



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 3 JULI 2025**

ZITTING 2024-2025

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 3 JUILLET 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

Mondelinge vraag van de heer Benjamin Dalle	5
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende het leegstaand gebouw "Het Paleis" aan de Paleizenstraat 48.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	7
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de toekomstperspectieven voor het gebouw gelegen aan de Paleizenstraat 48 in Schaarbeek.	
Mondelinge vraag van de heer Benjamin Dalle	10
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,	
betreffende de uitbreiding van het aanbod aan betaalbare studentenkoten via het "kotmadam"-wonen.	
Mondelinge vraag van de heer Ismail Luahabi	13
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de abnormaal lange herstellingstermijnen en het gebrek aan tijdelijke herhuisvestingsoplossingen in het kader van de toegankelijkheid van sociale	

SOMMAIRE

Question orale de M. Benjamin Dalle	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 le bâtiment vide « le palais » situé 48, rue des Palais.	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	7
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'avenir du bâtiment situé 8 rue des Palais à Schaerbeek.	
Question orale de M. Benjamin Dalle	10
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,	
concernant l'accroissement de l'offre de logements abordables pour les étudiants grâce à la formule « kotmadam ».	
Question orale de M. Ismail Luahabi	13
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant les délais anormaux de réparation et l'absence de solutions de relogement temporaire dans le cadre de l'accessibilité des	

woningen voor personen met beperkte mobiliteit.		logements sociaux pour les personnes à mobilité réduite.	
Mondelinge vraag van de heer Calvin Soiresse Njall	16	Question orale de M. Calvin Soiresse Njall	16
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende het gedwongen vertrek van huurders uit de cité Florair in Jette.		concernant le départ forcé de locataires de la cité Florair à Jette.	
Mondelinge vraag van de heer Calvin Soiresse Njall	20	Question orale de M. Calvin Soiresse Njall	20
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de renovatieprojecten voor sociale woningen en het vereiste overleg met de bewoners.		concernant les projets de rénovation des logements sociaux et l'exigence de consultation des habitants.	

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BENJAMIN DALLE**

QUESTION ORALE DE M. BENJAMIN DALLE

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

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

1105 **betreffende het leegstaand gebouw "Het Paleis" aan de Paleizenstraat 48.**

concernant le bâtiment vide « le palais » situé 48, rue des Palais.

1107 **De heer Benjamin Dalle (cd&v).**- Op 31 januari 2023, ondertussen 2,5 jaar geleden, kocht de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) het leegstaande kantoorgebouw Het Paleis aan de Paleizenstraat 48 van de Duitse vastgoedreus Deka voor een bedrag van 8 miljoen euro.

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- Le 31 janvier 2023, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a racheté le bâtiment vide situé 48, rue des Palais au géant immobilier allemand Deka pour 8 millions d'euros.

Uit berichten in de pers blijkt dat ook twee andere partijen grote interesse hadden in het pand, namelijk de Brusselse vastgoedontwikkelaar Banimmo en het Antwerpse Life. Zij sloten in juni 2022 zelfs een compromis met de toenmalige eigenaar Deka. Daarop zou een dienst van het Brussels Gewest in augustus 2022 een afspraak hebben gemaakt met Banimmo en Life om in ruil voor een vrijstelling van onroerende voorheffing het gebouw twee jaar gratis te laten gebruiken voor de opvang van vluchtelingen. De deal met Banimmo en Life moet echter zijn afgesprongen, want het Brussels Gewest besloot uiteindelijk zijn voorkooprecht uit te oefenen om zelf eigenaar te worden van het pand.

Également intéressés, les promoteurs immobiliers Banimmo et Life avaient conclu un compromis avec Deka en juin 2022. En août 2022, la Région bruxelloise leur aurait cependant demandé à pouvoir utiliser le bâtiment pour l'accueil des réfugiés pendant deux ans, en échange d'une exonération du précompte immobilier. Finalement, cet accord a été annulé, la Région bruxelloise décidant d'exercer son droit de préemption.

Deux ans et demi après son acquisition, cet immeuble reste vide, sans que l'on sache clairement quels sont les projets de la Région. Pourquoi l'accord conclu avec Banimmo et Life a-t-il été annulé ?

Quelle était l'intention de la Région en achetant le bâtiment en janvier 2023 ?

Si le but était d'y accueillir des réfugiés, pourquoi ne pas avoir conclu une convention d'occupation précaire au lieu de devenir propriétaire ?

Het is echter niet duidelijk welke plannen het gewest had en heeft met het gebouw. Het zou dienen om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten of om het om te vormen tot sociale woningen. In elk geval staat het gebouw 2,5 jaar na de aankoop nog steeds leeg.

Des experts indépendants ont-ils été consultés et des études réalisées afin d'évaluer la rentabilité et la faisabilité des projets envisagés ?

Waarom is de deal met Banimmo en Life over het tijdelijke gebruik van het gebouw door het Brussels Gewest voor de opvang van vluchtelingen afgesprongen?

Quels travaux ont été effectués et combien ont-ils coûté ?

Welk plan had het Brussels Gewest met de aankoop van Het Paleis in januari 2023?

Aujourd'hui, quels sont les plans de la Région ?

Als er nood was aan opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen, waarom kon dat dan niet via een overeenkomst van tijdelijk gebruik met Banimmo en Life worden geregeld, zonder dat het Brussels Gewest effectief eigenaar werd van het gebouw?

Life serait toujours prêt à exploiter le bâtiment, éventuellement en collaboration avec la SLRB. Qu'en pensez-vous ? Envisagez-vous de le vendre à ce promoteur ou à un autre investisseur ?

Welke haalbaarheidsstudies en risicoanalyses werden voor de aankoop van het gebouw uitgevoerd? Zijn er onafhankelijke experts geraadpleegd en studies uitgevoerd om de kosteneffectiviteit en uitvoerbaarheid van de plannen voor het gebouw grondig en objectief te beoordelen?

Welke werkzaamheden zijn uitgevoerd in het gebouw? Wat hebben ze gekost? Wat is de totale prijs voor het Brussels Gewest?

Welke plannen heeft het gewest vandaag met het gebouw? Welke budgetten zijn daarvoor nodig en welke timing is realistisch?

Ontwikkelaar Life is nog steeds bereid om, eventueel in samenwerking met de BGHM, het gebouw te ontwikkelen. Overlegt de BGHM met Life? Hoe staat u tegenover een samenwerking met die privé-ontwikkelaar en een eventuele verkoop van het gebouw aan deze of andere ontwikkelaars of investeerders?

1109 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- In juni 2022 ondertekenden Life nv en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) een overeenkomst voor bezetting ter bedde. Nadat de GOB het gebouw via voorkoop aangekocht had, ondertekende de GOB ter vervanging een overeenkomst met hetzelfde doel met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

De BGHM is van plan het gebouw te verbouwen tot sociale appartementen en voorzieningen met een sociaal oogmerk, in overeenstemming met haar maatschappelijke opdracht. De tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen was bedoeld om het gebruik van het gebouw te garanderen tijdens de uitvoering van de haalbaarheidsstudies en het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

Het architectenbureau Arter kreeg de opdracht om de haalbaarheidsstudies uit te voeren, in samenhang met de haalbaarheids- en rendabiliteitsstudies van de BGHM. De BGHM analyseerde verschillende scenario's om het gebouw om te bouwen tot sociale woningen, rekening houdend met de beperkingen van het gebouw. Ze legde de verschillende opties, die varieerden van het behoud van de bestaande structuur tot een gedeeltelijke sloop van het gebouw, voor aan urban.brussels om de mogelijkheden voor het verkrijgen van de vergunningen te optimaliseren. De conclusie van die studies was dat er een innovatief programma moest worden opgezet voor het gebruik van de oppervlakte, dat sociale appartementen, coliving met een sociaal oogmerk en gemeenschapsvoorzieningen omvatte.

De GOB kocht het gebouw aan voor een bedrag van 8.050.000 euro. De overeenkomst voor bezetting ter bedde tussen de BGHM en de GOB bepaalt dat de GOB de jaarlijkse lasten en belastingen met betrekking tot het gebouw op zich neemt. De interieurwerken die nodig zijn om het gebouw te kunnen betrekken vallen ten laste van de BGHM. De BGHM heeft geen kennis van die investeringsbedragen.

1111 Het plan is nog steeds om het gebouw te renoveren tot sociale woningen, maar het is aan de volgende regering om haar prioriteiten en budgetten op het vlak van sociale huisvesting te bepalen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *La convention d'occupation précaire entre Life et le service public régional de Bruxelles (SPRB) a été remplacée, après la préemption du bâtiment par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), par une convention d'occupation précaire entre le SPRB et la SLRB ayant la même finalité.*

La SLRB a pour projet de transformer cet immeuble en appartements sociaux et en locaux à finalité sociale. L'occupation temporaire par des réfugiés ukrainiens visait à garantir l'usage du bâtiment, le temps des études de faisabilité et de l'obtention des permis d'urbanisme.

Le cabinet d'architecture Arter a été chargé des études de faisabilité, de concert avec les études de faisabilité et de rentabilité de la SLRB. La SLRB a analysé plusieurs scénarios de reconversion de l'immeuble en logements sociaux et les a présentés à urban.brussels afin d'optimiser l'obtention des permis. Ces études concluaient à la mise en place d'un programme innovant d'utilisation des surfaces, intégrant appartements sociaux, colocation collaborative (coliving) à caractère social et équipements collectifs.

Le bâtiment a été acheté pour 8.050.000 euros. La convention entre la SLRB et le SPRB stipule que les charges et taxes annuelles sont supportées par le SPRB, tandis que les travaux intérieurs permettant l'occupation du bâtiment sont à charge de la SLRB.

Pour le moment, le projet est toujours de rénover ce bâtiment en logements sociaux, mais la décision à cet égard reviendra au prochain gouvernement.

Enfin, la vente des projets et de biens de la SLRB n'est pas à l'ordre du jour.

De verkoop van projecten en onroerende goederen van de BGHM is tot nog toe niet aan de orde.

