



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 22 MEI 2025**

ZITTING 2024-2025

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 22 MAI 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

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 5

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

betreffende de gevolgen die het huisvestingsbeleid zal ondervinden van de bewarende maatregelen en de bezuinigingen met 10-15% die de regering in lopende zaken heeft gevraagd aan de administraties.

Bespreking – Sprekers:

De heer Petya Obolensky (PTB)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Sonja Hoylaerts 9

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

en aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende de rookmelderplicht.

Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Emile Luhahi 10

betreffende de aanwezigheid van rookmelders in huurwoningen.

Mondelinge vraag van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven 15

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 5

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

concernant l'impact sur la politique du logement des mesures conservatoires et de la réduction des budgets de 10 à 15 % demandées aux administrations par le gouvernement en affaires courantes.

Discussion – Orateurs :

M. Petya Obolensky (PTB)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Sonja Hoylaerts 9

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

et à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant l'obligation d'installer des détecteurs de fumée.

Question orale jointe de M. Emile Luhahi 10

concernant la présence de détecteurs de fumée dans les logements mis en location.

Question orale de M. Gaëtan Van Goidsenhoven 15

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

betreffende de ongezonde situatie in de woonwijk Peterbos.

Mondelinge vraag van mevrouw Amélie Pans 20

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

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

betreffende het KAP-project (Kot Autonome Provisoire).

Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele 23

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

betreffende de nietigverklaring door het Grondwettelijk Hof van de Brusselse ordonnantie betreffende de registratie van huurovereenkomsten.

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

concernant la situation d'insalubrité dans la cité du Peterbos.

Question orale de Mme Amélie Pans 20

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

et 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 projet KAP (kot autonome provisoire).

Question orale de M. Louis de Clippele 23

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

concernant l'annulation par la Cour constitutionnelle de l'ordonnance bruxelloise relative à l'enregistrement des baux.

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

1105 **betreffende de gevolgen die het huisvestingsbeleid zal ondervinden van de bewarende maatregelen en de bezuinigingen met 10-15% die de regering in lopende zaken heeft gevraagd aan de administraties.**

1105 **De voorzitter.-** Bij afwezigheid van mevrouw De Smedt wordt de vraag om uitleg voorgelezen door de heer Obolensky.

1111 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- Op 15 april 2025 stuurde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) een brief aan de Brusselse regering en de volksvertegenwoordigers, waarin onder meer werd gewezen op de gevolgen die een besparing met 10 à 15% op het budget voor huisvesting zou hebben.**

Minder subsidies voor sociale huisvesting zou bijvoorbeeld betekenen dat er minder sociale woningen gebouwd, gekocht of gerenoveerd worden, en dat terwijl de wachtlijst al gruwelijk lang is. Ook de steun aan arme huurders, via bijvoorbeeld de huurtoelage, zou verminderen.

De besparingen zouden dus ook geen echte besparingen zijn, want ze zouden gepaard gaan met extra uitgaven als gevolg van het sociale bloedbad dat ze veroorzaken.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

DEMANDE D'EXPLICATIONS 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 l'impact sur la politique du logement des mesures conservatoires et de la réduction des budgets de 10 à 15 % demandées aux administrations par le gouvernement en affaires courantes.

M. le président.- En l'absence de Mme De Smedt, sa demande d'explications est lue par M. Obolensky.

M. Petya Obolensky (PTB).- Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) a adressé le 15 avril 2025 un courrier alarmant au gouvernement et aux députés bruxellois.

S'il revient en détail sur la crise du logement que traverse la Région depuis des années, ce courrier nous alerte avant tout sur les risques majeurs liés à une éventuelle réduction de 10 à 15 % du budget du logement en 2025, dans le cadre des mesures budgétaires conservatoires annoncées par votre gouvernement en affaires courantes.

Dans son courrier, le RBDH s'inquiète de coupes dans les subventions pour le logement social, qui auraient un impact sur les budgets pour la construction et l'achat de logements sociaux, ainsi que sur la rénovation du parc existant. Une baisse de ces budgets menacera directement les projets en cours, aggravant la pénurie actuelle. Pour rappel, la liste d'attente pour un logement social a récemment atteint la barre sinistre des 60.000 ménages.

Le RBDH s'inquiète également de la probable diminution des aides aux locataires précaires, comme l'allocation loyer, ainsi que des risques pour les associations d'aide aux locataires, dont les subsides pourraient être diminués, réduisant l'accompagnement social et juridique, qui est aussi important sur le terrain.

La Région connaît une pénurie de logements abordables et de logements sociaux, pénurie que le marché privé continue à accentuer année après année, augmentant ainsi la précarité de la population. Par ailleurs, le parc de logement nécessite des investissements massifs pour sa rénovation.

Si le gouvernement applique effectivement les coupes dénoncées par le RBDH, les économies réalisées seront tout à fait occultées par le bain de sang social qu'elles provoqueront. Nous assisterions en effet à une augmentation du sans-abrisme, à une pression accrue sur les services sociaux, et à une dégradation accélérée du parc social, déjà en mauvais état, avec des conséquences certaines sur la santé des locataires. J'ai moi-même travaillé pendant deux ans et demi auprès d'allocataires

1113 *De BBROW vraagt dan ook om het budget voor huisvesting niet te verminderen, maar net te vergroten, om de sociale crisis niet nog erger te maken. De PTB sluit zich daar uiteraard bij aan.*

Welke administraties en welke opdrachten worden geraakt door een vermindering van het huisvestingsbudget? Hoe rechtvaardigt de regering die vermindering? Hoe zullen de wachtlijsten voor sociale woningen, de sociale uitgaven en de broodnodige energierenovaties daardoor evolueren?

Hoeveel wordt er precies bespaard op elke uitgavenpost? Hebt u de sociale kostprijs daarvan berekend, bijvoorbeeld in termen van dakloosheid, schoolverzuim of achteruitgang van de volksgezondheid?

sociaux au Logis-Floréal avant d'être député, et je puis vous dire que la situation sur le terrain était déjà dramatique.

Au-delà des conséquences sociales dramatiques, ces coupes auraient également des conséquences en cascade : retard dans les constructions, hausse du nombre d'expulsions, dégradation accélérée du parc social, futurs surcoûts au niveau judiciaire et sanitaire, etc.

Sans surprise, le RBDH vous demande donc de ne pas réduire, mais au contraire d'augmenter le budget alloué au logement, afin d'éviter d'aggraver la crise sociale que vit déjà aujourd'hui la population bruxelloise. Le groupe PTB ne peut que se joindre à cette demande, vu l'ampleur de la crise.

Quelles missions et administrations seront touchées par la réduction des budgets en matière de logement ?

Comment le gouvernement justifie-t-il une réduction de 10 à 15 % du budget alloué au logement, alors que la crise s'aggrave et que les besoins explosent ?

Quelles sont vos prévisions concernant l'allongement des listes d'attente pour les logements sociaux - on parle actuellement de 60.000 ménages -, le report des chantiers - les 3.251 logements prévus d'ici 2031, les rénovations énergétiques, etc. - ou encore l'explosion des dépenses sociales - allocations loyer, hébergements d'urgence, frais de justice liés aux expulsions, etc. ?

Pouvez-vous détailler les montants précis des coupes par poste budgétaire - Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, allocations loyer, rénovation énergétique ou accompagnement social ?

Des retards dans les chantiers pourraient-ils donner lieu à des pénalités financières ou à des amendes, notamment en raison du non-respect des objectifs climatiques ?

Enfin, le gouvernement a-t-il évalué le coût social de ces mesures en ce qui concerne le sans-abrisme, la dégradation de la santé publique ou le décrochage scolaire ?

1115 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Voorlopig zijn er alleen bewarende maatregelen genomen in verband met de facultatieve subsidies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de werkingskosten van de openbare vastgoedmaatschappijen en voor steun aan de sector. Het gaat ook enkel om de vastleggingskredieten. Overigens wordt er op alle bevoegdheidsdomeinen bespaard, niet alleen in de huisvesting.

Het is moeilijk te voorspellen hoe de wachtlijsten voor een sociale woning zullen evolueren, maar gezien de huidige demografische en sociaal-economische situatie zullen die wellicht blijven aangroeien.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les seules mesures conservatoires qui ont déjà été appliquées concernent des subventions facultatives, plus précisément deux allocations budgétaires de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), à savoir :

- les subsides de soutien au secteur ;

- les subventions de fonctionnement aux sociétés immobilières de service public (SISP) pour les aides à la vie journalière.

Ces deux allocations de base appartiennent à la mission 43 de la SLRB. Les autres allocations de base qui sont dans le périmètre appartiennent à Bruxelles Logement (mission 43) et Bruxelles Synergie (Égalité des chances, mission 39). Pour rappel, les

Verschillende bouw- en renovatieprojecten zullen uitgesteld worden, maar dat komt niet zozeer door de bewarende maatregelen, maar vooral doordat er geen volwaardige regering is die aanbestedingen kan uitschrijven en toewijzen. Voorlopig komt het doel van 3.000 nieuwe woningen tegen 2031 nog niet in gevaar, maar het uitstel van bepaalde projecten kan wel leiden tot dwangsommen of hogere offertes.

De evolutie van de sociale uitgaven zal afhangen van het beleid van de volgende regering.

Ik herhaal dat er geen bewarende maatregelen genomen zijn in verband met de huurtoelagen, de energierenovaties of de sociale begeleiding in de sociale woningen.

mesures conservatoires précitées ne concernent que les crédits d'engagement.

En réponse à votre deuxième question, le logement n'est pas le seul secteur touché par les économies décidées par le ministre chargé du Budget. Cette mesure conservatoire est transversale à toutes les compétences de la Région bruxelloise. Elle vise à contenir un déficit budgétaire croissant et une dette régionale en augmentation, et cela, en l'absence d'un gouvernement de plein exercice.

J'en viens à votre troisième question relative aux prévisions.

La SLRB n'est pas en mesure de faire des projections démographiques, ni de prévoir le nombre de personnes qui s'inscriront sur la liste d'attente pour un logement social au cours des prochaines années. Toutefois, il y a de fortes chances que l'augmentation des inscriptions des dernières années se poursuive, au vu du contexte démographique et socioéconomique actuel.

Quant aux prévisions de reports de chantiers d'ici à 2031, le calendrier des projets n'est pas uniquement affecté par les mesures conservatoires, mais bien par la situation régionale globale. Les publications et attributions de marchés de travaux pour les chantiers qui devaient démarrer en 2025 et 2026 sont suspendues dans l'attente d'un gouvernement de plein exercice. Pour certains de ces projets, un retard de plusieurs mois a déjà été accumulé.

