



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

\_\_\_\_\_

**Commission du Logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 6 NOVEMBRE 2025**

\_\_\_\_\_

**SESSION 2025-2026**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 6 NOVEMBER 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](mailto:criv@parlement.brussels)

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

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

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

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

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Fouad Ahidar 4

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

concernant la cessation des activités de l'agence immobilière sociale d'Anderlecht-Cureghem (Aisac).

Discussion – Orateurs :

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Hennan Oflu (MR)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Aline Godfrin 15

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'accès au logement pour les personnes exerçant un métier essentiel à Bruxelles.

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Fouad Ahidar 4

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

betreffende de stopzetting van de activiteiten van het Sociaal Verhuurkantoor van Anderlecht-Kuregem (Aisac).

Bespreking – Sprekers:

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Hennan Oflu (MR)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Aline Godfrin 15

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

betreffende de toegang tot huisvesting voor mensen die een essentieel beroep uitoefenen in Brussel.

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. FOUAD AHIDAR**  
1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de**  
**Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des**  
**chances,**

1105 **concernant la cessation des activités de l'agence immobilière**  
**sociale d'Anderlecht-Cureghem (Aisac).**

1107 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).-**  
*Les agences immobilières sociales (AIS) jouent un rôle crucial*  
*face à la pénurie de logements abordables à Bruxelles. De plus,*  
*elles offrent des garanties tant pour le locataire que pour le*  
*propriétaire.*

*Dans ce contexte, il est très préoccupant que l'agence*  
*immobilière sociale d'Anderlecht-Cureghem (Aisac) doive*  
*cesser ses activités en raison d'un manque de moyens structurels*  
*et de la suppression de subsides.*

*Dans un courrier adressé aux propriétaires concernés, l'Aisac,*  
*dont l'agrément expire fin 2025, indique qu'elle n'est plus en*  
*mesure de respecter ses obligations contractuelles.*

*Cette fermeture, ajoutée à celle de l'AIS de Saint-Josse-ten-*  
*Noode, démontre la fragilité du système bruxellois des agences*  
*immobilières sociales, alors que plus de 50.000 ménages sont en*  
*attente d'un logement social.*

*Pendant des années, l'Aisac a été un exemple d'engagement*  
*social et a contribué à améliorer le quartier. Sa disparition*  
*laissera un vide, avec des effets bien au-delà de la commune*  
*d'Anderlecht.*

*Votre cabinet était-il informé des difficultés financières de*  
*l'Aisac ?*

*Pourquoi son agrément en tant qu'AIS n'a-t-il pas été prolongé ?*

*Quelles mesures pourraient sauver l'Aisac ou garantir le*  
*transfert de ses logements vers une autre AIS ?*

*Comment comptez-vous éviter que des propriétaires se retirent*  
*du système des AIS, à la suite de ces fermetures ?*

*Quelles initiatives avez-vous prises pour promouvoir les AIS*  
*entre 2019 et 2024 ?*

*J'ai également déposé une question concernant l'AIS de Saint-*  
*Josse-ten-Noode. Je n'attends pas une réponse aujourd'hui,*  
*même si le problème est identique.*

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

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

**betreffende de stopzetting van de activiteiten van het Sociaal**  
**Verhuurkantoor van Anderlecht-Kuregem (Aisac).**

**De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).-** De sociale  
verhuurkantoren (SVK) spelen een cruciale rol in de strijd tegen  
het tekort aan betaalbare woningen in Brussel. Ze maken het  
mogelijk dat privéwoningen worden verhuurd aan gezinnen met  
een laag inkomen, tegen redelijke prijzen en met garanties voor  
zowel huurder als eigenaar. Voor duizenden Brusselse gezinnen,  
die vaak al jarenlang op de wachtlijst staan voor een sociale  
woning, vormen deze kantoren een van de weinige concrete  
oplossingen om een degelijk dak boven het hoofd te vinden.

Tegen die achtergrond is het bijzonder zorgwekkend dat het  
SVK van Anderlecht-Kuregem (Agence Immobilière Sociale  
d'Anderlecht-Cureghem, AISAC) zijn activiteiten zal moeten  
stopzetten op 31 december 2025. Het kantoor, dat al vele jaren  
een onmisbare schakel vormt tussen eigenaars en kwetsbare  
huurders, kampt met ernstige financiële moeilijkheden. Door een  
gebrek aan structurele middelen en het wegvallen van subsidies  
ziet het AISAC zich genoodzaakt zijn werking te beëindigen.