De BGHM is voor al haar activiteiten onderworpen aan de regelgeving inzake overheidsopdrachten.

¹¹¹³ **De heer Benjamin Dalle (cd&v).** - Ik begrijp nog altijd niet waarom u het voorkeepsrecht een betere optie vond dan de deal met Banimmo en Life. Daardoor kon gedurende minstens twee jaar een tijdelijke opvangplaats voor Oekraïense vluchtelingen of andere personen worden gecreëerd. Dat zou het gewest niets hebben gekost, behalve een vrijstelling van onroerende voorheffing. Bovendien sloot de doelstelling van Banimmo en Life perfect aan bij de doelstelling van de regering, namelijk colivingprojecten en gemeenschapsvoorzieningen creëren.

Ondertussen staat het gebouw al 2,5 jaar leeg en hebt u nog altijd geen ontwikkelingsplan, terwijl er op andere plaatsen in Brussel mogelijkheden zijn voor de onmiddellijke ontwikkeling van sociale huisvesting zijn, die echter niet kunnen worden benut omdat daarvoor geen geld is. Zo had de projectontwikkelaar van Thurn & Taxis in de eerste en in de tweede fase aangeboden om sociale huisvesting te creëren. Hij had zelfs al een vergunning aangevraagd, maar hij kreeg van de regering te horen dat zij daarvoor geen geld heeft.

Het is voor mij dan ook totaal onbegrijpelijk waarom u hier twee jaar lang een gebouw in eigendom houdt en het privé-initiatief in de vuilnisbak gooit. Ik hoop nog bijkomende antwoorden te ontvangen, want ik hoor dat u die stadskanker voor onbepaalde tijd wilt laten voortwoekeren.

(Mevrouw Joëlle Maison, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

- Het incident is gesloten.

¹¹¹⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

¹¹¹⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹¹⁹ **betreffende de toekomstperspectieven voor het gebouw gelegen aan de Paleizenstraat 48 in Schaarbeek.**

¹¹¹⁹ **Mevrouw de voorzitter.** - Bij afwezigheid van mevrouw De Smedt wordt de mondelinge vraag voorgelezen door de heer Talbi.

¹¹²⁵ **De heer Mehdi Talbi (PTB) (in het Frans).** - Uit een onderzoek van Knack blijkt dat er tientallen miljoenen euro's werden uitgegeven aan het gebouw aan de Paleizenstraat 48 in Schaarbeek zonder enig concreet resultaat.

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais). - Je ne comprends vraiment pas pourquoi vous conservez en propriété un bâtiment vide pendant deux ans et demi et refusez une initiative privée.

L'accord avec Banimmo et Life n'aurait rien coûté à la Région, à l'exception d'une exonération du précompte immobilier. De plus, leur objectif correspondait à celui du gouvernement, à savoir créer des projets de cohabitation et des équipements communautaires.

En outre, vous n'avez toujours pas le moindre plan de développement ! C'est d'autant plus affligeant qu'à d'autres endroits à Bruxelles, il y a moyen de créer immédiatement des logements sociaux et que le gouvernement se contente de répondre qu'il n'a pas d'argent !

(Mme Joëlle Maison, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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

concernant l'avenir du bâtiment situé 8 rue des Palais à Schaarbeek.

Mme la présidente. - En l'absence de Mme De Smedt, sa question orale est lue par M. Talbi.

M. Mehdi Talbi (PTB). - Une enquête du magazine Knack révèle qu'un bâtiment situé au 48 rue des Palais à Schaarbeek pose de nombreuses questions. À l'heure où la gestion de l'argent public n'a jamais été autant au cœur des débats, des millions

In januari 2023 maakte het gewest gebruik van zijn voorkooprecht om het leegstaande gebouw voor 8 miljoen euro te kopen. Het zou gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en voor sociale woningbouw. Daarnaast betaalde het gewest nog eens 600.000 euro voor bewaking, herstellingen en sanitaire ingrepen. Sinds 2017 werd echter ook ruim 28 miljoen euro aan huur en opzegvergoedingen betaald, terwijl het gebouw nooit in gebruik werd genomen.

In de winter van 2022-2023 werd het gebouw tijdelijk gekraakt door asielzoekers en daklozen, in menonwaardige omstandigheden. De overheid werd ingelicht, maar greep niet in.

Ondertussen wachten de Brusselaars nog altijd op sociale woningen en oplossingen voor de daklozenproblematiek, terwijl projectontwikkelaar Dekam in alle rust 38 miljoen euro opstreek.

Waarom gebruikte u het voorkooprecht voor dat gebouw? Waren er voldoende garanties voor de geplande verbouwing? Welke budgettaire richtlijnen of beperkingen golden in dit dossier? Hoeveel staat de haalbaarheidsstudie? Waarom is die niet openbaar gemaakt? Klopt het dat u de aankoop steunde, ondanks een intern rapport waarin gesteld werd dat het gebouw pas in 2030 bruikbaar zou zijn? Wat zijn uw plannen voor het gebouw?

d'euros ont été engloutis pour ne produire finalement aucun résultat concret.

En janvier 2023, la Région a racheté ce bâtiment vide depuis 2017 pour 8 millions d'euros après avoir exercé son droit de préemption. Le bâtiment devait normalement servir à accueillir des réfugiés ukrainiens et à produire du logement social. La Région a aussi assumé des coûts de 600.000 euros correspondant à du gardiennage, des réparations et des mesures sanitaires. À cela s'ajoute une série de coûts ahurissants, payés par les contribuables depuis 2017 : 11,7 millions d'euros de loyers versés alors que le bâtiment n'était ni occupé ni utilisé, et 16,5 millions d'euros d'indemnités de rupture.

Le résultat de tout cela ? Aucun réfugié ukrainien n'a été accueilli, aucun logement social n'a été construit et le bâtiment reste vide, inutile, comme le dit tristement une inscription laissée dans la poussière de ses fenêtres.

Pire encore, durant l'hiver 2022-2023, ce bâtiment a été brièvement occupé par des demandeurs d'asile et des personnes sans abri, dans une situation humanitaire dramatique : sanitaires défectueux, maladies infectieuses, violences, incendie, deux décès et une évacuation policière sans solution digne pour les occupants. Les autorités ont été prévenues, mais ont laissé pourrir la situation.

Pendant ce temps, les Bruxellois attendent toujours que l'on construise des logements sociaux, qu'on agisse pour loger les sans-abri et réponde à l'urgence humanitaire. Pendant ce temps aussi, le promoteur Dekam a encaissé pas moins de 38 millions d'euros, en toute tranquillité. Les promoteurs sont, encore une fois, les grands gagnants.

Pourquoi avoir exercé un droit de préemption pour ce bâtiment ? Aviez-vous suffisamment de garanties que sa transformation pourrait avoir lieu ?

Avez-vous des indications sur les budgets à suivre ou non ?

Où en est l'étude de faisabilité ? Pourquoi n'a-t-elle pas été rendue publique ?

Confirmez-vous, comme le rapporte l'article de Knack, que vous avez soutenu cette opération, malgré un rapport interne indiquant que le bâtiment ne serait pas exploitable avant 2030 ? Que prévoyez-vous pour l'avenir de ce bâtiment ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le bâtiment a effectivement été acheté en 2023 dans le cadre de l'action 2 du plan d'urgence logement 2020-2024 et de la déclaration de politique régionale 2019-2024.

En préemptant cet immeuble, l'intention de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) était de le transformer en appartements sociaux et biens d'équipement à finalité sociale. Pour rappel, le droit de préemption est l'un des leviers permettant à un pouvoir public de disposer de foncier

1127 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - Het gebouw aan de Paleizenstraat 48 werd in 2023 aangekocht in het kader van het Noodplan voor huisvesting. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) wilde het ombouwen tot sociale woningen en sociale voorzieningen. Het voorkooprecht is een instrument waarmee de overheid strategisch vastgoed kan verwerven met het oog op ruimtelijke ordening en sociale doeleinden.

Na de aankoop is de BGHM in samenwerking met architectenbureau Arter meteen begonnen met de analyse van verschillende scenario's. Die werden ook aan urban.brussels voorgelegd om de kansen op een vergunning te verhogen. Zulke ombouwprojecten blijven echter tijdrovend, onder meer omdat daarvoor haalbaarheids- en financiële studies vereist zijn.

Daar komt bij dat ook de BGHM onderworpen is aan budgettaire beperkingen, wat de zaken bemoeilijkt. Daarom worden ook alternatieven zoals publiek-private samenwerkingen onderzocht.

Haalbaarheidsstudies zijn essentieel om de technische, financiële en juridische haalbaarheid van een project in te schatten voor de operationele fase. Ze kunnen echter niet openbaar worden gemaakt zolang de overheidsopdracht nog niet toegewezen is. De documenten bevatten gevoelige informatie die de concurrentie en de gelijkheid tussen inschrijvers kan verstoren.

et de bâtiments nécessaires à l'aménagement du territoire, en y intégrant, entre autres, des enjeux sociaux.

Concernant votre deuxième question, la SLRB s'est directement attelée à la tâche. Le cabinet d'architecture Arter et la direction du développement de la SLRB ont en effet immédiatement analysé plusieurs scénarios de reconversion de l'immeuble en logement social, en tenant compte des éléments contraignants du bâtiment et de la rentabilité des opérations envisagées. Ces scénarios ont été présentés à urban.brussels afin d'accroître les chances d'obtenir les permis. Cependant, comme je le déplore régulièrement, les processus de construction dans le cadre de reconversions sont longs, car ils requièrent notamment des études de faisabilité et de viabilité financière.

Pour répondre à votre troisième question, je rappelle que des contraintes budgétaires ont également été imposées à la SLRB, ce qui complique encore la gestion des projets. La SLRB étudie donc toutes les possibilités, y compris le partenariat public-privé, qui lui permet de développer ses projets immobiliers.

Quant aux études de faisabilité, elles constituent une étape préparatoire essentielle dans la définition des besoins et la structuration des projets publics. Elles permettent d'évaluer la pertinence, ainsi que la faisabilité technique, économique, juridique et environnementale d'un projet avant son lancement opérationnel.