D'autres projets à l'étude et à un stade moins avancé voient également leur calendrier modifié. Néanmoins, les reports actuels ne dépassent pas les prévisions de réception jusqu'en 2031, à l'exception d'un projet. Si la situation devait se débloquer prochainement, il serait toujours possible à la SLRB de réceptionner les près de 3.000 logements prévus d'ici à 2031.

Quant aux prévisions relatives à une explosion des dépenses sociales, tout dépendra des politiques mises en place par le prochain gouvernement.

Concernant votre quatrième question, et complémentairement à ma réponse à votre première question, je reconfirme qu'aucune mesure conservatoire et de réduction des budgets n'a été appliquée aux allocations loyer, à la rénovation énergétique et à l'accompagnement social dans les logements sociaux. Les seules mesures conservatoires qui ont déjà été appliquées concernent les subventions facultatives citées en réponse à votre première question. Par conséquent, une enveloppe de 367.200 euros destinée à soutenir la mise en place des processus d'amélioration continue, notamment via des outils favorisant l'adhésion des équipes au sein des SISF, a été gelée au regard des mesures conservatoires.

Concernant votre cinquième question relative aux pénalités des retards de chantiers, je vous confirme que la mise à l'arrêt d'un chantier impose le paiement d'indemnités journalières aux promoteurs et entrepreneurs, dont les montants varient d'un

¹¹¹⁷ *Schoolverzuim en volksgezondheid zijn geen gewestbevoegdheden.*

In een studie van de ULB uit 2022 wordt de sociale kostprijs van dakloosheid geschat op 30.000 tot 85.000 euro per persoon per jaar. De studie vindt u online.

¹¹¹⁹ *De heer Maron en ik hebben sinds 2019 het budget voor de strijd tegen dakloosheid meer dan verdubbeld, van 34,5 miljoen naar 73 miljoen euro, waardoor er veel meer mogelijkheden zijn in opvang en begeleiding. Dat is echter niet voldoende om het almaar groeiende aantal daklozen te verminderen.*

¹¹²¹ **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Vanmorgen betoogden tienduizenden werknemers uit de non-profitsector tegen de plannen van de arizonacoalitie. Ondertussen zit Brussel met een regering in lopende zaken die sterk wil besparen.*

De sociale noden blijven toenemen, maar ik ben alvast gedeeltelijk gerustgesteld dat er niet geraakt wordt aan het renovatiebeleid, de sociale begeleiding en de sociale uitkeringen. Bepaalde projecten van de BGHM komen wel in het gedrang. Welke zijn dat?

projet à l'autre en fonction des indemnités prévues par la réglementation des marchés publics ou d'une acquisition en clé sur porte. Ils peuvent être conséquents, sans compter les frais annexes, par exemple pour la sécurisation d'un chantier à l'arrêt.

Pour les marchés de travaux qui n'ont pas pu être attribués, la SLRB devra relancer des publications des marchés de travaux, ce qui impliquera une possible augmentation du prix des offres.

Enfin, concernant votre dernière question, la santé publique et le décrochage scolaire ne relèvent pas des compétences régionales.

Quant au coût du sans-abrisme, la question relève de la compétence de la Cocom et de mon collègue Alain Maron. Ce dernier m'avait signalé l'existence d'une étude intéressante - la première du genre dans notre Région -, qui a été publiée en juillet 2022 par le département d'économie appliquée de l'ULB. Cette étude estime le coût sociétal du sans-abrisme entre 30.000 et 85.000 euros par an et par personne. Cela inclut les coûts d'utilisation des abris d'urgence, des centres de jour et du travail de rue, des maisons d'accueil, de l'aide du CPAS, des soins de santé, des services juridiques et les pertes estimées de revenus publics. Le relogement des personnes sans abri entraînerait un coût comparable.

Cette étude possède ses limites et présente plusieurs scénarios pour expliquer cette large fourchette. Je vous invite à la consulter en ligne.

Sur la question du coût, mon collègue Alain Maron et moi-même devons aussi relever que nos gouvernement et Collège ont, depuis 2019, plus que doublé le budget consacré à la lutte contre le sans-abrisme, qui est passé de 34,5 millions à 73 millions d'euros. Cette augmentation historique a permis de diversifier les dispositifs, de répondre à une plus grande diversité des profils des personnes et d'accroître fortement la capacité d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des publics sans abri ou mal logés.

Ce doublement du budget n'est toutefois pas suffisant, puisque le dernier dénombrement de Bruss'help est encore en augmentation. Cette question est justement abordée en ce moment même dans la commission de la Santé et de l'Aide aux personnes.

M. Petya Obolensky (PTB).- Des dizaines de milliers de travailleurs du secteur non marchand ont manifesté à Bruxelles ce matin. Il ne s'agit ni de la première ni de la dernière action entreprise vis-à-vis des mesures prises par la coalition Arizona. La situation est effrayante. Au niveau bruxellois, nous avons un gouvernement en affaires courantes qui affirme ne rien pouvoir faire mais qui, par la voix de son ministre du Budget, applique de très lourdes mesures d'austérité.

Madame la Secrétaire d'État, vous avez parlé d'un important déficit budgétaire et d'une dette qui allait s'aggraver. Ce n'est en rien la faute des Bruxellois. Sur le terrain, les besoins sociaux ne cessent d'augmenter et j'ai peur des conséquences possibles. Certains éléments de votre réponse me rassurent

1121 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Bepaalde investeringsprojecten waarover alleen een volwaardige regering kan beslissen.*

1121 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Welke projecten worden geraakt door de besparingen op de facultatieve subsidies?*

1121 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het gaat onder meer om projecten die gericht zijn op een betere werking binnen de openbare vastgoedmaatschappijen. Er wordt niet bekibbeld op de begeleiding van sociale huurders.*

1129 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Huisvesting moet ook voor de volgende regering een prioriteit zijn en de PTB zal daarop blijven aandringen.*

- *Het incident is gesloten.*

1133 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW SONJA HOYLAERTS**

1133 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1133 **en aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen,**

néanmoins. Vous dites que l'accompagnement social, la politique de rénovation ou les allocations sociales seront préservés.

Vous dites en revanche que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sera affectée et que les répercussions toucheront à la vie quotidienne. J'aimerais quelques précisions à cet égard. Parle-t-on de projets de cohésion sociale ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous avons reconduit les budgets liés aux projets de cohésion sociale et au Service d'accompagnement social aux locataires sociaux, par exemple. Je fais plutôt référence à des projets d'investissement qui doivent être validés par un gouvernement de plein exercice.

M. Petya Obolensky (PTB).- Quels aspects de la SLRB sont-ils concernés par les subventions facultatives ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Dans la première réponse que je vous ai fournie, je vous expliquais que les 15 % doivent être effectués sur la base des subventions facultatives. Quelque 367.200 euros étaient ainsi destinés à soutenir la mise en place de processus d'amélioration continue, grâce à des outils favorisant l'adhésion des équipes au sein des sociétés immobilières de service public (SISP).

Nous ne parlons donc pas de projets d'accompagnement pour les locataires des logements sociaux, mais d'outils destinés aux travailleurs des SISP. Nous devons malheureusement réfléchir à la manière d'effectuer ces 15 % d'économies sociales en limitant la casse sociale.

M. Petya Obolensky (PTB).- Quelle que soit la composition du futur gouvernement, la question du logement figure au premier rang des priorités des Bruxellois. La crise du logement est la principale cause de misère, car le logement a des conséquences en cascade sur de nombreux autres domaines de la vie.

J'ai travaillé dans ce secteur et j'y ai pris « la claque de ma vie ». C'est ce qui m'a motivé à siéger à la commission du Logement. Le PTB continuera à mettre la pression pour que le logement soit un investissement prioritaire, pour notre avenir à tous.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME SONJA HOYLAERTS

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

et à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce

Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

betreffende de rookmelderplicht.

concernant l'obligation d'installer des détecteurs de fumée.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMILE LUHAHI

QUESTION ORALE JOINTE DE M. EMILE LUHAHI

betreffende de aanwezigheid van rookmelders in huurwoningen.

concernant la présence de détecteurs de fumée dans les logements mis en location.

Mevrouw Sonja Hoylaerts (onafhankelijke).- Sinds 1 januari 2025 geldt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eindelijk een algemene verplichting om rookmelders te installeren in woningen. Die maatregel is in de andere gewesten al geruime tijd van kracht. Hoewel het een stap in de juiste richting is voor de veiligheid van de inwoners, blijkt uit recente nieuwsberichten dat er opnieuw slachtoffers gevallen zijn bij woningbranden. Dat roept vragen op over de effectiviteit van de campagne rond de verplichting, de handhaving ervan en de bescherming van kwetsbare groepen.

Mme Sonja Hoylaerts (indépendante) *(en néerlandais).*- *L'obligation générale d'installer des détecteurs de fumée dans les logements est entrée en vigueur à Bruxelles le 1er janvier dernier. Pourtant, récemment, des incendies d'habitations ont fait de nouvelles victimes, soulevant plusieurs questions quant au respect de cette obligation depuis son entrée en application.*

Combien d'incendies d'habitations ont été enregistrés ? Dans combien de cas les détecteurs de fumée étaient-ils présents ?

Combien de contrôles ont été effectués pour vérifier la conformité aux exigences en matière de détecteurs de fumée ?

Quel budget a été débloqué pour la campagne autour de cette obligation et quels canaux ont été utilisés ? Est-il prévu d'évaluer cette campagne ?

Combien de visites à domicile ont été demandées aux pompiers de Bruxelles ? Combien de détecteurs ont été installés lors de ces visites ?

Y a-t-il eu des changements structurels dans la façon d'assurer le suivi de la sécurité incendie ?

Hoeveel woningbranden werden er geregistreerd in het Brussels Gewest sinds 1 januari 2025? Bij hoeveel woningbranden vielen dodelijke of zwaargewonde slachtoffers? In hoeveel gevallen waren er rookmelders aanwezig? Wat is het verband tussen de aan- of afwezigheid van rookmelders en het aantal slachtoffers?

Hoeveel controles zijn er sinds 1 januari 2025 uitgevoerd om na te gaan of woningen voldoen aan de rookmelderplicht?

Hoeveel inbreuken op de rookmelderplicht werden er vastgesteld en welke sancties werden opgelegd?

Welk budget werd vrijgemaakt voor de preventie- en bewustmakingscampagne rond de rookmelderplicht? Welke kanalen zijn daarbij gebruikt?

Zijn er opvolgmetingen gepland om het bereik en de effectiviteit van de campagne te evalueren? Zo ja, wanneer worden de resultaten daarvan verwacht?

Hoe vaak werd sinds 1 januari 2025 een huisbezoek aangevraagd bij de Brusselse brandweer? Hoeveel rookmelders en CO2-melders werden er tijdens die bezoeken geïnstalleerd?

