



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025**

SESSION 2025-2026

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 25 SEPTEMBER 2025**

ZITTING 2025-2026

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Sonja Hoylaerts 6

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

concernant l'encadrement des loyers et ses incidences préjudiciables pour le climat d'investissement, le droit de propriété et le marché locatif et la saisine de la Cour constitutionnelle par le secteur immobilier.

Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele 6

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

betreffende de evolutie van het indicatieve huurprijzenrooster en de gevolgen voor de huurmarkt.

Discussion – Orateurs :

Mme Sonja Hoylaerts (indépendante)

M. Louis de Clippele (MR)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Françoise De Smedt 17

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 logements vides au sein du logement social.

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Sonja Hoylaerts 6

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

betreffende de huurregulering als bedreiging voor het investeringsklimaat, de ondergraving van het eigendomsrecht, de verschraling van de huurmarkt en het door de vastgoedsector ingestelde beroep bij het Grondwettelijk Hof.

Question orale de M. Louis de Clippele 6

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

concernant l'évolution de la grille indicative des loyers et l'impact sur le marché locatif.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Sonja Hoylaerts (onafhankelijke)

De heer Louis de Clippele (MR)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 17

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

betreffende leegstaande sociale woningen.

Question orale de M. Hennan Oflu	21	Mondelinge vraag van de heer Hennan Oflu	21
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la dégradation et l'insécurité dans un immeuble du Logement molenbeekois.		betreffende de verloedering van en de onveiligheid in een gebouw van Le Logement molenbeekois.	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	24	Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	24
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le septième rapport de monitoring des projets de logements publics.		betreffende het zevende monitoringverslag over publieke woonprojecten.	
Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall	27	Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall	27
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le manque de concertation, l'incertitude pour les locataires et la gestion problématique des tours Machtens à Molenbeek.		betreffende het gebrek aan overleg, de onzekerheid voor de huurders en het problematische beheer van de Machtenstorens in Molenbeek.	
Interpellation de M. Fouad Ahidar	31	Interpellatie van de heer Fouad Ahidar	31
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la demande d'audit à la SLRB à la suite d'irrégularités dans le traitement des dossiers des candidats locataires.		betreffende het verzoek tot audit bij de BGHM naar aanleiding van onregelmatigheden in de behandeling van dossiers van kandidaat-huurders.	
Interpellation jointe de M. Mathias Vanden Borre	32	Toegevoegde interpellatie van de heer Mathias Vanden Borre	32
concernant les irrégularités constatées par la SLRB dans BDROL.		betreffende de door de BGHM vastgestelde 'onregelmatigheden' in BDROL.	

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Louis de Clippele (MR)

M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Françoise De Smedt 40

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'amiante dans le logement social.

Gezamenlijke bespreking – Sprekers:

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Louis de Clippele (MR)

De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De 40
Smedt

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

betreffende asbest in sociale woningen.

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1109 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME SONJA HOYLAERTS**

1109 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1109 **concernant l'encadrement des loyers et ses incidences préjudiciables pour le climat d'investissement, le droit de propriété et le marché locatif et la saisine de la Cour constitutionnelle par le secteur immobilier.**

1109 **QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE**

1109 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1109 **concernant l'évolution de la grille indicative des loyers et l'impact sur le marché locatif.**

1111 **Mme Sonja Hoylaerts (indépendante) (en néerlandais).- Depuis que la nouvelle législation bruxelloise sur les loyers est en vigueur, tout loyer de plus de 20 % supérieur au loyer dit de référence risque d'être contesté devant la Commission paritaire des loyers et le juge de paix.**

Censée garantir l'accessibilité financière des logements, cette législation idéologique a juste entraîné de l'insécurité juridique pour les propriétaires, une dégradation des investissements et une diminution de plus de 20 % du nombre de logements disponibles sur le marché locatif.

Dans les faits, les loyers de référence ont été fixés d'après des paramètres très discutables et ils sont inférieurs à presque tous les loyers actuels. En conséquence, chaque locataire est tenté de contester son loyer, même s'il est conforme au marché et correct. De plus, en cas de litige, les propriétaires ne peuvent compter que sur l'avis non contraignant d'une commission paritaire dont certains membres leur sont manifestement idéologiquement défavorables.

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW SONJA HOYLAERTS

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

betreffende de huurregulering als bedreiging voor het investeringsklimaat, de ondergraving van het eigendomsrecht, de verschraling van de huurmarkt en het door de vastgoedsector ingestelde beroep bij het Grondwettelijk Hof.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE

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

betreffende de evolutie van het indicatieve huurprijzenrooster en de gevolgen voor de huurmarkt.

Mevrouw Sonja Hoylaerts (onafhankelijke).- Sinds 1 mei 2025 is de nieuwe Brusselse huurwet van kracht, waardoor verhuurders niet langer een zogenaamd buitensporige huurprijs mogen vragen voor hun eigendom. Wie een prijs vraagt die meer dan 20% boven de zogenaamde referentiehuur ligt, riskeert dat de huurder die prijs juridisch betwist, zowel bij de Paritaire Huurcommissie als bij de vrederechter. Die zogenaamde referentiehuur wordt bepaald via een online tool op basis van een rooster dat ontwikkeld werd aan de hand van een beperkt aantal (14.000) oude contracten en van zeer discutabele parameters.

De maatregel wordt verkocht als een manier om excessen tegen te gaan en de betaalbaarheid te garanderen. In de praktijk heeft die ideologisch geïnspireerde wetgeving echter geleid tot een grote rechtsonzekerheid voor eigenaars, het kelderen van het investeringsklimaat in de hoofdstad en een aantoonbare daling van het aantal beschikbare huurwoningen op de markt.

De cijfers spreken voor zich. Volgens de vastgoedsector is het aantal huuradvertenties op de Brusselse markt in het eerste kwartaal van 2025 met meer dan 20% gedaald ten opzichte van 2024. De investeringen in residentieel vastgoed zakten in 2024 met maar liefst 36% ten opzichte van het jaar voordien. Dat is geen toeval. Eigenaars houden de boot af, omdat de spelregels voortdurend wijzigen en ze hun eigendomsrecht uitgehold zien.

De referentiehuur waarop alles gebaseerd is, blijkt in de praktijk sterk af te wijken van de reële mediaanprijzen. Sectorvertegenwoordigers melden dat vrijwel alle huurprijzen vandaag boven de zogenaamde referentie liggen. Het gevolg is dat elke huurder nu in de verleiding komt om de prijs aan te vechten, ook als die marktconform en correct is. Bovendien

1113 *Le secteur immobilier a donc saisi la Cour constitutionnelle. Le texte s'appuie en effet sur des données obsolètes peu fiables, tout comme l'est le principe lui-même. On l'a vérifié dans d'autres villes : la réglementation et la tutelle n'ont jamais conduit à un assouplissement du marché, au contraire.*

Comment justifiez-vous que les loyers de référence soient basés sur seulement 14.000 anciens baux, une base non représentative du marché actuel ?

Quels arguments juridiques opposez-vous au fait que cette réglementation enfreint le droit de propriété garanti par la Constitution ?

Quelles mesures prenez-vous pour compenser la baisse de l'offre et envisagez-vous pour redonner confiance aux investisseurs ?

Selon quels critères et quand l'efficacité, l'impact sur l'offre, la sécurité juridique et la proportionnalité du nouveau texte feront-ils l'objet d'une évaluation ?

kunnen eigenaars bij betwisting slechts rekenen op een niet-bindend advies van een paritaire commissie waarin ze het moeten opnemen tegen vertegenwoordigers die hun ideologische voorkeur niet verbergen.

De vastgoedsector heeft het vertrouwen in dat systeem dan ook verloren en stapt naar het Grondwettelijk Hof. Niet alleen de gegevens waarop de wet gebaseerd is, zijn onbetrouwbaar en achterhaald, dat geldt ook voor het principe zelf. Het verlagen van prijzen via regulering en betutteling faalt structureel. In andere steden bleek eerder al dat vergelijkbare maatregelen niet tot een versoepeling in de markt leidden, maar hem net verstikten.

Ondertussen moeten kandidaat-huurders met een gemiddeld profiel - werkend, met een gezin, zonder specifieke sociale problematiek - in een steeds krappere markt op zoek. Eigenaars worden afgeschrikt, kwaliteitsbewuste investeerders trekken zich terug en het aanbod neemt af. Op die manier wordt de Brusselse huurmarkt kapot gereguleerd.

Hoe verantwoordt u dat het gebruik van referentiehuurprijzen gebaseerd is op slechts 14.000 oude huurovereenkomsten, terwijl algemeen geweten is dat die gegevens niet representatief zijn voor de actuele huurmarkt?

Hoe is uw mening dat die regelgeving geen disproportionele inbreuk vormt op het grondwettelijk gewaarborgde eigendomsrecht, juridisch onderbouwd?

Hoe verklaart u de daling van het aanbod met meer dan 20%? Welke maatregelen neemt u om dat verlies te compenseren?

Met welke maatregelen wilt u investeerders opnieuw vertrouwen geven in de Brusselse vastgoedmarkt, gezien de vastgestelde daling van investeringen met 36%?

Welke zijn de evaluatiecriteria en wat is de timing voor een objectieve beoordeling van deze wet op doeltreffendheid, impact op het aanbod, rechtszekerheid en proportionaliteit?

1115 **M. Louis de Clippele (MR).**- La grille indicative des loyers devient aujourd'hui un facteur supplémentaire de tension. Le 1er mai 2025, l'ordonnance fixant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs est entrée en vigueur, instaurant ainsi une présomption de loyers abusifs pour tout bail dépassant de plus de 20 % les montants indicatifs des loyers de référence.

En théorie, les propriétaires peuvent justifier un écart par le biais des facteurs de confort, mais dans la pratique, cette justification reste floue et souvent contestée. Le problème est simple : la grille n'a pas été actualisée et ne reflète pas le marché. Elle repose encore sur environ 14.000 baux collectés entre 2017 et 2020, bien inférieurs aux loyers pratiqués actuellement sur le marché.

De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).- Sinds 1 mei 2025 geldt er een vermoeden van buitensporige huurprijs zodra de bedragen uit het rooster van indicatieve huurprijzen met meer dan 20% worden overschreden. Dat rooster geeft echter de huidige marktsituatie niet weer: het is gebaseerd op zo'n 14.000 huurcontracten verzameld tussen 2017 en 2020. Daardoor wordt nu een huurcontract op twee als buitensporig beschouwd, wat de spanningen op de huurmarkt doet oplopen.

Die huurregeling heeft dus het omgekeerde effect: het ontmoedigt eigenaars, remt privé-investeringen af en vergroot de schaarste op de huurmarkt. De privé-investeringen dalen en de woningkwaliteit dreigt erop achteruit te gaan. Het aantal klachten bij de Paritaire Huurcommissie stijgt explosief en zeven vastgoedfederaties hebben een beroep ingesteld bij het Grondwettelijk Hof.

Résultat : plus d'un bail sur deux serait aujourd'hui considéré comme abusif, et les tensions montent.

En conséquence, les investissements privés baissent et les acteurs du secteur préviennent que la qualité des logements pourrait se dégrader. Les annonces locatives auraient ainsi chuté de plus de 20 % depuis début 2024 et le nombre de plaintes devant la Commission paritaire locative explose. Ainsi, on dénombre presque une plainte enregistrée par jour au mois de mai. Par ailleurs, sept fédérations immobilières ont introduit un recours devant la Cour constitutionnelle contre ces règles, dénonçant une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Alors que les loyers continuent d'augmenter et que le marché locatif se tend, le dispositif actuel, censé protéger les locataires, produit malheureusement l'effet inverse : il décourage les propriétaires, freine l'investissement privé et contribue à raréfier l'offre disponible. Les locataires comme les propriétaires ont besoin d'outils fiables, fondés sur des données actualisées et représentatives de la réalité du marché. Tant que la grille indicative des loyers n'est pas mise à jour, le cadre actuel entretient un climat d'insécurité juridique et fragilise la confiance entre les acteurs.

Sur quelles données précises repose la grille indicative actuellement utilisée, notamment en ce qui concerne le nombre de baux analysés et les années de référence ?

Quel est aujourd'hui le pourcentage de nouveaux baux considérés comme abusifs au regard de la grille actuelle ?

Combien de dossiers ont-ils été soumis à la Commission paritaire locative pour contestation de loyer depuis le 1er mai 2025 ? Parmi ces contestations, combien de dossiers ont-ils été transmis à la justice de paix, combien ont-ils abouti à une réduction effective du loyer, combien ont-ils été rejetés et combien sont-ils encore en cours d'examen ?

Disposez-vous d'informations sur le nombre de propriétaires bailleurs ayant retiré leur bien du marché locatif privé depuis le 1er mai 2025 ?

¹¹¹⁷ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Nous demandons d'urgence un rapport sur les activités de la Commission paritaire locative (CPL). En 2021, la N-VA était le seul parti à s'opposer à sa création, qui allait conduire à une situation absurde. Même le secteur de l'immobilier bruxellois n'y était pas favorable. De plus, la régulation des prix va à l'encontre de toute logique économique.*

Nous devons encourager les investissements dans l'immobilier afin d'accroître l'offre, ce qui permettra de stabiliser les prix. Nous devons également améliorer les inspections en matière de logement et mener une politique d'activation pour lutter contre la pauvreté. Mais tous ces éléments ont manqué ces dernières années.

Op hoeveel huurcontracten, afgesloten in welke jaren, is het rooster van indicatieve huurprijzen precies gebaseerd?

Hoeveel klachten zijn er sinds 1 mei 2025 bij de Paritaire Huurcommissie ingediend? Hoeveel daarvan zijn er naar de vrederechter doorgestuurd, hoeveel hebben er geleid tot een verlaging van de huurprijs, hoeveel zijn er afgewezen en hoeveel zijn er nog in behandeling?

Hoeveel eigenaars hebben hun woning van de huurmarkt gehaald sinds 1 mei 2025?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- We moeten dringend een stand van zaken krijgen over de werkzaamheden van de Paritaire Huurcommissie. In 2021 was de N-VA de enige partij die tegen de invoering van die commissie stemde. Toen wisten we immers al tot wat voor absurde situatie die zou leiden. In al die jaren hebben we onze kritiek verschillende malen herhaald. Ook de Brusselse vastgoedsector zelf heeft jarenlang duidelijk gemaakt dat ze absoluut geen vragende partij was voor het systeem. Ze heeft geen nood aan nog meer regulering en zeker geen prijsregulering, een systeem dat haaks staat op elke economische logica.

Eerder dan investeerders weg te jagen, moeten we een aantrekkelijk klimaat scheppen om te investeren in vastgoed. Zolang er te weinig privaat en openbaar aanbod is, zullen de prijzen blijven stijgen; dat is de marktlogica.

Combien de baux relèvent de la réglementation ?

Combien de plaintes la CPL a-t-elle reçues et par qui ont-elles été introduites ? Combien de visites sur place la CPL a-t-elle effectuées ? Quelles sont les statistiques relatives aux dossiers soumis à la CPL ?

Dans combien de cas la médiation a-t-elle abouti ? Dans combien de cas le juge de paix a-t-il rendu l'avis de la CPL contraignant, en imposant une révision du loyer ?

Daarnaast moet de huisvestingsinspectie optimaal functioneren en moet de institutionele knoop worden ontward. Ook een echt armoedebelief via activering is onontbeerlijk om de huisvestingscrisis op lange termijn te bezweren. Al die elementen ontbraken volledig in het beleid van de afgelopen jaren.

Hebt u zicht op het aantal huurcontracten dat onder de regeling zou vallen? Bij de invoering van de wetgeving was het immers nog niet duidelijk wat de reële impact daarvan zou zijn.

Hoeveel klachten heeft de Paritaire Huurcommissie al ontvangen over huurprijzen? Hoeveel keer is die ingediend door een huurder, een eigenaar, een derde partij of een rechter?

In hoeveel gevallen heeft de commissie een huisbezoek georganiseerd? In hoeveel gevallen heeft de commissie een advies tot herziening van de huurprijs uitgebracht? In hoeveel gevallen lag die huurprijs 20% hoger dan de referentiehuurprijs? In hoeveel gevallen vertoonde de woning substantiële kwaliteitsgebreken die inherent zijn aan de woning of de omgeving?

In hoeveel gevallen is het na het uitgebrachte advies tot een succesvolle bemiddeling gekomen? In hoeveel gevallen is het advies van de vrederechter uiteindelijk gebruikt om het advies van de paritaire huurcommissie dwingend te maken? Met andere woorden, hoeveel keer is een huurprijsherziening opgelegd?

¹¹¹⁹ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Les constats que nous dressons aujourd'hui étaient prévisibles : baisse de l'offre locative, en particulier de l'offre abordable, désinvestissement flagrant, baisse de confiance des propriétaires.

Nous avons soulevé ces risques lors de nos débats, tant en commission qu'en séance plénière. Nous avons expliqué longuement les dangers de la mise en place d'un système d'encadrement reposant sur une grille obsolète et incomplète.

Nous pensons qu'augmenter l'offre de logements abordables doit être une priorité pour répondre à la crise du logement. C'est un objectif que nous partageons, mais nous maintenons notre point de vue selon lequel la mesure, telle qu'elle a été mise en place, a et aura un effet contreproductif, puisque nous allons assister à un assèchement du marché, à tout le moins de son segment bas.

Les Engagés se rallient donc aux demandes qui sont faites, notamment celle d'une évaluation à très court terme des mesures mises en place.

¹¹²¹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'interviendrai sur la sécurité juridique et le fond du dossier, et je poserai deux questions supplémentaires.

S'agissant de la sécurité juridique, je rappelle que, lors de l'élaboration de la proposition d'ordonnance dont il est question, le groupe DéFI avait obtenu que le Conseil d'État soit consulté et remette un avis sur la validité juridique du texte. Or, le Conseil

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- We hebben in de debatten gewaarschuwd voor de risico's die kleven aan de invoering van een reguleringssysteem dat op een verouderd en onvolledig rooster is gebaseerd. Het verbaast ons dus niet dat de maatregel contraproductief werkt en tot een daling van het huuraanbod, een flagrante desinvestering en een afname van het vertrouwen van eigenaars heeft geleid. Ook wij vragen om de maatregel snel te evalueren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Wat de juridische geldigheid van de ordonnantie betreft, de Raad van State stelde in zijn advies geen onregelmatigheid of onevenredige inbreuk op de rechten van verhuurders vast.

d'État n'y a relevé aucune irrégularité, estimant qu'il n'y avait pas d'atteinte disproportionnée aux droits des propriétaires bailleurs.