Toutefois, ces documents ne peuvent être rendus publics pour plusieurs raisons relatives au respect de la réglementation sur les marchés publics. Tout d'abord, ils contiennent des informations stratégiques, des scénarios de développement ou des choix techniques qui, s'ils étaient rendus publics, pourraient compromettre la concurrence. Ensuite, dans le cadre des marchés publics, il convient de garantir l'égalité de traitement entre les candidats.

En conséquence, les études de faisabilité sont considérées comme des documents préparatoires, qui ne peuvent pas être communiqués tant que la procédure de passation du marché n'est pas achevée.

Concernant votre cinquième question, comme je l'évoquais, le développement d'un projet, tant dans le domaine de la construction neuve que dans celui de la rénovation, dure en moyenne sept à huit ans jusqu'à sa possible exploitation. La SLRB était donc bien consciente du fait que le bâtiment, acheté avec une occupation temporaire qui permettait l'utilisation du bâtiment par le service public régional de Bruxelles (SPRB) durant le développement du projet, ne pourrait être utilisé comme logement public avant 2030.

Le rapport pour l'acquisition du bien indique clairement les délais de développement d'un projet avec sa partie conception, la demande de permis d'urbanisme et la partie exécution et chantier. L'occupation temporaire du bien prévue durant toute la

¹¹²⁹ *De ontwikkeling van een dergelijk project neemt gemiddeld zeven tot acht jaar in beslag. De BGHM was zich er dan ook van bewust dat het gebouw pas rond 2030 in gebruik zou kunnen worden genomen als sociale huisvesting.*

Het aankooprapport vermeldt duidelijk die doorlooptijd. Ondertussen kon de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) het gebouw tijdelijk gebruiken voor een sociaal doel. Daarvoor hebben we een beheersovereenkomst afgesloten met de GOB.

Mijn bedoeling was steeds om in dat gebouw sociale woningen en voorzieningen onder te brengen, in een wijk waar het aanbod aan openbare huisvesting beperkt is. Dat vergt tijd, maar dankzij

het voorkooprecht konden we hier daadwerkelijk een stap zetten in de richting van sociale huisvesting.

Als u voorstellen hebt om de doorlooptijden van zulke projecten te verkorten, hoor ik die graag. U kunt ze ook doorgeven aan de volgende minister.

- Het incident is gesloten.

(De heer Mehdi Talbi, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

durée de développement du projet devait permettre un usage à finalité sociale dans l'intervalle.

Enfin, concernant votre dernière question, une convention de gestion a bien été cédée au SPRB, qui en est l'utilisateur principal pour le moment, le temps du développement du projet. Si vous arrivez en tant que parlementaire à faire des propositions de réduction des délais de reconversion de bureaux, de rénovation ou de construction pour aller plus vite, je vous invite à le faire.

Mon souhait était d'intégrer du logement social et des équipements à finalité sociale par l'intermédiaire de ce bâtiment, dans un quartier où les logements publics ne sont pas assez présents. Pour répondre à la question de M. Dalle, concrétiser ce projet prend du temps. En effet, nous devons réaliser toutes les analyses possibles, mener des études, assurer la mise en place, ou encore consulter un cabinet d'architectes. Cependant, le droit de préemption nous a offert la possibilité de passer à l'action et d'avoir l'occasion d'acquérir ce bâtiment dans ce quartier, en vue d'y loger des gens. Évidemment, toute l'opération exige du temps.

Si parmi les membres de la commission, quelqu'un dispose d'une baguette magique pour me dire à moi ou au futur ministre comment procéder dorénavant, faites donc. Je serai à l'écoute.

- L'incident est clos.

(M. Mehdi Talbi, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BENJAMIN DALLE

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,

betreffende de uitbreiding van het aanbod aan betaalbare studentenkoten via het "kotmadam"-wonen.

De voorzitter.- Staatssecretaris Ben Hamou zal antwoorden op de mondelinge vraag.

De heer Benjamin Dalle (cd&v).- Studeren is, net als wonen, een basisrecht en betaalbare studentenkamers zijn daarbij onontbeerlijk. Als het huren van een studentenkamer te duur wordt, heeft dit een invloed op de onderwijskansen van heel wat jongeren die verder willen studeren, zeker als ze zich ook niet per fiets of met het openbaar vervoer dagelijks naar de les kunnen begeven.

Het aanbod aan studentenwoningen moet dus groter worden. Daarvoor zijn verschillende oplossingen denkbaar, waaronder

QUESTION ORALE DE M. BENJAMIN DALLE

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,

concernant l'accroissement de l'offre de logements abordables pour les étudiants grâce à la formule « kotmadam ».

M. le président.- La secrétaire d'État Ben Hamou répondra à la question orale.

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- *Le coût du logement influençant l'accès aux études, il faut augmenter l'offre de logements étudiants.*

La formule « kotmadam », par laquelle un propriétaire met des chambres à disposition dans son logement, est une solution, mais elle se heurte à des obstacles, dont la nécessité d'un permis.

Que faites-vous pour donner un cadre juridique à cette formule ? Comment l'encouragez-vous ? Envisagez-vous de transformer

het zogeheten kotmadamwonen. Kotmadamwonen wordt in het algemeen omschreven als het verhuren van een of meer kamers of een studio aan studenten in een woning waar ook de eigenaar woont, en waar gemeenschappelijke ruimtes zoals de keuken en/of de badkamer gedeeld worden.

Het kotmadamwonen wordt evenwel geconfronteerd met een aantal drempels, zoals de vergunningsplicht, die het potentieel dat deze woonvorm biedt nog al te zeer beperkt.

Welke initiatieven neemt u om het kotmadamwonen juridisch te verankeren door te voorzien in aparte huurbepalingen, het vastleggen van minimale kwaliteitseisen enzovoort?

Welke initiatieven neemt u om het kotmadamwonen te stimuleren? Het opdelen van een woning voor de verhuur van een deel ervan is bijvoorbeeld vergunningsplichtig. Overweegt u om die vergunningsplicht voor wat betreft studentenkamers om te zetten in een eenvoudige meldingsplicht bij de gemeente?

Zult u bewustmakingscampagnes opzetten om deze woonvorm bij een breder publiek ingang te doen vinden door de mogelijkheden ervan, zowel voor de studenten, de studentensteden als voor de eigenaars-bewoners, onder de aandacht te brengen?

1139 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Minister-president Vervoort bezorgde mij het volgende antwoord op uw vraag.

Studentenhuisvesting bij particulieren - gemeenzaam ook de 'kotmadam' genoemd - is een interessante oplossing om tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare woongelegenheden voor studenten en tegelijkertijd de eigenaars van die woningen een aanvullend inkomen te bieden en hun ruimte efficiënter te benutten.

In Brussel komt die vorm van samenwonen nog grotendeels voor in het kader van privé-initiatieven. Momenteel bestaat er geen specifiek wetgevend kader dat vergelijkbaar is met bijvoorbeeld het systeem in Vlaanderen, waar de kotmadamformule wettelijk is geregeld via een stelsel van tijdelijke vergunningen met nauwkeurig omschreven kwaliteitsvoorwaarden. Binnen dat model kan een eigenaar die zijn woning zelf beperkt een studio of maximaal drie kamers voor een vastgelegde periode verhuren als die aan de kwaliteitsnormen voldoen.

Voor het Brussels Gewest moeten in deze context verscheidene elementen worden verduidelijkt, om te beginnen over het juridisch en stedenbouwkundig kader. Om kamers aan studenten ter beschikking te stellen in een woning die door de eigenaar zelf wordt bewoond, is geen specifieke stedenbouwkundige vergunning vereist. Er bestaat dus geen formele stedenbouwkundige regeling voor dit type samenwonen. De aangeboden kamers moeten wel voldoen aan de normen inzake bewoonbaarheid en gezondheid zoals die zijn vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, en in

l'obligation de permis pour les chambres d'étudiants en obligation de déclaration à la commune ?

Prévoyez-vous des campagnes de sensibilisation à ce type de logement, à destination des étudiants et des propriétaires ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le logement étudiant chez des particuliers ou « kotmadam » est en effet une solution intéressante.*

À Bruxelles, il relève encore d'initiatives privées et il n'est pas spécifiquement encadré juridiquement, contrairement à la Flandre.

Aucun permis d'urbanisme n'est requis dans le cas où un propriétaire loue des chambres à des étudiants dans son logement, mais les chambres doivent respecter les normes de salubrité du règlement régional d'urbanisme. Les logements collectifs occupés exclusivement par des étudiants sont par contre soumis à un permis d'urbanisme.

Les administrations de l'urbanisme ne disposent pas de données précises sur les chambres mises à disposition par des particuliers. Les universités et les hautes écoles disposent probablement de leur propre base de données.

Le Service école et vie étudiante de perspective.brussels réalise une étude des logements étudiants afin de mieux connaître les différents segments de l'offre. La formule des « kotmadam » sera analysée dans le cadre de sa deuxième phase, relative aux logements du marché locatif classique occupés par des étudiants.

het bijzonder aan de vereisten onder Titel II, die gelden voor klassieke woningen.

Ten slotte is voor collectieve woningen die uitsluitend door studenten worden bewoond wel een stedenbouwkundige vergunning vereist.

Wat de kennis, situatie en opvolging betreft beschikken de stedenbouwkundige besturen niet over precieze gegevens over het aantal kamers dat particulieren ter beschikking stellen. Waarschijnlijk hebben de universiteiten en hogescholen een eigen databank voor hun studenten.

De dienst Scholen en Studentenleven van perspective.brussels werkt aan een monitoring van de studentenwoningen om een beter inzicht te krijgen in de verschillende segmenten van het aanbod, met inbegrip van de alternatieve vormen van studentenwoningen.

¹¹⁴¹ De eerste fase van dat onderzoek, dat gericht is op studentenwoningen, wordt in de loop van het tweede semester van dit jaar afgerond. De tweede fase omvat een analyse van de woningen op de klassieke huurmarkt waarin studenten wonen, waaronder de kotmadam-formule.