Zijn er sinds 1 januari 2025 structurele veranderingen doorgevoerd in de manier waarop brandveiligheid wordt opgevolgd of gerapporteerd in het Brussels Gewest?

De heer Emile Luhahi (Groen).- Uit recent onderzoek van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) blijkt dat het risico op een brand in een gebouw het hoogst is in het stadscentrum, in het bijzonder in de dichtbevolkte wijken waar de kwetsbaarste Brusselaars wonen. In de betrokken gebieden vindt men een aanzienlijk aantal oudere gebouwen, waardoor het risico op brand er hoger ligt.

M. Emile Luhahi (Groen) *(en néerlandais).*- *Il ressort d'une étude récente que le risque d'incendie est le plus élevé dans les quartiers densément peuplés, où vivent les Bruxellois les plus vulnérables.*

Même si l'installation de détecteurs de fumée est désormais obligatoire dans tous les logements bruxellois, le taux d'installation de ces dispositifs dans certains quartiers reste

Sinds 1 januari 2025 zijn rookmelders verplicht in alle Brusselse woningen, inclusief privéwoningen. Ondanks die verplichting blijkt uit recente berichten dat de installatiegraad van rookmelders in bepaalde wijken nog steeds veel te laag ligt.

U startte dan ook terecht een bewustmakingscampagne. Tegelijkertijd wordt echter de boodschap verspreid dat er geen actieve controles op de aanwezigheid van rookmelders plaatsvinden. Die gebeuren alleen na een brand. Huurders of verhuurders kunnen vrijblijvend informatie opvragen. Dat is volgens Groen echter niet voldoende.

Hoe wilt u de kwetsbaarste huurders tegen brand beschermen?

Hoe evalueert u de doeltreffendheid van de recente campagnes, in het bijzonder in de kwetsbaarste wijken? Op welke manier zijn ze aan de doelgroep aangepast?

Hoe betreft u plaatselijke gemeenschappen en bewonersorganisaties bij het bevorderen van de brandveiligheid en het stimuleren van de installatie van rookmelders, vooral in buurten met een verhoogd risico op woningbranden?

Hoe integreert u de installatie van rookmelders en andere brandveiligheidsmaatregelen in nieuwe of bestaande betaalbare huisvestingsprojecten?

Welke systemen zijn er om de naleving van de verplichte installatie van rookmelders te monitoren en te handhaven? Welke sancties worden bij niet-naleving opgelegd?

1139 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - Om uw eerste twee vragen te beantwoorden, mevrouw Hoylaerts, verstrek ik u de informatie die staatssecretaris Ans Persoons mij heeft bezorgd. Sinds 1 januari 2025 heeft de brandweer 498 woningbranden geregistreerd, 130 slachtoffers ter plaatse behandeld en 118 slachtoffers naar het ziekenhuis vervoerd. Helaas zijn ook twee slachtoffers overleden.

De brandweer registreert bij haar interventies niet systematisch de aanwezigheid of afwezigheid van rookmelders in woningen waar brand is uitgebroken. Bij woningen die ernstig beschadigd of volledig verwoest zijn door brand, is het voor de interventiediensten vaak niet mogelijk om daarover ter plaatse een uitspraak te doen. Die informatie kan eventueel later worden vastgesteld in het kader van een gerechtelijk onderzoek of door deskundigen die door de verzekeringsmaatschappijen zijn aangesteld.

Wanneer de hulpdiensten de aanwezigheid of afwezigheid van een rookmelder ter plaatse vaststellen, wordt dat vaak vermeld in het persbericht over het incident om de preventieboodschap kracht bij te zetten en het belang van rookmelders te benadrukken. Door een beginnende brand vroegtijdig op te sporen met behulp van melders kunnen de bewoners snel reageren, de hulpdiensten waarschuwen en hun woning verlaten als er brand is uitgebroken.

beaucoup trop faible, raison pour laquelle vous avez lancé une campagne de sensibilisation.

Comment comptez-vous protéger les locataires les plus vulnérables contre les incendies ?

Comment évaluez-vous l'efficacité des campagnes récentes, en particulier dans les quartiers les plus vulnérables ?

Comment intégrez-vous l'installation de détecteurs de fumée et d'autres mesures de sécurité incendie dans les projets de logements abordables ?

Comment contrôlez-vous la présence de détecteurs de fumée et quelles sanctions prenez-vous en cas de non-respect de l'obligation ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais). - Depuis le 1er janvier 2025, le Siamu a recensé 498 feux d'habitation, 130 victimes traitées sur place, 118 transportées à l'hôpital et, malheureusement, deux décès.

Les services d'incendie ne recensent pas systématiquement, lors de leurs interventions, la présence ou l'absence de détecteurs de fumée. Toutefois, lorsque la présence ou l'absence d'un détecteur de fumée peut être constatée par les équipes sur le terrain, cette donnée est fréquemment intégrée dans le communiqué de presse relatif à l'incident, afin de renforcer le message de prévention.

En cas d'incendie domestique, les ménages équipés de détecteurs de fumée en bon état de fonctionnement présentent environ 50 % moins de risques de décès que ceux qui n'en possèdent pas. Par ailleurs, les détecteurs de fumée permettent de réduire d'environ 19 minutes le délai de détection d'un incendie.

Meerdere internationale studies bevestigen het levensreddende effect van rookmelders. Een overzichtsstudie gepubliceerd in het Fire Safety Journal concludeerde dat gezinnen met goed werkende rookmelders ongeveer 50% minder risico lopen om te overlijden bij een woningbrand dan gezinnen die geen rookmelders hebben of waarvan de rookmelders niet werken.

Bovendien heeft een studie van het National Institute of Standards and Technology in de Verenigde Staten aangetoond dat rookmelders de detectietijd van een brand met gemiddeld negentien minuten verkorten.

¹¹⁴¹ De Gewestelijke Huisvestingsinspectie controleert de plaatsing van rookmelders in huurwoningen naar aanleiding van klachten, aanvragen voor gelijkvormigheidsattesten of op eigen initiatief. Als de melders ontbreken, verkeerd zijn geplaatst, ontoereikend of defect zijn, wordt dat vermeld in het inspectieverslag en wordt de verhuurder verzocht het probleem te verhelpen. Afhankelijk van het aantal en de ernst van alle tekortkomingen op het vlak van veiligheid, hygiëne en uitrusting kan een administratieve boete worden opgelegd aan de verhuurder die een woning heeft verhuurd zonder rookmelders die aan de normen voldoen.

Sinds 1 januari 2025 heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie 477 inspecties uitgevoerd. Bij 189 van die inspecties werd vastgesteld dat rookmelders ontbraken. Aangezien die tekortkoming op zich niet bepalend is voor het soort beslissing (aanmaning of verbod op verhuur), kan ik u niet meedelen welke sancties specifiek vanwege die tekortkoming zijn opgelegd. De boete bedraagt 200 euro voor een ontbrekende rookmelder en 50 euro voor andere gebreken.

Mijnheer Luhahi, bouwprojecten en een deel van de renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, worden voorgelegd aan de brandweer. In het kader van die vergunningsaanvraag onderzoekt de preventiedienst van de brandweer of de brandveiligheidsmaatregelen toereikend en aangepast zijn.

Het budget voor de preventie- en bewustmakingscampagne bedraagt 249.406,77 euro. Dat bedrag wordt gezamenlijk gefinancierd door Brussel Huisvesting en de Brusselse brandweer. Elk bestuur neemt de helft van het budget in zijn eigen begroting op.

¹¹⁴³ Om alle Brusselaars doeltreffend te informeren over de verplichting om rookmelders te installeren, hebben we gekozen voor een campagne die inclusie en impact combineert. De boodschap werd op een toegankelijke en herkenbare manier uitgedragen via mediakanalen die sterk ingeburgerd zijn in het dagelijkse leven van de Brusselse bevolking, met bijzondere aandacht voor het mediagebruik en de leefwereld van kwetsbare doelgroepen.

Het gaat om een publiekscampagne, maar in het bestek van de campagne werden ook specifieke doelgroepen gedefinieerd, zoals ouderen, die volgens onderzoek een risicogroep vormen, alleenstaande ouders, die ook als kwetsbaar worden beschouwd,

La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) contrôle le placement des détecteurs de fumée dans les logements mis en location et, le cas échéant, invite le bailleur à régulariser sa situation, sous peine d'amende administrative.

Depuis le 1er janvier 2025, la DIRL a effectué 477 inspections et constaté 189 absences de détecteurs. Le montant estimé de l'amende est de 200 euros en cas d'absence de détecteur et de 50 euros pour les autres défauts.

Les projets de construction de logements sont soumis à l'avis du Siamu, qui examine si les mesures de sécurité incendie sont suffisantes et adaptées.

Par ailleurs, un budget total de 249.406,77 euros a été alloué aux campagnes de sensibilisation.

Nous avons opté pour une campagne facilement reconnaissable, au travers de canaux médiatiques fortement ancrés dans la vie quotidienne des Bruxellois. Cette campagne est destinée au grand public mais aussi aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux profils socialement précaires.

La campagne est basée sur trois piliers complémentaires :

- les médias locaux à forte visibilité : affichage dans les rues à des endroits stratégiques - notamment aux abords des écoles et des magasins - ainsi que dans les stations de métro, sans oublier les spots radio ;

en mensen met een kwetsbare sociale situatie, met name in achterstandswijken.

De campagne ging uit van drie complementaire pijlers:

1. lokale media en buurtmedia met een groot bereik:

- affiches op straat werden strategisch aangebracht in drukbezochte wijken, met name in de nabijheid van scholen en winkels;

- affiches in metrostations en de volledige bekleding van een tram met affiches zorgden voor een grotere zichtbaarheid bij gebruikers van het openbaar vervoer.

- de radiocampagne op Contact South FR, Nostalgie FR, Gold FM en BX1 richtte zich op doelgroepen die veel tijd thuis doorbrengen, zoals ouderen. De radiostations werden specifiek gekozen om hun gewestelijke dekking;

2. digitale en sociale media:

- Via Facebook, Instagram en YouTube werd er gericht geadverteerd op basis van leeftijd, locatie en interesses;

- televisie via BX1 en digitale platformen zoals VTM Go, RTL Play en TF1+ zorgden voor extra bereik bij een breed en cultureel divers publiek;

3. inzet van veldwerkers:

- de informatiebrochure 'Rookmelders redden levens' werd verspreid via een uitgebreid netwerk van lokale partners in de huisvestingssector: gemeenten, OCMW's, sociale huurkantoren, huurdersverenigingen en vzw's;

- parallel daarmee nam Brussel Huisvesting in 2024 contact op met de Brusselse gemeenten om een artikel in hun blad te publiceren. Begin dit jaar werd een persconferentie georganiseerd in de brandweerkazerne.