Sur le fond, je peux partager certaines observations formulées par mes collègues. J'insiste toutefois sur le fait qu'en Région bruxelloise, une infime minorité de propriétaires bailleurs peu scrupuleux profitent de la vulnérabilité des locataires et contribuent à plomber le marché locatif par leurs pratiques abusives. En outre, ils sévissent particulièrement dans les quartiers les plus défavorisés de notre Région.

L'ordonnance sur la Commission paritaire locative et les loyers abusifs est en cela une incontestable avancée dans le paysage législatif bruxellois. Au-delà de l'instauration de ladite Commission, il fallait aussi doter les juges de paix d'un dispositif leur permettant de réviser les loyers abusifs dont pâtit un segment très particulier du marché locatif bruxellois, et de sanctionner financièrement les propriétaires bailleurs, les marchands de sommeil et autres qui se livrent à ce genre de pratiques.

1123 Mais avant l'entrée en vigueur de l'action en révision – l'action qui contribue à rendre contraignante, cette grille indicative et imparfaite –, nous avons estimé qu'il fallait s'assurer de sa représentativité. Et, sur ce point, nous avons quelques doutes : comme mes collègues, je considère en effet qu'une grille indicative des loyers, constituée au moyen de baux collectés en 2017, 2018 et 2020, n'est pas une base fiable qui refléterait la réalité du marché locatif bruxellois en 2025.

C'est pourquoi nous avons déposé un amendement qui fixait l'entrée en vigueur de l'action en révision pour loyer abusif le 1er janvier 2027. D'ici là, nous comptons sur l'enregistrement régional des baux qui aurait été rendu obligatoire, permettant ainsi d'avoir une base pour élaborer une grille représentative et fiable. Notre amendement n'a malheureusement pas été adopté, à deux ou trois voix près, et l'action en révision est entrée en vigueur immédiatement.

Néanmoins, l'objectif doit rester la constitution d'une base de données permettant d'avoir une grille des loyers représentant de manière effective et correcte le marché locatif bruxellois en 2025.

Premièrement, combien de dossiers ont-ils été transmis à la Commission paritaire locative ? Et parmi ceux-ci, combien ont-ils abouti chez le juge de paix ?

Deuxièmement, combien de baux ont-ils été enregistrés, à Bruxelles, après neuf mois d'entrée en vigueur du dispositif visant l'obligation d'enregistrer les baux sur le site bruxellois ?

1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - L'ULB a démontré à suffisance la représentativité de la grille.

L'écart possible entre les loyers de la grille et ceux d'autres baromètres comme celui de Federia ou d'Immoweb s'explique par deux facteurs. Le baromètre Federia ne reprend que des biens mis en location par des agences immobilières et faisant

Ik wil ook benadrukken dat een kleine minderheid van verhuurders de huurmarkt ondermijnt met hun wanpraktijken, vooral in de meest achtergestelde wijken.

De ordonnantie betekent een onmiskenbare vooruitgang op dat vlak. Naast de oprichting van een paritaire huurcommissie moesten ook de vrederechters een instrument krijgen om verhuurders die zich aan zulke praktijken schuldig maken te bestraffen.

Het probleem ligt echter bij de representativiteit. Met huurcontracten uit 2017, 2018 en 2020 als basis weerspiegelt het huurprijzenrooster niet de realiteit van de Brusselse huurmarkt anno 2025.

Daarom diende de DéFI-fractie een amendement in om het huurprijzenrooster pas bindend te maken vanaf 1 januari 2027. Dankzij de verplichte registratie van de huurcontracten zouden we tegen dan een representatief en betrouwbaar rooster kunnen opstellen. Helaas werd dat amendement verworpen.

Hoeveel dossiers heeft de Paritaire Huurcommissie ontvangen en hoeveel daarvan zijn bij de vrederechter beland?

Hoeveel huurcontracten zijn er sinds de verplichting geregistreerd in Brussel?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Onderzoekers van de ULB hebben afdoende aangetoond dat de referentiehuurprijzen representatief zijn. Het Instituut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) werkte het rooster van indicatieve huurprijzen overigens grondig bij.

l'objet de nouveaux baux. Le baromètre Immoweb, quant à lui, n'inclut que des biens proposés à la location.

Je vous rassure : le travail d'objectivation de la réalité du marché locatif se poursuit et l'ULB a été mandatée pour continuer son travail d'actualisation de la grille. Actuellement, l'administration a collecté quelque 13.000 baux enregistrés et un travail statistique considérable a été entamé pour nettoyer les données obtenues.

Het mogelijke verschil tussen de huurprijzen in het rooster en die van andere barometers zoals Federia of Immoweb kan worden verklaard door twee factoren. In de barometer van Federia is alleen rekening gehouden met woningen die te huur worden aangeboden door vastgoedkantoren, woningen met nieuwe huurovereenkomsten. Het gaat meestal om nieuwe of recent gerenoveerde woningen die in duurdere wijken liggen. Woningen met hogere huurprijzen, die zich in het hogere segment van de huurmarkt bevinden, zijn in die barometer dan ook oververtegenwoordigd.

De barometer van Immoweb heeft alleen betrekking op woningen die aangeboden worden voor verhuur. Die cijfers geven dus geenszins de realiteit op de huurmarkt weer en betreffen alleen mogelijke huurovereenkomsten.

Ik kan u echter geruststellen: de toestand van de huurmarkt wordt verder objectief in kaart gebracht. Bovendien kreeg de ULB de opdracht om het rooster te blijven bijwerken. De registratie van de huurovereenkomsten in Brussel draagt daartoe bij.

Momenteel heeft het bestuur 13.000 geregistreerde huurovereenkomsten verzameld. De verkregen gegevens worden momenteel opgeschoond. Zo moeten dubbele gegevens, afwijkingen of invoerfouten worden verwijderd. Vervolgens zal de ULB nagaan of de gegevens geen mogelijke vertekeningen bevatten, zodat alle woningen op de Brusselse markt vertegenwoordigd zijn en er geen specifieke categorie woningen of een specifieke wijk oververtegenwoordigd is of ontbreekt in de gegevens.

U beweert dat het aantal huuradvertenties met 20% is gedaald. Ik kan niet nagaan of dat percentage klopt, aangezien u geen bron geeft. We mogen echter geen overhaaste conclusies trekken. Als er een daling van het aantal huuradvertenties is, kan die door tal van factoren worden verklaard, zoals huurovereenkomsten die voor een langere duur worden aangegaan, woningen die worden verkocht, omdat ze energieverslindend zijn, of door de lagere rentevoeten, die eigendomsverwerving bevorderen.

Ook met de cijfers die u in uw derde vraag vermeldt, moeten we voorzichtig omspringen. U vraagt naar de maatregelen die de regering neemt om investeerders opnieuw vertrouwen te geven in de vastgoedmarkt. U beweert dat die investeringen in 2024 met 36% zijn gedaald. Ik heb enkele opmerkingen bij het oorzakelijke verband dat u legt tussen het vermeende gedaalde vertrouwen van investeerders en het rooster met referentiehuurprijzen.

Zo heeft het rooster van indicatieve huurprijzen slechts een impact op een zeer klein deel van de huurmarkt, namelijk de woningen met buitensporige huurprijzen. Bovendien heeft de Paritaire Huurcommissie nog geen vijf beslissingen genomen waarbij werd bevestigd dat er sprake was van een buitensporige huurprijs.

(Opmerkingen van de heer Vanden Borre)

¹¹²⁷ *Vous évoquez une baisse de 20 % du nombre d'annonces de location, mais ne tirez pas de conclusions hâtives. Une éventuelle baisse des annonces de mise en location peut s'expliquer par divers facteurs. La même prudence s'impose pour ce qui concerne les chiffres relatifs aux mesures prises pour restaurer la confiance des investisseurs dans le marché immobilier bruxellois.*

Je rappelle que la grille des loyers n'a d'incidence que sur une infime portion du marché locatif et que la Commission paritaire locative (CPL) a prononcé moins de cinq décisions confirmant le caractère abusif des loyers.

(Remarques de M. Vanden Borre)

Enfin, les dispositions relatives à la révision des loyers abusifs sont entrées en vigueur il y a moins de six mois. De même, pour ce qui est des critères d'évaluation de l'ordonnance, je rappelle que le dispositif est récent. Attendons d'avoir plus de recul pour entamer un travail d'évaluation.

Voorts geeft de huurcommissie enkel adviezen en neemt ze geen dwingende beslissingen. Tot slot zijn de bepalingen inzake de vordering tot vermindering van buitensporige huurprijzen minder dan zes maanden geleden in werking getreden. Het is dus hoogst onwaarschijnlijk dat de vermeende daling van de investeringen in vastgoed kan worden verklaard door het rooster van indicatieve huurprijzen, zoals u lijkt te denken.

Uw laatste vraag betreft de criteria en het tijdschema voor de evaluatie van de ordonnantie. Zoals ik al zei, is deze regeling nog erg nieuw. Het is dus beter om eerst meer inzicht te krijgen in het werk van de Paritaire Huurcommissie en de toepassing ervan door de vrederechters alvorens een evaluatie uit te voeren.

(verder in het Frans)

Het rooster is gebaseerd op drie studies van het Observatorium van de Huurprijzen (uit 2017, 2018 en 2020-2021), waarbij telkens 5.000 huurcontracten werden geanalyseerd. Volgens het onderzoeksinstituut Igeat is dat ruimschoots voldoende. De betrouwbaarheid van het rooster zou er niet op vooruitgaan door nog meer huurcontracten onder de loep te nemen.

Het gewest heeft in 2022 wel de statistische parameters van het rooster herzien om beter rekening te kunnen houden met variabelen als het aantal slaapkamers, de oppervlakte of de ligging van de woning. Omdat die gegevens vaak ontbreken in de huurovereenkomsten die via My Rent worden geregistreerd, heeft het gewest een eigen registratiesysteem opgezet. Bovendien worden de richthuurprijzen jaarlijks geïndexeerd.

Sinds 1 januari 2025 zijn al meer dan 13.000 huurovereenkomsten in het gewestelijke systeem geregistreerd. Brussel Huisvesting, Paradigm en perspective.brussels werken samen om die gegevens zo snel mogelijk te kunnen gebruiken. De richtprijzen in de roosters worden jaarlijks geïndexeerd. Voor 26,53% van de huurovereenkomsten ligt de huurprijs meer dan 20% hoger dan de richthuurprijs. Of de huurprijs in die gevallen werkelijk buitensporig is, kan alleen worden bevestigd door een gedetailleerd onderzoek op basis van de kenmerken van het pand.

Sinds de oprichting van de Paritaire Huurcommissie werden er 94 verzoeken ingediend, waarvan 77 sinds 1 mei 2025. Daarvan zijn er twee rechtstreeks ingediend door vrederechters. Veertig

¹¹³¹ *(poursuivant en français)*

Pour répondre aux critiques émises par plusieurs députés, je tiens à préciser que la grille indicative de référence des loyers est basée sur trois Observatoires des loyers, à savoir ceux de 2017, de 2018 et de 2020-2021. La collecte des données du dernier Observatoire des loyers a été étalée sur deux exercices en raison de la pandémie du Covid-19. Chacune de ces études a réuni des données sur 5.000 baux bruxellois, ce qui représente un total de 15.000 baux pris en compte. Selon les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire, ce nombre est largement suffisant. Une augmentation du nombre de baux analysés ne rendrait donc pas la grille plus représentative.

À cet égard, je rappelle que la Région a revu le fonctionnement statistique de la grille des loyers en 2022. Des variables, telles que la superficie ou la localisation du logement, sont désormais traitées de manière plus précise. À titre de comparaison, sur les 35.000 nouveaux baux enregistrés via My Rent chaque année, seuls 2.800 indiquent la superficie du logement et seulement un bail sur deux mentionne le nombre de chambres. Les données de My Rent sont dès lors très lacunaires.

C'est la raison pour laquelle la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place son propre enregistrement des baux d'habitation. Depuis le 1er janvier 2025, plus de 13.000 baux ont ainsi été enregistrés. Bruxelles Logement, Paradigm et perspective.brussels travaillent de concert pour permettre une exploitation de ces données le plus rapidement possible.

Par ailleurs, les loyers de la grille sont indexés chaque année et suivent donc l'inflation.

Concernant le pourcentage de nouveaux baux considérés comme « abusifs », 26,53 % des 12.692 baux enregistrés en Région de Bruxelles-Capitale entre le 1er janvier 2025 et le 12 septembre 2025 affichent un loyer supérieur à 20 % du loyer de référence encodé. Si on exclut les baux provenant d'opérateurs immobiliers publics et des agences immobilières sociales, ce chiffre atteint 30,83 %.

¹¹³³ Toutefois, j'attire votre attention sur le fait qu'il ne s'agit que d'une présomption de loyer abusif. Le caractère effectivement abusif du loyer ne peut être confirmé que par un examen détaillé,

au cas par cas, en fonction des caractéristiques intrinsèques du bien.

Cela m'amène à votre question relative à la Commission paritaire locative (CPL) : 77 demandes d'avis ont été introduites auprès de la CPL depuis le 1er mai 2025, dont 2 directement par des juges de paix.

Bruxelles Logement ne disposant pas des données relatives aux procédures judiciaires, il n'est pas possible de chiffrer le nombre de saisines ayant abouti à une réduction de loyer.

Depuis la mise en place de la CPL, 94 demandes ont été introduites, dont 77 depuis le 1er mai 2025. Concernant ces dernières :

- 40 sont en cours de traitement ;

- 3 ont été renvoyées au rôle et

- 34 sont clôturées : 11 ont été retirées par la partie demanderesse,¹ a été considérée comme manifestement infondée, 17 ont abouti à un avis constatant que le loyer n'était pas abusif et 5 ont abouti à un avis constatant que le loyer était bien abusif.

Nous ne disposons actuellement d'aucune information statistique confirmant ou infirmant vos allégations sur la baisse du nombre de biens sur le marché locatif. J'ai entendu aujourd'hui beaucoup d'entre vous expliquer qu'ils avaient constaté une baisse du nombre de biens mis en location à cause de la mise en place de la CPL. Si vous disposez de toutes ces données statistiques, je serais intéressée d'en prendre connaissance.

Je vous ai aussi beaucoup entendu parler du secteur, alors que vous n'avez pas évoqué les personnes qui paient des loyers astronomiques. Mme Cruysmans, pour sa part, a utilisé le mot « sécheresse ». Or, nous avons tous lu dans la presse des articles attirant l'attention sur les loyers payés par les Bruxellois. Ainsi, je parlerais plutôt d'assèchement des revenus des habitants. Je pense donc que la CPL a tout son intérêt à Bruxelles et je plaide évidemment pour qu'elle puisse continuer à effectuer son travail, qui est, du reste, très efficace.

¹¹³⁵ Le lien de causalité que vous annoncez entre la baisse supposée de biens loués et la grille de référence des loyers doit être questionné.

Premièrement, la grille de référence des loyers n'a d'impact que sur une portion très réduite du marché locatif, c'est-à-dire sur les loyers abusifs uniquement. Ensuite, la Commission paritaire locative n'a prononcé que cinq décisions confirmant le caractère abusif du loyer. De plus, elle ne rend que des avis et non des décisions contraignantes.

Enfin, les dispositions relatives à l'action en diminution du loyer abusif sont entrées en vigueur il y a moins de six mois.

dossiers worden nog behandeld, drie zijn doorverwezen naar het gerecht en 34 zijn afgesloten, waarvan vijf hebben geleid tot een advies waarin werd vastgesteld dat de huur buitensporig was.

Aangezien Brussel Huisvesting geen gegevens over gerechtelijke procedures heeft, kan ik niet zeggen hoeveel zaken tot een huurverlaging hebben geleid.

Velen onder u zeggen dat zij een daling van het aantal huurwoningen hebben vastgesteld sinds de invoering van de Paritaire Huurcommissie. Wij hebben evenwel geen statistische gegevens die dat bevestigen of weerleggen. Mevrouw Cruysmans verwees naar een afname van het aanbod op de huurmarkt. Gezien de hoge huurprijzen die sommige Brusselaars betalen, zou ik eerder spreken van een afname van de koopkracht van de huurders. Het is dus belangrijk dat de Paritaire Huurcommissie haar bijzonder efficiënte werk kan voortzetten.

U legt een oorzakelijk verband tussen de daling van het aantal huurwoningen en het rooster van referentiehurprijzen, maar dat is niet bewezen.

Het rooster heeft om te beginnen slechts een impact op een zeer klein deel van de huurmarkt, namelijk woningen met buitensporige huurprijzen. Bovendien heeft de Paritaire Huurcommissie slechts vijf adviezen verstrekt waarin het buitensporige karakter van een huurprijs werd bevestigd.

Het lijkt mij dan ook erg onwaarschijnlijk dat het rooster verhuurders ertoe heeft aangezet om hun eigendommen plots niet meer te verhuren, zoals u insinueert.

Il est donc fort peu probable que la grille de référence des loyers ait incité des bailleurs à retirer tout à coup leurs biens du marché, comme vous le sous-entendez toutes et tous.

Je suis évidemment preneuse et demandeuse des chiffres et des analyses scientifiques dont vous disposez.

1137 **Mme Sonja Hoylaerts (indépendante)** *(en néerlandais)*.- Vos réponses ne me rassurent pas tout à fait. Le nombre d'annonces de location publiées sur des sites comme celui d'Immoweb est en diminution.

Il importe de créer un environnement sûr pour les investisseurs.

J'espère que certains d'entre eux oseront continuer à investir dans l'immobilier à Bruxelles, afin d'offrir aux Bruxellois des logements locatifs à des prix raisonnables.

1139 **M. Louis de Clippele (MR)**.- Madame la Secrétaire d'État, je commencerai par tenter de déceler les éléments positifs parmi vos réponses. Tout d'abord, vous nous avez donné des informations nouvelles concernant l'enregistrement des baux. En effet, nous regrettons que certaines informations, à l'heure actuelle, ne soient absolument pas intégrées dans le calcul algorithmique qui définit le loyer de référence de chaque logement. Je suis donc très content, d'une part, de constater une volonté d'améliorer la grille à travers cet effet.