Het zou zinvol zijn om grondiger na te denken over het regelgevend kader voor dit soort initiatieven. Daarbij kunnen ervaringen van universiteiten, hogescholen en steden die al een wettelijk kader voor kamers met inwonende eigenaar hebben opgezet, zoals Leuven in Vlaanderen, bijzonder nuttig zijn.

Een regering in lopende zaken kan geen nieuwe wetgevende initiatieven nemen en ook geen aanvullende kwaliteitscriteria vaststellen of aangepaste stedenbouwkundige procedures uitwerken.

Mijn collega bevestigt dat er tijdens de regeerperiode 2019-2024 geen promotie- of bewustmakingscampagne rond dit thema werd gevoerd.

Kortom, dit type verblijf biedt tal van voordelen wat betreft sociaal contact, bijverdiensten en rationeel ruimtegebruik. Het wordt onrechtstreeks ondersteund door de lopende monitoring en doordat er geen stedenbouwkundige belemmeringen zijn voor het ter beschikking stellen van kamers in een hoofdwoning. Het huidige regelgevende kader waarborgt de veiligheid en de leefbaarheid voor de studenten.

Een bredere beschouwing, geïnspireerd door lokale en buitenlandse ervaringen, moet uitwijzen of een formele regeling nodig is. Die moet het evenwicht tussen administratieve eenvoud, kwaliteit van de woningen en respect voor de leefomgeving van de bewoners behouden.

¹¹⁴³ **De heer Benjamin Dalle (cd&v).**- Ondanks uw uitvoerige antwoord is er nog iets onduidelijk voor mij. U zei dat er enkel een vergunning vereist is voor wie een woning volledig inricht voor studentenhuisvesting. Wie gewoon een of meer kamers

Une réflexion plus large, inspirée par les expériences locales et étrangères, devra déterminer si une réglementation formelle est nécessaire. Celle-ci devrait préserver l'équilibre entre la simplicité administrative, la qualité des logements et le respect du cadre de vie des habitants. Un gouvernement en affaires courantes ne peut toutefois pas prendre de nouvelles initiatives réglementaires.

Enfin, aucune campagne de promotion ou de sensibilisation n'a été menée sur ce thème pendant la législature 2019-2024.

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- *Il nous semblait qu'en vertu de l'arrêté du 16 mai 2024, un permis d'urbanisme est nécessaire pour modifier l'affectation d'une partie d'un bâtiment en vue de créer un logement étudiant. Si comme vous l'avez*

in zijn woning verhuurt aan studenten, heeft volgens u geen vergunning nodig.

Volgens onze lezing houdt het besluit van 16 mei 2024 echter in dat sinds 1 september 2024 wel een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor een wijziging van het gebruik van een gedeelte van een gebouw met het oog op het creëren of schrappen van een studentenwoning.

Dat is een belangrijk detail. Als het klopt wat u zegt en er geen vergunning vereist is voor de verhuur van een deel van de woning, zou dat een zeer goede zaak zijn, want dan is dat alvast geen drempel. Kunt u dat bevestigen?

1143 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Mijn antwoord is gebaseerd op dat van de minister-president. Daarin staat dat er momenteel geen formele stedenbouwkundige regeling is voor dat type van samenwonen.

1143 **De heer Benjamin Dalle (cd&v).**- Uit uw antwoord maak ik op dat het standpunt van het gewest luidt dat wie studentwoningen aanbiedt in zijn eigen huis, maar niet het volledige huis daartoe bestemt, dat kan doen zonder vergunning. Nu komt het erop aan om dat bekend te maken onder de Brusselaars.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

Dat is heel duidelijk en dat is een goede zaak, omdat je op die manier een win-winsituatie creëert. Zo zorgt het gewest er immers voor dat mensen in hun eigen woning kunnen blijven. Wanneer die wat te groot wordt, bijvoorbeeld wanneer de kinderen het huis uit zijn, kunnen ze een of meer kamers ter beschikking stellen van studenten. Zo kan de beschikbare woonoppervlakte beter benut worden, kunnen mensen wat bijverdienen en kunnen studenten huurder worden in een gezinscontext.

Daarnaast denk ik dat het ook goed zou zijn om een breder juridisch kader te ontwikkelen, waarin de rechten en plichten voor dat soort van huurcontracten wordt vastgelegd. De klassieke huurwetgeving met contracten van drie, zes en negen jaar is immers niet afgestemd op zulke specifieke situaties.

1151 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik stel voor dat u contact opneemt met 1 Toit 2 Âges. Ik weet dat die organisatie 100 tot 150 oudere mensen helpt om studenten bij hen te laten inwonen. Misschien kunt u hun vragen hoe dat in zijn werk gaat.

- *Het incident is gesloten.*

1155 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ISMAIL LUAHABI**

1155 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

dit, aucun permis n'est requis pour la location d'une partie du logement, c'est une très bonne chose. Pouvez-vous le confirmer ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le ministre-président a indiqué qu'il n'existe actuellement aucune réglementation urbanistique formelle pour ce type de cohabitation.*

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- *Il s'agit maintenant de faire connaître cette information aux Bruxellois.*

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

Ce système est bénéfique tant pour les étudiants que pour les propriétaires, auxquels il permet notamment de rester dans un logement devenu trop grand.

Par ailleurs, je pense qu'il serait bon de développer un cadre juridique qui définisse les droits et obligations liés à ces locations. Les baux classiques ne leur sont en effet pas adaptés.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je vous invite à interroger 1 Toit 2 Âges.*

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. ISMAIL LUAHABI

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

1155 **betreffende de abnormaal lange herstellingstermijnen en het gebrek aan tijdelijke herhuisvestingsoplossingen in het kader van de toegankelijkheid van sociale woningen voor personen met beperkte mobiliteit.**

1157 **De heer Ismail Luahabi (MR)** (in het Frans).- Een 80-jarige inwoner van Sint-Joost-ten-Node raakt door een defecte lift sinds januari zijn appartement niet meer uit. De lift kan ten vroegste in september worden gerepareerd. De betrokkene kreeg geen oplossing voor tijdelijke herhuisvesting aangeboden.

Het dossier toont aan hoezeer het huisvestingsbeleid tekortschiet als het over technische opvolging en sociale begeleiding gaat.

Hoeveel personen met een beperkte mobiliteit leven in ontoegankelijke openbare woningen? Hoe garandeert het gewest hun een minimum aan waardigheid en mobiliteit?

Is er een protocol voor snelle interventie of een noodcel wanneer er een probleem is met een sociale woning?

Beschikt het Woningfonds of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over woningen waar minder mobiele personen tijdelijk terecht kunnen?

Via welke structurele maatregelen garandeert u de toegankelijkheid van openbare gebouwen voor ouderen of personen met een handicap?

Legt u voorwaarden en boetes op aan onderaannemers die hun plicht niet nakomen, wat kwetsbare huurders in problemen brengt?

1159 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Er bestaat geen protocol voor snelle interventies of een noodcel, maar elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) heeft een dienst voor sociale begeleiding. In dergelijke gevallen nemen de OVM's gepaste maatregelen, zoals een interventie van hun maatschappelijk werkers of een prioritaire technische ingreep.

Het Woningfonds onderzoekt elk dossier afzonderlijk en houdt daarbij rekening met het profiel van de huurder, de duur van

concernant les délais anormaux de réparation et l'absence de solutions de relogement temporaire dans le cadre de l'accessibilité des logements sociaux pour les personnes à mobilité réduite.

M. Ismail Luahabi (MR).- Il y a quelques semaines, un article de presse a révélé le cas particulièrement préoccupant d'un locataire âgé de 80 ans. Habitant à Saint-Josse-ten-Noode dans un immeuble géré par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il est bloqué chez lui depuis janvier en raison d'une panne d'ascenseur. En fauteuil roulant, cet homme est incapable de descendre les escaliers, trop étroits, et a déjà manqué plusieurs examens médicaux importants.

Initialement prévue pour février, la remise en service de l'ascenseur a été repoussée à de multiples reprises. La dernière date annoncée est septembre : neuf mois d'enfermement dans son propre logement.

Le Fonds du logement a indiqué avoir mis en demeure l'entreprise chargée des réparations, sans succès à ce jour. Aucune solution de relogement temporaire n'a été apportée à la famille.

Ce dossier illustre, à lui seul, les défaillances structurelles du suivi technique, de l'accompagnement social et de l'urgence logistique dans nos politiques publiques du logement. Au-delà de ce cas tragique se pose une question systémique : combien de personnes à mobilité réduite vivent dans des logements publics techniquement inaccessibles ? Que fait la Région pour leur garantir un minimum de dignité et de mobilité ?

Existe-t-il un protocole d'intervention rapide ou une cellule d'urgence lorsque l'accessibilité physique d'un logement social est compromise ?

Le Fonds du logement ou la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale disposent-ils de logements relais accessibles pour reloger temporairement des personnes immobilisées ?

Quelles mesures structurelles prendrez-vous pour garantir l'accessibilité des immeubles publics aux personnes âgées ou en situation de handicap ?

Enfin, imposerez-vous des clauses de performance et des pénalités renforcées aux entreprises sous-traitantes qui négligent leurs obligations, au détriment des locataires vulnérables ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il n'existe pas de protocole d'intervention unique ou de cellule d'urgence à l'échelle régionale. Toutefois, chaque société immobilière de service public (SISP) dispose d'un service d'accompagnement social. Dans ce type de circonstances, les SISP mettent en place des mesures spécifiques adaptées à la situation rencontrée, comme l'intervention directe des assistants sociaux des SISP ou une intervention technique prioritaire.

de ontoegankelijkheid en de inrichting van het pand. De sociale dienst informeert bij de huurder naar zijn behoeften en biedt steun waar nodig. Als een technische interventie uitblijft, kan het Woningfonds de brandweer inschakelen. In bepaalde gevallen kunnen medische hulpdiensten instaan voor verplaatsingen buiten de woning. Het gebeurt echter zelden dat een woning langer dan een dag volledig ontoegankelijk is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) beschikt niet over reservewoningen, maar sommige OVM's kunnen bij sociale of technische hoogdringendheid wel een tijdelijke woning aanbieden. Het Woningfonds heeft evenmin woningen die voor tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn. Het kan wel op zijn kosten tijdelijke herhuisvesting in een aparthotel bieden.