De doeltreffendheid van de campagne kan door Brussel Huisvesting worden beoordeeld op basis van de daling van het aantal vastgestelde overtredingen van de verplichting om rookmelders in huurwoningen te installeren.

- les médias numériques, les réseaux sociaux ainsi que la télévision et certaines plateformes numériques ;

- le dépliant d'information « Les détecteurs de fumée sauvent des vies », distribué par l'intermédiaire d'un vaste réseau de partenaires locaux dans le secteur du logement.

Une conférence de presse a par ailleurs été organisée à la caserne des pompiers en début d'année. L'efficacité de la campagne pourra être évaluée par Bruxelles Logement sur la base de la réduction du nombre d'infractions constatées.

¹¹⁴⁵ Staatssecretaris Ans Persoons heeft mij laten weten dat de Brusselse brandweer de doeltreffendheid van de campagne zal meten op basis van het aantal aanvragen van een afspraak voor een huisbezoek tijdens de periode van de campagne, het aantal rookmelders dat tijdens die huisbezoeken aan de bevolking is uitgereikt en de statistieken van de website, namelijk het aantal bezoekers en clicks, evenals de herkomst van de leads op de speciale landingspagina op de website pompiers.brussels. Ze zal ook rekening houden met de statistieken van het aantal downloads van de brochure op de website, de statistieken van betaalde en niet-betaalde campagnes op sociale media en die over

Le Siamu mesurera l'efficacité de la campagne sur la base d'éléments tels que le nombre de demandes de visite à domicile pendant la campagne, le nombre de détecteurs distribués lors de ces visites ou encore les statistiques du site web. Un rapport officiel sera établi par le prestataire de services.

Le service de sensibilisation du Siamu joue un rôle primordial. En effet, ses cinq conseillers en prévention effectuent des visites gratuites à domicile, au cours desquelles ils expliquent comment prévenir les incendies ou comment installer des détecteurs de fumée. Depuis le 1er janvier 2025, ce service a reçu 779

de zichtbaarheid van de perscampagne. De dienstverlener zal aan het einde van de campagneperiode, dat wil zeggen in de maand juni, een officieel verslag bezorgen.

Al die elementen geven ook een antwoord op uw vraag over de wijze waarop lokale gemeenschappen en organisaties bij de promotie van brandveiligheid zijn betrokken. Ik wil daar nog aan toevoegen dat, zoals mevrouw Persoons heeft meegedeeld, de bewustmakingsdienst van de brandweer een zeer belangrijke rol speelt. Die vijf preventieadviseurs brengen kosteloos een bezoek aan alle Brusselaars die dat willen. Tijdens die bezoeken leggen ze uit hoe brand kan worden voorkomen, hoe rookmelders moeten worden geïnstalleerd, wat er bij brand moet worden gedaan en wat de gevaren van koolmonoxide zijn. Tijdens die bezoeken installeren ze op vraag ook een rookmelder en, indien nodig, een CO-melder. Sinds 1 januari 2025 heeft de dienst 779 aanvragen voor huisbezoeken ontvangen. Er zijn 560 rookmelders en 440 CO-melders geplaatst.

De dienst geeft ook opleidingen aan inwoners en professionals van plaatselijke overheden, non-profitorganisaties en ondernemingen. Daarnaast zet hij ook educatieve projecten op met scholen en neemt hij deel aan beurzen, markten en andere evenementen.

Tot slot vroeg u of de manier waarop de brandveiligheid in het Brussels Gewest wordt gecontroleerd en gerapporteerd sinds 1 januari 2025 structureel werd aangepast. Welnu, de controle door de gewestelijke inspectie gebeurt voortaan op basis van het nieuwe regeringsbesluit dat de vereisten voor branddetectie in woningen vastlegt, en niet meer op basis van het besluit van 2004.

¹¹⁴⁷ **Mevrouw Sonja Hoylaerts (onafhankelijke).**- Ik betreur dat er twee dodelijke slachtoffers zijn gevallen bij woningbranden. Een daarvan was mijn vriendin Nathalie. Deze vraag ligt me dan ook na aan het hart.

U hebt sterk ingezet op de zichtbaarheid van de campagnes. Mijn medewerker heeft zelf een beroep gedaan op de brandweerdiensten en hun interventies ter plaatse lopen inderdaad fantastisch. Op dat vlak gaat alles goed.

Waar ik me meer zorgen over maak, is de controle. U voert alleen controles uit wanneer een huurder een klacht indient. Huurders komen dus misschien wel bij u terecht, maar een eigenaar zal nooit een klacht over zichzelf indienen. Hebben we dan simpelweg vertrouwen in hen, zonder effectieve controle? Dat is mijns inziens niet voldoende. De verplichting is louter symbolisch op dit moment. Er moet een betere handhaving zijn. Hoe zult u die in de toekomst uitwerken?

U was volledig klaar voor de invoering van de verplichting in januari 2025, wat ook blijkt uit de grote zichtbaarheid van de campagnes en de goede opvolging daarvan. Met de controles was u echter niet klaar. Ik vraag u dus met aandrang om daar verder aan te werken, namens de slachtoffers die er brandwonden

demandes de visite à domicile, et 560 détecteurs de fumée ont été placés.

Le service dispense aussi des formations aux habitants, aux autorités locales et aux entreprises. Il met en place des projets éducatifs avec les écoles et participe à des foires, des marchés ou d'autres événements.

Enfin, le contrôle réalisé par la DIRL s'opère désormais sur la base du nouvel arrêté du gouvernement relatif à la détection des incendies dans les logements.

Mme Sonja Hoylaerts (indépendante) (en néerlandais).- *Je déplore les deux décès survenus lors d'incendies domestiques. L'une des victimes était d'ailleurs une de mes amies.*

Vous avez énormément misé sur la visibilité des campagnes, mais je constate que vous n'effectuez de contrôle qu'en cas de plainte d'un locataire. Les propriétaires, en revanche, ne porteront jamais plainte contre eux-mêmes. Faut-il donc leur faire confiance aveuglément ? Comment comptez-vous améliorer les contrôles ?

Je vous demande instamment de poursuivre vos efforts à cet égard, au nom des victimes et de leurs familles.

aan overhouden en jammer genoeg ook namens de familie en vrienden van de slachtoffers die overleden zijn.

1149 **De heer Emile Luhahi (Groen).**- Er zouden inderdaad preventieve controles moeten komen om slachtoffers te voorkomen.

- De incidenten zijn gesloten.

1153 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

1153 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1153 **betreffende de ongezonde situatie in de woonwijk Peterbos.**

1155 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *De sociale woonwijk Peterbos in Anderlecht wordt al jaren geteisterd door diverse problemen op het vlak van gezondheid en netheid. Door de aanhoudende problemen met het afvalbeheer tiert de rattenpopulatie welig in de vuilnislokalen.*

In 2022 leidde een beschadigde rioolleiding in gebouw 6 wekenlang tot sterke geurhinder en overlast door afvalwater. Verscheidene woningen verkeerden in een erbarmelijke staat, met schimmelvorming, gebrekkige isolatie en een hoge luchtvochtigheid, wat vooral voor kinderen ernstige gezondheidsrisico's met zich brengt.

Nu worden de bewoners van Peterbos opnieuw blootgesteld aan mensonwaardige leefomstandigheden. De vele schadegevallen en de verloedering van de woningen en de gemeenschappelijke ruimten tasten hun levenskwaliteit ernstig aan.

M. Emile Luhahi (Groen) *(en néerlandais).*- *Effectivement, il faudrait des contrôles préventifs afin d'éviter de nouvelles victimes.*

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

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

concernant la situation d'insalubrité dans la cité du Peterbos.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La cité du Peterbos à Anderlecht, l'un des plus grands ensembles de logements sociaux en Région bruxelloise, a été confrontée à plusieurs problèmes de salubrité au fil des années, qui ont considérablement affecté la vie de ses habitants.

Il y a quelques années, les dépôts clandestins de déchets organiques suscitaient déjà une vive indignation. La cité faisait face - et c'est encore le cas aujourd'hui - à divers problèmes de propreté, comme l'accumulation massive d'ordures et l'utilisation détournée des conteneurs à déchets, employés par certains dealers pour entraver l'accès de la police.

Par ailleurs, ces problèmes persistants de gestion des déchets ont favorisé la prolifération des rats dans les locaux à poubelles, détériorant davantage encore les conditions de salubrité et la qualité de vie au sein de la cité.

En 2022, les habitants du bloc 6 avaient déjà dû faire face à cette situation particulièrement insalubre, une forte odeur d'égout et des écoulements d'eaux usées en surface étant apparus. Un camion ayant endommagé une canalisation durant les travaux aurait été à l'origine de ces nuisances. Cette dégradation de l'infrastructure a entraîné un véritable inconfort pour les locataires de la cité, contraints de vivre plusieurs semaines dans des conditions d'hygiène déplorables, en attendant que les responsabilités soient clarifiées.

De plus, certains logements présentaient également des formes d'insalubrité préoccupantes, notamment des moisissures sur les murs, une absence d'isolation thermique et une humidité ambiante élevée. Ces conditions dégradées représentaient un réel danger pour le bien-être et la santé des enfants, en particulier pour leurs voies respiratoires.

Une fois de plus, nous apprenons que les locataires de la cité du Peterbos à Anderlecht se retrouvent confrontés à des conditions de vie indignes, marquées par diverses formes d'insalubrité. Les

1157 *De situatie in gebouw 6 is bijzonder schrijnend. Die toestand sleept al jaren aan en de bewoners voelen zich in de steek gelaten, onder meer door de openbare vastgoedmaatschappij Comensia. Dan heb ik het nog niet eens over de onveiligheid en de drugshandel, die de leefbaarheid in de wijk nog verder onder druk zetten.*

Staat uw kabinet momenteel in contact met Comensia om de situatie aan te pakken? Wat zijn de wettelijke verplichtingen van Comensia qua onderhoud en hygiëne van sociale woningen? Beperken de problemen zich tot gebouw 6? Bestaat er een gewestelijk actieplan om onbewoonbaarheid in de sociale huisvesting structureel aan te pakken?

1159 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Mijn kabinet houdt geen rechtstreeks toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Als de situatie dat vereist, nemen we wel contact op.*

De twee sociale huisvestingsmaatschappijen in Peterbos worden geconfronteerd met asociaal gedrag en een gebrek aan aangepaste afvalophaling: sommige vuilnisbakken staan in de gebouwen, andere in containers aan de rand van het terrein.