D'autre part, d'après les statistiques que vous venez de révéler, 30,8 % des baux enregistrés depuis le 1er juillet dépassent de 20 % la médiane de chaque quartier et de chaque type de logement ; or, cette information est mathématiquement impossible par rapport à ce sur quoi le loyer de référence est censé reposer. En effet, comme le prévoyait le texte de l'ordonnance en 2021, le loyer de référence doit être non pas le loyer médian de la Région, mais bien le loyer médian pour chaque type de bien, que ce soit un logement à une, deux ou trois chambres ou encore un studio, et ce, par quartier statistique ; les quartiers statistiques étant au nombre de 118. Si nous regroupons les loyers dans chacun des sous-marchés identifiés, il est mathématiquement impossible que 30 % des baux enregistrés dépassent de 20 % leur médiane. Il faut donc vraiment revérifier tous les loyers de référence.

1141 Ensuite, vous nous expliquez de manquer d'informations concernant la disponibilité de logements sur le marché locatif. Vous n'évoquez pas vos sources, pas plus que le nombre de logements mis ou non à disposition. Je vous invite donc à vous intéresser à ces informations très pertinentes. Des sources telles que Federia, représentant des agents immobiliers, ont confirmé ce taux de 20 % évoqué par Mme Hoylaerts. Pour rappel, un agent immobilier est un intermédiaire entre un candidat locataire

Mevrouw Sonja Hoylaerts (onafhankelijke).- Uw antwoorden stellen mij niet helemaal gerust. De cijfers over de huuradvertenties zijn af te leiden uit de media. Immoweb geeft bijvoorbeeld die cijfers vrij. Ik weet dat het om een commerciële website gaat, maar als er minder advertenties zijn, betekent dat ook dat er minder huurwoningen ter beschikking worden gesteld.

Het is belangrijk dat we een veilige omgeving voor investeerders creëren. Hun investeringen moeten rendabel blijven. Investeerders willen geen schrik hebben dat ze voor een commissie moeten verschijnen en nadien de huurprijs moeten laten zakken.

Aangezien het nog te vroeg is voor een evaluatie, zal ik daar later op terugkomen. Ik hoop alleen dat er dan nog investeerders zijn die durven te investeren in vastgoed in Brussel om de Brusselaars een huurwoning aan te bieden tegen redelijke prijzen.

De heer Louis de Clippele (MR) *(in het Frans)*.- Ik hoor positieve elementen in uw antwoord. Zo wordt het rooster van indicatieve huurprijzen blijkbaar voortdurend bijgewerkt, onder meer op basis van de nieuw geregistreerde huurcontracten.

Tegelijk bevatte uw antwoord bevreemdende cijfers. Zo zou bij 30,8% van de huurcontracten die sinds 1 juli geregistreerd zijn, de huurprijs meer dan 20% hoger liggen dan de mediane huurprijs, en dit voor elke wijk en elk type woning. Dat is wiskundig onmogelijk, aangezien de referentiehurprijs volgens de ordonnantie van 2021 niet berekend wordt op basis van de mediane huurprijs van het gewest, maar op basis van de mediane huurprijs van het type woning en de 'statistische wijk' - er zijn er 118 - in kwestie. We moeten die referentiehurprijzen dus echt opnieuw checken.

Verder kunt u geen cijfers geven over het aantal beschikbare woningen op de huurmarkt. Er zijn echter geen rapporten of studies nodig om te weten dat het aanbod daalt. Bronnen als Federia, dat vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, bevestigen het door collega Hoylaerts vermelde cijfer van 20%. Ook burgers bevestigen die krapte: als ze een woning vinden die hen aanstaat, zijn er al 150 andere kandidaten.

et un candidat bailleur. Son rôle est de mettre ces parties en relation. De facto, l'amenuisement de l'offre de logements est donc une mauvaise nouvelle, surtout pour les locataires.

Nous n'avons pas toujours besoin de disposer de données issues de rapports ou d'études. Nous avons tous déjà été contactés par des citoyens pour partager des problèmes liés à la situation du logement. Ce ne sont pas toujours les loyers demandés qui posent un problème, mais parfois simplement le fait de ne pas trouver de logement. Lorsqu'un candidat locataire trouve un endroit susceptible de répondre à ses critères, 150 autres personnes sont déjà sur le coup. Le nombre de biens disponibles représente ainsi un défi de taille.

Même si la corrélation entre la décision prise et actée depuis le 1er mai 2025 et les faits est difficile à établir, le nombre de logements disponibles sur le marché locatif diminue indéniablement. Nous serons tous d'accord pour dire qu'il faut tout mettre en œuvre pour que l'offre en la matière augmente.

¹¹⁴³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je ne suis pas étonné de votre réponse. Vous mettez également en doute des chiffres qui proviennent pourtant d'acteurs externes.*

Bien que le recul du marché de la construction neuve et de la location ne soit pas uniquement imputable à la grille des loyers, celle-ci y contribue grandement.

La presse se faisait encore écho cet été du nombre historiquement bas de demandes de permis de bâtir, tandis que les promoteurs immobiliers mettent en garde contre un effondrement du marché.

Le nombre de permis a ainsi diminué de 63 % en un an. Les conséquences à court terme sont dramatiques, tant pour les acquéreurs que pour les locataires. La grille des loyers n'est d'ailleurs pas le seul facteur en cause. La longueur et la complexité des procédures, ainsi que les prix du secteur, expliquent aussi pourquoi le marché est au plus bas.

¹¹⁴⁵ *Par ailleurs, comme l'a déclaré un professeur de la Katholieke Universiteit Leuven dans un article de presse, ce n'est pas en attaquant l'offre que les prix diminueront.*

Ook al is het verband met de huurregeling die op 1 mei 2025 is ingegaan moeilijk aan te tonen, het is onmiskenbaar dat het aantal woningen op de huurmarkt daalt. Die tendens moeten we keren.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw de staatssecretaris, ik zag uw antwoord al van ver aankomen: alles loopt goed, we hoeven ons geen zorgen te maken, het systeem werkt. U trekt bovendien de geciteerde cijfers in twijfel. Nochtans zijn die afkomstig van externe actoren. Ik ben het dan ook, weinig verrassend, niet met u eens.

Waar ik het wel mee eens ben, is dat de achteruitgang op de nieuwbouw- en de huurmarkt niet louter aan het rooster van indicatieve huurprijzen valt toe te schrijven. Dat rooster draagt er echter wel zorgwekkend toe bij.

Ik heb u al eerder aangeraden om de mediaberichten te volgen. Van de zomer was er nog een artikel waarin stond: "Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw keldert in Brussel tot historische laagten." Projectontwikkelaars waarschuwen voor een infarct op de woningmarkt, dat zowel kopers als huurders zal treffen.

Het aantal vergunningen is ten opzichte van een jaar eerder met 63% gedaald. Dat komt neer op 43 nieuwe woningen per 100.000 huishoudens tegenover 157 per 100.000 huishoudens in Vlaanderen. Het is objectief aantoonbaar dat de investeringen in Brussel kelderen met alle dramatische kortetermijnevolgen van dien.

Die gevolgen vallen niet alleen toe te schrijven aan het rooster, want u hebt nog andere maatregelen genomen die al even dramatisch zijn voor de huurmarkt. Daarbovenop komen nog de doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning, de complexiteit van het gewest, de prijs voor nieuwbouw en huurwoningen. Al die factoren maken dat de markt op een dieptepunt zit.

Lorenzo Van Tornhaut, gastdocent aan KU Leuven, schrijft in het artikel: "Er is sinds 2021 sprake van een structurele zware

¹¹⁴⁷ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Je vous remercie des réponses et des chiffres fournis, notamment en ce qui concerne les cas soumis à la Commission paritaire locative. Il est effectivement trop tôt pour tirer des conclusions, nous devons donc suivre la situation attentivement dans les mois à venir.

Afin de clarifier la position des Engagés, je voudrais revenir sur une expression que j'ai utilisée, à savoir l'assèchement du marché, à laquelle vous avez opposé l'assèchement des revenus. Notre principale préoccupation est la difficulté que rencontrent énormément de Bruxellois disposant d'un revenu modeste, voire moyen désormais, à se loger.

Je parle d'assèchement du marché, car, depuis plusieurs mois, les « petits » propriétaires - ceux qui n'ont pas une énorme fortune, mais qui disposent d'un peu de ressources et souhaitent les investir ou qui possèdent déjà un bien immobilier - sont unanimes pour exprimer une perte de confiance et, partant, leur intention de vendre et d'investir ailleurs. Nous devons les écouter.

Ce qui nous préoccupe, c'est bien sûr le locataire. Mais si nous n'avons pas la coopération de ces investisseurs-là, nous n'arriverons pas à augmenter l'offre locative abordable. Nous devons donc être très attentifs et, s'il y a un recul des investissements, revoir les outils mis en place.

¹¹⁴⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'amenuisement de l'offre locative est, certes, un mauvais signal, mais les pratiques abusives de certains propriétaires-bailleurs le sont aussi. Je ne vous entends guère à ce sujet.

De plus, l'entrée en vigueur de la Commission paritaire locative (CPL) et de l'action en révision est bien trop récente pour établir une corrélation avec la diminution constatée de l'offre locative. À Paris, il y a deux ou trois ans, les agents immobiliers relevaient une baisse de l'offre de 30 % ou 35 %. Or, il n'y a eu aucun fait nouveau, puisque la loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) d'encadrement des loyers existe depuis longtemps, même si elle a été révisée. La raison semblait en être, principalement, les dispositions contraignantes en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB), certains biens ne pouvant plus être mis en location. C'est d'ailleurs ce qui risque d'arriver dans notre Région.

Je persiste néanmoins à penser que la grille n'est pas représentative. Vous avez donné un premier volet qu'a justifié l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) : le nombre de biens. Je ne suis pas statisticienne, et son raisonnement selon lequel 15.000 baux

daling. Daarnaast ligt het aantal uitgereikte bouwvergunningen verhoudingsgewijs ook een stuk lager dan in Vlaamse steden".

En verder: "Als de prijzen hoog zijn, is het een typische reflex om de aanbodzijde aan te vallen, maar dat werkt averechts. Vergelijk het met het 18e-eeuwse Frankrijk. Omdat er broodschaarste was, richtte de bevolking zich toen tegen de molenaars. Het resultaat: nog minder brood."

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Dank u voor uw informatie, met name voor de cijfers over de klachten die de Paritaire Huurcommissie ontving.*

Voor Les Engagés is de voornaamste bekommernis dat Brusselaars met een bescheiden of zelfs gemiddeld inkomen vaak nog maar moeilijk een woning vinden. Dat komt doordat kleine huiseigenaars de laatste maanden massaal te kennen geven dat ze hun vertrouwen kwijt zijn en overwegen hun eigendom te verkopen. Dat bedoelde ik met die afname van het aanbod.

We moeten het beleid bijsturen om de investeerders aan boord te houden.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Waar ik u amper over hoor, zijn de malafide praktijken van sommige verhuurders.*

De Paritaire Huurcommissie is te recent om een verband aan te tonen met het afgenomen huuraanbod. Twee of drie jaar geleden meldde de vastgoedsector in Parijs een daling met 30 of 35%. Die bleek voornamelijk te wijten aan de almaar strengere energieprestatievereisten. Dat dreigt bij ons ook te gebeuren.

Toch blijf ik erbij dat het rooster niet representatief is. Het aantal opgenomen huurcontracten mag dan voldoende zijn, vele ervan zijn zeven of acht jaar oud.

suffiraient à rendre l'outil fiable semblait pertinent. Je veux bien le croire. En revanche, l'ancienneté des baux est importante, or certains remontent à six, sept ou huit ans. L'échantillon fonctionne donc statistiquement, mais pas en matière de représentativité des loyers actuels.

1151 Pour les collègues qui ne le savent pas, je répète que la législation bruxelloise prévoit une révision annuelle de la grille indicative et, à défaut, une indexation.

Même si la situation actuelle d'affaires courantes complique les démarches, il faut prendre d'urgence des mesures pour préparer cette révision. La grille devrait être complétée et réaménagée en fonction des 13.000 valeurs fournies par l'enregistrement régional des baux. Nous disposerons alors d'un instrument de mesure fiable, représentatif et rassurant pour l'ensemble des acteurs de la problématique.

- Les incidents sont clos.

1155 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1155 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1155 **concernant les logements vides au sein du logement social.**

1157 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- La question des logements sociaux vides est chaque jour plus préoccupante, tant en raison de l'ampleur du phénomène que de ses implications sociales. Il ne s'agit pas de quelques unités isolées, mais bien de milliers de logements inoccupés, alors que 60.000 ménages sont en attente d'un logement social.

Un exemple particulièrement révélateur a été récemment exposé dans un reportage de BX1 : 271 appartements sont actuellement vides dans le quartier du Peterbos, et 86 maisons sociales restent inoccupées dans la cité-jardin de la Roue à Anderlecht, principalement en raison de retards considérables ou de blocages persistants dans les processus de rénovation.

Cette situation est d'autant plus choquante qu'elle ne semble pas isolée ; elle illustre un dysfonctionnement plus large sur la question du vide dans le logement social bruxellois. Pire, selon les déclarations de l'échevin anderlechtois du Logement, relayées dans ce même reportage, lorsque la rénovation devient trop difficile ou coûteuse, la solution envisagée serait de vendre les biens concernés. Or, la Région ne dispose que de 7 % de logements sociaux sur son territoire, de sorte que la vente d'une partie du parc ne ferait qu'aggraver la pénurie de logements abordables.

Ik herinner eraan dat de Brusselse wetgeving bepaalt dat het rooster jaarlijks herzien of op zijn minst geïndexeerd wordt. We moeten die herziening dringend voorbereiden. Zodra de 13.000 huurcontracten uit het gewestelijke registratieplatform erin opgenomen zullen zijn, zal het rooster betrouwbaar en representatief zijn.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende leegstaande sociale woningen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Duizenden sociale woningen staan leeg in Brussel, terwijl 60.000 gezinnen op een woning wachten. De leegstand is hoofdzakelijk het gevolg van vertragingen of blokkeringen bij renovaties. Wanneer een renovatie te ingewikkeld of te duur is, wordt de verkoop van de woning als een oplossing gezien. Terwijl Brussel slechts 7% sociale woningen telt, maakt die aanpak het tekort aan betaalbare woningen alleen maar groter.*

Hoeveel sociale woningen staan er leeg in het Brussels Gewest? Hoe zijn die over de gemeenten gespreid?

Wat zijn de grootste administratieve, financiële en technische belemmeringen voor een snelle verhuur?

Hoe verklaart u de termijn van tien tot vijftien jaar voor de renovatie van bepaalde woningen?

Klopt het dat sommige sociale woningen worden verkocht in plaats van gerenoveerd? Welke regels gelden daarbij?

Quel est, aujourd'hui, le nombre exact de logements sociaux vides en Région bruxelloise, toutes sociétés confondues ? Quelle est la répartition par commune ?

Quels sont les principaux obstacles administratifs, financiers et techniques à la remise en location rapide de ces logements ?

Comment expliquer des délais de dix à quinze ans pour la rénovation de certaines habitations ?

Confirmez-vous que certaines entités choisissent de vendre des logements sociaux plutôt que de les rénover ? Quelles sont les règles encadrant ce type de décision ?

1159 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je vous renvoie à mes réponses à une question écrite qui m'a été adressée par Mme El Arbaoui le 13 juin dernier et qui portait sur le nombre de logements sociaux vides en Région bruxelloise, ainsi qu'à une question de M. Soiresse Njall sur les rénovations de logements sociaux, posée en commission le 3 juillet dernier.

Dans ma réponse, j'indiquais que les chiffres des logements vides étaient globalement constants. En effet, un roulement s'opère en permanence entre, d'une part, les logements fraîchement rénovés qui sont remis en location et, d'autre part, les logements réputés comme nécessitant une rénovation ou une remise en état, qui doivent être vidés si la rénovation en site occupé est impossible.

Le nombre de projets lancés en même temps dépend bien évidemment de la capacité opérationnelle des sociétés immobilières de service public (SISP) et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ainsi que des budgets disponibles.

Je me permets aussi de vous renvoyer à ma réponse à la question orale concernant les bâtiments Florair, fournie également en commission le 3 juillet dernier, dans laquelle je vous exposais en détail la longueur et la complexité d'un processus de rénovation, au vu notamment de toutes les exigences urbanistiques ou de sécurité incendie imposées par le permis.

Pour répondre à votre première question, le nombre total de logements vides est, à ce jour, de 4.848. Pour être bien claire, il s'agit de logements qui sont inhabitables du fait de travaux en cours, qui doivent être vides en prévision du démarrage du chantier ou qui sont en attente d'attribution.

Quant à la répartition par commune, je transmettrai un tableau précis au secrétariat de cette commission.

J'en viens à votre deuxième question sur les principaux obstacles. D'abord, il y a la longueur et la complexité des délais de développement du projet, particulièrement s'il s'agit d'une rénovation lourde d'un immeuble de logements collectifs. Le processus de rénovation nécessite une certaine préparation, des sondages, des études préparatoires et de faisabilité, la passation d'un marché relatif à l'auteur de projet, le développement du projet, des demandes de permis souvent longues, puis

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *In een eerder antwoord op vragen van mevrouw El Arbaoui en de heer Soiresse Njall zei ik dat het aantal leegstaande woningen over het algemeen stabiel blijft. Zodra een woning gerenoveerd is, kan die immers in gebruik worden genomen door huurders van een woning die aan renovatie toe is. Het aantal renovaties dat start is uiteraard afhankelijk van de capaciteit bij de openbare vastgoedmaatschappijen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, en van de beschikbare middelen.*

Momenteel staan er 4.848 sociale woningen leeg. Het betreft panden die onbewoonbaar zijn omdat er renovatiewerken aan de gang of gepland zijn of die nog moeten worden toegewezen.

Ik bezorg u een overzicht van de leegstaande woningen per gemeente.

Daarnaast vroeg u naar de belangrijkste belemmeringen voor een snelle verhuur. Om te beginnen zijn er de lange en complexe voorbereidingen van ingrijpende renovatiewerken. Vervolgens kunnen ook de werkzaamheden zelf aanzienlijk wat tijd vergen.

l'élaboration d'un dossier d'exécution et la passation d'un marché de travaux, sans compter la durée du chantier. Autant d'étapes complexes pour lesquelles les retards peuvent s'accumuler. Une bonne gestion de projet permet de réduire ces délais.

¹¹⁶¹ Un deuxième facteur à prendre en considération concerne la planification et la disponibilité des ressources. Chaque année, le plan stratégique de rénovation durable est actualisé et fixe les orientations ainsi que les projets prioritaires pour les dix prochaines années. Il peut arriver qu'un projet n'y figure pas en raison de la nouveauté de la situation - elle n'a pas encore pu être intégrée dans la programmation - ou de la nécessité de prioriser certains projets afin de garantir une répartition équilibrée des moyens disponibles.