In een brief aan de eigenaars waarmee het samenwerkt, laat het  
AISAC weten niet langer in staat te zijn om huurgelden correct  
uit te betalen of zijn contractuele verplichtingen na te komen. De  
erkenning als SVK en de bijbehorende subsidies lopen eind 2025  
af, waardoor de verdere werking onmogelijk wordt.

Deze sluiting is meer dan een lokale tegenslag: ze toont aan  
hoe kwetsbaar het Brusselse systeem van SVK's is. Terwijl de  
wachtlijst voor een sociale woning inmiddels meer dan 50.000  
huishoudens telt, verdwijnt opnieuw een organisatie die effectief  
betaalbare woningen aanbiedt en beheert. Als we die van Sint-  
Joost-ten-Node erbij tellen, zijn dat er gemakkelijk een kleine  
900.

Het AISAC, opgericht door de huurdersunie Union de Locataires  
d'Anderlecht-Cureghem (ULAC), was jarenlang een voorbeeld  
van sociale inzet en buurtverbetering. Het verdwijnen ervan  
laat een leegte achter, niet alleen in Anderlecht, maar in het  
hele gewest, en dat op een moment dat de nood aan betaalbare  
woningen groter is dan ooit.

Werd uw kabinet op de hoogte gebracht van de financiële  
moeilijkheden van het AISAC de afgelopen maanden?

Wat is de reden waarom de erkenning van het AISAC als SVK,  
en de bijbehorende subsidies, niet werden verlengd?

<sup>1111</sup> **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Au nom de mon groupe, j'exprime ma profonde inquiétude et une réelle indignation face à la situation révélée par la cessation des activités des agences immobilières sociales (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode et d'Anderlecht-Cureghem. Il s'agit d'un signal extrêmement préoccupant par rapport à la politique du logement en Région bruxelloise et la confiance que les citoyens placent dans les institutions censées la mettre en œuvre.

Les AIS jouent un rôle essentiel au sein de la Région. Elles constituent un pilier de la politique du logement. En permettant à des ménages aux revenus modestes d'accéder à un logement de qualité à un loyer abordable et stable, tout en garantissant aux propriétaires une gestion professionnelle, constante et sécurisée de leur bien, les AIS représentent un maillon d'équilibre indispensable entre solidarité sociale et confiance des bailleurs.

Aujourd'hui, 26 AIS gèrent plus de 7.000 logements, offrant un toit à des milliers de Bruxellois. Dans une ville où la crise du logement atteint des seuils critiques, la disparition de deux agences n'est pas un simple incident administratif. C'est une véritable secousse sociale et le signe d'un dysfonctionnement majeur. D'après les informations recueillies, l'une et l'autre accuseraient plus de 500.000 euros de déficit, alors qu'elles bénéficient de subsides considérables qui devraient couvrir leurs frais de fonctionnement. Ces montants ne peuvent s'expliquer par des arriérés de loyer.

En ce qui concerne l'agence immobilière sociale d'Anderlecht-Cureghem, l'on observe en outre l'absence de publication des comptes annuels en 2022 et 2023, l'absence de contrôle tant interne qu'externe pendant ces deux exercices ainsi que des liens étroits avec l'ASBL Union des locataires d'Anderlecht-Cureghem. Cette dernière exerce des activités liées et emploie en partie les mêmes personnes. Nous sommes par conséquent en droit de nous interroger sur d'éventuels conflits d'intérêts.

Les premières victimes de cette situation sont les locataires et les propriétaires. Les locataires concernés, souvent des familles

Welke maatregelen kunnen de werking van het AISAC alsnog redden of een volledige en snelle overdracht van het woningbeheer naar een ander erkend SVK garanderen?

Deze situatie is slechte reclame voor het systeem van SVK's. Ze kan eigenaars afschrikken om gebruik te maken van het systeem of hen ertoe aanzetten hun woning uit het systeem te halen en zelf te beheren op de privémarkt. Wat zult u doen om dat te vermijden?