In projecten van de BGHM moet ofwel 5% van de woningen aangepast zijn voor personen met een beperkte mobiliteit, ofwel moet 100% voor die groep toegankelijk zijn. De BGHM ziet er bovendien op toe dat nieuwe of ingrijpend gerenoveerde panden aan de toegankelijkheidsvereisten voldoen.

Het Woningfonds geeft bij de toekenning van woningen op de benedenverdiepingen zoveel mogelijk voorrang aan ouderen of personen met een beperkte mobiliteit.

Quant au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, chaque situation y est examinée au cas par cas en tenant compte du profil du locataire, de la durée de l'inaccessibilité et de la configuration des lieux. Son service social prend systématiquement contact avec la personne concernée en vue de comprendre ses besoins et de lui apporter un soutien si nécessaire. À défaut d'une intervention technique rapide, le Fonds du logement peut solliciter le Siamu.

Pour autant que cela puisse être envisagé, et toujours en fonction de la situation du ménage et du handicap de la personne - dans certaines situations plus problématiques avec une longue période d'inaccessibilité -, des services de secours médicalisés comme la Croix-Rouge ou l'ACS La Hulpe peuvent venir en aide pour permettre les déplacements sur rendez-vous en dehors du logement. Toutefois, une inaccessibilité totale d'un logement sur une période de plus d'un jour reste exceptionnelle.

Pour répondre à votre deuxième question, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne dispose pas de logements relais. Toutefois, certaines SISP peuvent ponctuellement mobiliser un logement temporaire en cas d'urgence sociale ou technique.

Le Fonds du logement ne dispose pas non plus de logements libres pour une occupation temporaire. Avec un taux d'occupation de 98 %, l'offre de logements libres accessibles est très limitée, voire inexistante au moment où une personne devrait pouvoir en bénéficier. Au besoin, en fonction de la durée de l'inaccessibilité, le Fonds du logement peut proposer, à ses frais, un relogement temporaire dans des appart'hôtels le temps de la réparation des installations.

Concernant votre question sur les logements relais accessibles pour reloger temporairement des personnes immobilisées, les projets de la SLRB imposent soit une obligation de 5 % de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit une obligation de 100 % de logements accessibles aux PMR.

Ensuite, la SLRB veille à intégrer les exigences d'accessibilité dès la phase de conception des nouveaux projets de construction, ainsi que lors des rénovations lourdes, et ce, en conformité avec les réglementations urbanistiques en vigueur.

Les logements adaptés aux PMR sont conformes aux prescriptions reprises dans le règlement régional d'urbanisme et dans le cahier des prescriptions techniques pour l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Pour ce qui est du Fonds du logement, dans la mesure du possible, les logements au rez-de-chaussée (voire au premier étage maximum) sont réservés aux personnes âgées ou présentant des difficultés de mobilité. Concernant les futurs projets de construction, les logements adaptés aux PMR seront uniquement situés au rez-de-chaussée.

1161 *Ten slotte is het niet-nakomen van contractuele verplichtingen onaanvaardbaar, zeker als het om kwetsbare huurders gaat. We mogen niet tolereren dat vertragingen, fouten of onnauwkeurigheden een al moeilijke situatie nog erger maken.*

Elke OVM is verantwoordelijk voor de controle van de naleving van contractuele verplichtingen door onderaannemers en kan bij nalatigheid sancties opleggen. Alle OVM's hebben overigens overeenkomsten met reparatiediensten op elk moment van de dag.

In de onderhoudscontracten voor liften is opgenomen dat reparaties binnen de 24 uur moeten gebeuren voor zover eventuele wisselstukken beschikbaar zijn. Het Woningfonds laat weten dat bepaalde stukken de laatste jaren moeilijk te krijgen zijn, waardoor reparaties op zich laten wachten. Ook in die onderhoudscontracten zijn sancties opgenomen.

Ik hoop op een snelle oplossing. Een goede dienstverlening aan de huurder staat centraal bij de OVM's, en een situatie zoals u beschrijft, is voor hen dan ook moeilijk.

- Het incident is gesloten.

Tous les nouveaux immeubles garantissent aux personnes à mobilité réduite des bonnes conditions d'accès au bâtiment et aux circulations intérieures. Les nouvelles constructions respectent les normes relatives aux voies d'accès, rampes, escaliers, ascenseurs, couloirs, portes, etc.

Enfin, en réponse à votre dernière question, le non-respect des obligations contractuelles, en particulier lorsqu'il touche des locataires en situation de vulnérabilité, est tout simplement inacceptable. Nous ne pouvons tolérer que des retards, des malfaçons ou un manque de rigueur dans l'exécution des travaux viennent aggraver des situations déjà précaires.

Le suivi du respect des engagements contractuels par les entreprises sous-traitantes relève de la responsabilité de chaque SISP et peut donner lieu à des sanctions en cas de manquement. Cela dit, toutes les SISP disposent de contrats permettant des interventions de dépannage 24 heures sur 24.

Sachez que les contrats d'entretien des ascenseurs prévoient des interventions endéans les 24 heures pour procéder à des réparations, pour autant que les pièces éventuellement à remplacer soient disponibles. Toutefois, le Fonds du logement m'informe que ces dernières années, les ascensoristes rencontrent des difficultés d'approvisionnement de certaines pièces, ce qui a des répercussions sur les délais de remise en état des ascenseurs. Ainsi, on me rapporte que certaines SISP sont contraintes de commander des pièces en Grèce ! Des pénalités sont également prévues dans les contrats de maintenance.

J'espère que des solutions seront rapidement trouvées, car il est intolérable qu'un locataire ne puisse se rendre à un rendez-vous médical en raison d'une panne d'ascenseur. Le service rendu au locataire est une valeur centrale des SISP et ce genre de situation est donc très difficile à gérer pour elles aussi, car leur réponse dépend de pièces qui doivent être acheminées de très loin. En attendant, comme je l'ai dit, il peut toujours être fait appel à des services pour aider la personne à descendre.

Il faudra vraiment travailler sur cette priorité à l'avenir.

- L'incident est clos.

1165 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

1165 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1165 **betreffende het gedwongen vertrek van huurders uit de cité Florair in Jette.**

1167 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- In de sociale woonwijk Florair in Jette heeft openbare vastgoedmaatschappij Lojega huurders uit hun woning gezet**

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

concernant le départ forcé de locataires de la cité Florair à Jette.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- À Jette, ces dernières semaines, régnaient une incompréhension et une angoisse généralisées dans la cité de logements Florair. La société immobilière de service public Lojega a sommé des locataires de

omdat ze op verzoek van de brandweer een centrale gang moet aanleggen die de twee trappenhuisen met elkaar verbindt.

In 2023 voerde Lojega al een grote verbouwing uit. Waarom heeft ze die brandveiligheidswerken toen niet uitgevoerd? Dat getuigt van een gebrek aan vooruitziendheid.

Een aantal huurders hebben geen nieuwe woning gevonden, ondanks de belofte van Lojega om in andere huisvesting en schadevergoedingen te voorzien. Volgens sommige huurders waren de voorgestelde huisvestingsoplossingen ontoereikend. Hebben alle gezinnen ondertussen een geschikte oplossing gevonden?

Zijn er nog andere sociale woningen waar soortgelijke werkzaamheden nodig zijn? Hoe wordt dit soort situaties vermeden?

1169 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Lojega kan geen gebrek aan vooruitziendheid worden verweten. De voorschriften van de brandweer zijn strenger geworden, waardoor extra werkzaamheden nodig waren.*

Bovendien hebben alle huurders een andere woning gevonden. De Huisvestingscode verplicht de openbare vastgoedmaatschappijen om de betrokken gezinnen een andere woning voor te stellen als ze niet in hun woning kunnen blijven tijdens de renovatiewerken.

Lojega heeft dus een herhuisvestingsplan opgesteld. Eerst zullen de huurders van de gebouwen Florair 1 en 4 verhuizen, en nadien de huurders van Florair 2 en 3. Dankzij dat stappenplan kan elk gezin individueel worden begeleid. Oplossingen zonder verhuizingen waren helaas niet haalbaar.

De renovatie van de gebouwen Florair 1 en 4 gebeurt in twee fasen. Eerst worden de bouwschil, de rookafvoeren en de ventilatie aangepakt. Daarna komen de brandveiligheidswerken aan de beurt.

Na de oplevering van de eerste fase in 2017 werd een gewijzigde stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, waarvoor een nieuw rapport van de brandweer nodig was. Ondertussen waren de normen strenger geworden.

Lojega besloot om door te gaan met de uitvoering van de werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig was. Voor de noodtrappen moest evenwel de goedkeuring van de brandweer worden gevraagd. Na meerdere vergaderingen

logements sociaux de quitter leur domicile en raison d'un vaste projet de rénovation et de mise aux normes de sécurité.

En 2023, il y a deux ans à peine, un grand chantier de rénovation de 14 millions d'euros y avait déjà été mené. Selon les informations relayées par la presse, Lojega justifie cette décision par la nécessité d'aménager un couloir central reliant les deux cages d'escaliers, selon une exigence du Siamu. L'absence de prévoyance de Lojega quant à ces travaux de mise aux normes durant le chantier de rénovation de 2023 soulève des questions.

Des locataires se sont retrouvés sans domicile. Avez-vous été saisie du dossier ? Quel suivi en est-il fait ? Pourquoi Lojega n'a-t-elle pas réalisé les travaux de rénovation lors du chantier de 2023 ?

Lojega avait promis des solutions de relogement et de dédommagement, mais certains locataires ont dénoncé des solutions alternatives de relogement insuffisantes. Qu'en est-il aujourd'hui ? L'ensemble des ménages ayant été forcés à déménager ont-ils pu trouver des solutions viables ?