Comme troisième obstacle, il peut y avoir des retards de chantier. Même si, de manière générale, ils se déroulent dans les temps, des difficultés techniques peuvent surgir en cours de chantier. Une faillite d'entreprises n'est pas non plus impossible. Un bon contrôle de l'exécution et une bonne préparation du chantier par toutes les parties impliquées permet de minimiser ces risques.

Comme autre obstacle à la remise en location, il y a les remises en état entre deux locations. Les sociétés immobilières de service public (SISP) mettent tout en œuvre pour les effectuer au plus vite en ayant recours aux accords-cadres. Cette approche permet en effet d'accélérer le processus grâce à une stratégie de rénovation cohérente et optimisée, de mieux planifier les interventions et de garantir une allocation efficace des ressources. L'harmonisation des travaux via les accords-cadres favorise une meilleure maîtrise des coûts et des délais, tout en assurant un niveau de qualité homogène dans les rénovations. Néanmoins, une SISP ne connaît jamais à l'avance l'état dans lequel elle retrouvera un bien ni quelle sera l'ampleur de la remise en état.

Enfin, la remise en location d'un logement peut parfois tarder lorsque plusieurs ménages refusent le logement et que la SLRB doit procéder aux relances tout en respectant les délais de réflexion des candidats locataires. La période de vacance locative est d'autant plus longue.

¹¹⁶³ Comme je viens de l'évoquer, le développement d'un projet de rénovation d'un bâtiment est long, je vous en livre les étapes principales. Tout d'abord, les études de faisabilité et programmation durent environ douze mois. Ensuite, le marché de service et l'avant-projet durent environ un an et demi. L'obtention des permis dure environ un an, ainsi que la rédaction, la publication et l'attribution du marché de travaux. Enfin, il faut compter entre un à deux ans pour l'exécution du chantier. Et cela, si tout se passe bien ; certains projets mettent parfois jusqu'à vingt-cinq ans pour sortir de terre.

À ces différentes étapes, s'ajoutent la durée pour vider l'immeuble, si la rénovation ne peut se faire en site occupé – ce qui peut prendre des mois –, ainsi que les imprévus. L'exemple

Daarnaast spelen planning en beschikbaarheid van middelen een rol. In het strategisch plan voor duurzame renovatie, dat jaarlijks wordt bijgewerkt, worden de prioriteiten voor de volgende tien jaar vastgelegd.

Een derde mogelijk obstakel zijn vertragingen. De meeste werken worden tijdig uitgevoerd, maar er kunnen zich altijd technische problemen of een faillissement voordoen. Met een goed projectbeheer kunnen we dergelijke risico's echter beperken.

Ook renovaties tussen twee huurperiodes in kunnen ervoor zorgen dat een woning niet meteen weer beschikbaar is, al streven de openbare vastgoedmaatschappijen ernaar om die werkzaamheden zo snel mogelijk uit te voeren, onder andere via raamakkoorden. Dat neemt niet weg dat ze nooit vooraf weten in welke mate een renovatie nodig zal zijn.

Ten slotte zijn er gezinnen die de hun aangeboden sociale woning weigeren. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moet ze dan opnieuw aanbieden en de volgende kandidaat de nodige bedenktijd geven. Daardoor staat de woning langer leeg.

Een renovatieproject uitwerken is tijdrovend en verloopt in meerdere stappen. De haalbaarheids- en programmatiestudies duren ongeveer twaalf maanden. Vervolgens vergen de opdracht voor diensten en het voorontwerp anderhalf jaar. Ook de vergunningsaanvraag en het opstellen, publiceren en toekennen van de opdracht voor de werken duren ongeveer een jaar. Ten slotte is er voor de werkzaamheden zelf één tot twee jaar nodig. Als niet alles vlot verloopt, kan het tot 25 jaar duren voor een project klaar is.

Openbare vastgoedmaatschappijen hebben het recht om onder bepaalde voorwaarden panden te verkopen. Ze moeten daarvoor toestemming krijgen van de BGHM en zowel de doelstellingen van de sector als het vastgoedbeleid van het gewest naleven. Ze mogen geen vastgoed verkopen onder de venale waarde en

des bâtiments Florair illustre bien ce à quoi les SISP peuvent être confrontées.

Enfin, notons que les missions de service public des SISP sont énumérées à l'article 67 du Code bruxellois du logement. L'article 74 du Code, lui, dispose que les SISP sont autorisées à vendre des biens immeubles et à céder des droits réels, à certaines conditions : « Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels principaux constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le gouvernement.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public ;

- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion ;

- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

¹¹⁶⁵ Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Pour qu'une vente de biens immeubles ou la cession de droits réels ne puisse pas être contestée, il convient donc d'être en mesure de démontrer que toutes les conditions précitées sont respectées, et notamment que les transactions immobilières envisagées respectent les objectifs fixés par le gouvernement.

En conclusion, les rénovations que le secteur mène dans le parc de logements sociaux impliquent, il est vrai, la vacance temporaire d'un certain nombre de biens. J'assume pleinement ce choix. Dès le début de la législature précédente, j'ai affirmé mon ambition d'accélérer les rénovations - trop longtemps négligées - et j'ai œuvré pour mobiliser les budgets nécessaires afin d'offrir à chaque ménage un logement digne et de qualité.

Comme je l'ai rappelé à M. Soiresse Njall le 3 juillet dernier, 70 % des rénovations prévues au cours des dix prochaines années - qu'il s'agisse de travaux énergétiques d'enveloppe ou d'interventions sur des composants techniques - se dérouleront en milieu habité, c'est-à-dire sans nécessiter le départ des locataires durant les travaux.

panden mogen alleen worden verkocht wanneer ze niet bijdragen aan de openbare opdracht van de OVM, de verkoop het voor de OVM mogelijk maakt om haar verplichtingen na te komen of het pand wordt vervangen door een dat beter bij haar doelstellingen aansluit. De verkoop moet bovendien in haar investeringsbeleid passen.

Om elke betwisting te voorkomen, moet de openbare vastgoedmaatschappij kunnen aantonen dat de verkoop aan alle voorwaarden voldoet en beantwoordt aan de door de regering vastgelegde doelstellingen.

Het klopt dus dat renovaties ertoe leiden dat een aantal sociale woningen leegstaat. Dat is een keuze die voortvloeit uit mijn streven naar een versnelde renovatie van verwaarloosde woningen, zodat elk gezin in een waardige, kwaliteitsvolle woning zou kunnen trekken.

Dat neemt niet weg dat 70% van de renovaties in de komende tien jaar mogelijk is zonder dat de huurders verhuizen.

1167 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- J'entends toujours le même chiffre depuis le début de la précédente législature, à savoir environ 5.000. La situation évolue trop lentement.

Certes, il y a des explications à cette lenteur, mais il vaudrait mieux entretenir les logements au fur et à mesure plutôt qu'attendre et devoir faire des rénovations complètes. Cela traîne depuis des années et la situation des locataires ne s'améliore pas.

1169 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le chiffre que je vous communique aujourd'hui comprend inévitablement des logements qui ont été rénovés entre-temps. Nous restons dans une moyenne de 4.000 rénovations, mais avec une rotation de nouveaux logements.

La situation est en constante évolution, en raison des opérations tiroirs qu'il nous faut effectuer et des déménagements qu'il nous faut organiser, de sorte que le nombre de rénovations est en constante augmentation.

Nous devons prendre soin de notre patrimoine, pour éviter qu'il ne pourrisse. J'ose espérer qu'au cours des prochaines années, une attention particulière sera accordée à la rénovation de ces logements et que notre plan stratégique ne sera pas abandonné, car il garantira une évolution positive au cours des dix prochaines années.

- *L'incident est clos.*

1173 **QUESTION ORALE DE M. HENNAN OFLU**
1173 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1173 **concernant la dégradation et l'insécurité dans un immeuble du Logement molenbeekois.**

1175 **M. Hennan Oflu (MR).**- Un récent reportage de la RTBF a mis en lumière la dégradation alarmante d'un immeuble géré par Le Logement molenbeekois. Les locataires y dénonçaient une insalubrité croissante : ascenseur en panne depuis trois mois dans une tour de dix étages, sortie de secours bloquée, accès au parking partiellement condamné, infiltrations, absence d'entretien régulier, disparition des concierges, sentiment d'abandon, ou encore crainte de représailles pour ceux qui osent se plaindre.

Les conséquences sont graves, notamment pour les personnes âgées ou fragiles, qui se retrouvent isolées, privées d'accès aux soins ou à l'extérieur. Certains locataires affirment avoir dû assumer eux-mêmes des frais considérables pour des réparations de base, dans l'indifférence de la société de logement. Ce cas, loin d'être isolé selon les témoignages, pose la question du contrôle effectif de l'entretien et de la sécurité dans le parc de logements sociaux régional.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Sinds het begin van de vorige regeerperiode gaat het stevast over ongeveer 5.000 renovaties. Het gaat te langzaam.

U geeft daar een verklaring voor, maar u zou die woningen beter van meet af aan goed laten onderhouden.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- In het vandaag genoemde cijfer zitten ook woningen die ondertussen gerenoveerd zijn. Gemiddeld blijven er 4.000 woningen te renoveren, maar er komen ook nieuwe woningen in gebruik.

We moeten zorg dragen voor ons vastgoed. Ik hoop dan ook dat het strategisch plan in de loop van de komende jaren verder wordt uitgevoerd.

- *Het incident is gesloten.*

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

betreffende de verloedering van en de onveiligheid in een gebouw van Le Logement molenbeekois.

De heer Hennan Oflu (MR) (in het Frans).- Onlangs berichtte de RTBF over de verontrustende verloedering van een gebouw dat Le Logement molenbeekois beheert. Bewoners durven niet te klagen uit vrees voor represailles en betalen soms zelf behoorlijke kosten voor herstellingen.

Zulke getuigenissen duiken wel vaker op en doen vragen rijzen over de controle op het onderhoud en de veiligheid in de gewestelijke sociale woningen.

Welke maatregelen heeft de regering getroffen om de veiligheid, leefbaarheid en het regelmatige onderhoud te garanderen van de gebouwen die Le Logement molenbeekois beheert?

Beschikt u over een overzicht van alle sociale woningen die in een soortgelijke staat verkeren?

Dans ce contexte, quelles mesures concrètes le gouvernement bruxellois a-t-il prises pour assurer la sécurité, la salubrité et l'entretien régulier dans les immeubles gérés par Le Logement molenbeekois ?

Disposez-vous d'un état des lieux actualisé du nombre d'immeubles du logement social présentant des situations similaires de dégradation, d'ascenseurs en panne ou de sorties de secours non conformes à Bruxelles ?

Quelles procédures de contrôle et de suivi sont-elles actuellement appliquées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Région pour garantir l'intervention rapide des sociétés de logement en cas de signalement grave ?

Enfin, concernant l'immeuble visé par le reportage, quelles actions précises ont-elles été entreprises depuis la médiatisation de la situation ? Comment expliquez-vous le retard dans la résolution des problèmes signalés par les locataires ?

¹¹⁷⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme vous, la situation des locataires sociaux me tient particulièrement à cœur.

La gestion immobilière et locative relève de la responsabilité des sociétés immobilières de service public (SISP), sur lesquelles la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) exerce la tutelle. La SLRB est chargée par le gouvernement de répartir les financements régionaux, de sélectionner les projets de rénovation les plus pertinents et d'établir un plan stratégique de rénovation durable (PSRD), qui reprend une liste de projets à dix ans.

L'arrêté de financement du PSRD prévoit que les investissements de rénovation soient affectés, par ordre de priorité, aux objectifs suivants :

- l'amélioration de la conformité et de la sécurisation ;
- l'amélioration des performances énergétiques, conformément aux réglementations sur l'énergie en Région bruxelloise ;
- l'éradication du vide locatif structurel ;
- l'amélioration générale du confort et de la qualité des logements sociaux ;
- le remplacement des composants vétustes ;
- l'amélioration et la rénovation des abords, équipements collectifs et infrastructures ;
- le financement complémentaire nécessaire au déroulement des plans stratégiques et points évoqués ci-avant.

Les plans stratégiques de rénovation durable des SISP sont établis sur la base de plusieurs diagnostics issus du cadastre technique des logements sociaux bruxellois, de diverses

Hoe ziet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij erop toe dat huisvestingsmaatschappijen snel ingrijpen wanneer er ernstige gebreken worden gemeld?

Welke acties werden er ondernomen voor het desbetreffende gebouw sinds de reportage? Hoe verklaart u dat het zo lang duurt om problemen die huurders melden, aan te pakken?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) beheren het vastgoed en de verhuur van die woningen en gebouwen. Ze worden daarop gecontroleerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Die laatste is belast met de verdeling van de gewestelijke financiering, de selectie van de relevantste renovatieprojecten en het opstellen van een Strategisch Plan voor duurzame renovatie.*

Volgens het financieringsbesluit voor dat plan moeten de investeringen verdeeld worden op basis van een aantal prioritaire doelstellingen. In de eerste plaats moeten ze dienen om de conformiteit en de veiligheid te verbeteren. Vervolgens moeten ze ook aangewend worden om de energieprestaties te verbeteren, leegstand tegen te gaan, het algemene comfort en de kwaliteit van de sociale woningen te verbeteren en dergelijke meer.

Het Strategisch Plan voor de duurzame renovatie van de OVM's wordt opgesteld op basis van keuringen van het technische kadaster van sociale woningen en een reeks onderzoeken door gespecialiseerde firma's. De keuringen en onderzoeken vormen samen het overzicht van de staat van de sociale woningen.

Problemen met liften komen vaak voor, doorgaans als gevolg van een verkeerd gebruik door bewoners. De OVM's trachten die telkens zo snel mogelijk te herstellen.

Overeenkomstig de beheerscontracten controleert de BGHM jaarlijks de basisgegevens en de essentiële onderdelen van het patrimonium van de OVM's, die de gegevens om de drie maanden moeten bijwerken. De OVM's worden daarbij aangemoedigd om de staat en het comfort van de gebouwen te verbeteren.

études de faisabilité réalisées sur les grands sites et d'études approfondies effectuées par des sociétés spécialisées dans le cadre de marchés de service. Ces diagnostics constituent, ensemble, l'état des lieux des immeubles sociaux.

Les dégradations et les pannes d'ascenseurs sont fréquentes et principalement dues à des défauts d'usage par les locataires. Les SISP essayent, tant bien que mal, d'y remédier dans les meilleurs délais.

En matière de contrôle, les contrats de gestion 1 et 2 prévoient que la SLRB examine chaque année les données de base et les composants essentiels du patrimoine des SISP, que celles-ci doivent actualiser tous les trois mois. Ils encouragent également à la rénovation du parc en vue d'en améliorer l'état, la conformité et les performances énergétiques, de réduire les situations d'inoccupation et d'augmenter la qualité de vie des habitants.

¹¹⁷⁹ En pratique, les sociétés immobilières de service public sont responsables de l'entretien de leur patrimoine et tentent de le faire au mieux, ainsi que d'intervenir rapidement. Cependant, dans certains cas, des immeubles ont besoin de rénovations lourdes. En parallèle, une enveloppe financière appelée « travaux urgents » est mise à la disposition des SISP pour les situations les plus critiques, lorsqu'elles n'ont pas les moyens financiers pour assumer certains travaux.

Enfin, en cas de plaintes techniques, la SLRB se rend sur place afin d'effectuer un constat des problèmes et d'y remédier. Dans la majorité des cas, ceux-ci sont déjà résolus lors de la visite, ou les travaux ont déjà commencé.

Quant à votre question concernant l'ascenseur, l'incendie a eu lieu le 30 janvier 2025 en soirée, et les responsables sont des locataires de l'immeuble. En effet, ces derniers ont avoué avoir chahuté et donné des coups dans la cabine au point que la porte s'est dégonflée. Le Logement molenbeekois a contacté son technicien dès le lendemain matin, et commandé les travaux de réparation immédiatement. Le délai de fourniture des pièces à remplacer était de dix semaines, et dès la réception de celles-ci, les réparations ont pu commencer.

Quant aux présumées sorties de secours, elles n'en sont pas. Il s'agit d'accès au parking qui ont été condamnées pour endiguer les problèmes liés au trafic de drogue. Depuis lors, un nouveau concierge a aussi été engagé. Ils sont maintenant deux sur tout le site, ce qui a également permis de résoudre une partie des problèmes.

Un nettoyage général de tout le site a été effectué récemment, ainsi que l'entretien des abords, mais les incivilités sont tellement nombreuses et fréquentes, qu'il n'y paraît déjà plus. Un grand chantier d'entretien général, de sécurisation des balcons et d'étanchéité a pris fin en mars 2025 pour un montant de 165.000 euros.

Enfin, une étude de faisabilité a déjà été effectuée en 2021 et en 2022 sur l'ensemble du site. Celle-ci a révélé qu'il fallait

De OVM's doen er alles om hun woningenbestand zo goed mogelijk te onderhouden en snel in te grijpen. Als OVM's zelf niet over de middelen beschikken voor ingrijpende renovaties, kunnen ze een beroep doen op een speciaal daarvoor bestemd budget.

Bij technische klachten gaat de BGHM ter plaatse om de problemen vast te stellen. Vaak worden die meteen opgelost.

De brand die in januari uitbrak in de lift van het gebouw uit de reportage, werd veroorzaakt door huurders van het gebouw. De volgende ochtend bestelde Le Logement molenbeekois meteen herstellingswerken. Die werden uitgevoerd wanneer de nodige onderdelen werden geleverd na een levertijd van tien weken.

De vermeende nooduitgangen zijn toegangen tot de parking die zijn afgesloten om drugshandel tegen te gaan. Intussen zijn er opnieuw twee conciërges. De hele site werd onlangs schoongemaakt, maar door veelvuldig wangedrag merk je daar al niets meer van. Eind maart 2025 werden algemene onderhoudswerken afgerond ten belope van 165.000 euro.

Uit een haalbaarheidsstudie uit 2021 en 2022 bleek dat de vijf torens volledig gerenoveerd moesten worden. Het voorontwerp voor de renovatie van de twee oudste torens wordt momenteel bestudeerd. Voor de drie andere torens moet Le Logement molenbeekois tijdelijke oplossingen toepassen, bij gebrek aan middelen.