Welke initiatieven hebt u ondernomen om het systeem van SVK's te promoten bij Brusselse eigenaars tussen 2019 en 2024? Wat is het resultaat van die campagnes?

Ik heb ook een vraag ingediend over Sint-Joost-ten-Node. Ik verwacht niet van u dat u daar vandaag ook op antwoordt, maar omdat die situatie deel uitmaakt van dezelfde problematiek, mag u er altijd al iets over zeggen.

**Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).**- *Dat de sociale verhuurkantoren (SVK) van Sint-Joost-ten-Node en Anderlecht-Kuregem hun activiteiten moeten stopzetten, is bijzonder verontrustend, want de SVK's vormen een belangrijke pijler van het huisvestingsbeleid. Ze geven gezinnen met een bescheiden inkomen toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting tegen een betaalbare huurprijs en garanderen eigenaars een professioneel beheer van hun eigendom. De 26 SVK's beheren momenteel meer dan 7.000 woningen.*

*De twee SVK's waarvan sprake is, zouden een tekort van meer dan 500.000 euro hebben, terwijl ze aanzienlijke subsidies voor hun werkingskosten ontvangen. Dat wijst op een ernstige disfunctie, want het tekort kan niet door achterstallige huur worden verklaard.*

*Bij het SVK van Anderlecht-Kuregem zijn bovendien de jaarrekeningen voor 2022 en 2023 niet gepubliceerd, heeft er geen interne of externe controle plaatsgevonden en bestaan er nauwe banden met een vzw die aanverwante activiteiten uitoefent en gedeeltelijk dezelfde personen tewerkstelt.*

*De eerste slachtoffers van de situatie zijn de huurders en de eigenaars. De huurders vragen zich af of ze in hun woning kunnen blijven, of hun huurovereenkomst wordt overgedragen aan een ander kantoor of wordt overgenomen door de verhuurder en of de voorwaarden dezelfde zullen blijven.*

précarisées, des personnes âgées et des travailleurs aux revenus modestes, se retrouvent à très court terme dans une insécurité totale. Ils se demandent s'ils pourront rester dans leur logement, si leur contrat de bail sera transféré auprès d'une autre agence ou repris par le bailleur, à quelles conditions, qui assurera le suivi et la gestion de leur bail et des réparations, éventuellement qui leur restituera les garanties locatives, etc.

<sup>1113</sup> Se pose également pour certains la question de l'accompagnement social que ces AIS peuvent, dans une certaine mesure, leur apporter.

De leur côté, les propriétaires se trouvent parfois inquiets et désemparés, ne sachant pas ce qu'il adviendra de leur bail, des éventuels arriérés de loyers, des restitutions de fin de bail, etc., après avoir accordé leur confiance à un dispositif censé leur offrir sécurité et fiabilité.

Certains nous ont dit avoir déjà pris la décision de vendre leur bien, avec les conséquences que cela aura s'agissant des offres sur ce segment du marché le plus exposé à la crise.

Au-delà des conséquences humaines et financières qui se posent dans l'immédiat, c'est tout le modèle de création de logements abordables, mis en place par l'intermédiaire des AIS, qui est malmené.

Votre administration était-elle au courant, et depuis quand, des importantes difficultés financières de ces deux AIS ? Quelles mesures ont été mises en place pour éviter d'en arriver là ? Des signaux d'alerte n'ont-ils pas été détectés, ou pas pris au sérieux ?

Quels moyens de contrôle ont été mis en œuvre par la SLRB ou par votre administration, et pourquoi ces moyens n'ont-ils pas permis d'éviter la situation actuelle ?

Un audit a été commandé pour l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. A-t-il été rendu et quelles suites entendez-vous lui donner ?

Concernant l'agence immobilière sociale d'Anderlecht-Cureghem, votre administration s'est-elle inquiétée d'éventuels conflits d'intérêts ? Quelles mesures concrètes ont été prises pour les locataires et les propriétaires concernés en ce qui concerne la poursuite de leur bail ?

Qu'en est-il des responsabilités éventuelles des administrateurs et des organes de gestion des ASBL concernées ?