Existe-t-il d'autres logements sociaux à d'autres endroits de la Région concernés par des travaux de ce type ? Si oui, quelles ont été les mesures prises pour anticiper ces situations ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je tiens d'abord à recadrer directement ce qui vient d'être dit : aucun locataire ne se trouve sans domicile. Je rappelle à suffisance dans cet hémicycle qu'il existe des dispositions réglementaires et des procédures au sein du logement social et qu'aucun locataire n'est mis dehors en cas de travaux de rénovation.

Il n'y a pas non plus un manque de prévoyance dans le chef de Lojega. Les avis du Siamu sont devenus plus exigeants et prennent davantage en compte les personnes à mobilité ou à capacités réduites pour l'utilisation des échelles, ce qui nécessite des travaux supplémentaires liés à la conformité incendie. La société immobilière de service public (SISP) respecte strictement les avis émis par le Siamu et ne prend aucun risque, afin de garantir la sécurité de tous.

Concernant votre première question, je répète qu'aucun locataire ne se trouve sans domicile. La SISP est dans l'obligation de proposer un nouveau logement aux ménages concernés, conformément au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du 26 septembre 1996.

Comme pour tout chantier de rénovation dont l'exécution est impossible en site occupé, la SISP doit établir un plan de relogement. Elle commencera par le relogement des locataires des immeubles Florair 1 et 4, et poursuivra avec ceux des immeubles Florair 2 et 3. Ce plan en cascade permet de prendre le temps nécessaire pour accompagner chaque ménage de manière personnalisée, en tenant compte de la durée des travaux et des capacités d'accueil disponibles à chaque étape.

viel de keuze op een interne verbindingsgang vanaf de achtste verdieping.

La SISP a exploré des solutions n'impliquant pas de relogement, mais il s'est malheureusement avéré impossible de les mettre en œuvre. Pour bien comprendre la temporalité, pour la rénovation des immeubles Florair 1 et 4, les travaux ont été scindés en deux phases :

- une première phase concernant l'enveloppe, les exutoires de fumée et la ventilation ;

- une deuxième phase concernant la conformité incendie, pour laquelle le permis a été demandé en 2010.

La réception de la première phase des travaux a eu lieu en 2017. Un permis d'urbanisme modificatif a ensuite été introduit, ce qui a nécessité un nouveau rapport du Siamu. C'est à ce moment que les exigences du Siamu sont devenues plus strictes pour ces bâtiments.

La SISP a décidé d'avancer dans la réalisation des travaux non soumis au permis d'urbanisme comme le compartimentage, les ascenseurs, la détection incendie et la colonne humide, pour avancer sur la sécurité. Pour le reste, il a fallu introduire une demande de préaccord du Siamu pour des escaliers de secours. Différentes réunions ont suivi, menant finalement à la solution d'un couloir intérieur à partir du huitième étage.

Pour les immeubles Florair 2 et 3, rien n'était imposé concernant la création d'une liaison entre les deux cages d'escalier de secours. Les travaux ont été réalisés conformément au permis d'urbanisme, en maintenant la situation existante avec des trappillons pour les appartements inaccessibles avec les échelles du Siamu.

Toutefois, en 2024, le Siamu a rendu un nouvel avis défavorable, principalement en raison de l'accès au bâtiment. La SISP a donc décidé d'un nouvel investissement pour la sécurisation des quatre immeubles via la réalisation d'une deuxième voie d'évacuation à partir du huitième étage pour les quatre bâtiments, sous la forme d'un couloir central. Entre-temps, plus aucun logement n'est attribué au-dessus du huitième étage dans les immeubles de Florair.

Concernant votre deuxième question, comme je l'évoquais, la législation en vigueur prévoit le relogement des locataires dans le cadre de rénovations liées à un plan d'investissement.

La SISP doit introduire un plan de relogement, validé par la Société du logement de la Région de Bruxelles Capitale (SLRB). Lojega a présenté son plan de relogement à son conseil d'administration le 23 juin 2025. La société est en train d'évaluer l'impact social, les nécessités de logement et les modalités de relogement. Aucun locataire n'a été forcé à déménager.

Dans un premier temps, Lojega a convoqué une assemblée des locataires en avril 2025 afin de les informer des travaux qui allaient être effectués. Un courrier a également été adressé aux ménages.

¹¹⁷¹ *Voor de gebouwen Florair 2 en 3 eiste de brandweer niet om een verbindingsgang tussen de twee noodtrappen te maken.*

In 2024 verstrekte de brandweer echter opnieuw negatief advies, voornamelijk vanwege de toegang tot het gebouw. Daarom heeft Lojega beslist om in de vier gebouwen vanaf de achtste verdieping een tweede vluchtroute te creëren door middel van een centrale gang.

Lojega heeft het herhuisvestingsplan op 23 juni 2025 aan de raad van bestuur voorgelegd. Momenteel worden de sociale impact, de huisvestingsbehoeften en de praktische regeling van de verhuizingen bestudeerd. Geen enkele huurder werd gedwongen om te verhuizen.

In april 2025 organiseerde Lojega een informatievergadering voor de huurders. Ze stuurde ook een brief naar de gezinnen. Lojega ontmoet nu elke huurder om zo goed mogelijk rekening te kunnen houden met zijn behoeften.

Het huurbesluit voorziet onder zeer specifieke voorwaarden als schadevergoeding in een forfaitaire vermindering van de eerste drie maanden huur.

Ongeveer 4.000 sociale woningen worden gerenoveerd, of verkeren in de studiefase voor renovatie. Alle projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn voorgelegd aan de brandweerdienst, die voor elk project een specifiek en gedetailleerd advies heeft verstrekt. Overigens bestaan er geen specifieke brandveiligheidsnormen voor renovaties.

Elk project wordt door de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) geanalyseerd en door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) goedgekeurd. Een deel van het projectbudget is bestemd voor huurdersbegeleiding.

Lojega est en train de rencontrer chaque locataire concerné par cette situation pour définir ses besoins et ses attentes et y répondre le plus adéquatement possible en fonction des solutions de logement disponibles. Grâce à ce plan de relogement, certains locataires vont accéder à un logement correspondant à leur composition de ménage.

Quant aux dédommagements, l'article 57 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 prévoit une diminution forfaitaire des trois premières mensualités du nouveau loyer, à des conditions très précises.

Concernant votre troisième question, comme vous le savez, environ 4.000 logements sociaux sont en chantier ou en phase d'étude avant rénovation. Tous les chantiers nécessitant un permis d'urbanisme ont été soumis au Siamu. Ce dernier remet un avis spécifique et circonstancié pour chaque projet. Il n'est pas possible de généraliser un chantier à l'ensemble des rénovations ayant lieu dans le logement social.

Il n'existe par ailleurs pas de normes d'incendie spécifiques aux rénovations, contrairement aux nouvelles constructions. La SLRB et les SISP donnent toutefois la priorité aux travaux visant à préserver la sécurité des locataires.

Chaque chantier fait l'objet d'une analyse précise réalisée par la société et est approuvé par la SLRB en amont. Une partie du budget des projets est destinée à l'accompagnement des locataires en site occupé dans les immeubles en chantier.

Pour rappel, en 2022, dans le cadre de la rénovation du Peterbos 12, la SLRB avait reçu un permis d'urbanisme accompagné d'un avis du Siamu plus exigeant que l'avis préalable donné avant travaux. Ces exigences ont nécessité de nouvelles études, une nouvelle demande de permis d'urbanisme et un surcoût de 2 millions d'euros sur un budget initial de 6,3 millions d'euros.

Les chantiers des cités Florair et Peterbos 12 démontrent que la SLRB, les SISP et la Région ne prennent aucun risque en matière de sécurité. Toutefois, cette vigilance indispensable implique, malheureusement, des procédures plus longues et des budgets supplémentaires - pleinement assumés -, car la sécurité et la protection des familles restent une priorité absolue.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo). - Il me semble logique, en effet, surtout du point de vue de la sécurité, qu'un avis soit demandé au Siamu avant la construction, et qu'un deuxième avis même soit demandé si le projet initial est modifié, ce qui allonge les procédures de permis d'urbanisme. Toutefois, en lisant la presse et en échangeant avec les habitants, je m'interroge justement sur l'absence d'avis préalable dans le cas présent. Un tel avis aurait permis de prendre en compte les exigences du Siamu plus tôt. Quand les logements sont déjà occupés, les adaptations sont bien plus difficiles à mettre en œuvre. Je vous invite donc à améliorer la coordination entre les SISP et le Siamu.

Par ailleurs, je n'ai jamais dit que certains locataires étaient sans logement, mais j'entends que les SISP proposent parfois des

¹¹⁷³ *Voor de renovatie van het gebouw Peterbos 12 was het advies van de brandweer strenger dan het advies dat vóór de werken was afgegeven. Daardoor moest een nieuwe vergunning worden aangevraagd en liepen de extra kosten op tot 2 miljoen euro.*

De BGHM en de OVM's nemen geen enkel risico op het vlak van veiligheid, ook al worden de procedures daardoor langer en valt de kostprijs hoger uit.

¹¹⁷⁵ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans). - *Ik vraag mij af waarom er geen advies aan de brandweer is gevraagd voor het begin van de bouw. Wanneer de woningen al bewoond worden, zijn aanpassingen immers veel moeilijker. Het zou nuttig zijn om de coördinatie tussen de OVM's en de brandweer te verbeteren.*

Ik heb nooit beweerd dat sommige huurders geen andere woning hadden gevonden. Ik heb evenwel begrepen dat Lojega soms ontoereikende woningen voorstelt. Ik sta dan ook achter het voornemen van Lojega om elke huurder te ontmoeten en te bekijken hoe het best aan zijn behoeften kan worden voldaan.

Het is goed dat de brandweer in sommige gevallen, zoals bij het gebouw Peterbos 12, haar advies kan aanpassen voordat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, want dat voorkomt veel problemen.

- Het incident is gesloten.

solutions qui ne sont pas viables pour les familles. C'est la raison pour laquelle j'ai parlé de solutions alternatives de relogement insuffisantes. Les locataires s'en plaignent. Dès lors, je salue le fait que la SISF Lojega compte rencontrer chaque locataire afin de voir comment répondre au mieux aux besoins de chacun. Nous devons nous montrer exigeants à cet égard.