De gemeente Anderlecht is verantwoordelijk voor het beheer van de omgeving en is eigenaar van bijna alle terreinen. Volgens het wijkcontract Peterbos zouden de open containers vervangen worden door ondergrondse containers. Helaas liet de gemeente in 2023 weten dat ze die niet meer kon financieren. De OVM's en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moesten dus snel andere middelen vinden.

De gemeente is verantwoordelijk voor het uitschrijven en gunnen van de opdracht voor de containers en is daar momenteel mee bezig. Bepaalde vuilnislokalen in de gebouwen zullen verdwijnen. Afval en grofvuil zullen er nog steeds vaker moeten worden opgehaald.

Comensia nam deel aan een proefproject van Net Brussel om huurders bewust te maken van afvalbeheer. Zij hebben een

nombreaux dégâts constatés au sein des logements et dans les parties communes dégradent profondément leur qualité de vie.

La situation est particulièrement préoccupante pour les habitants du bâtiment 6 de la cité. Leur quotidien est rythmé par des nuisances graves : odeurs nauséabondes dans les couloirs et les appartements, remontées d'égouts, stagnation d'eau sale issue des canalisations et défaillances répétées en matière de maintenance.

Cette situation, signalée et dénoncée depuis plusieurs années, demeure sans réponse adéquate. Les habitants se sentent abandonnés, notamment par Comensia, qui resterait sourde à leur situation critique, les condamnant à vivre dans l'insalubrité. Ces divers problèmes de salubrité, combinés à des enjeux d'insécurité et au trafic de drogue, contribuent à une dégradation de la qualité de vie dans la cité du Peterbos, ce qui nécessite des interventions coordonnées.

Votre cabinet est-il en contact avec Comensia afin de remédier à cette situation d'insalubrité ? Dans l'affirmative, quels sont les dispositifs déployés ou à l'étude ?

Quelles sont les obligations précises de Comensia en matière d'entretien et de salubrité des logements sociaux ? Cette situation concerne-t-elle uniquement le bâtiment 6 ou bien l'ensemble de la cité ?

Enfin, existe-t-il un plan régional de lutte contre l'insalubrité dans les logements sociaux prévoyant des actions concrètes dans les cités, telles que celle du Peterbos ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je rappelle que mon cabinet n'a pas la tutelle directe sur les sociétés immobilières de service public (SISP). Néanmoins, mon cabinet et moi-même avons des contacts directs avec les SISP lorsque la situation le nécessite.

Concernant votre deuxième question, les deux sociétés de logements sociaux sur le site du Peterbos rencontrent des difficultés face aux incivilités et au manque de ramassages plus adaptés : certains locaux à poubelles se trouvent dans les immeubles, d'autres dans des abris à conteneurs sur les abords appartenant à la commune d'Anderlecht.

Pour rappel, la gestion des abords a été cédée à la commune d'Anderlecht, qui est propriétaire de la quasi-totalité des terrains. Le contrat de quartier Peterbos prévoyait des travaux d'amélioration de ces abords, notamment la suppression et le remplacement des conteneurs ouverts dans des abris extérieurs par des conteneurs enterrés.

Malheureusement, en 2023, la commune a informé les deux SISP qu'elle ne pouvait plus financer les nouveaux conteneurs enterrés sur l'ensemble du site, comme prévu par le programme du contrat de quartier Peterbos. La Société du logement de la Région de

oplossing gezocht voor het sorteren van organisch afval, een probleem dat zich niet beperkt tot Comensia.

Het probleem van de rioolgeur in gebouw 6 werd in april opgelost.

Bruxelles-Capitale (SLRB) et les deux SISP ont dû trouver des budgets en urgence pour les financer.

La commune étant le maître d'ouvrage dans le projet de rénovation des abords et le propriétaire des terrains, elle se charge de lancer et d'attribuer le marché des conteneurs, selon une convention établie entre les parties. Ce marché est en cours d'attribution.

Ainsi certains locaux à poubelles se trouvant aujourd'hui à l'intérieur des immeubles seront-ils supprimés. Cela permettra d'éviter les possibles incendies qui peuvent subvenir dans ces locaux et d'utiliser ces espaces pour d'autres fonctions. Cela dit, les travaux ne pourront pas compenser le besoin de ramassages à fréquence adéquate et l'organisation d'enlèvements d'encombrants plus fréquents.

Par ailleurs, Comensia a aussi participé au projet pilote de Bruxelles Propreté visant la sensibilisation des locataires à la gestion des déchets. L'équipe de Comensia a eu de nombreux contacts avec Bruxelles Propreté pour tenter de résoudre le problème du tri des déchets organiques. Cette situation n'est pas spécifique à Comensia. Il s'agit d'une problématique qui dépasse de loin les SISP et qui nécessite une collaboration étroite avec Bruxelles Propreté et Bruxelles Environnement.

Quant au problème d'odeurs d'égouts engendrées par un incident technique au niveau des décharges du Peterbos 6, le problème a été résolu en avril dernier.

Je tiens à souligner que Comensia, Le Foyer anderlechtois et la SLRB investissent massivement dans la rénovation de ce site. Parmi les projets de rénovation de Comensia les plus importants figurent le Peterbos 16 (7,5 millions d'euros), le Peterbos 3 (4 millions d'euros), le Peterbos 6 (2 millions d'euros), le Peterbos 10 (7 millions d'euros), le Peterbos 11 (7 millions d'euros) ainsi que des travaux divers (2 millions d'euros).

De plus, d'autres investissements viennent compléter ceux octroyés par la Région : Beliris pour près de 22 millions d'euros, ainsi que le contrat de quartier durable. Les investissements de Comensia sur ce site pour les dix années à venir représentent environ 35 % de son budget, soit près de 51 millions d'euros.

Les investissements pour la rénovation du côté du Foyer anderlechtois sur le site du Peterbos s'élèvent à 55 millions d'euros.

L'enveloppe du Peterbos 6 a été rénovée en 2014. La rénovation intérieure des appartements et des décharges est prévue pour 2035.

Les obligations des SISP se trouvent :

- dans le Code bruxellois du logement pour les exigences de sécurité et de salubrité ;

¹¹⁶¹ *De komende tien jaar zal Comensia in totaal bijna 51 miljoen euro investeren in Peterbos. Daar komt nog zo'n 22 miljoen euro bij van Beliris en het duurzaam wijkcontract. De Anderlechtse Haard investeert op zijn beurt 55 miljoen euro in de renovatie.*

De buitenkant van Peterbos 6 werd in 2014 gerenoveerd. De binnenrenovatie is gepland voor 2035.

De verplichtingen van de OVM's zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode, het jaarlijkse onderhoudsplan en het beheerscontract van de BGHM.

De Anderlechtse Haard heeft geen van de genoemde problemen vastgesteld. Van de meeste gebouwen die ze beheert is de renovatie al klaar, aan de gang of gepland voor de komende jaren.

Op basis van het strategisch plan voor duurzame renovatie uit 2022 kunnen de OVM's de renovatie van hun woningenbestand voor de komende tien jaar plannen. Om gewestelijke subsidies te

krijgen moet de renovatie onder meer de energieprestaties en het comfort van de sociale woningen verbeteren. Er zijn ook criteria voor de omgeving en de gemeenschappelijke voorzieningen.

- dans le plan d'entretien annuel établi par les SISP pour leur patrimoine, qui comprend aussi le plan financier ;

- dans le contrat de gestion de la SLRB, qui a fixé des objectifs en matière de qualité et de confort, et notamment d'amélioration du niveau de qualité et de performance énergétique des logements existants.

Concernant votre quatrième question, Le Foyer anderlechtois communique à la SLRB qu'il ne rencontre aucun des problèmes relevés. La SISP précise que :

- les immeubles 1, 5 et 9 ont déjà été rénovés ;

- les immeubles 7 et 12 sont en cours de rénovation ;

- les immeubles 4 et 13 seront rénovés dans les années à venir ;

- seuls les immeubles 14 et 15, qui doivent être rénovés, ne sont pas encore inclus dans un programme financé.

Enfin, le plan stratégique de rénovation durable, mis en place depuis 2022, permet aux SISP de planifier les rénovations de leur parc pour les dix années à venir. Les critères régionaux pour l'octroi de subsides dans le cadre de l'arrêté de financement du secteur pour les rénovations sont les suivants :

- l'amélioration des performances énergétiques ;

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

- l'amélioration générale du confort et de la qualité des logements sociaux ;

- l'éradication du vide locatif structurel ;

- le remplacement des composants vétustes ;

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

- le financement complémentaire nécessaire au déroulement des programmes actuels et aux points ci-dessus.

Les fonds alloués à la rénovation représentent 1,7 milliard d'euros à l'horizon 2035, toutes enveloppes de financement confondues. Le secteur du logement social est pleinement mobilisé pour que ces fonds puissent être efficacement utilisés pour la rénovation. Toutefois, des projets importants de rénovation déjà identifiés et qui ne sont pas couverts par ces enveloppes représentent 1,2 milliard d'euros.

Une estimation du budget total nécessaire à l'horizon 2040 pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et atteindre l'objectif fixé dans le Code bruxellois de l'air, du climat et de la

¹¹⁶³ *In totaal wordt er tot 2035 1,7 miljard euro uitgetrokken voor de renovatie. Helaas zal dat niet volstaan. Er zou 5,5 miljard euro nodig zijn om de doelstellingen van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing tegen 2040 te halen.*

Dat de vele inspanningen helaas nog steeds ontoereikend zijn om het vastgoedpark naar behoren te renoveren, is het gevolg van jarenlange desinvesteringen, een gebrek aan onderhoud en steeds strengere normen.

Voorts staan de OVM's vrijwel machteloos tegenover de onveiligheid en drugshandel in de buurt en betalen ze er zelf een hoge prijs voor. Bij een eerdere renovatie in Peterbos

moest er bijvoorbeeld zes maanden lang een bewakingsfirma ingeschakeld worden om de bouwplaats te beveiligen. Bedrijven staan ook niet te springen om op die locatie te werken en rekenen de risico's door in hun offertes.

De OVM's en de BGHM proberen de situatie te verbeteren door in te zetten op meer sociale controle, bijvoorbeeld door bij renovaties activiteiten onder te brengen op het gelijkvloers van elk gebouw. Dat vraagt echter tijd. Ook acties zoals Peterfoot kunnen voor enige verbetering zorgen, maar zullen de veiligheidsproblematiek in die buurt niet oplossen.

maîtrise de l'énergie pour le secteur a été chiffré à 5,5 milliards d'euros à l'horizon 2040.

L'effort budgétaire déjà engagé et poursuivi d'année en année est malheureusement encore insuffisant pour faire face aux besoins de rénovation du parc immobilier qui, en partie, a souffert pendant longtemps de désinvestissement et d'un manque d'entretien et qui, en partie, arrive en fin de cycle et doit être lourdement rénové, dans un contexte de normes de sécurité, de confort et de performance toujours plus exigeant.