<sup>1115</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Récemment, deux AIS ont indiqué qu'elles étaient confrontées à de graves problèmes. Dans le cas de Saint-Josse-ten-Noode, il est question de mauvaise gestion, voire de fraude dans l'attribution de logements sociaux, ce qui a notamment conduit au licenciement d'un membre du personnel.*

*Dans le même temps, les besoins en logements décents sont énormes dans la Région, où 60.000 familles sont sur liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. Il faut*

*Ook de eigenaars zijn bezorgd, want ze weten niet wat er zal gebeuren met de huurovereenkomst, eventuele huurachterstanden enzovoort. Sommigen zouden zelfs al beslist hebben hun woning te verkopen.*

*Was uw administratie op de hoogte van de grote financiële problemen bij die twee SVK's? Welke controles zijn er uitgevoerd? Waarom volstonden ze niet om de huidige situatie te voorkomen?*

*Er is een audit besteld voor het SVK van Sint-Joost-ten-Node. Is die al afgerond?*

*Was uw administratie bezorgd over mogelijke belangenconflicten met betrekking tot het SVK van Anderlecht-Kuregem?*

*Welke maatregelen zijn er genomen voor de huurders en eigenaars met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst?*

*Hoe zit het met de eventuele verantwoordelijkheid van de bestuurders en bestuursorganen van de betrokken vzw's?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik dank de heer Ahidar om deze kwestie op de agenda te plaatsen. Ook de N-VA is verontrust door de vele signalen over structurele problemen die ons de laatste tijd vanuit de huisvestingssector bereiken. Kort na elkaar hebben twee sociale verhuurkantoren (SVK) aangegeven dat ze met ernstige problemen kampen, die jarenlang onder de radar zijn gebleven en er nu toe leiden dat ze niet kunnen blijven bestaan. Zeker in het geval van Sint-Joost-ten-Node is er bovendien sprake van ernstig wanbeheer en zelfs fraude. Dat

*reconnaître que votre plan d'urgence logement n'a pas été très efficace.*

*Vu la rupture de confiance au sein de plusieurs AIS, il serait opportun de procéder à un examen approfondi de l'ensemble de ce secteur fragmenté et de le rationaliser. Les AIS sont-elles à la hauteur des défis et sont-elles correctement gérées ?*

<sup>1117</sup> *Pouvez-vous expliquer la structure de gestion de l'ASBL Aisac ?*

*Vous avez dit avoir effectué un contrôle. Quels en sont les résultats ? Un audit sera-t-il effectué ou une plainte déposée en cas de fraude ?*

*Quels étaient les mécanismes de contrôle interne mis en place par l'ASBL pour prévenir la mauvaise gestion financière et pourquoi ont-ils échoué ?*

*Qu'avez-vous entrepris pour protéger l'ensemble du secteur contre de tels scandales ? Nous devons utiliser ces fonds publics de la manière la plus transparente possible.*

<sup>1119</sup> **M. Hennan Oflu (MR).**- La cessation d'activité de l'agence immobilière sociale (AIS) Anderlecht-Cureghem en raison de difficultés financières, annoncée pour le 31 décembre 2025, est préoccupante. Il ne s'agit malheureusement pas d'un cas isolé : l'AIS de Saint-Josse, confrontée à une dette de plus de 520.000 euros, a déjà fermé ses portes le 25 octobre.

zijn bijzonder ernstige signalen. Ik heb dan ook een interpellatie ingediend.

Daarnaast zou er sprake zijn van fraude bij de toekenning van sociale woningen door huisvestingsmaatschappijen, waardoor onder andere een personeelslid werd ontslagen. Die zaak hebben we recent in deze commissie besproken, maar ook daarover zijn zeker nog niet alle vragen beantwoord.

Tegelijk is de behoefte aan degelijke huisvesting in dit gewest enorm. Er staan 60.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. We moeten erkennen dat uw Noodplan voor huisvesting bijzonder weinig zoden aan de dijk heeft gebracht. De noden zijn vandaag nog groter dan toen u als staatssecretaris aantrad.

In mijn ogen wordt op de genoemde gevallen van fraude, die toch in de pers weerklinken, bijzonder lauw gereageerd. Op zijn minst zou een doorlichting van de hele sector aangewezen zijn. Er lijkt een ernstige vertrouwensbreuk te bestaan bij een aantal SVK's. De regering moet nagaan hoe het in de rest van de huisvestingssector zit: kunnen de andere kantoren de uitdagingen aan en worden ze goed beheerd? Er is een gigantische versnippering in de sector, met 24 SVK's, 16 socialehuisvestingsmaatschappijen enzovoort. Er is een rationalisering nodig, anders zullen dergelijke problemen blijven opduiken.