Enfin, je suis content que, dans certains cas comme pour le Peterbos 12, le Siamu puisse revoir son avis avant l'octroi du permis d'urbanisme, car cela évite de nombreux problèmes.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

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

betreffende de renovatieprojecten voor sociale woningen en het vereiste overleg met de bewoners.

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- *De renovatie van gebouwen is een van de grootste uitdagingen van het Brusselse woonbeleid. Meer dan 80% van de gebouwen dateert van voor 1960 en is aan grondige renovatie toe om zowel de energiezuinigheid als de woonomstandigheden te verbeteren.*

Tijdens de vorige zittingsperiode gaf u in deze commissie aan dat er bijna 5.000 sociale woningen leegstaan bij gebrek aan renovatie.

Bovendien klagen bewoners dat er in de praktijk geen rekening wordt gehouden met hun mening, wat leidt tot problemen en onbegrip bij renovatiewerken.

Zijn de cijfers over leegstaande sociale woningen ondertussen veranderd? Wat hebt u sinds 2023 gedaan om die woningen te renoveren?

Wat doet de regering om meer overleg met de bewoners op te leggen, te stimuleren of tot stand te brengen bij renovatieprojecten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)?

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

concernant les projets de rénovation des logements sociaux et l'exigence de consultation des habitants.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Cette question est en lien avec la précédente. Lorsque je rends visite à des collectifs d'habitants, ces derniers se plaignent de ne pas être consultés avant les rénovations. Pour reprendre la situation de la cité Florair, si une consultation avait eu lieu au préalable, en informant les habitants des difficultés que les travaux allaient occasionner, ces derniers auraient pu s'y préparer, ne fût-ce que mentalement.

La rénovation du bâti bruxellois est un des défis majeurs auxquels doit faire face notre politique du logement. Les investissements en matière de rénovation doivent être massifs, tant sur le plan énergétique que dans la lutte contre l'insalubrité. Plus de 80 % du bâti bruxellois datent d'avant 1960. Les dimensions écologiques liées à la consommation d'énergie n'étaient pas toujours prises en compte à l'époque.

Ce travail de rénovation englobe un autre défi qui touche les ménages à bas revenus, à savoir la rénovation des logements sociaux, souvent exposés non seulement aux problèmes énergétiques, mais également à l'insalubrité. Selon les derniers chiffres que j'ai pu consulter et que vous avez donnés dans cette même commission lors de la dernière législature, près de 5.000 logements sociaux ne sont pas occupés, faute de rénovation.

Comme dit précédemment, sur le terrain, lorsque des travaux de rénovation sont entrepris, les habitants se plaignent qu'ils soient réalisés sans tenir compte de leur avis. Ce manque de concertation peut amener des ratés dans les travaux de rénovation, voire des incompréhensions par rapport à certains éléments de confort jugés utiles par les habitants.

Les chiffres que vous aviez fournis concernant les logements sociaux qui ne sont pas occupés faute de rénovation ont-ils

¹¹⁸³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
Op 31 december 2023 waren 3.204 woningen aan grondige renovatie toe. Daarvan zijn er tegenwoordig 1.036 bewoond. Van de overige 2.168 woningen worden er 920 momenteel gerenoveerd, zijn voor 1.154 gevallen de studie en de financiering rond, en is in 94 gevallen de financiering nog niet rond. Woningen die tijdelijk leegstaan omdat ze worden opgeknapt tussen twee huurders in, worden niet meegerekend.

Op 30 april 2025 werden daar nog 976 grondig te renoveren woningen bijgeteld. Daarvan worden er 200 momenteel gerenoveerd, is in 707 gevallen de studie en de financiering rond en is er voor 69 gevallen nog geen financiering.

In totaal staan dus 163 woningen werkelijk leeg zonder dat er financiering is geregeld. De andere zijn enkel voorlopig onbewoonbaar wegens lopende of aanstaande renovatiewerken.

Zoals ik reeds antwoordde op een actualiteitsvraag op 13 juni 2025, sluiten de BGHM en de OVM's wanneer de bewoonbaarheid dat toelaat overeenkomsten voor tijdelijk gebruik totdat alle vergunningen rond zijn en de werken kunnen starten.

évalué ? Si oui, quels sont-ils ? Qu'a-t-il été entrepris depuis 2023 en ce qui concerne la rénovation de ces logements ?

Quelles sont les mesures mises en place par le gouvernement pour imposer, encourager ou susciter une meilleure concertation avec les habitants lorsque des projets de rénovation sont menés par les opérateurs tels que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les sociétés immobilières de service public ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Voici le bilan réalisé à la suite de l'analyse comparative de la situation des logements inoccupés au 31 décembre 2023 et au 30 avril 2025.

J'attire votre attention sur le fait que j'évoque ici les chiffres de logements en chantier, en étude et dont le chantier va suivre, ainsi que ceux dont la rénovation n'est pas encore financée. Je ne tiens pas compte des logements en train d'être reloués et qui sont forcément momentanément inoccupés, ni en cours de remise en état entre deux locations.

Au 31 décembre 2023, 3.204 logements étaient identifiés comme nécessitant une rénovation en profondeur. Parmi ces logements, 1.036 logements sont dorénavant occupés. Parmi les 2.168 logements encore inoccupés, les travaux sont :

- en cours pour 920 logements ;
- à l'étude et financés pour 1.154 logements, c'est-à-dire que le chantier de rénovation va bientôt commencer ;
- non financés pour 94 logements.

Au 30 avril 2025 viennent s'ajouter à ces 2.168 logements en cours de travaux ou d'études, 976 nouveaux logements nécessitant une rénovation en profondeur. Parmi ces 976 logements, les travaux sont :

- en cours pour 200 logements ;
- à l'étude et financés pour 707 logements, c'est-à-dire que le chantier de rénovation va suivre ;
- non financés pour 69 logements.

Je considère comme logements réellement inoccupés ceux pour lesquels aucun financement n'est encore prévu, soit 163 logements au total. En effet, les autres sont inhabitables du fait du chantier ou doivent être vides parce que le chantier va démarrer.

Comme dit dans ma réponse à une question d'actualité le 13 juin dernier, je rappelle que, dès que la situation le permet, la Société du logement de la Région de Bruxelles- Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP) signent des conventions d'occupation temporaire en attendant d'avoir les

1185 *Door de voortdurende roulatie van gerenoveerde en te renoveren woningen ligt het aantal leegstaande woningen niet vast. Het blijft wel vrij constant en hangt ook af van hoeveel projecten de OVM's en de BGHM tegelijk kunnen uitvoeren en welke middelen zij ter beschikking hebben.*

Zoals ook blijkt uit mijn antwoord op uw vraag over de Florair-gebouwen, vergt een renovatieproces tijd. Dankzij het regeringsbesluit van 14 juli 2022 verloopt de financiering en renovatie van sociale woningen tegenwoordig vlotter, waardoor ze ook sneller opnieuw verhuurd kunnen worden.

Voor woningen die niet echt gerenoveerd, maar enkel wat opgefrist moeten worden, beschikken de OVM's over raamovereenkomsten, waardoor er een aannemer beschikbaar is zodra de huurders de woning verlaten.

De OVM's en de BGHM werken aan vlotte communicatie met sociale huurders.

Voor het overleg met de bewoners volgt de sector overlegprocedures voor renovaties uit het bijzonder bestek en bijlage 3 over de aanwijzing van projectstudieteams en de opvolging van de werken.

Zo nodig beoordelen de OVM's en de BGHM de behoefte aan overleg bij het projectontwerp en tijdens de werken. In het bijzonder bestek staan bepalingen voor de renovatie van bewoonde woningen, al dan niet met architecturale wachtdiensten.

De sector neemt de praktijkervaring van bewoners mee in de haalbaarheidsstudies voor grote complexen.

70% van de geplande renovaties voor de komende tien jaar zal plaatsvinden terwijl de huurders in hun woning blijven. Daarom heeft de BGHM in 2022 een werkgroep opgericht om ervoor te zorgen dat in elke fase rekening wordt gehouden met hun aanwezigheid.

permis, de procéder à l'attribution du marché de travaux et de pouvoir enfin lancer les travaux.

Un roulement s'opère en permanence entre les logements fraîchement rénovés qui sont remis en location et les logements identifiés comme nécessitant une rénovation et qui doivent être vidés si la rénovation en site occupé est impossible. Le nombre de logements vides n'est donc pas figé, mais reste globalement constant et avoisine les 163 unités que je viens d'évoquer. Le nombre de projets lancés en même temps dépend bien évidemment aussi de la capacité opérationnelle des SISP et de la SLRB, ainsi que des budgets disponibles.

Je me permets également de renvoyer à ma réponse à la question orale concernant les bâtiments Florair, à l'occasion de laquelle vous avez pu constater qu'un processus de rénovation prend du temps.

Le nouvel arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2022 relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise a permis d'accélérer les rénovations. Ce processus, qui faisait l'objet de l'une des actions de mon plan d'urgence logement, a permis de fluidifier les remises en location.

Pour les logements qui nécessitent une remise en état, et non une rénovation, la SLRB a également aidé les SISP à créer des accords-cadres de rénovation permettant à celles-ci de disposer directement d'un entrepreneur à la sortie des locataires.

Concernant votre seconde question, les SISP et la SLRB favorisent une communication fluide vis-à-vis des locataires sociaux, que ce soit vers les habitants ou en faisant remonter des informations ou des besoins.

Au-delà de la communication, le secteur recourt plus spécifiquement à une démarche de concertation pour les rénovations en milieu habité ou pour celles qui concernent les abords et les communs. Plus concrètement, dans le cahier spécial des charges type et son annexe 3 pour la désignation des équipes d'étude de projet et le suivi de travaux, des articles juridiques et des délivrables techniques sont prévus pour la concertation des habitants.