Die situatie illustreert dat het gewest moet blijven investeren om de renovatie van de sociale woningen voort te zetten

- Het incident is gesloten.

entièrement rénover les cinq tours, en commençant par les plus anciennes, à savoir la deuxième et la quatrième. L'avant-projet est en cours d'étude. Pour les trois autres tours, les budgets alloués par la Région au secteur n'étant pas suffisants pour le moment, Le Logement molenbeekois n'a pas d'autre choix que de continuer à appliquer des solutions temporaires.

La situation évoquée illustre qu'il demeure indispensable de dégager des moyens budgétaires pour poursuivre, sans ralentir, l'effort de rénovation du parc de logements sociaux, en l'occurrence, ceux-ci, à Molenbeek-Saint-Jean.

- *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 le septième rapport de monitoring des projets de logements publics.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Le septième rapport de monitoring des projets de logements publics, publié en avril 2025, dresse un nouveau bilan de la politique régionale du logement en Région bruxelloise. Si l'on note une certaine dynamique ces dernières années - avec un pic attendu en 2025 de plus de 1.000 logements réceptionnés -, plusieurs éléments restent préoccupants.

D'une part, les chiffres révèlent une production encore insuffisante au regard des besoins réels, avec à peine 433 logements publics produits en moyenne par an sur les quinze dernières années. D'autre part, la répartition de ces logements est inégalitaire : les quartiers populaires du nord et de l'ouest restent les zones d'implantation quasi exclusives, alors que le sud-est reste largement non couvert par cette politique publique, pourtant censée être solidaire et équilibrée.

Le rapport pointe aussi l'échec relatif des logements dits « moyens », avec une faible demande et des requalifications croissantes en logements sociaux, ce qui souligne un décalage flagrant entre les choix politiques et la réalité des besoins. Enfin, le recours massif à la procédure d'achat « clé sur porte » interroge quant à la soutenabilité financière de cette stratégie, puisque, pour chaque logement social, un coût supplémentaire d'environ 50.000 euros est demandé.

Pourquoi les objectifs en matière de logements moyens n'ont-ils pas été revus plus tôt alors que les besoins sociaux urgents étaient déjà connus depuis plusieurs années ?

Comment le gouvernement va-t-il corriger les inégalités géographiques flagrantes dans la répartition des logements

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende het zevende monitoringverslag over publieke woonprojecten.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Uit het zevende monitoringverslag van de publieke woonprojecten blijkt enige vooruitgang. Toch blijft een aantal punten zorgwekkend.

Een gemiddelde van 433 nieuwe publieke woningen per jaar volstaat niet om aan de behoeften te voldoen. Bovendien worden er nagenoeg uitsluitend in de volkswijken sociale woningen gebouwd.

Voorts is er weinig vraag naar middenklassewoningen, die steeds vaker als sociale woning worden ingezet. Het beleid is dus slecht op de behoeften afgestemd. Ten slotte is het de vraag of het massale gebruik van de aankoop van sleutelklare woningen, die met 50.000 euro extra kosten per sociale woning gepaard gaat, financieel wel houdbaar is.

Waarom herzag de regering de doelstellingen inzake middenklassewoningen niet eerder?

Hoe wilt u de ongelijke spreiding van openbare woningen bijsturen?

Welke maatregelen moeten de productie van sociale woningen opdrijven? Kunt u garanderen dat de ambitieuze doelstellingen voor 2024-2025 worden gehaald?

publics, notamment dans les communes du sud-est de Bruxelles ?

Quelles mesures concrètes prévoyez-vous pour renforcer la production de logements sociaux, en particulier via des projets publics en régie plutôt qu'en passant par des achats privés coûteux ? Pouvez-vous garantir que les prévisions ambitieuses pour 2024-2025 - plus de 2.250 logements en chantier - seront effectivement réalisées, et qu'elles ciblent prioritairement les logements sociaux ?

1187 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les objectifs en matière de logements moyens ont été définis dans le cadre du plan régional du logement et du programme alliance habitat, qui visaient une diversification de l'offre publique pour répondre à une mixité des besoins : logements sociaux, logements moyens et plus tard logements modérés. Avec pour objectif d'avoir une mixité sociale dans l'affectation des logements.

Cependant, les rapports de suivi successifs ont mis en évidence un décalage entre les objectifs initiaux et la réalité des usages. La demande était faible pour les logements moyens, prévus pour répondre aux besoins des classes intermédiaires. Cette inadéquation a conduit à des requalifications fréquentes en logements sociaux, les besoins les plus urgents se concentrant dans ce segment.

La révision des objectifs n'a pas été immédiate, car elle nécessite une analyse objectivée, fondée sur des données concrètes, ce qui requiert quelques années de recul. Le travail d'évaluation mené a permis d'identifier les limites du modèle initial et d'orienter progressivement les projets vers une priorisation du logement social.

Je ne peux répondre à vos questions sur les intentions du gouvernement puisqu'il n'y a pas de gouvernement de plein exercice à ce jour.

Cependant, vous savez bien que, dans les communes du sud-est, l'effet Nimby (« not in my backyard », pas de ça chez moi), renforcé par les politiques locales, complique la réalisation de logements publics.

Je tiens également à préciser que si le développement en régie publique reste prioritaire, les acquisitions clé sur porte constituent un levier indispensable : elles ne sont pas plus coûteuses, elles permettent de mettre la main sur du foncier de plus en plus rare et elles permettent de réduire fortement les délais grâce aux permis déjà obtenus tout en respectant les exigences de coût, de localisation et de performance énergétique puisque l'acquisition est encadrée par l'estimation du comité d'acquisition d'immeubles régional.

1189 Quant aux prévisions pour 2019-2024, elles annonçaient plus de 2.500 logements réceptionnés et 1.300 logements en chantier, un objectif ambitieux de la déclaration de politique régionale et du plan d'urgence logement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De doelstellingen voor middenklassewoningen zijn uitgewerkt in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen, met als doel de sociale mix te bevorderen door middel van zulke woningen.*

Uit verslagen blijkt echter dat de oorspronkelijke doelstellingen en het werkelijke gebruik niet overeenstemmen. Er is slechts beperkte vraag naar middenklassewoningen, waardoor ze vaak een nieuwe bestemming krijgen als sociale woning.

De doelstellingen zijn niet onmiddellijk bijgestuurd omdat een grondige, objectieve analyse noodzakelijk is. Op basis van de voorlopige evaluatie zagen we wel de beperkingen van het model en konden we meer inzetten op sociale woningen.

Op uw vragen over de intenties van de regering kan ik niet antwoorden, aangezien er geen regering met volle bevoegdheid is.

In de rijkere gemeenten bemoeilijkt het nimby-effect de verwezenlijking van openbare woningen.

Overigens vormen aankopen van sleutelklare woningen een onmisbare hefboom voor het sociale huisvestingsbeleid aangezien die werkwijze niet duurder is en bovendien de mogelijkheid biedt voor het Brussels Gewest om meer grip te krijgen op de vastgoedmarkt. Verder worden de termijnen daardoor ook flink korter, want de nodige vergunningen zijn al aangevraagd enzovoort.

Voor de periode 2019-2024 was de oplevering gepland van meer dan 2.500 woningen en de bouw van 1.300 stuks. Sinds 2023 belemmeren meerdere factoren echter die doelstelling.

Toutefois, dans le contexte actuel, et depuis 2023, il est important de souligner que plusieurs facteurs ont freiné la faculté de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) à garantir la pleine réalisation de ces prévisions.

Tout d'abord, il y a la situation budgétaire de la Région et le recours prolongé aux douzièmes provisoires, en raison des affaires courantes. La SLRB étant limitée dans ses paiements, le département chargé du développement a été obligé de ralentir, voire de mettre en stand-by, des projets qui étaient prévus dans le cadre du budget 2019-2024.

La SLRB est elle-même confrontée à des retards de financement, avec 66 millions d'euros d'impayés réclamés à la Région, qui, s'ils perdurent, risquent de compromettre la capacité de la SLRB à honorer ses engagements dès la fin de l'année.

De plus, conformément à la décision du gouvernement du 24 juin 2024, le conseil d'administration de la SLRB doit demander à celui-ci d'approuver tout nouveau marché de travaux. Et, comme vous le savez, le blocage de certains partenaires du gouvernement rend l'attribution des marchés encore plus compliquée.

En conséquence, seuls les projets déjà en chantier sont poursuivis. Les autres, en phase de conception ou de lancement, sont ralentis, voire suspendus, faute de cadre budgétaire et politique clair.

La SLRB et moi-même restons néanmoins mobilisées pour prioriser les logements sociaux dans tous les projets en cours, et pour défendre la nécessité de garantir les financements permettant de répondre aux besoins urgents des ménages bruxellois.

¹¹⁹¹ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Madame la Secrétaire d'État, j'entends que nous avons besoin de quelques années de recul pour bien analyser les limites du système des logements moyens, mais je n'ai pas bien compris si vous disposez déjà de certains éléments à ce sujet.

¹¹⁹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je n'ai pas tous les éléments en mémoire, mais une analyse a bien été faite. C'est d'ailleurs pour cela que nous préférons prioriser uniquement le logement social pour les projets en cours et à venir. Quant aux raisons pour lesquelles les locataires refusaient...

¹¹⁹¹ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- J'imagine que le montant du loyer doit avoir une influence.

¹¹⁹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Effectivement, mais pour avoir discuté avec certains locataires, il semble aussi que ceux-ci ne souhaitent tout simplement pas se retrouver avec d'autres locataires dans un logement social. Toutefois, ce n'est pas une information établie scientifiquement.

Om te beginnen leiden de financiële situatie van het gewest en de werking met voorlopige twaalfden tot de opschorting van bepaalde projecten door de BGHM.

Voorts kampt de BGHM met een financieringsachterstand door het gewest van 66 miljoen euro. Krijgt ze die niet, dan kan ze mogelijk eind dit jaar haar betalingsverplichtingen niet nakomen.

Daarnaast moet de raad van bestuur van de BGHM sinds juni 2024 elke nieuwe overheidsopdracht door de regering laten goedkeuren. Omdat sommige partners in de meerderheid dwarsliggen, is dat erg moeilijk geworden. Het gevolg is dat alleen al werven die al van start zijn gegaan, nog worden voortgezet.

Toch streef ik er samen met de BGHM naar om alle sociale huisvestingsprojecten voorrang te geven en de middelen toe te kennen die nodig zijn om tegemoet te komen aan de dringende behoeften van de Brusselse gezinnen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- Ik begrijp dat er tijd nodig is om de beperkingen van het systeem inzake middenklassewoningen te evalueren, maar beschikt u al over gegevens?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- Mijn keuze om sociale woningen voorrang te geven is gebaseerd op onderzoek. Wat de redenen betreft om een sociale woning te weigeren ...

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- De huurprijs speelt daarbij wellicht een rol.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- Inderdaad, maar soms willen kandidaat-huurders gewoon geen gebouw met andere huurders delen.

1199 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Avez-vous des chiffres concernant les objectifs pour la fin de l'année ?

1199 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je peux vous les transmettre.

- *L'incident est clos.*

1205 **QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

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

1205 **concernant le manque de concertation, l'incertitude pour les locataires et la gestion problématique des tours Machtens à Molenbeek.**

1207 **M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Lors d'une visite de terrain en juillet avec le Collectif des habitants Machtens, nous avons pu constater l'ampleur des problèmes auxquels sont confrontés les locataires des deux tours de logements sociaux Machtens à Molenbeek-Saint-Jean.

Ces bâtiments, construits dans les années 1970, font aujourd'hui l'objet d'un projet de démolition, sans qu'aucune véritable concertation n'ait été menée avec les habitants et habitantes concernés. Une grande partie des appartements, notamment aux étages supérieurs, sont déjà inoccupés et ont connu des périodes d'occupation illégale, générant un sentiment d'insécurité parmi les résidents restants.

Par ailleurs, ceux-ci vivent aujourd'hui dans une situation d'extrême précarité. En effet, ils n'ont pas d'informations claires sur leur avenir. Selon les informations recueillies, leur relogement était prévu dans un délai de deux ans et demi à partir du moment où la démolition a été annoncée. Ensuite, on leur a parlé d'un délai de cinq ans. Aujourd'hui, ils évoluent dans un brouillard complet.

Par ailleurs, des travaux de réaménagement du quartier sont prévus jusqu'en 2027. Ceux-ci compliqueront la vie quotidienne des habitants, qui se sentent abandonnés par des institutions ne répondant pas à leurs demandes. Le Logement molenbeekois, chargé de la gestion, est pointé du doigt pour son manque de communication, de soutien concret aux locataires et de cohérence dans les travaux entrepris. On parle, par exemple, de rénovation récente des ascenseurs dans un bâtiment voué à être démoli.

Comment expliquez-vous le manque de concertation avec les habitants, alors qu'un projet de démolition de leurs logements est en cours ?

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Hebt u cijfers over de doelstellingen voor dit jaar?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Ik zal ze u bezorgen.

- *Het incident is gesloten.*

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 het gebrek aan overleg, de onzekerheid voor de huurders en het problematische beheer van de Machtensstorens in Molenbeek.

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- Bij een bezoek tijdens de maand juli aan de Machtensstorens, twee Molenbeekse woonblokken uit de jaren 1970, hebben we kunnen zien hoe penibel de situatie voor de huurders is.

Jaren geleden werd de sloop van die torens aangekondigd, en zouden ze binnen 2,5 jaar - later was sprake van 5 jaar - elders gehuisvest worden. Vandaag leven ze in totale onzekerheid, terwijl er bij momenten ook krakers in leegstaande appartementen zitten en er bovendien tot 2027 werkzaamheden in de wijk gepland zijn. De OVM Le Logement molenbeekois wordt een gebrek aan communicatie en ondersteuning van de bewoners verweten. Bovendien houden sommige werkzaamheden geen steek: in een gebouw dat zal worden gesloopt, werden onlangs de liften nog gerenoveerd.

Waarom is er geen overleg met de bewoners?

Hoe garandeert u dat de overblijvende bewoners de nodige ondersteuning zullen krijgen met betrekking tot een andere woning, veiligheid en huurlasten?

Hoe zal het gewest ervoor zorgen dat Le Logement molenbeekois en alle OVM's zich correct van hun taak kwijten?

Hoe zult u de rol van de projecten voor sociale cohesie (PSC) en de adviesraden van de huurders versterken?

Quelles garanties pouvez-vous donner quant au respect des droits et à l'accompagnement des locataires restants, en particulier sur les questions de relogement, de sécurité et de charges locatives ?

Quel rôle la Région va-t-elle jouer pour s'assurer que Le Logement molenbeekois remette de l'ordre dans ce dossier et que les SISP remplissent correctement leur mission ?

Quelles mesures seront-elles prises pour renforcer le rôle des projets de cohésion sociale (PCS) et des conseils consultatifs des locataires, afin qu'ils puissent réellement représenter et défendre les intérêts des locataires ? Cette question ayant été déposée en juillet, peut-être les choses ont-elles évolué depuis.

1209 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le projet prévoyait la rénovation des tours, mais celui-ci n'a pu aboutir pour des raisons techniques et financières. Ensuite, une étude de faisabilité pour la reconstruction du site a été menée, mais elle a dû être arrêtée faute de budgets.

Pour le moment, le bâtiment a donc été entièrement sécurisé pour permettre l'exploitation des huit premiers étages. Au regard des budgets actuellement disponibles pour la rénovation des logements sociaux, le secteur doit opérer des choix, conformément à l'arrêté de financement du plan stratégique de rénovation durable, et se concentrer en priorité sur la sécurité et la conformité des logements encore habités.

Un plan de relogement progressif a été détaillé : les ménages des étages supérieurs (9 à 16) ont été relogés en priorité, et le processus de communication et de concertation avec les habitants a été largement mené.

Pour rappel, plusieurs courriers ont été envoyés et des réunions de concertation ont eu lieu. En date du 10 mars 2023, Le Logement molenbeekois a adressé un courrier nominatif à chaque ménage pour parler du relogement. Le 16 mars 2023, une réunion annonçant le début du plan de relogement s'est tenue avec les habitants, la direction du Logement molenbeekois et la SLRB. Plus d'une centaine d'habitants ont participé à cette réunion et la brochure explicative du plan de relogement a été distribuée. Des affiches ont également été posées dans les bâtiments.

En date du 5 mai 2023, un second courrier personnalisé rappelant les modalités du plan de relogement, ainsi que la possibilité de reconstruction des tours, a été transmis à chaque locataire.

Le 30 juin 2023, Le Logement molenbeekois a organisé une réunion, en présence de la bourgmestre, pour expliquer l'évolution du plan et répondre aux questions.

Le 6 novembre 2024, une réunion a été organisée au Logement molenbeekois, dont le compte rendu a été envoyé individuellement aux locataires.

En février 2025, un arrêté d'inhabitabilité a été adopté afin d'évacuer les squats et de sécuriser les lieux, ce qui a donné

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De geplande renovatie van de woontorens kon niet doorgaan om technische en financiële redenen. Ook een haalbaarheidsstudie voor de heropbouw van het wooncomplex moest om financiële redenen worden stopgezet.*

Omdat de middelen voor renovatie van sociale woningen bij voorrang moeten gaan naar de veiligheid en conformiteit van nog bewoonde woningen, werd het gebouw volledig beveiligd met het oog op bewoning van de eerste acht verdiepingen. De bewoners van de hogere verdiepingen kregen bij voorrang een andere woning. Dat verliep volgens het gedetailleerde herhuisvestingsplan, waarover uitvoerig met de bewoners gecommuniceerd en overlegd is. Zo zijn er brochures uitgedeeld en affiches opgehangen, hebben de bewoners op verschillende momenten een persoonlijke informatiebrief gekregen en hebben er tussen maart 2023 en november 2024 drie vergaderingen met de bewoners plaatsgehad.

Afgelopen zomer heeft de OVM drie participatieve artistieke initiatieven ondersteund en gesubsidieerd, waarmee onder meer gemeenschappelijke delen werden geschilderd en creatieve workshops georganiseerd.

Bovendien zal de OVM een informatieblad voor de huurders in het leven roepen met informatie over de werkzaamheden, over de plannen in de wijk en over ontmoetingsmomenten voor de bewoners.

lieu à une réunion avec les habitants. Des courriers personnalisés ont été envoyés à tous les ménages concernés (Machtens 1 et 3, Vieujant 24-26), expliquant le contexte, les études techniques et les étapes du relogement.