In het artikel op bruzz.be staat dat het SVK in Kuregem een aparte vzw is, onder het beheer van de Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem, die zelf een groot deel van de woningen in bezit zou hebben. Klopt dat? Kunt u de beheersstructuur van de vzw toelichten? Wie is de eigenaar en hoe is ze tot stand gekomen?

U zei dat u een controle hebt uitgevoerd. Dat is nog geen audit, terwijl die wel op zijn plaats zou zijn. Wat is uit die controle gebleken? Is er een schuldenberg? Volgt er nog een audit? Wordt er eventueel een klacht ingediend als er sprake is van fraude?

Welke interne controlemechanismen waren er bij de vzw om financieel wanbeheer te voorkomen en hoe komt het dat ze hebben gefaald? Wat hebt u ondernomen om de hele sector te vrijwaren van zulke schandalen? Het gaat om publieke middelen, die we zo transparant mogelijk moeten inzetten. We moeten gezinnen op de wachtlijst ook kunnen garanderen dat hun rechten worden gerespecteerd en dat ze hopelijk in de toekomst een sociale woning kunnen krijgen. Momenteel zijn er immers ernstige twijfels over de rechtmatigheid van het socialehuisvestingsbeleid in Brussel.

**De heer Hennan Oflu (MR)** (in het Frans).- Na het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node moet nu ook het SVK Anderlecht-Kuregem zijn activiteiten stopzetten.

Ces deux fermetures en quelques semaines sont un signal d'alarme majeur quant à la stabilité de ce secteur. Ces faillites successives soulèvent des questions graves. Les causes en sont-elles identiques ? S'agit-il de dysfonctionnements locaux ou d'une fragilité systémique du modèle de financement régional des AIS ?

En février 2025, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires dénonçait les retards chroniques dans le versement des subsides régionaux. Depuis, cette situation a-t-elle été rectifiée ?

À Saint-Josse, cette fermeture entraîne la réattribution de 220 logements. À Anderlecht, des centaines d'autres sont concernés. Cela aura un impact majeur sur l'offre de logements abordables. Or, la liste d'attente pour un logement social compte plus de 50.000 ménages à Bruxelles.

Avez-vous identifié des causes communes entre les faillites de ces deux AIS ?

Quels sont les facteurs de fragilité partagés par ces deux agences ?

Existe-t-il d'autres AIS en situation financière précaire ou présentant des symptômes similaires ?

Disposez-vous d'un diagnostic global de la situation financière du secteur ?

Les retards dans le versement des subsides signalés en février 2025 ont-ils été résolus ?

Quelles garanties offrez-vous aux opérateurs quant à la continuité et la régularité des versements ?

Disposez-vous de mécanismes d'alerte précoces pour détecter les AIS en difficulté avant qu'elles ne soient contraintes de cesser leurs activités ?

Quels enseignements tirez-vous de ces situations pour restaurer la confiance des propriétaires envers le modèle AIS et garantir la stabilité du secteur ?

Ces deux faillites rapprochées doivent motiver une action d'urgence pour clarifier les faiblesses du système, soutenir les opérateurs sains et préserver cette offre essentielle de logements abordables pour les Bruxellois les plus fragiles.

<sup>1121</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Inutile de rappeler tout l'attachement du groupe DéFI au secteur des AIS. Une politique de conventionnement sur une base volontaire est la meilleure réponse à la pénurie de logements abordables en Région bruxelloise.