Au besoin, les SISP évaluent avec la SLRB le besoin de concertation à la conception du projet et pendant les travaux. Ce cahier spécial des charges contient des clauses particulières pour la rénovation en milieu habité avec ou sans permanence architecturale. Dans ces cas, la concertation avec les habitants est bien évidemment incontournable.

Plus largement, quand le secteur réfléchit à l'avenir de grands ensembles à l'aide d'études de faisabilité, la concertation des habitants est carrément intégrée pour permettre de s'appuyer sur l'expertise d'usage des lieux. C'est notamment le cas pour l'étude de faisabilité des sites suivants : Héliport-Anvers, Site Haute, Mont Saint-Lambert, Essegheem, Peereboom, Gandhi,

¹¹⁸⁷ *Het overleg en de betrokkenheid van de huurders varieert van project tot project om ze gedurende het volledige, soms erg langdurige proces aan boord te houden.*

Voor die geïntegreerde aanpak, waarbij huurders worden erkend als volwaardige deelnemers aan het proces, heeft de BGHM een netwerk opgezet dat de technische en sociale actoren van de OVM's samenbrengt om ervaringen uit te wisselen, samenwerking te bevorderen en het overleg met de huurders te regelen. Daarnaast voorziet ze in een online toolbox met hulpmiddelen.

Voorts omvat de aanpak van de BGHM de aanpassing van de administratieve en technische personeelsformatie om nieuwe managementpraktijken te stimuleren, met aandacht voor de menselijke dimensie in het bijzondere bestek.

Tot 2% van het budget voor de renovatiewerken kan worden besteed aan communicatie, bemiddeling en educatie om het draagvlak bij de huurders te vergroten. Tot slot verkent de BGHM samen met de academische wereld innovatieve oplossingen om tot meer participatieve woonvormen te komen.

De participatie van huurders kwam in het bijzonder aan bod na de coronaperiode. Tijdens mijn mandaat ben ik vaak ter plaatse gegaan om naar de huurders te luisteren. De gevolgen van de veranderde aanpak zullen pas in de komende jaren voelbaar zijn.

De Roovere-Machtens. Pour certaines de ces études, une permanence architecturale a même été installée sur place.

De plus, il est à noter que 70 % des rénovations (travaux énergétiques d'enveloppe, travaux liés aux rénovations de composants techniques) prévues au cours des dix prochaines années se dérouleront en milieu habité, c'est-à-dire en présence des locataires dans leur logement durant les travaux. Consciente des enjeux humains que cela représente, la SLRB a mis en place, depuis 2022, un groupe de travail dédié à cette thématique. Ce groupe s'attache à réintroduire une dimension humaine dans les projets de rénovation, en veillant à ce que la présence des habitants soit prise en compte à chaque étape.

Dans ce cadre, une attention particulière est portée à la prise en compte du locataire dès les prémices du projet et jusqu'à la phase dite d'usage, qui correspond à l'appropriation effective et durable du logement rénové. Comme mentionné précédemment, le degré de concertation et d'implication des locataires est adapté selon la nature du projet, afin de préserver leur énergie et leur engagement tout au long du processus, qui peut être long, voire très long.

Pour adopter une approche intégrée de la rénovation incluant les locataires comme parties prenantes à part entière, la SLRB articule sa démarche autour de cinq axes complémentaires :

- axe 1 : la création d'un réseau réunissant les acteurs techniques et sociaux des SISP pour favoriser le partage d'expérience et le développement de synergies. Cela peut également aider à identifier les moments clés pour impliquer les locataires de manière pertinente dans le processus de rénovation ;

- axe 2 : l'élaboration d'une boîte à outils accessible en ligne, regroupant des ressources pratiques pour favoriser la participation des habitants dans les projets de rénovation ;

- axe 3 : l'ajustement du cadre administratif et technique. De nouvelles pratiques de gestion sont encouragées, afin d'intégrer pleinement la dimension humaine dans le cahier spécial des charges ;

- axe 4 : le financement. Jusqu'à 2 % du budget des travaux peuvent être consacrés à la création de supports de communication et de médiation pendant les chantiers, ainsi qu'à des outils pédagogiques facilitant l'appropriation du logement rénové. Cette enveloppe constitue un levier essentiel pour renforcer l'adhésion des locataires au projet ;

- axe 5 : l'innovation et le support académique. En partenariat avec le monde académique, des solutions en matière d'innovation sont explorées. Ces collaborations nourrissent la réflexion stratégique de la SLRB et ouvrent de nouvelles perspectives pour un habitat plus participatif.

Toutes ces actions démontrent que la concertation et l'accompagnement des habitants doivent rester au cœur de la démarche. Ces projets ne peuvent réussir pleinement que si les

¹¹⁸⁹ *In het geval van Peterbos bijvoorbeeld heeft de OVM de huurders uitstekend begeleid tijdens moeilijke periodes en naar hun wensen geluisterd, zoals grotere balkons, ontmoetingsruimtes en moestuinen.*

Na de coronacrisis hebben we sterk ingezet op projecten voor sociale cohesie om huurders te begeleiden bij het aangeven van hun behoeften tijdens vergaderingen met de OVM.

Soms waren de OVM's, die zo snel mogelijk resultaten wilden boeken, zodanig gefocust op de renovatiedossiers dat ze te weinig aandacht besteedden aan communicatie over de duur van de renovatie, het werken in fases enzovoort. Daar komt stap voor stap verandering in.

Sommige OVM's bereiken tegenwoordig een beter resultaat en krijgen minder klachten omdat ze de tijd nemen om overlegvergaderingen te organiseren waarin ze uitleg geven en naar de mening van de huurders luisteren. Dankzij de coronacrisis zijn ze zich bewust geworden van het belang daarvan. Zo organiseerden ze onder andere middagen waarop ze informatie met elkaar uitwisselden over hun manier van werken.

¹¹⁹¹ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *U had het over de praktijkervaring van de bewoners. Die is essentieel. Hoe*

locataires sont reconnus comme des acteurs à part entière du processus.

Ce volet a bénéficié d'une attention particulière après la période du Covid-19, car il nous semblait important de pouvoir faire participer les locataires tout au long du processus. Je me suis personnellement rendue sur place à plusieurs reprises au cours de mon mandat, pour écouter les locataires, qui ont particulièrement mal vécu le fait de ne pas avoir été entendus pendant les grosses rénovations. Les effets de ce changement de méthode ne se feront toutefois sentir que dans les années à venir. Les choses sont plus compliquées pour les projets menés avant 2022.

Nous nous en sommes vraiment rendu compte après la crise du Covid-19. Dans le cas du Peterbos, par exemple, les locataires ont vécu des moments difficiles, mais la SISP a effectué un excellent travail d'accompagnement. Les locataires souhaitent notamment un agrandissement des espaces extérieurs et un aménagement de plus grands balcons ou de plus grandes pièces en intérieur. En effet, les locataires voulaient aussi des espaces collectifs. Par ailleurs, ils réclamaient des potagers sur les abords. Tout ce processus relève du participatif, qui implique de rester à l'écoute des locataires.

Après la période du Covid-19, nous avons également mis beaucoup de moyens dans les projets de cohésion sociale pour accompagner les locataires dans leurs prises de parole lors d'assemblées organisées par la SISP, car il s'avère difficile, pour certains locataires, de venir prendre la parole et exposer leurs besoins.

Tout ce processus est en train de se développer au sein des SISP et je les encourage toutes à faire de même. Cependant, nous avons remarqué qu'elles ne se rendent parfois pas compte de la nécessité de communiquer et d'expliquer les étapes de la rénovation. Voulant à tout prix réussir de plus en plus vite en raison des besoins qui sont énormes et du manque de temps, elles ont le nez dans les dossiers. Or, elles doivent trouver des moments pour donner des explications sur la durée de la rénovation, la nécessité de travailler en plusieurs phases, etc.

Certaines SISP sont conscientes de cette situation et intègrent cette approche. Par conséquent, le rendement est meilleur et le nombre de plaintes a diminué, puisqu'elles prennent le temps d'organiser de grandes assemblées pour expliquer les durées des rénovations et ce qu'elles ont prévu de faire, tout en tenant compte de l'avis des locataires.

Tout avance petit à petit. Certes, nous nous en sommes rendu compte malheureusement grâce à la crise du Covid-19, mais cette progression doit continuer. D'ailleurs, des midis du logement social ont été organisés par la SLRB. Lors de ces moments informatifs, des SISP sont venues partager avec d'autres leur manière de fonctionner, afin de les inspirer en matière de collaborations avec les locataires.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Dans votre réponse exhaustive, vous avez cité des chiffres que j'examinerai

eerder bewoners betrokken worden bij een renovatieproject, hoe minder problemen er in een later stadium opduiken. Sommige OVM's pakken dat overleg heel goed aan.

Houden ze zich echter allemaal aan het onderdeel van het bestek dat over overleg handelt? We krijgen vaak klachten van bewoners die niet op de hoogte waren van werken die gestart zijn in hun gebouw. Het is uw verantwoordelijkheid om de naleving van het bestek te handhaven. We mogen onze eisen op dat vlak niet versoepelen.

- Het incident is gesloten.

attentivement pour vous demander ensuite d'éventuels compléments de réponse par question écrite.

Vous avez utilisé le terme « expertise d'usage », que je trouve essentiel. Plus l'avis des habitants est pris en compte tôt dans le projet, moins il y a de problèmes par la suite. Quand on prend la peine de leur expliquer les étapes de la rénovation, les gens les comprennent. Certaines SISP effectuent très bien ce travail de concertation. Mais toutes les SISP respectent-elles bien cet élément du cahier des charges ? Nous recevons régulièrement des plaintes d'habitants d'immeubles où les travaux ont commencé et qui expliquent ne pas avoir été consultés ni informés du chantier. Ils expriment souvent leur contrariété de voir se réaliser des travaux qu'ils jugent inappropriés.

Je salue l'organisation du midi du logement social et l'échange de bonnes pratiques.

Je connais la complexité de votre tâche, mais il est de votre responsabilité de faire respecter le cahier des charges. Il ne faut pas lâcher l'exigence en la matière.

- L'incident est clos.