Par ailleurs, cet été, afin de soutenir la vie communautaire et d'améliorer temporairement le cadre de vie des locataires sur les sites Machtens 1 et 3, Le Logement molenbeekois a soutenu et subventionné trois initiatives artistiques participatives, en partenariat avec la mission pour l'emploi et le programme artistique « 101e% ». Ces projets, menés par des collectifs différents, ont permis de repeindre des communs, de réaliser des fresques sur des portes métalliques anti-squat et d'organiser des ateliers cocreatifs avec les habitants.

En outre, la société immobilière de service public lancera la production et la distribution d'un journal trimestriel destiné à ses locataires. Ce journal fournira des renseignements, entre autres, sur les chantiers en cours, les projets de quartier et les moments conviviaux avec les habitants.

¹²¹¹ En parallèle, les services technique et social se tiennent toujours à la disposition des locataires pour répondre à leurs questions. Les concierges et les coordinateurs des projets de cohésion sociale participent également à la diffusion de l'ensemble des informations, tout comme les assistants sociaux du Logement molenbeekois lors des permanences hebdomadaires. De plus, la direction s'est engagée à communiquer sur l'état d'avancement du projet.

Quant aux garanties que vous demandez en cas de relogement, l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 prévoit que lorsqu'une SISP doit reloger des locataires dans le cadre de travaux de réhabilitation approuvés par la SLRB, elle doit établir un plan de relogement soumis à l'accord de la SLRB.

Ce plan précise :

- les logements et catégories concernés ;
- le calendrier des travaux ;
- le nombre et la composition des ménages ;
- la stratégie de relogement, ainsi que les éventuelles collaborations avec d'autres SISP pour accueillir certains ménages.

De plus, cet article impose que le délégué social contrôle chaque attribution de logement liée au relogement. La SLRB valide donc tous les plans de relogement des locataires d'immeubles voués à réhabilitation. De plus, les attributions effectuées dans le cadre d'un plan de relogement sont prioritaires par rapport aux mutations. Des dispositions sont également prévues à l'article 57 § 2 de l'arrêté en matière de loyer pour les personnes qui

Ook de sociale en de technische dienst, de conciërges, coördinatoren van projecten voor sociale samenhang en de maatschappelijk werkers van Le Logement molenbeekois houden de bewoners op de hoogte. Bovendien heeft de directie zich ertoe verbonden te communiceren over de stand van zaken.

Als een OVM een andere woning moet vinden voor een bewoner, gebeurt dat overeenkomstig het besluit van 26 september 1996 volgens een door de BGHM goedgekeurd plan met een beschrijving van de woningen en categorieën, de planning van de werkzaamheden, het aantal en de samenstelling van de gezinnen, de herhuisvestingsstrategie en de eventuele samenwerking met andere OVM's. De sociaal afgevaardigde oefent toezicht uit op elke woningtoewijzing.

Bij de goedkeuring in 2022 van het herhuisvestingsplan 2022-2024 voor onder meer de woontorens Machtens 1 en 3 besliste de BGHM dat de OVM in haar aanbesteding werkzaamheden aan een deel van de woningen moest opnemen. Overleg met de bewoners is dan zonder meer vereist.

De rol van het gewest is beperkt tot het toezicht op en de regulering en ondersteuning van de OVM's.

Wat het project voor sociale cohesie voor Machtens betreft, verwijs ik naar de vzw D'Broej. Die maakt daar sinds 2022 werk van, rekening houdend met de complexiteit en specifieke moeilijkheden van het wooncomplex, die onder meer samenhangen met de verandering van de wijk en het vertrek van het hoofdkantoor van Delhaize.

sont tenues de quitter leur logement dans le cadre d'un plan de relogement.

En 2022, la SLRB a validé un plan de relogement 2022-2024 pour divers bâtiments du Logement molenbeekois, dont les immeubles Machtens 1 et 3. Dans sa décision d'acceptation de ce plan, la SLRB a précisé qu'il convenait de demander à la SISP d'intégrer dans l'appel d'offres concerné la réalisation de travaux en site occupé, pour une partie des logements. Sur ce point, je me permets de vous renvoyer à ma réponse du 3 juillet dernier à votre question orale n° 17.775, où j'expliquais que le cahier spécial des charges des SISP contient des clauses particulières pour la rénovation en milieu habité, avec ou sans permanence architecturale. Dans ce cas, la concertation avec les habitants est incontournable.

Concernant le rôle de la Région, je rappelle que celle-ci ne se substitue pas aux SISP, mais qu'elle exerce un rôle de tutelle, de régulation et de soutien. Elle est à la fois le garant, le contrôleur et le partenaire des SISP, afin que celles-ci remplissent leur mission fondamentale : offrir aux Bruxellois un logement de qualité, accessible et durable.

Enfin, concernant le projet de cohésion sociale (PCS) Machtens, l'ASBL D'Broej a pris en considération, dès 2022, la complexité et les difficultés particulières de ce site, notamment liées à la mutation du quartier ainsi qu'au départ de Delhaize.

¹²¹³ Consciente de ces enjeux, et afin de disposer des moyens humains suffisants pour mener une action communautaire efficace, l'ASBL a conditionné la signature de la convention de partenariat à une augmentation du subsidie initialement prévu en 2021, passant de 72.347 euros à un montant minimum de 122.300 euros. Depuis lors, de nombreuses actions ont été menées sur le site, malgré les difficultés liées au trafic de drogue dans ce quartier.

Fin 2022, la prise de conscience de l'administration et du monde politique concernant la faible indexation historique de ce dispositif a conduit le gouvernement à octroyer un complément annuel de subsidie, portant le montant de fonctionnement de ce PCS à 142.340 euros par an. Il convient toutefois de noter que, dans le contexte actuel des affaires courantes, la pérennité du dispositif PCS pour 2026 n'est pas garantie. Or, ce subsidie complémentaire reste indispensable pour assurer des ressources humaines suffisantes et permettre aux PCS d'exercer leur mission de manière continue, efficace et sereine.

Par ailleurs, pour réaliser ses missions, Le Logement molenbeekois dispose d'un conseil consultatif des locataires actif, accompagné par la SLRB par l'intermédiaire de la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, conformément au Code bruxellois du logement. La création d'une direction chargée de l'action sociétale au sein de la SLRB et son renforcement en ressources humaines permettent désormais un suivi, un contrôle et une écoute renforcée des acteurs de ces dispositifs.

Als voorwaarde voor het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst eiste de vzw D'Broej een verhoging van de in 2021 toegezegde subsidie van 72.347 euro tot minimaal 122.300 euro. Sindsdien heeft ze tal van initiatieven genomen, ook al is dat niet gemakkelijk in een buurt waar veel wordt gedeald.

Eind 2022 heeft de regering beslist om een jaarlijkse extra subsidie toe te kennen aan projecten voor sociale cohesie. In het geval van het project voor Machtens gaat het nu om 142.340 euro per jaar. Aangezien de regering nog steeds in lopende zaken is, is het echter maar de vraag of die noodzakelijke subsidies in 2026 worden voortgezet.

Overigens beschikt Le Logement molenbeekois over een actieve adviesraad van de huurders. Die wordt begeleid door de BGHM, zodat de projecten voor sociale cohesie voortaan nauwer worden opgevolgd en er beter wordt geluisterd naar de betrokkenen.

1215 **M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Je constate un décalage entre ce que les riverains nous rapportent et les réponses que vous nous donnez. Vous nous donnez en effet des réponses substantielles sur des réunions qui se sont tenues et sur des décisions qui ont été prises afin d'informer les habitants.

Quoi qu'il en soit, le sentiment sur place et du Collectif des habitants Machtens, qui rassemble un très grand nombre d'habitants des logements sociaux, est différent. Nous effectuerons des vérifications. Je pense que les habitants pourront entendre ce que vous avez dit et prendre en considération les activités que Le Logement molenbeekois a menées pour respecter le cahier des charges, notamment les clauses relatives à la concertation sociale.

Par ailleurs, la manière dont les concertations sont menées peut constituer une source d'incompréhensions. Dans d'autres dossiers, par exemple dans le cadre de Good Move qui a fait polémique la législature passée, il a beaucoup été question de concertation et il y a eu des concertations, mais on peut se demander si elles ont été menées en tenant compte de la manière dont les habitants perçoivent les choses et dont ils vivent. Ces questions se posent aussi pour le logement. Il y a un travail à mener à ce sujet. C'est extrêmement important.

Enfin, concernant la tutelle des SISF, il faut faire des vérifications. C'est d'autant plus important que dans les quartiers populaires, les gens ont confiance dans l'État. Ils se disent que s'ils payent pour habiter dans un logement social, c'est que l'État est en capacité de leur assurer un minimum de droits. Au-delà de la question de la tutelle, il faudrait que nous puissions avoir une vérification de ce qu'il s'y passe.

Dans ce contexte, il serait essentiel de mettre au cœur de nos priorités une politique du logement social qui soit respectueuse des droits des locataires, avec une véritable concertation, et tournée vers les besoins concrets des habitants.

1217 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- À la suite de votre interpellation et à la lecture de vos questions, nous nous sommes dit qu'il y avait encore un problème lié à la concertation et la communication avec les locataires. C'est pourquoi nous avons redemandé au Logement molenbeekois de prendre à nouveau contact avec les locataires, de réorganiser des assemblées pour leur réexpliquer la situation.

Si vous nous reposez des questions, cela signifie que vous avez été interpellé sur le terrain, et nous ne prenons pas cela à la légère. Nous voulons que les locataires aient l'information correcte et nécessaire, qu'ils comprennent ce qu'il adviendra de leur logement et des mutations, si des rénovations devaient avoir lieu. Par conséquent, soyez certain que le nécessaire est fait, grâce à votre question.

- *L'incident est clos.*

1221 **INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR**

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- U geeft ons informatie over de inspanningen die werden geleverd om de bewoners te informeren en het vereiste sociaal overleg te respecteren. De bewoners gaven mij echter een andere versie van de feiten. We zullen uitzoeken hoe het zit. Ik denk dat de bewoners wel open zullen staan voor hetgeen u net hebt gezegd.

Mogelijk werd het overleg niet op de juiste manier gevoerd, wat tot misverstanden kan leiden. Dat zagen we ook bij Good Move: er was heel wat overleg, maar dat was niet noodzakelijk goed afgestemd op de manier waarop de buurtbewoners de situatie ervaren. Op dat gebied is er nog werk aan de winkel.

Wat het toezicht op de OVM's betreft, pleit ik voor controles. Mensen in volkswijken die betalen voor een sociale woning, rekenen er immers op dat de overheid hun grondrechten kan garanderen.

In het sociale huisvestingsbeleid moeten de rechten van de huurders centraal staan, door middel van overleg dat gericht is op hun concrete behoeften.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Naar aanleiding van uw interpellatie hebben we Le Logement molenbeekois verzocht opnieuw contact op te nemen met de huurders en extra bewonersvergaderingen te organiseren om alles goed uit te leggen. Wij hechten er immers veel belang aan dat sociale huurders goed geïnformeerd worden.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

1221 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1221 **concernant la demande d'audit à la SLRB à la suite d'irrégularités dans le traitement des dossiers des candidats locataires.**

1223 **INTERPELLATION JOINTE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1223 **concernant les irrégularités constatées par la SLRB dans BDROL.**

1225 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).**- *Une grave irrégularité aurait été constatée au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dans le traitement de certains dossiers de candidats locataires de logements sociaux.*

Quelle est la nature du problème ? La SLRB a-t-elle signalé les faits au parquet ?

Il s'agirait de faits exceptionnels, sans rapport avec la société de logements même. Pouvez-vous le confirmer ? Qui a accès au système de gestion des dossiers ?

Vu la gravité de la situation, je vous demande instamment de lancer un audit indépendant afin de faire toute la lumière sur cette affaire.

1227 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a constaté des irrégularités dans le système de traitement des dossiers des candidats locataires.*

Une enquête interne a été ouverte, en collaboration avec les délégués sociaux chargés de contrôler les sociétés immobilières de service public. Les résultats seront transmis aux autorités judiciaires.

Le 3 septembre, vous avez annoncé vouloir étudier comment améliorer le contrôle du système de sélection. La N-VA souligne, depuis plusieurs années, l'existence de problèmes fondamentaux dans l'organisation du logement social à Bruxelles et l'absence de mesure de lutte contre la fraude sociale dans votre politique. Dès lors, je plaide pour un audit externe complet de la SLRB et, en particulier, concernant l'attribution des logements sociaux.

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

betreffende het verzoek tot audit bij de BGHM naar aanleiding van onregelmatigheden in de behandeling van dossiers van kandidaat-huurders.

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

betreffende de door de BGHM vastgestelde 'onregelmatigheden' in BDROL.

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Er zou een ernstige interne onregelmatigheid zijn vastgesteld binnen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) met betrekking tot de behandeling van bepaalde dossiers van kandidaat-huurders van sociale woningen. Het zou gaan om uitzonderlijke feiten die losstaan van de sociale huisvestingsmaatschappij zelf.

Wat is de aard van de vastgestelde onregelmatigheden? Hoeveel kandidaat-huurders zijn getroffen? Heeft de BGHM de feiten aan het parket gemeld? Zo ja, op welke datum?

Kunt u bevestigen dat de openbare vastgoedmaatschappijen niet bij de onregelmatigheden betrokken zijn? Welke personen of categorieën van externe actoren hebben toegang tot het digitale systeem BDROL waarin de dossiers van kandidaat-huurders worden beheerd?

Gezien de ernst van de situatie verzoek ik u met aandrang om een onafhankelijke audit te starten, om volledige duidelijkheid te krijgen over deze zaak en om transparantie, eerlijkheid en wettelijkheid te waarborgen bij de toewijzing van sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft onregelmatigheden vastgesteld in BDROL, het digitale systeem waarin dossiers van kandidaat-huurders verwerkt worden. Daadwerkelijke fraude kon tot nog toe niet worden vastgesteld, maar de onregelmatigheden zouden in elk geval niet te wijten zijn aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) waarop de BGHM het toezicht heeft.

De BGHM heeft een onderzoek geopend en zal het dossier, zodra alle elementen zijn verzameld, doorgeven aan de bevoegde gerechtelijke autoriteiten. Interne auditors voeren momenteel analyses uit en onderzoeken logboeken om de precieze aard van de onregelmatigheden vast te stellen. Ze doen dat in samenwerking met de sociale afgevaardigden, die aangesteld zijn om toe te zien op de OVM's.

1229 *Si la fraude est avérée, ce sera un coup dur pour les 60.000 familles en attente d'un logement social.*

Quelles sont les irrégularités constatées ? Quand en avez-vous été informée ? Quelles actions avez-vous entreprises ?

Comment fonctionne le contrôle en matière de sélection des candidats locataires ? Prévoyez-vous de procéder à un audit externe complet de la SLRB ?

1231 **M. Louis de Clippele (MR).**- Je me rallie aux questions posées par les collègues. Il est important, pour nous, de comprendre la nature des faits, de savoir s'il s'agit d'un dysfonctionnement ou s'il y a eu une manipulation volontaire dans la gestion du BDROL.

Je rejoins M. Vanden Borre. Comment pouvons-nous mener un audit, interne ou externe, et avoir un avis sur ce qui s'est passé ? C'est aussi une question d'exemplarité. Il est essentiel de résoudre rapidement ce problème et d'éviter ainsi qu'il ne se reproduise.

1233 **M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)** *(en néerlandais).*- *Quelque 60.000 personnes attendent un logement social à Bruxelles, qui reste enlisée dans une crise du logement gravissime. Il reste donc impératif d'investir massivement dans le logement social public.*

Nous devons également veiller à ce que les logements sociaux soient attribués à ceux qui y ont réellement droit, car si la confiance dans les attributions est ébranlée, c'est tout le soutien au logement social public qui est remis en cause.

Comment le rôle des délégués sociaux est-il soutenu et renforcé ?

Allez-vous prendre des mesures pour permettre aux candidats locataires de consulter leur dossier en toute transparence ?

Comment éviter que l'audit actuel ne conduise à un climat général de méfiance à l'égard du système de logement social ?

Op 3 september heeft uw kabinet die ongebruikelijke activiteiten bevestigd en verklaard dat u zult nagaan hoe u de controle op het selectiesysteem voor kandidaat-huurders kunt verbeteren.

De N-VA kaart al jaren aan dat er fundamentele problemen zijn in de organisatie van de sociale huisvesting in Brussel en dat in uw beleid een aanpak van onder andere sociale fraude totaal onbestaande is. Er moet volledige transparantie komen over wat er precies is vastgesteld en wie verantwoordelijk is. Daarom pleit ik voor een volledige externe audit van de BGHM en in het bijzonder van de toewijzing van sociale woningen in het gewest.

Als er effectief sprake is van fraude, dan is dat een klap voor de 60.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning en daar gemiddeld meer dan twaalf jaar op moeten wachten.

Wat is de stand van zaken? Wat zijn de vastgestelde onregelmatigheden en ongebruikelijke activiteiten? Waarvan bent u op de hoogte gebracht en wanneer? Welke acties hebt u tot nu toe ondernomen om de situatie recht te trekken?

Hoe functioneert de controle op het selectiesysteem voor kandidaat-huurders precies en hoe zult u die verbeteren? Zult u ingaan op mijn vraag naar een volledige externe audit van de BGHM en in het bijzonder van de toekenning van sociale woningen?

De heer Louis de Clippele (MR) *(in het Frans).*- *Ik sluit me aan bij de vragen van mijn collega's. Het is belangrijk om te weten of er sprake is van een systeemfout of van opzettelijke manipulatie. Komt er een interne of externe audit om na te gaan wat er is gebeurd?*

De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels).- In Brussel wachten 60.000 mensen op een sociale woning. Dat is meer dan een vol Koning Boudewijnstadion. Ondanks de vele inspanningen van de staatssecretaris blijft Brussel vastzitten in een stevige wooncrisis. Hoewel sommige collega's in dit halfrond het niet met mij eens zullen zijn, blijft massaal investeren in publieke sociale huisvesting een noodzaak om die wooncrisis aan te pakken.

In die context is het belangrijk dat elke sociale woning terechtkomt bij wie er echt recht op heeft, want als het vertrouwen in de toewijzingen wankelt, dan wankelt het hele draagvlak onder de publieke sociale huisvesting. De onregelmatigheden die aan het licht zijn gekomen binnen het systeem BDROL zijn dus ernstig. Maar minstens even belangrijk is dat die onregelmatigheden zijn ontdekt dankzij waakzame medewerkers. We moeten verder bouwen op die interne controles.