Concernant la sécurité et le trafic de drogue sur le site, il semble évident que les SISP sont désarmées face à ce problème et paient même un coût élevé au niveau de la sécurité des locataires et des chantiers en cours.

Il est opportun de rappeler que lors du chantier de rénovation du Peterbos 9 par Beliris, des moyens financiers considérables ont dû être trouvés pour engager une firme de sécurité pour assurer le chantier pendant les six derniers mois, l'entreprise faisant face à des démolitions et vols de matériel systématiques et à des dégradations de tout genre, et les locataires étant soumis à des menaces.

Les entreprises ne sont pas enthousiastes à l'idée de réaliser des chantiers sur ce site, ce que reflètent les prix des soumissions d'offres. Pour eux, il s'agit d'une prise de risque et d'incertitude.

Il y a tout de même des actions prévues par les SISP et la SLRB au niveau du contrôle social, ce qui est positif : l'activation des rez-de-chaussée dans la plupart des projets de rénovation permettra d'améliorer ce point via un contrôle social plus important à la base de chaque immeuble. Cela permettra également de développer des services et d'apporter une réponse au milieu associatif en manque de locaux.

Toutefois, cela prend du temps. Les bâtiments entrent petit à petit en chantier, il faut donc attendre que tout se mette en place. Des actions comme le Peterfoot du programme 101e%, permettent également d'apporter une réponse sur ce point. Ces projets peuvent améliorer la situation, mais ne peuvent résoudre la problématique de sécurité actuelle sur le site.

La direction de l'action sociétale de la SLRB travaille à plusieurs niveaux autour de certaines thématiques récurrentes liées à l'insalubrité sur les sites de logements sociaux.

Ainsi, elle a mis en place des réunions des groupes des travailleurs sociaux, collectifs et individuels, des SISP. Ces réunions permettent aux travailleurs sociaux de s'informer, de partager leurs constats et difficultés, d'avoir des retours de leurs pairs et d'avoir des informations sur certaines thématiques concernant leurs champs d'activités, en lien avec les locataires sociaux.

La direction de l'action sociétale de la SLRB a également mis récemment à disposition des travailleurs sociaux des SISP des boîtes à outils dans lesquelles elle a regroupé des brochures

¹¹⁶⁵ *In het kader van haar maatschappelijke opdrachten organiseert de BGHM onder meer groepsbijeenkomsten voor de maatschappelijk werkers van de OVM's waar ze informatie, bevindingen en moeilijkheden kunnen delen. Ze stelt ook een toolbox ter beschikking gesteld met informatie over wat je kunt doen tegen ongedierte in de sociale woningen.*

1167 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *De strijd tegen onbewoonbaarheid vergt duidelijk heel wat inspanningen.*

De grootste problemen in gebouw 6 lijken verholpen, maar er is nog veel werk aan de winkel en dat vereist nauwe samenwerking tussen alle betrokken spelers.

Ik hoop alleszins dat het ergste achter de rug is.

- Het incident is gesloten.

1171 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW AMÉLIE PANS**

1171 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

1171 **en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1171 **betreffende het KAP-project (Kot Autonome Provisoire).**

1173 **Mevrouw Amélie Pans (MR)** *(in het Frans).*- *Via het project kot autonome provisoire (KAP) van het Centre d'éducation en milieu ouvert kunnen jongeren tussen 16 en 25 jaar zonder vaste verblijfplaats terecht in 22 studio's, waar ze ondersteuning krijgen van maatschappelijk werkers.*

Welke financiële of andere steun biedt de regering aan dergelijke projecten? Stimuleert ze dergelijke projecten? Bestaat er een overzicht van vergelijkbare initiatieven in Brussel? Kunt u de belangrijkste gegevens schetsen?

Hoe zorgt de regering voor een betere samenwerking tussen de diensten voor jeugdbijstand, de OCMW's, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de verenigingen om kwetsbare

sur les nuisibles et les cafards, une liste des actions des SISP en matière de nuisibles, un protocole sur les punaises de lit et d'autres outils sur les nuisibles.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- Il ressort de vos réponses que la lutte contre l'insalubrité constitue effectivement un vaste chantier, émaillé de nombreuses difficultés, en particulier pour ce qui concerne la cité du Peterbos. Malheureusement, certains chantiers ont fait l'objet de dégradations et de vols, au point qu'il a été nécessaire de faire appel à une société chargée de rassurer les autres acteurs du chantier, ce qui rajoute de la difficulté à la difficulté.

Il semblerait que les problèmes majeurs qui touchaient l'immeuble 6 aient été résolus mais, manifestement, il reste du pain sur la planche. À cet égard, les collaborations restent indispensables, que ce soit avec Bruxelles Propreté, Bruxelles Environnement, Comensia, Le Foyer anderlechtois ou la commune.

Ces dernières années, nous avons dû constater énormément de situations inqualifiables, et nous espérons que ces images feront désormais partie du passé.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME AMÉLIE PANS

à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

et 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 projet KAP (kot autonome provisoire).

Mme Amélie Pans (MR).- Un récent reportage a mis en lumière le travail essentiel mené par le projet kot autonome provisoire (KAP), porté par le Centre d'éducation en milieu ouvert, en collaboration avec l'ASBL Solidarité Logement.

Ce projet propose depuis une quinzaine d'années un accompagnement spécifique à destination de jeunes âgés de 16 à 25 ans, sortant des circuits de l'aide à la jeunesse ou de situations d'errance, afin de les préparer concrètement à l'autonomie.

Face aux grandes difficultés rencontrées par ces jeunes pour accéder à un logement stable et gérer leur quotidien (budget, tâches ménagères, démarches administratives), le projet KAP offre un modèle d'accompagnement progressif et individualisé. Le dispositif repose sur la mise à disposition de studios encadrés

jongeren een betere begeleiding richting zelfstandigheid te bieden?

- aujourd'hui au nombre de 22 à Bruxelles -, avec l'appui de travailleurs sociaux.

Comment le gouvernement bruxellois soutient-il actuellement des projets tels que le KAP, tant sur le plan financier que par le biais de la mise à disposition de logements adaptés ?

A-t-il promu ou amplifié ce type de dispositifs, qui répondent à des besoins très spécifiques et croissants des jeunes en situation de précarité ? Dans l'affirmative, à l'aide de quels leviers (agences immobilières sociales, partenariats, soutien aux ASBL, mise à disposition de bâtiments public...) ? Dans la négative, pourquoi ?

Existe-t-il une cartographie ou un recensement des initiatives similaires sur le territoire bruxellois ? Si oui, pourriez-vous en communiquer les principaux enseignements (nombre de projets, nombre de places disponibles, types de publics visés) ?

Comment le gouvernement a-t-il renforcé les collaborations entre les services d'aide à la jeunesse, les CPAS, les acteurs du logement social et les associations de terrain, afin d'assurer un meilleur accompagnement vers l'autonomie des jeunes vulnérables ?

¹¹⁷⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- De voorbije regeerperiode heb ik samen met minister-president Vervoort bijzondere aandacht besteed aan de betrokken doelgroep.

Om te beginnen herzagen we het regeringsbesluit houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren, waardoor die per woning waarin een niet-begeleide minderjarige vreemdeling of een ontvoogde minderjarige verblijft een bijkomende subsidie van 1.325 euro ontvangen. Bovendien trokken we de bovengrens voor aanvullende subsidies op van 20% naar 30% van het aanbod van de sociaal verhuurkantoren (SVK).

Voorts zorgde de regering ervoor dat de begeleidingstoelage voor herhuisvesting ook aan ontvoogde minderjarigen kan worden toegekend. Zo willen we jongeren die te vroeg het gezin of de jeugdinstelling verlaten steun bieden bij het vinden van een woning. Dat besluit wordt eind 2025 van kracht.

Daarnaast werken de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de openbare vastgoedmaatschappijen, de OCMW's en de erkende jeugdhulpdiensten samen aan projecten voor sociale cohesie, zoals workshops over geldbeheer of psychosociale ondersteuning voor kwetsbare jongeren. Wij trokken het budget daarvoor op en gaven de projecten een wettelijke basis in de Brusselse Huisvestingscode.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Avant toute chose, je précise que vos interrogations concernent des sujets qui relèvent également des compétences de M. Vervoort. Durant la dernière législature, nous avons accordé une attention particulière au type de public que vous venez d'évoquer, notamment à travers les dispositifs que je vais détailler.

Premièrement, la révision de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2024 modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales a permis la reconnaissance de publics spécifiques, dont les mineurs étrangers non accompagnés (MENA) et les mineurs mis en autonomie. En effet, il est prévu d'octroyer un subside complémentaire de 1.325 euros par logement hébergeant un MENA ou un mineur mis en autonomie. De plus, une hausse du plafond pour les compléments de subsides a été prévue, celui-ci passant de 20 % à 30 % du parc des agences immobilières sociales, ce qui permettra une augmentation de l'offre de logement pour ce type de projet.

Dans le cadre de ses efforts pour lutter contre le sans-abrisme et renforcer l'autonomie des jeunes en situation de vulnérabilité, le gouvernement bruxellois a prévu que la nouvelle allocation d'accompagnement au relogement puisse bénéficier aux mineurs mis en autonomie. Cette mesure vise à soutenir financièrement les jeunes qui quittent prématurément le foyer familial ou les institutions de l'aide à la jeunesse, en leur permettant d'accéder plus facilement à un logement stable. En élargissant ce dispositif aux mineurs, nous voulions reconnaître les défis spécifiques que rencontrent ces jeunes dans leur parcours vers l'indépendance et affirmer notre volonté de leur offrir un accompagnement social et matériel adapté. L'arrêté à ce sujet devrait entrer en vigueur vers

la fin de l'année 2025, lorsque le dispositif informatique pour l'octroi de cette allocation, développé par Paradigm, sera achevé.

En outre, je vous rappelle l'existence des projets de cohésion sociale, qui sont des partenariats structurés entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les sociétés immobilières de service public (SISP), qui sont des ASBL locales, et, le plus souvent, le CPAS ou les services agréés de l'aide à la jeunesse. Déployées dans 32 quartiers bruxellois, ces ASBL sont parfois agréées par l'aide à la jeunesse. Dans ce cadre est instauré un comité de pilotage pluridisciplinaire qui mobilise les services d'aide à la jeunesse, les CPAS, les opérateurs de logement social et les associations de terrain, pour construire ensemble des actions ciblées, notamment en faveur des jeunes en situation de précarité.

Il peut s'agir d'ateliers de gestion budgétaire, d'un accompagnement psychosocial, de modules de préparation à l'autonomie, ou encore d'activités collectives favorisant l'insertion socioprofessionnelle. En outre, au cours de la précédente législature, les projets de cohésion sociale ont bénéficié d'un renforcement budgétaire et d'une reconnaissance légale de leurs missions par le biais du Code bruxellois du logement.