Les locataires des logements gérés par les AIS paient un loyer inférieur au loyer médian et moyen, et les propriétaires

*Die twee opeenvolgende faillissementen roepen ernstige vragen op. Zijn de oorzaken identiek? Gaat het om lokale disfuncties of werkt het gewestelijke financieringsmodel niet goed?*

*Door de sluiting van het SVK van Sint-Joost moeten 220 woningen worden herverdeeld. Daar komen nu nog honderden woningen bij in Anderlecht. Dat zal een grote impact op het aantal betaalbare woningen voor de kwetsbaarste Brusselaars.*

*Ziet u gemeenschappelijke oorzaken voor de twee faillissementen? Verkeren er nog andere SVK's in een preciaire financiële situatie? Beschikt u over een algemene diagnose van de financiële situatie van de sector?*

*Zijn de in februari 2025 gemelde vertragingen bij de uitbetaling van de subsidies opgelost? Welke garanties biedt u voor de toekomst?*

*Zijn er mechanismen ingebouwd om financiële moeilijkheden tijdig op te sporen?*

*Welke lessen trekt u uit de situatie?*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- DéFI is een groot voorstander van de sociale verhuurkantoren (SVK), aangezien die het beste antwoord bieden op het tekort aan betaalbare woningen. Het systeem berust op vrijwillige overeenkomsten, waarbij de eigenaars verzekerd zijn van huurinkomsten, terwijl de huurders minder betalen dan de mediane en gemiddelde huurprijs.

sont assurés du paiement du loyer. C'est appréciable, car cela permet, dans un cas comme dans l'autre, d'apaiser les relations contractuelles entre bailleurs et locataires.

La chronique de mort annoncée des AIS d'Anderlecht et de Saint-Josse-ten-Noode est une véritable déflagration dans le paysage des AIS bruxelloises.

Quels avertissements avez-vous reçus ? Quelles mesures avez-vous mises en œuvre pour y répondre ?

La Région a-t-elle encore la volonté et les moyens de sauver ces deux AIS ? L'AIS de Saint-Josse-ten-Noode devrait être refinancée à hauteur de 500.000 euros, un montant dérisoire par rapport au budget général de la Région et aux enjeux liés à ces deux AIS.

Comme l'ont dit d'autres collègues avant moi, la cessation d'activité de ces deux AIS aura un impact très négatif sur la réputation de ce secteur. Elle pourrait conduire certains propriétaires bailleurs à retirer leur logement de la sphère des AIS et en dissuader d'autres de mettre leurs biens en location par l'intermédiaire d'une AIS.

Par rapport à cette situation, avez-vous envisagé en urgence une campagne de communication, pour rassurer les propriétaires bailleurs quant à la capacité des AIS bruxelloises à honorer leurs engagements financiers ?

<sup>1123</sup> **M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Le groupe Ecolo soutient le système des AIS, qui fonctionne et résout une partie de la crise du logement, aux côtés du logement social. En outre, il permet à d'autres acteurs, comme des ASBL actives dans le domaine de la construction ou de la rénovation, de vivre et de contribuer, à leur manière, à la résolution de la crise du logement.

Nous avons évoqué les faillites des AIS d'Anderlecht-Cureghem et de Saint-Josse-ten-Noode. Quelles garanties la Région peut-elle donner aujourd'hui pour que le système des AIS continue ? D'autres AIS sont-elles en danger ? J'ai entendu parler des risques pour l'AIS située à Delta. Avez-vous des informations à ce sujet ?

En l'occurrence, la question portait sur le cas de l'AIS d'Anderlecht-Cureghem. Toutefois, il y a eu de très nombreuses questions spécifiques sur celle de Saint-Josse-ten-Noode. J'espère qu'elles pourront être posées lors du prochain contrôle parlementaire.

Je rejoins les propos de Mme Maison concernant la campagne de communication. Il y a en effet de quoi s'inquiéter par rapport aux faillites successives. Je le répète, nous soutenons le modèle des AIS, car les solutions à la crise sont multiformes, et les AIS en sont une.

<sup>1127</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- La situation de l'agence immobilière sociale (AIS) d'Anderlecht-Cureghem est suivie de près par l'administration depuis 2024.

*De sluiting van de SVK's van Sint-Joost-ten-Node en Anderlecht veroorzaakt dan ook een ware schokgolf.*

*Welke waarschuwingen hebt u gekregen? Hoe hebt u daarop gereageerd? Heeft het gewest nog de wil en de middelen om de twee SVK's te redden?*

*De sluiting van de twee SVK's is bijzonder slecht voor de reputatie van de sector. Overweegt u een communicatiecampagne om verhuurders gerust te stellen over het vermogen van de SVK's om hun financiële verplichtingen na te komen?*

**De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- Ook Ecolo steunt het SVK-systeem, dat een deel van de wooncrisis oplost en vzw's op het gebied van bouw of renovatie een duwtje in de rug geeft.