1235 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Il ne faut pas confondre irrégularités dans la base de données et fraude. En l'occurrence, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) travaille en étroite collaboration avec les autorités compétentes. Ignorer ce travail en cours constitue un manque de respect pour ces institutions et risque de susciter des inquiétudes injustifiées auprès des 60.000 ménages qui attendent un logement social. Il est impératif de ne tirer aucune conclusion prématurée.*

La SLRB ne dispose pas encore d'éléments relatifs à l'existence d'une éventuelle fraude. Les dossiers concernés font actuellement l'objet d'une analyse approfondie par la cellule d'audit interne.

À ce stade, la SLRB a recensé 734 actions qualifiées d'inhabituelles dans la base de données régionale. L'incidence concrète de ces activités inhabituelles n'est pas encore établie, mais l'enquête est en cours.

1237 *Le 25 août dernier, la direction générale de la SLRB a été informée d'une activité inhabituelle dans certains dossiers et a immédiatement diligenté une enquête interne. Le 1er septembre 2025, la SLRB a décidé de porter plainte contre X avec*

Hoe wordt de rol van de sociaal afgevaardigden, die een belangrijke bijdrage leveren aan de controle op de openbare vastgoedmaatschappijen, ondersteund en versterkt?

Zult u stappen zetten om kandidaat-huurders meer inzage te geven in hun dossier via BDROL, bijvoorbeeld via een digitaal portaal dat de status van hun aanvraag toont? Transparantie is ook heel belangrijk voor de burgers.

Hoe vermijdt u dat de huidige audit leidt tot een algemene sfeer van wantrouwen tegenover het systeem van sociale huisvesting? Elke verdachtmaking straalt immers af op mensen die er niets mee te maken hebben, zoals de huurders en de medewerkers van de openbare vastgoedmaatschappijen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - We mogen onregelmatigheden in de databank niet verwarren met sociale fraude. U stelde mij al meermaals vragen over sociale fraude, waarop ik altijd in alle transparantie heb uitgelegd welke procedures en controles er bestaan.

In dit geval werkt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) nauw samen met de bevoegde interne en gerechtelijke instanties. Ontkennen of negeren dat er op dat vlak grondig werk wordt verricht, getuigt niet alleen van een gebrek aan respect voor die instanties, maar veroorzaakt ook onnodige onrust bij de 60.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning.

Het is belangrijk dat het onderzoek volledig kan worden uitgevoerd. We mogen dan ook geen voorbarige conclusies trekken als we een transparant, betrouwbaar en verantwoordelijk beheer willen van de sociale huisvesting in Brussel.

Wat de aard van de onregelmatigheden betreft, bepaalde gegevens in de databank zijn buiten de gebruikelijke procedure om gewijzigd. De meeste van die aanpassingen zijn van administratieve aard en er is momenteel geen sprake van een bepaald patroon. De BGHM beschikt dus nog niet over de nodige informatie om eventuele fraude te kunnen bevestigen of weerleggen. Alle betrokken dossiers worden momenteel grondig onderzocht door de interne auditcel, in nauwe samenwerking met de sociale afgevaardigden en de betrokken openbare vastgoedmaatschappijen.

De gewestelijke databank bevat momenteel 60.064 kandidaturen. De BGHM heeft tot nu toe 734 acties in de gegevensbank vastgesteld, die als ongebruikelijk bestempeld werden. Dat betekent echter niet dat het om 734 afzonderlijke dossiers gaat. De precieze impact van de ongebruikelijke activiteiten is nog niet duidelijk en wordt onderzocht.

De algemene directie van de BGHM werd op 19 augustus 2025 op de hoogte gebracht van een ongebruikelijke activiteit in bepaalde dossiers van de gewestelijke gegevensbank. Diezelfde dag nog heeft ze juridisch advies ingewonnen en een intern onderzoek gestart. Voorts heeft de BGHM bewarende maatregelen genomen en alle nodige elementen verzameld met

constitution de partie civile. De notre côté, nous avons été informés de l'incident durant la semaine du 25 août.

Je précise, par ailleurs, que les activités inhabituelles constatées ne sont pas imputables aux sociétés immobilières de service public (SISP) et qu'aucun acteur externe n'a accès à la base de données régionale.

Il appartient à la SISP d'encoder le dossier du demandeur dans la base de données régionale. Le délégué social contrôle toutes les conditions prévues par la législation et, une fois ces vérifications effectuées, la modification devient définitive dans le dossier de la base de données. Le délégué social contrôle donc chaque changement.

het oog op gerechtelijke stappen. Op 1 september 2025 heeft het directiecomité van de BGHM op advies van haar advocaten besloten om een klacht met burgerlijke partijstelling tegen onbekenden in te dienen bij de onderzoeksrechter.

Mijn kabinet, de directeurs-generaal van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en het personeel van de BGHM werden in de week van 25 augustus op de hoogte gebracht van het incident.

De BGHM heeft op advies van haar advocaten de tijd genomen om een voldoende gedetailleerd dossier op te stellen om ervoor te zorgen dat het parket de klacht in behandeling zou nemen. Daarom hebben de advocaten een afspraak gemaakt met de onderzoeksrechter voor het indienen van een klacht met burgerlijke partijstelling en voor de toelichting van het volledige dossier op 2 oktober, dus volgende week.

De vastgestelde ongebruikelijke activiteiten zijn niet toe te schrijven aan de OVM's. De BGHM heeft op dit moment geen aanwijzingen dat de OVM's erbij betrokken zijn.

Afgezien van de personeelsleden van de BGHM en de OVM's die toegang hebben vanwege hun functie, en de ontwikkelaar van het systeem, heeft geen enkele externe speler toegang tot de gegevensbank.

Het is de OVM die het dossier van de aanvrager in de gegevensbank ingeeft. De sociaal afgevaardigde controleert alle voorwaarden die in de wetgeving zijn vastgelegd en zorgt ervoor dat alles correct wordt geregistreerd in het elektronische dossier in de gegevensbank. Zodra die controle is uitgevoerd, gaat hij opnieuw na of de informatie correct is. Als alles in orde is, wordt de wijziging definitief. De sociaal afgevaardigde controleert dus elke wijziging.

Zoals u weet worden in het dossier van de kandidaat automatisch voorkeurrechten verzameld op basis van anciënniteit. Afhankelijk van de situatie van de kandidaat kunnen op basis van bewijsstukken extra voorkeurrechten worden toegekend, zoals bepaald in de regelgeving. Op basis van de gezinssamenstelling en de voorkeurrechten wordt bij elke toewijzing een lijst gegenereerd en wijst de OVM de woning toe aan de eerste kandidaat op de lijst.

De sociaal afgevaardigde controleert de gegenereerde lijst en gaat na of de OVM alles correct heeft ingegeven in de Gewestelijke Gegevensbank voordat een woning wordt voorgesteld aan de kandidaat. De kandidaat moet specifieke gegevens bezorgen zoals bepaald door de regelgeving. De OVM controleert de gegevens en de sociaal afgevaardigde doet het nazicht.

Wanneer de toewijzing is afgerond, schrapt de OVM de kandidatuur of geeft ze een geldige reden tot weigering in. De sociaal afgevaardigde controleert de toewijzing of weigering en ook de huurovereenkomsten.

¹²³⁹ *En fonction de la composition familiale et des titres de priorité, une liste est générée à chaque attribution, et la SISP attribue le logement au premier candidat de la liste. Le délégué social vérifie l'encodage par la SISP dans la base de données avant l'envoi de la proposition au candidat.*

Lors de la clôture de l'attribution, la SISP encode la radiation ou, le cas échéant, le refus valablement motivé. Les SISP procèdent au renouvellement des dossiers tous les deux ans, car la situation des candidats locataires évolue.

Enfin, conformément à l'arrêté du 26 septembre 1996, le dossier du candidat locataire doit être réexaminé et mis à jour lors de la visite du logement. Si la candidature ne répond plus aux conditions d'admission, elle est rejetée ou radiée du registre.

Les dossiers des locataires font l'objet de contrôles réguliers par leur SISP et le délégué social, qui s'assurent notamment du respect des conditions liées aux demandes de mutation.

¹²⁴¹ *Toute irrégularité peut être aisément détectée grâce à des rôles clairement définis dans la base de données régionale et à un système de contrôle interne efficace.*

La SLRB prendra toutes les mesures adéquates à l'issue des analyses réalisées dans le cadre de l'audit et des enquêtes et appliquera les recommandations de l'audit interne destinées à renforcer la sécurité de l'utilisation de la base de données.

Le service d'audit interne répond à des procédures de contrôle rigoureuses, élaborées de manière indépendante. Vos demandes d'audit externe me semblent donc totalement prématurées.

¹²⁴³ **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)** *(en néerlandais).*- *Vous dites que l'inquiétude a été prématurément et inutilement semée, mais c'est votre administration qui a envoyé un courriel indiquant que des irrégularités avaient été constatées.*

¹²⁴⁵ *(poursuivant en français)*

De OVM vernieuwt de dossiers om de twee jaar. Gedurende de tijd die verstrijkt tussen de inschrijving op de wachtlijst en de toewijzing van de woning kan de situatie van de kandidaat-huurders immers veranderen.

Artikel 10 van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse regering schrijft voor dat bij het bezichtigen van de woning het dossier van de kandidaat-huurder moet worden herbekeken en bijgewerkt: de kandidaat-huurder moet bevestigen dat zijn inkomsten voor het referentiejaar niet hoger zijn dan de maximumbedragen die in de regelgeving zijn vastgelegd voor de categorie waarin hij is ingeschreven, en dat hij nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarde dat hij geen vastgoed bezit. Als de kandidatuur niet langer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, wordt hij geweigerd of uit het register geschrapt.

Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst worden de dossiers van de huurder regelmatig gecontroleerd door zijn OVM en door de sociaal afgevaardigde. Die controles zijn met name bedoeld om eventuele sociale fraude op te sporen of om ervoor te zorgen dat aan de voorwaarden inzake mutatieaanvragen wordt voldaan.

De dossiers van kandidaat-huurders en huurders worden met andere woorden op verschillende momenten onderzocht, zowel tijdens de wachttijd als tijdens de verhuur van de woning.

U vraagt om een audit. De Gewestelijke Gegevensbank beschikt echter over een duidelijke taakverdeling en een goed intern controlesysteem. Bovendien worden alle activiteiten geregistreerd in logboeken. Elke onregelmatigheid kan dus worden opgespoord. Het is trouwens dankzij de waakzaamheid van de werknemers van de BGHM en de interne controleprocedures dat de ongewone activiteit aan het licht kwam.

Voorts wil ik benadrukken dat u geen definitieve conclusies mag trekken zolang het onderzoek nog loopt. De BGHM blijft zich volledig inzetten voor een grondige en volledige analyse. Ze zal alle passende maatregelen nemen op basis van de analyse in het kader van de audit en de lopende onderzoeken. Ze zal bovendien de aanbevelingen van de interne auditdienst toepassen om het veilige gebruik van de Gewestelijke Gegevensbank te verbeteren. Die interne auditdienst volgt strikte, onafhankelijk opgestelde controleprocedures. Indien de auditdienst dat nodig acht, beveelt hij aanvullende controles aan die eventueel door een extra dienst worden uitgevoerd. Uw verzoek om een externe audit is dan ook voorbarig.

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- U zegt dat er voorbarig en onnodig onrust is gezaaid, maar het is uw eigen administratie die een mail heeft verstuurd met de mededeling dat er onregelmatigheden zijn vastgesteld.

(verder in het Frans)

Je ne voudrais pas que l'on inverse les rôles. Un courriel a été envoyé, qui est arrivé dans les mains de certaines personnes qui ont décelé un problème. Tant mieux si des personnes ont été alertées !

Toutefois, notre rôle est de poser des questions. Et comme M. Mouani l'a fait remarquer, 60.000 personnes, c'est un stade de football rempli ! Ces personnes attendent depuis plusieurs années, et ce genre d'information les rend malades. Je me réjouis que vous puissiez nous rassurer ! Néanmoins, un délégué social a été licencié ou est parti, nous ignorons ce qu'il s'est vraiment passé. Il habiterait en Flandre ou du côté de Liège, je l'ignore. En tout cas, on nous dit qu'il est responsable à Molenbeek-Saint-Jean. Ces différents éléments incitent les personnes à se poser des questions.

Vous indiquez aujourd'hui que 734 points pourraient être problématiques. Il serait question de dix dossiers qui ont mené à 74 interventions dans chaque dossier. Quelque 734 points, c'est tout de même énorme.

Mon groupe souhaite que le système soit totalement hermétique, qu'il soit impossible qu'un candidat en dépasse un autre : l'ordre de la liste doit être respecté. S'il existe des dérogations, si les délégués sociaux ont le pouvoir d'accepter ou de refuser certains dossiers, soit ! Aujourd'hui, cependant, les personnes concernées sont perplexes.

Votre ton, au début de votre réponse, m'a quelque peu déplu. Vous avez déclaré qu'il n'y avait rien et que nous étions en train d'exagérer la situation. En attendant, le comité de direction de la SLRB a décidé de prendre un avocat, de porter plainte et de demander au parquet de mener une enquête. Ce n'est pas rien !

¹²⁴⁹ Vous tentez de minimiser une situation qui n'a rien d'anodin. Or, si vous demandez une enquête au parquet de Bruxelles, c'est forcément parce que vous constatez un problème.

Notre but n'est pas de semer la confusion auprès des citoyens concernés par cette situation, mais de relayer les messages d'alerte qui nous parviennent de l'intérieur même de la SLRB.

Nous prendrons le temps d'analyser toutes les réponses que vous nous avez données. L'important est que nous sachions aujourd'hui si certaines personnes ont bénéficié d'avantages auxquels elles n'avaient pas droit, ou sont passées avant d'autres sur la liste d'attribution d'un logement.

Vous conviendrez avec nous que ce type de passe-droit est totalement inacceptable. Tout ce que nous demandons, c'est que l'administration fasse son travail.

¹²⁵¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Quelque 60.000 ménages sont inscrits sur une liste d'attente pour un logement social.*

Votre réponse est truffée de contradictions. D'un côté, vous dites qu'il n'y a pas lieu de s'inquiéter et que vous vous occupez du

U mag de rollen niet omdraaien.

Het is logisch dat dit soort informatie wrevel opwekt bij de 60.000 mensen die al jaren op de wachtlijst staan. U tracht ons gerust te stellen, maar toch is er een sociaal afgevaardigde ontslagen of vertrokken.

U zegt dat het om tien dossiers gaat waarin telkens zo'n 74 interventies zijn uitgevoerd. Dat is erg veel. Mijn fractie wil dat het systeem volledig waterdicht is en dat de volgorde op de lijst wordt gerespecteerd.

Aan het begin van uw antwoord trachtte u de situatie te bagatelliseren, maar de BGHM heeft beslist om een klacht in te dienen en een gerechtelijk onderzoek te vragen. Dat betekent dat er wel degelijk een probleem is vastgesteld.

Het is niet onze bedoeling om verwarring te zaaien bij de burgers. Wij willen enkel de waarschuwingen doorgeven die we van de BGHM hebben ontvangen en te weten komen of bepaalde personen voordelen hebben genoten waarop ze geen recht hadden, of voorrang op anderen hebben gekregen. Dat soort voorkeursbehandeling is immers volstrekt onaanvaardbaar.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Het gaat over 60.000 gezinnen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Dat is niet één Koning Boudewijnstadion, dat zijn twee of drie Koning Boudewijnstadions gevuld met mensen die in dit gewest kandidaat-huurder zijn voor een sociale woning!

problème. De l'autre, les faits que vous relatez sont extrêmement préoccupants, car ils reflètent un problème structurel à grande échelle.

En outre, vous affirmez qu'il n'y a pas de fraude, alors que vous avez fait appel à des avocats, pris des mesures conservatoires et que vous envisagez de déposer plainte auprès du juge d'instruction.

L'information donnée par M. Ahidar à propos d'une personne licenciée est-elle exacte ? Des personnes ont-elles effectivement été identifiées comme étant à l'origine des problèmes ? Il importe que toute la lumière soit faite et que nous n'essayions pas de régler les choses à l'amiable, sans savoir exactement où et comment elles ont pu si mal tourner.

¹²⁵³ *Si les SISP, les informaticiens et la SLRB sont les seuls à avoir accès au système, le problème se situe chez l'un de ces trois acteurs. Vous excluez les SISP et semblez mettre la SLRB en cause. Je répète donc ma question : avez-vous constaté des fraudes au sein de la SLRB au niveau de la liste des candidats à un logement social ?*

C'est une question très claire, mais votre réponse part dans tous les sens.

¹²⁵⁵ **M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)** (en néerlandais).- *Vu le nombre de personnes en attente d'un logement social, il est positif de constater que la SLRB a immédiatement réagi. J'espère que nous en saurons plus dans les prochains mois.*

Certains parlent de fraude. Un système plus transparent permettrait de rassurer la population.

Uw verhaal gaat een beetje alle kanten uit, mevrouw de staatssecretaris. Enerzijds zegt u dat er geen reden tot ongerustheid is en dat u ermee bezig bent. Anderzijds zijn de feiten die u hebt toegelicht uiterst onrustwekkend. U vermeldt 734 ongebruikelijke acties: het gaat dus niet om vergissingen, waarbij twee of drie dossiers niet goed behandeld zijn, maar om een grootschalig, structureel probleem.

Verder zegt u dat u onmiddellijk hebt vastgesteld dat er iets aan de hand was en advocaten hebt ingeschakeld, bewarende maatregelen hebt genomen en klacht zult indienen, of op 1 september al hebt ingediend, bij de onderzoeksrechter. Dat zijn serieuze aanwijzingen dat er wel degelijk sprake is van fraude. Toch beweert u het tegendeel. Hoe u dat kunt rijmen met de genoemde feiten, begrijp ik niet.

Ik hoor nu ook van de heer Ahidar dat er al iemand ontslagen is. Klopt dat? Had die persoon iets te maken met wat we vandaag allemaal horen? Kunt u toelichten of er effectief mensen zijn geïdentificeerd die aan de basis liggen van de genoemde problemen? Het is belangrijk dat er volledige klaarheid wordt geschapen en dat we niet proberen de boel in der minne te regelen zonder dat we goed weten waar en hoe het zo erg is kunnen mislopen.

Dat zijn toch belangrijke elementen waarop u niet bent ingegaan.