Concernant votre question sur l'existence d'une cartographie ou d'un recensement, M. Vervoort m'informe qu'une des missions du Service école et vie étudiante de perspective.brussels consiste à élaborer un monitoring du logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale. Dans le cadre de ce projet, perspective.brussels recense à la fois les logements destinés aux étudiants et les logements occupés par des étudiants. Le logement destiné aux étudiants désigne un logement spécifiquement conçu et aménagé pour répondre aux besoins des étudiants de l'enseignement supérieur. Par contre, le logement occupé par un étudiant correspond à tout type de logement qu'un étudiant peut occuper, mais qui ne lui est pas spécifiquement destiné. Il inclut donc l'ensemble des types de logements accessibles sur le marché locatif classique.

Parmi les logements destinés aux étudiants inventoriés, ceux proposés par l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) s'inscrivent dans une initiative d'accessibilité renforcée. En effet, par ce biais, des jeunes étudiants peuvent bénéficier d'un logement à un tarif inférieur aux prix du marché et d'un accompagnement pour certaines démarches administratives. L'occupation de ces logements est toutefois conditionnée au statut d'étudiant dans l'enseignement supérieur et à un revenu inférieur à un certain seuil. Sur la base des derniers chiffres transmis par l'AISE, le monitoring recense actuellement 375 logements de ce type. Il ne permet pas de dire si ces logements ont été créés ou non sous cette législature.

Il convient de noter qu'un certain nombre de logements de l'AISE sont en projet et, qu'à ce jour, perspective.brussels ne dispose pas d'une vue détaillée sur leur état d'avancement. Cette offre spécifique de logements accessibles est destinée exclusivement aux étudiants et se différencie du projet de kots

¹¹⁷⁷ *Perspective.brussels houdt een overzicht bij van enerzijds voor studenten bestemde woningen en anderzijds door studenten ingenomen woningen. In die laatste categorie vind je alle types beschikbare woningen op de klassieke huurmarkt.*

De door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) aangeboden woningen worden onder de marktprijs verhuurd en studenten kunnen er voor bepaalde administratieve procedures ondersteuning krijgen. Ze zijn weliswaar uitsluitend beschikbaar voor studenten in een hogere opleiding met een inkomen onder een bepaalde grens. Momenteel bestaan er 375 zulke woningen.

Andere woningen zijn nog in ontwikkeling. Net als de woningen die door de instellingen voor hoger onderwijs worden aangeboden, hebben die echter een andere doelgroep dan projecten als kot autonome provisoire (KAP).

autonomes provisoires (KAP), notamment par son public cible et l'accompagnement proposé.

Par ailleurs, toujours parmi les logements destinés aux étudiants, le monitoring recense également des logements étudiants proposés par les institutions d'enseignement supérieur à des conditions propres à chaque institution. Ces logements présentent souvent un certain degré d'accessibilité financière, et les institutions d'enseignement supérieur disposent d'un service social pouvant proposer un accompagnement individuel. Toutefois, ils sont destinés exclusivement aux étudiants inscrits dans les institutions concernées et soumis à des critères spécifiques, ce qui distingue leur public cible de celui des KAP.

Le monitoring recense ainsi de manière relativement exhaustive les 3.799 logements destinés aux étudiants appartenant ou gérés par les institutions d'enseignement supérieur. Il convient de noter aussi que des logements complémentaires sont en projet. Le monitoring en recense actuellement 890.

Mme Amélie Pans (MR).- Je vois que les monitorings évoquent beaucoup les logements pour étudiants qui, vous l'avez dit, se différencient du projet des kots autonomes provisoires. Ce dernier illustre parfaitement ce qu'un accompagnement sur mesure peut changer dans le parcours des jeunes en situation de grande précarité, qui ne sont pas spécialement des étudiants. Ce n'est pas uniquement un toit, mais c'est aussi une seconde chance pour certains jeunes.

Évidemment, dans un contexte budgétaire contraignant et d'affaires courantes, je comprends que les marges de manœuvre soient pour le moment limitées, mais il est essentiel de sécuriser les dispositifs existants, de capitaliser sur les bonnes pratiques et de garantir une coordination fluide entre tous les acteurs concernés.

À l'avenir, je resterai attentive à la pérennité de ce type de projets. Ils répondent à un vrai besoin et évitent souvent des situations qui deviennent plus coûteuses humainement et financièrement par la suite.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

concernant l'annulation par la Cour constitutionnelle de l'ordonnance bruxelloise relative à l'enregistrement des baux.

M. Louis de Clippele (MR).- Par son arrêt n° 59/2025 du 3 avril dernier, la Cour constitutionnelle a annulé les articles 19 et 20 de l'ordonnance du 25 avril 2024 relative à l'enregistrement régional des baux d'habitation. Cette ordonnance visait à

1179 **Mevrouw Amélie Pans (MR)** (in het Frans).- *De monitoring slaat vooral op studentenwoningen, die inderdaad verschillen van het project kot autonome provisoire. Dat project toont aan dat begeleiding op maat een groot verschil kan maken voor kwetsbare jongeren.*

Ik begrijp dat u weinig manoeuvreerruimte hebt, maar u moet de bestaande initiatieven beschermen, aangezien ze aan een reële behoefte beantwoorden.

- *Het incident is gesloten.*

1183 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1183 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1183 **betreffende de nietigverklaring door het Grondwettelijk Hof van de Brusselse ordonnantie betreffende de registratie van huurovereenkomsten.**

1185 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Op 3 april 2025 verklaarde het Grondwettelijk Hof de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van 25 april 2024 nietig, die tot doel had het*

Brusselse registratieplatform voor huurovereenkomsten Irisrent in te voeren, in de plaats van het federale platform My Rent.

Het gewest wilde meer controle krijgen over de huurgegevens en buitensporige huurprijzen in kaart brengen om zo het huisvestingsbeleid beter te kunnen bijsturen. Het Grondwettelijk Hof oordeelde echter dat het gewest daarmee zijn bevoegdheid te buiten ging. De ordonnantie zou bovendien de federale database My Rent en andere federale mechanismen verstoren.

De ordonnantie veroorzaakt rechtsonzekerheid en schept verwarring bij verhuurders, bij gebrek aan overgangsbepalingen en duidelijke definities. De verhuurders weten vaak niet dat het gewestelijke platform bestaat, zoals blijkt uit het aantal geregistreerde huurovereenkomsten op beide platforms. Eigenaars moeten nu tweemaal hun huurovereenkomst registreren om eventuele geschillen te voorkomen, aangezien de indexering van de huurprijzen ervan afhangt.

De Raad van State had vooraf al bedenkingen bij de tekst. Waarom hield de regering er toch aan vast?

instaurer un registre propre à la Région de Bruxelles-Capitale - Irisrent -, qui devait se substituer à l'obligation d'enregistrement fédérale par le biais de la plateforme My Rent.

L'ambition affichée par la Région était de mieux maîtriser les données locatives et de recenser les loyers abusifs, afin d'ajuster ses politiques de logement de manière plus efficace. La Cour a toutefois jugé que la Région avait outrepassé ses compétences. Elle rappelle que l'enregistrement des baux, même gratuit, constitue une formalité fiscale, relevant exclusivement du législateur fédéral. En supprimant l'obligation d'enregistrement fédéral pour les baux relevant du Code bruxellois du logement, l'ordonnance portait atteinte à la compétence fédérale en matière de droits d'enregistrement.

La Cour constitutionnelle a également relevé l'absence de dispositions transitoires et de définitions claires, pointant un risque d'insécurité juridique pour les propriétaires et les locataires. Par ailleurs, elle note que cette ordonnance perturbe la gestion de la base de données fédérale My Rent et complique l'application d'autres dispositifs fédéraux, tels que le taux de TVA réduit pour rénovation.

En outre, la Cour constitutionnelle relève que l'ordonnance bruxelloise crée une insécurité juridique, entrave le régime fédéral, complique la gestion de la base de données My Rent et sème la confusion chez les bailleurs, en l'absence de dispositions transitoires et de définitions claires. Les chiffres illustrent cette confusion : entre le 1er janvier et le 24 février 2025, seuls 1.500 baux ont été enregistrés sur Irisrent, contre 4.489 sur My Rent. Cet écart révèle que de nombreux propriétaires ignorent l'existence de la plateforme régionale.

Enfin, les propriétaires sont aujourd'hui contraints de suivre une procédure redondante, source de frustration et d'incertitudes juridiques. En attendant un éventuel protocole commun ou une réforme coordonnée, les fédérations immobilières recommandent aux bailleurs de s'enregistrer aux deux niveaux afin d'éviter tout litige, notamment en matière d'indexation des loyers, laquelle reste conditionnée à l'enregistrement officiel du contrat de bail.

Pourquoi le gouvernement bruxellois a-t-il maintenu ce texte alors que le Conseil d'État, dès l'avis législatif, avait émis des réserves quant à la compatibilité avec la compétence fédérale en matière fiscale ?

Entre le 1er janvier et le 24 février 2025, à peine 1.500 baux d'habitation ont été enregistrés sur la plateforme bruxelloise Irisrent, alors que 4.489 baux ont été enregistrés sur My Rent pour des biens situés à Bruxelles.

Quels enseignements tirez-vous de ces chiffres et de ces incohérences ?

¹¹⁸⁷ *Welke lessen trekt u uit het lage aantal registraties op Irisrent? Zijn die registraties nog geldig voor een indexering van de huurprijs? Wat gebeurt er met de gegevens?*

Hoe informeerde u de Brusselse huurders en verhuurders sinds de uitspraak over hun verplichtingen? Hoe voorkomt u dat verhuurders die alleen de gewestelijke procedure hebben gevolgd, de dupe worden?

Hebt u al met de federale overheid gesproken over een gezamenlijk registratiesysteem?

Ces enregistrements restent-ils valables à des fins d'indexation, ou leur validité est-elle remise en cause par l'annulation de la base légale ? Qu'advient-il des données collectées ?

Quelle communication concrète et proactive a été faite depuis l'arrêt pour informer clairement les propriétaires et les locataires bruxellois de leurs obligations ?

Comment éviterez-vous que les bailleurs, qui n'ont suivi que la procédure régionale, soient pénalisés ?

Vous avez évoqué l'idée d'un système unique d'enregistrement à créer en collaboration avec le niveau fédéral. Des discussions ont-elles été entamées ? Un accord technique ou politique est-il prévu à court terme pour sortir de ce flou ?

¹¹⁸⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- De regering nam inderdaad het initiatief en besliste om door te gaan met de tekst na het advies van de Raad van State, maar de definitieve goedkeuring is het werk van het parlement.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En préambule, il semble nécessaire de rectifier certains éléments relatifs, d'une part, à la nature du texte attaqué et à son approbation et, d'autre part, à l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle.

Het gebrek aan overgangsmaatregelen en duidelijke definities of de verstoring van de federale database staan enkel vermeld in het standpunt van de federale regering, maar niet als motivering voor de beslissing van het Grondwettelijk Hof.

Concernant le texte mis en cause, il s'agit d'une ordonnance et non d'un arrêté.

De Raad van State beschouwde de gratis registratie als een belasting tegen nultarief, maar het gewest ziet het eerder als een afschaffing van de belasting. Daardoor heeft de registratie geen fiscaal aspect meer en valt die niet onder de federale bevoegdheid. De argumentatie daarvoor werd grondig toegelicht in het parlement en werd ook integraal opgenomen in de memorie van toelichting en de parlementaire werkzaamheden en verder uitgediept in de twee memories die het gewest indiende bij het Grondwettelijk Hof.

S'il est exact que le gouvernement bruxellois en est l'initiateur et que ce dernier a décidé de poursuivre son adoption après l'avis du Conseil d'État, son approbation définitive est le fait du législateur bruxellois et non du gouvernement.

Concernant l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle, il semble qu'il y ait un malentendu concernant son contenu. La Cour constitutionnelle n'a jamais pointé l'absence de mesures transitoires, de définitions claires, de perturbations dans la gestion de la base de données fédérales ou de difficultés dans l'application de taux réduits de TVA. Ces éléments ne sont repris que comme la synthèse du point de vue du conseil des ministres, soit le gouvernement fédéral, mais ne figurent en aucune manière dans la motivation de la décision de la Cour constitutionnelle.

Pour ce qui est du maintien de l'abrogation des deux articles du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ce choix a été fait sur la base d'une divergence d'opinion sur l'assimilation faite par le Conseil d'État de la gratuité de l'enregistrement à un impôt à taux zéro. La Région de Bruxelles-Capitale estimait que cette gratuité correspondait non pas à un impôt à taux zéro mais à une suppression de cet impôt et, par conséquent, une sortie de l'enregistrement du champ de la fiscalité.

L'argumentation de la Région de Bruxelles-Capitale a été développée de manière très conséquente, aussi bien lors de l'approbation en troisième lecture par le gouvernement bruxellois que durant l'examen et le vote du texte au Parlement bruxellois.

Ces explications ont d'ailleurs été reprises de manière intégrale dans l'exposé des motifs et au cours des travaux parlementaires. Elles ont ensuite été approfondies dans les deux mémoires

¹¹⁹¹ *Op dit moment zijn er 5.260 huurovereenkomsten geregistreerd op het gewestelijke platform. Er zijn verschillende redenen waarom het federale platform meer registraties telde op 1 januari. Om te beginnen moest Irisrent nog bekendheid verwerven bij het grote publiek. Bovendien hebben verhuurders twee maanden de tijd om hun huurovereenkomst te registreren. Verder hebben de gewestelijke cijfers alleen betrekking op nieuwe huurovereenkomsten en die van de FOD Financiën ook op aanhangsels van bestaande contracten. Tot slot konden de toepassingen voor automatische registratie via de software van vastgoedprofessionals pas worden geïmplementeerd na de effectieve start van Irisrent, wat aanvankelijk voor vertraging zorgde.*

Sinds 1 januari 2025 geeft alleen de gewestelijke registratie recht op indexering. Het arrest verandert daar niets aan. Het herstelt alleen de federale registratieplicht.

De gegevens worden verzameld en verwerkt overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode. Ze komen in een database terecht voor statistische verwerking door het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting. Perspective.brussels voerde al een eerste testextractie uit. Tegen september zouden de juridische en technische procedures afgerond moeten zijn om structurele toegang te bieden.

¹¹⁹³ *Eind 2024, begin 2025 ontvingen de huurders en verhuurders informatie over hun rechten en plichten en hoe ze daaraan*

que la Région de Bruxelles-Capitale a déposés devant la Cour constitutionnelle.

Concernant votre deuxième question, à l'heure actuelle, 5.260 baux sont enregistrés dans la plateforme régionale. De nombreux éléments expliquent qu'au 1er janvier, les enregistrements soient plus nombreux dans la plateforme fédérale.

Tout d'abord, il est évident que les deux applications ne bénéficiaient pas de la même notoriété en début d'année. My Rent existe depuis plusieurs années, alors que la solution régionale démarre et doit se faire connaître du grand public.

Ensuite, les bailleurs disposant d'un délai de deux mois pour enregistrer leur bail, il est probable que des baux datant de fin 2024 n'ont été enregistrés que sur My Rent début 2025.

Par ailleurs, les relevés réalisés ne sont pas pleinement comparables. Les chiffres du SPF Finances concernent l'ensemble des entrées, y compris les avenants à des baux déjà présents, alors que les chiffres régionaux ne portent que sur de nouveaux baux.

Enfin, à la demande du secteur de l'immobilier, des interfaces de programmation d'application ont été développées, permettant d'établir un lien entre les logiciels professionnels du secteur et Irisrent en vue d'une automatisation des enregistrements. Il a fallu attendre le lancement effectif d'Irisrent, le 1er janvier 2025, pour implémenter ces applications. Un retard était donc inévitable, retard que les développements actuels permettent de résorber. Actuellement, 23 % des enregistrements ont été effectués par le biais d'une de ces solutions informatiques. Ce critère semble donc prépondérant dans le décalage initial.

Quant à la validité des enregistrements à des fins d'indexation, l'arrêt de la Cour constitutionnelle ne change rien. Depuis le 1er janvier 2025, seul l'enregistrement régional ouvre le droit à l'indexation. Pour rappel, seule l'abrogation de l'obligation fédérale était attaquée devant la Cour constitutionnelle. L'arrêt a donc pour unique conséquence de rétablir l'obligation fédérale.

J'en viens à l'utilisation des données collectées. Celles-ci sont compilées et traitées conformément aux prescriptions du Code bruxellois du logement. En ce qui concerne plus précisément leur traitement statistique, les données enregistrées sont compilées dans une base de données qui servira à alimenter les travaux de l'Observatoire régional de l'habitat. Dans ce but, un protocole d'accord entre Bruxelles Logement et perspective.brussels ainsi que les outils informatiques qui doivent permettre de le mettre en œuvre sont en cours de finalisation.

Une première extraction a déjà eu lieu pour permettre à perspective.brussels de tester le contenu de la base de données. L'accès structurel devrait être finalisé d'ici au mois de septembre, lorsque les démarches juridiques et techniques auront abouti.

En réponse à votre question sur la communication à l'égard des propriétaires et des bailleurs, je répète que l'arrêt de la Cour

kunnen voldoen. Die geldt nog steeds. Sinds het arrest omvat die informatie ook uitleg over de dubbele registratieplicht.

Het gewest kan niet beslissen wat de gevolgen zijn voor verhuurders die hun overeenkomst niet op het federale platform registreerden. Alleen de federale wetgever kan de voorwaarden daarvan herzien.

Brussel Huisvesting vroeg al lang voor het arrest aan de Coördinatiestructuur voor Patrimoniuminformatie om overleg over de technische mogelijkheden om burgers slechts één registratie te laten invullen. Half juni is een vergadering gepland met de federale overheid en de deelstaten.

¹¹⁹⁵ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Bij de bespreking van de ordonnantie in de commissie in 2023 onthield de MR-fractie zich, juist vanwege dat risico op een dubbele registratie. De situatie vandaag bevestigt ons standpunt.*

Ik hoop dat de vergadering van half juni tot een eenvoudiger procedure zonder dubbele registratieplicht zal leiden.

Er bestaan inderdaad technische oplossingen met registratieprogramma's. Steeds meer verhuurders zullen echter een beroep moeten doen op professionals om hun activiteit nog te kunnen uitoefenen. Dat is niet noodzakelijk goed voor de Brusselse huurmarkt.

- Het incident is gesloten.

constitutionnelle ne modifie en rien les obligations bruxelloises. Une communication concernant la nouvelle réglementation bruxelloise a été faite fin 2024 et début 2025, afin d'informer les bailleurs et locataires bruxellois de leurs droits, de leurs devoirs et des modalités pratiques pour s'y conformer. Depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle, ces outils de communication ont été adaptés et incluent désormais la double obligation et les moyens de remplir l'obligation fédérale.

En ce qui concerne les éventuelles sanctions pour des bailleurs qui n'auraient pas enregistré leur bail au niveau fédéral, il n'appartient pas à la Région de Bruxelles-Capitale d'intervenir. À partir du moment où la Cour constitutionnelle a estimé qu'il subsistait une obligation fiscale, même si celle-ci est dénuée d'effet, seul le législateur fédéral peut revoir les conditions de cette formalité.

Enfin, bien avant l'arrêt de la Cour constitutionnelle, Bruxelles Logement avait déjà pris l'initiative de solliciter une concertation avec le SPF Finances en vue d'étudier les modalités techniques qui permettraient aux citoyens de remplir leur double obligation par le biais d'une démarche unique.

Cette demande a été adressée à la structure de coordination de l'information patrimoniale, actuellement présidée par Bruxelles Fiscalité. Une réunion devrait se tenir à la mi-juin, en présence de l'autorité fédérale, de la Région de Bruxelles-Capitale, mais aussi des autres entités du pays. Nous espérons qu'une solution sera trouvée rapidement.

M. Louis de Clippele (MR).- Vous avez donné une série d'informations supplémentaires qui sont les bienvenues. Vous avez raison, c'est bien sûr une ordonnance qui a été votée. Le groupe MR s'était d'ailleurs déjà positionné à ce sujet en 2023, en commission, lors de l'examen de cette ordonnance. À l'époque, nous nous étions abstenus en raison, justement, du risque de se retrouver dans l'obligation d'effectuer un double enregistrement. La situation que nous connaissons aujourd'hui confirme la justesse de notre position.

J'entends qu'une réunion aura lieu à la mi-juin pour essayer de trouver une solution afin d'éviter une obligation de double enregistrement. J'espère que cette réunion portera ses fruits et débouchera sur une procédure plus simple.

Comme vous l'indiquez, il existe des solutions utilisant des programmes d'enregistrement. Toutefois, ce serait tendre vers une professionnalisation encore plus forte de l'activité de propriétaire bailleur. Vous n'ignorez pas que face à ces procédures, de plus en plus de propriétaires bailleurs vont devoir se tourner vers des professionnels pour pouvoir exercer leur activité, une complexification qui ne sera pas forcément bénéfique pour le paysage du logement locatif à Bruxelles.

- L'incident est clos.