U zegt dat enkel de OVM's, de IT'ers en de BGHM toegang hebben tot het systeem. Het probleem zit dus bij een van die drie actoren. Uzelf sluit de OVM's uit. Dat betekent dat het probleem ofwel bij de BGHM, ofwel bij de IT'ers zit. Uit uw antwoord meen ik te kunnen afleiden dat het probleem bij de BGHM zit. Daarom herhaal ik mijn vraag: hebt u vastgesteld dat er binnen de BGHM fraude is gepleegd met de lijst van kandidaat-huurders voor sociale woningen? Is er een vermoeden van fraude? Is er geknoeid met de wachtlijst voor sociale woningen, waarop 60.000 gezinnen staan?

Dat is een heel duidelijke vraag, maar in uw antwoord ging het een beetje alle kanten uit. U zei enerzijds dat er niet echt een probleem is, maar anderzijds gaf u toch wel aan dat er een vermoeden van fraude is, dat u het gerecht hebt geraadpleegd, dat er nog bijkomende stappen moeten worden gezet en dat de audit wordt voortgezet. Ik ben dan ook helemaal niet gerustgesteld.

Ik zou daarom graag een antwoord krijgen op de vraag of er een vermoeden van fraude is door iemand binnen de BGHM. Is er geknoeid met de wachtlijst voor sociale woningen?

De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels).- Ik ben blij dat iedereen de ernst inziet van het enorme aantal mensen dat wacht op een sociale woning.

Aan de ene kant is het een positief signaal dat de BGHM 734 ongebruikelijke activiteiten onderzoekt. Dat toont aan dat ze onmiddellijk de nodige stappen heeft ondernomen. Ik hoop dat

¹²⁵⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Je voudrais surtout répondre à M. Ahidar. Je ne minimise pas les actes commis. Dès que la SLRB a constaté des irrégularités dans ces 734 dossiers, elle a pris les choses en main. Nous ne sommes évidemment pas d'accord avec les actions menées dans cette base de données. Nous devons les examiner, mais je ne peux pas aujourd'hui parler officiellement de fraude, car ce sera à la justice de faire son travail. La SLRB a donc mandaté un cabinet d'avocats pour bétonner un dossier et porter plainte dès la semaine prochaine.

J'espère bien entendu qu'il n'y a pas eu de fraude, mais nous ne fermons pas les yeux. Je suis aussi consternée que vous. Il y a déjà, aujourd'hui, une rupture de confiance entre la population et le monde politique. Si cela s'étend à l'administration, ça ne va pas ! Je veux que la lumière soit faite le plus rapidement possible sur cette affaire, de manière transparente. Peu importe que cette personne habite Liège ou Molenbeek-Saint-Jean, si elle a commis des fraudes, elle devra répondre de ses actes. Elle a entretemps démissionné et ne travaille plus à la SLRB.

(Remarques de M. Ahidar)

Quoi qu'il en soit, des systèmes de contrôle sont déjà en place au sein de la SLRB. Ce n'est pas encore le moment de passer par un audit. Nous verrons ce que décidera la justice. S'il y a des manquements, nous reverrons les systèmes de contrôle, mais ils semblent assez bien fonctionner, puisque les irrégularités concernant ces 734 actions ont tout de suite été détectées.

Je ne minimise pas ce qui s'est passé. La SLRB prend ce dossier à bras-le-corps. Les dossiers évoluent constamment, en fonction de la situation de la famille, si elle devient propriétaire, par exemple. Beaucoup de manipulations sont donc faites dans le système. Il faut voir si elles étaient justifiées ou si elles ont été préjudiciables à d'autres ménages. Nous le saurons dans les prochains mois.

¹²⁶¹ **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).-** *Vous avez parlé d'inquiétude inutile et de demandes prématurées d'audits. C'est à cela que j'ai réagi.*

¹²⁶³ *(poursuivant en français)*

Vous dites que ces audits n'en valent pas la peine, et finissez par vous énerver.

we de komende weken of maanden nog meer duidelijkheid zullen krijgen.

Ik heb echter geen antwoord gekregen op mijn vraag of het inschrijvingsproces niet transparanter kon. Nu doen heel wat geruchten de ronde over eventuele fraude en zijn er partijen die daarop inspelen. Het is belangrijk dat we mensen kunnen geruststellen via een transparantere website of dienst en dat ze genoeg informatie krijgen in zulke gevallen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Mijnheer Ahidar, ik bagatelliseer de situatie niet. Direct na de vaststelling van de onregelmatigheden heeft de BGHM een advocatenkantoor ingehuurd om een klacht in te dienen.*

Ik hoop net als u dat er geen sprake is van fraude. Er is al een vertrouwensbreuk tussen de bevolking en de politiek. Het zou een ramp zijn als die zich uitbreidt naar de administratie. Als er toch sprake van fraude is, dan zal de betrokkene zich moeten verantwoorden, ook al heeft die inmiddels ontslag genomen en werkt die niet meer bij de BGHM.

(Opmerkingen van de heer Ahidar)

Het is nog te vroeg voor een audit. Als de rechter tekortkomingen vaststelt, zullen we de interne controlesystemen herzien. Ze lijken evenwel goed te werken, aangezien de onregelmatigheden onmiddellijk werden ontdekt.

De BGHM pakt de zaak serieus aan en zal nagaan of de wijzigingen in het systeem gerechtvaardigd waren of dat ze nadelig waren voor andere gezinnen.

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- U had het over onnodige ongerustheid en voorbarige vragen om audits. Daarop heb ik gereageerd.

(verder in het Frans)

U zegt dat er geen audits nodig zijn, maar u bent wel verantwoordigd

1263 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je comprends votre propos, mais j'espère que, dans quelques mois, nous apprendrons qu'il n'y a pas eu fraude. Je ne peux pas l'imaginer.

1263 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- Une fois qu'on nous a dit que la personne avait démissionné, nous nous sommes demandé si son départ ne cachait pas autre chose.

1263 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je ne peux affirmer la présence d'une fraude pour le moment. La justice devra faire son travail.

1271 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Je suis convaincu que vous vous efforcez de faire la clarté et je fais confiance à la justice, qui jugera cette affaire de manière indépendante. Sans préjuger de ce jugement, ce que j'entends est inquiétant.*

Certaines des 734 irrégularités concernent-elles des logements sociaux potentiellement attribués de manière illégale ? Pouvez-vous différencier les types d'irrégularités ?

1271 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je n'ai pas de réponse à ce sujet. Cela fait l'objet d'une enquête.*

1271 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Nous pourrions y revenir plus tard. Je vous demande à tous de suivre attentivement ce dossier. Dans l'intérêt des Bruxellois, il est impératif de combattre les éventuelles fraudes ou irrégularités avec sérieux.*

- Les incidents sont clos.

1279 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1279 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1279 **concernant l'amiante dans le logement social.**

1281 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- La société de logement social dénommée Le Logement molenbeekoïse mène, depuis maintenant cinq ans, un ambitieux programme de modernisation et de mise en conformité de son patrimoine immobilier. Ce

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik hoop dat we over een paar maanden te horen krijgen dat er geen fraude is gepleegd.*

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).- *Aangezien de persoon ontslag heeft genomen, vroegen we ons af of er meer aan de hand was.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik kan op dit moment niet bevestigen dat er sprake is van fraude. We moeten justitie haar werk laten doen*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dank u voor uw bijkomende toelichting. Ik vertrouw erop dat u probeert alles naar boven te halen en de zaak volledig uit te spitten, en de nodige instanties hun werk laat doen. Ik vertrouw ook op de werking van Justitie, die deze zaak onafhankelijk en op basis van alle gegevens zal beoordelen. Ik wil niet op dat oordeel vooruitlopen, maar wat ik vandaag hoor, is toch bijzonder onrustwekkend.

Een allerlaatste bijkomende vraag: hebben die 734 onregelmatigheden betrekking op de huidige wachtlijst van 60.000 gezinnen of zijn daar ook gevallen bij van sociale woningen die reeds zijn toegekend en dus mogelijk onrechtmatig zijn toegekend? Kunt u een onderscheid maken tussen types van onregelmatigheden?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Dat was ook een van mijn vragen. Momenteel heb ik daar geen antwoord op. Dat wordt momenteel uitgezocht.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik vertrouw erop dat we daar later op kunnen terugkomen, want het is bijzonder belangrijk dat we volledige transparantie kunnen krijgen. Ik vraag ook aan de voorzitter en de collega's om dit thema aandachtig te volgen. Het is in het belang van de Brusselaars dat het bestaande systeem overeind blijft en dat we mogelijke fraude of onregelmatigheden onmiddellijk met de nodige ernst aanpakken.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende asbest in sociale woningen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Le Logement molenbeekoïse werkt al vijf jaar aan een uitgebreid renovatieplan, naar aanleiding van een doorlichting op verzoek van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Meerdere studiebureaus werden begin 2025 ingeschakeld om na te gaan of er gevaarlijke materialen in de*

plan fait suite à un audit réalisé à la demande de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Dans ce cadre, plusieurs bureaux spécialisés ont été mandatés au premier semestre 2025 pour établir un état des lieux détaillé, notamment afin de détecter la présence éventuelle de matériaux à risque. Ces analyses ont révélé la présence d'une fine couche d'amiante sous la peinture de certains murs et plafonds dans les immeubles les plus anciens.

Il convient de souligner que cette présence d'amiante ne présente pas de danger tant que les matériaux restent intacts. Toutefois, dans un souci de transparence et de précaution, la société immobilière de service public (SISP) a rapidement mis en œuvre une série de mesures pour assurer la sécurité des locataires comme des travailleurs.

Ainsi, dès le 1er septembre, l'ensemble des parties concernées - locataires, associations, syndicats, personnel et conseil d'administration - ont été informés. Des consignes précises ont été communiquées, un plan d'accompagnement a été élaboré et des permanences téléphoniques ont été mises en place. Chaque logement identifié fera prochainement l'objet d'une inspection approfondie afin de déterminer les mesures appropriées. Des séances d'information seront également organisées dès novembre avec des experts indépendants.

Par ailleurs, ce nouveau facteur de risque lié à l'amiante aura un impact financier significatif. Le plan d'investissement décennal, initialement chiffré à 700 millions d'euros, repose actuellement sur des financements garantis pour environ 10 % de ce montant. Les coûts liés à la gestion de l'amiante viendront inévitablement alourdir l'enveloppe, mettant en péril la mise en œuvre du programme dans son ensemble.

Ce contexte révèle aussi un enjeu plus large, susceptible d'affecter d'autres SISP à l'échelle de la Région.

Le gouvernement régional prévoit-il une forme de soutien spécifique pour les SISP confrontées à des surcoûts liés à la gestion de l'amiante dans le cadre de leurs plans de rénovation ?

Une ligne budgétaire dédiée est-elle prévue, afin d'éviter que ces dépenses ne viennent grever les crédits alloués aux rénovations urgentes ?

Avez-vous décidé de renforcer la réglementation actuelle en matière d'identification de l'amiante, notamment par l'introduction d'une obligation d'inventaire approfondi - pas uniquement visuel -, en particulier dans les immeubles anciens du parc social ?

Enfin, si la question de la santé des travailleurs ayant pu être exposés à l'amiante semble aujourd'hui bien encadrée par les dispositifs existants (médecine du travail, prévention, information), il convient de rester attentif à l'évolution de cette situation dans d'autres SISP. Bruxelles Environnement va-t-elle

woningen zaten. Daaruit bleek dat er in de oudste gebouwen asbest zit op sommige muren en plafonds.

Zolang dat asbest gebonden is, is het niet gevaarlijk, maar uit voorzorg heeft de openbare vastgoedmaatschappij in kwestie maatregelen genomen om de veiligheid van de huurders en werknemers te garanderen.

Vanaf 1 september werden alle betrokkenen geïnformeerd. Ze kregen precieze richtlijnen, er werd een begeleidingsplan uitgewerkt en per telefoon advies verstrekt. Elke betrokken woning zal binnenkort nauwgezet worden geïnspecteerd om gepaste maatregelen te bepalen. Vanaf november vinden er informatievergaderingen plaats.

Omdat er asbest is gevonden, zullen de renovatiekosten aanzienlijk stijgen. Volgens een aanvankelijke schatting zou het tienjarige investeringsplan 700 miljoen euro kosten, waarvan ongeveer 10% is gefinancierd. Dat bedrag zal dus niet volstaan. Het probleem zal wellicht ook bij nog meer openbare vastgoedmaatschappijen opduiken.

Voorziet de regering in steun voor openbare vastgoedmaatschappijen die met extra kosten worden geconfronteerd als gevolg van asbest? Zult u de regelgeving wijzigen? Oude sociale woningen zouden grondiger moeten worden onderzocht.

Hoewel er een uitgebreide regelgeving bestaat voor werkgevers die mogelijk zijn blootgesteld aan asbest, moet die kwestie toch bijzondere aandacht blijven krijgen. Zal Leefmilieu Brussel daar ook een rol in spelen?

également jouer un rôle renforcé en matière de ressources et d'appui méthodologique ?

1283 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il n'est pas anormal de constater la présence d'amiante dans certains bâtiments de logements sociaux de la Région bruxelloise. En réalité, cette situation n'est pas spécifique au logement public : on retrouve également de l'amiante dans de nombreux immeubles du marché privé et de bureaux. Cela s'explique par le fait qu'à l'époque de leur construction, l'amiante était couramment utilisé dans le secteur du bâtiment, notamment pour ses propriétés isolantes, ignifuges et sa solidité. Sa présence aujourd'hui est donc liée aux pratiques de construction de l'époque, et non à une particularité du parc de logements sociaux.

Pour répondre à votre première question, la question de l'amiante doit toujours être envisagée en lien direct avec le projet de rénovation. Selon la nature des travaux et l'état des matériaux, différentes approches sont possibles : dans certains cas, il est plus approprié de maintenir l'amiante en place et de le confiner de manière sécurisée, tandis que dans d'autres, le déroulement du chantier rend indispensable une opération de désamiantage. Les coûts associés varient donc, tant en fonction des applications d'amiante présentes que de l'ampleur et du type de rénovation envisagée. Les budgets, accordés pour les projets de rénovation au travers du plan stratégique de rénovation durable (PSRD) et des quadriennaux d'investissement ou des autres mécanismes de financement, couvrent les frais relatifs au désamiantage.

En juin 2025, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a mis en place un groupe de travail sectoriel, chargé de l'étude et la synthèse de certains sujets, dont l'amiante. Ce groupe de travail est constitué d'architectes de la direction Patrimoine de la SLRB et de personnes-ressources auprès des sociétés immobilières de service public (SISP).

Concernant votre deuxième question, la SLRB dispose d'une enveloppe dédiée aux travaux urgents, de 3,6 millions d'euros chaque année. Les travaux de désamiantage ne sont pas inclus dans cette enveloppe a priori, car ils sont prévisibles et sont dès lors inclus dans les financements classiques.

Pour ce qui est de la question suivante, la réglementation relative à l'amiante relève de Bruxelles Environnement. Les SISP doivent la respecter. Elles disposent, pour leur patrimoine, des inventaires d'amiante couvrant l'entièreté de leur parc. Toutefois, malgré ces inventaires, des découvertes apparaissent inévitablement à l'occasion des chantiers ou des campagnes de relevés dans le cadre des études.

1285 Lorsque les travaux d'enlèvement ou d'encapsulation d'amiante présentent une certaine ampleur, une demande de permis d'environnement ou une déclaration doit être introduite en fonction de la nature et de l'importance du chantier.

Concernant votre dernière question, voici ce que Bruxelles Environnement fait déjà :

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is niet ongebruikelijk dat er asbest wordt aangetroffen in oude sociale woningen. Vroeger werd asbest immers heel vaak gebruikt in de bouw, en lang niet alleen voor sociale huisvesting*

Hoe er met asbest wordt omgegaan, is altijd afhankelijk van de geplande renovatiewerken. Soms is het beter om het op een veilige manier te laten zitten en in andere gevallen moet het worden verwijderd. Ook de kosten variëren dus sterk. De met de renovatiewerken gepaarde budgetten dekken ook de kosten voor asbestverwijdering.

In juni 2025 richtte de BGHM een werkgroep op die zich onder meer bezighoudt met asbest. In die werkgroep zitten architecten van de BGHM en vertegenwoordigers van de openbare vastgoedmaatschappijen.

De BGHM ontvangt 3,6 miljoen euro per jaar voor dringende werken. Dat geld dient in principe niet voor asbestverwijdering, want dat soort werkzaamheden is voorspelbaar.

Leefmilieu Brussel houdt zich bezig met de regelgeving inzake asbest en de openbare vastgoedmaatschappijen moeten die naleven. Ze beschikken over overzichten van asbest in hun woningen. Toch is het onvermijdelijk dat er bij werkzaamheden of studies nog asbest wordt aangetroffen waarvan ze nog niet op de hoogte waren.

Soms is er een milieuvergunning of een verklaring nodig voor de verwijdering of inkapseling van asbest. Leefmilieu Brussel handelt die dossiers af. Verder legt het ook de verplichting op om een asbestrapport op te stellen in geval van ingrijpende renovatie- of afbraakwerken en bepaalt het de regels inzake asbestafval en de werkomstandigheden voor arbeiders in de bouw die met asbest te maken krijgen. Op de website van

- délivrer les permis d'environnement ou les déclarations préalables pour les chantiers d'enlèvement ou d'encapsulation d'amiante, selon l'ampleur des travaux ;

- imposer des inventaires de la présence d'amiante conformes aux prescriptions régionales pour les rénovations ou démolitions importantes ;

- réguler les déchets d'amiante, afin de garantir la sécurité et la conformité ;

- encadrer les conditions de travail et d'exposition des travailleurs dans le secteur de la construction en ce qui concerne l'amiante.

Enfin, Bruxelles Environnement met à disposition, via son site internet, des conseils pratiques et une méthodologie détaillée pour l'organisation des chantiers impliquant de l'amiante.

¹²⁸⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Je suppose que, lorsque de l'amiante est détecté de manière fortuite, les travaux subséquents ne sont pas prévus dans le budget.

¹²⁸⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Non, en effet. Cependant, il existe toujours un budget pour les imprévus. Ainsi, la SISP pourrait solliciter l'enveloppe des imprévus existant dans les budgets prévus !

¹²⁸⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- D'accord. Nous ferons passer le message.

- *L'incident est clos.*

Leefmilieu Brussel staat informatie over de aanpak van asbest bij bouwwerken.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Als er onverwachts asbest wordt aangetroffen, is het toch onmogelijk dat er al middelen zijn uitgetrokken voor de verwijdering?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat klopt, maar er is wel geld beschikbaar voor onvoorziene, dringende werken.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Ik zal die informatie doorgeven.*

- *Het incident is gesloten.*