*Helaas zijn de SVK's van Anderlecht-Kuregem en Sint-Joost-ten-Node failliet gegaan. Welke garanties kan het gewest geven om het SVK-systeem te laten voortbestaan? Zijn er nog andere SVK's in gevaar?*

*Voorts sluit ik me aan bij de opmerkingen van mevrouw Maison over de communicatiecampagne.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De administratie is sinds eind 2024 op de hoogte van de structurele problemen van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Anderlecht-Kuregem. Ze volgt de situatie nauwgezet op. De

*(poursuivant en français)*

*(poursuivant en français)*

Les difficultés rencontrées par l'Aisac sont multiples : des problèmes de trésorerie alimentés par une accumulation de dettes, une grande difficulté à récupérer certaines créances et un suivi administratif interne déficient. À titre d'exemple, l'Aisac connaît des difficultés très importantes dans la collecte des preuves de revenus de ses locataires. Ces preuves sont pourtant une condition incontournable pour obtenir la majoration des subsides lorsque le locataire se trouve dans les conditions du logement social.

*(poursuivant en néerlandais)*

*L'AIS avait élaboré un plan de restructuration radical et demandé l'aide de finance.brussels.*

*(poursuivant en français)*

*(poursuivant en français)*

Face à ces difficultés, Bruxelles Logement a renforcé son suivi en faisant appel au bureau de conseil ISIS Consult, spécialisé dans le logement public. Sa mission était d'établir un bilan précis de la situation de l'Aisac, de quantifier les mesures à prendre pour redresser les finances, d'examiner la viabilité des mesures déjà prises et de proposer un plan d'action. Cette mission a débuté au mois de mars.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Le rapport remis à la mi-juillet confirmait les lacunes dans la gestion interne de l'AIS, soulignait que sa faillite était inévitable et proposait un plan d'action visant à limiter les conséquences pour les locataires, les propriétaires et les associations partenaires.*

1137

*(poursuivant en français)*

Cette situation a été reconnue par les administrateurs de l'AIS, qui ont décidé en juin de mettre un terme à ses activités. À la suite de cette décision, une stratégie de sortie a été mise en place avec l'appui du bureau de conseil et de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais).

Ensuite, concernant le renouvellement de l'agrément de l'Aisac, on ne peut en aucun cas imputer la défaillance de l'Aisac à la Région. En effet, d'une part, les moyens octroyés aux AIS ont augmenté de près de 6 % en plus de l'inflation lors de la révision de l'arrêté AIS de 2024 et, d'autre part, aucune subvention à l'Aisac n'a été supprimée contrairement à ce qui est affirmé en préambule.

Il est vrai, néanmoins, que l'Aisac n'a pas été en mesure de prévoir l'ensemble des moyens financiers qui étaient mis à sa

eerste bilaterale vergadering tussen Brussel Huisvesting en het SVK vond plaats op 20 december 2024. Ook in 2025 waren er vergaderingen.

*Het SVK kampt niet alleen met liquiditeitsproblemen door opgebouwde schulden en problemen bij het innen van bepaalde schuldvorderingen. Ook de administratieve follow-up laat te wensen over. Zo ondervindt het SVK grote moeilijkheden om de inkomensbewijzen van de huurders te verzamelen, terwijl die belangrijk zijn om een verhoging van de subsidies te verkrijgen wanneer de huurder voldoet aan de voorwaarden voor sociale huisvesting.*

*(verder in het Nederlands)*

Het SVK had ook een ingrijpend herstructureringsplan opgesteld, waardoor onder meer de personeelskosten halveerden en bepaalde uitgaven gezamenlijk met de Huurdersunie van Anderlecht-Kuregem werden gefinancierd. Daarnaast had het steun gevraagd bij finance.brussels.

*In maart schakelde Brussel Huisvesting het adviesbureau ISIS Consult in om een nauwkeurige balans op te maken van de situatie en een actieplan voor te stellen.*

*(verder in het Nederlands)*

De uitvoering werd bemoeilijkt door een bijzonder gebrekkige organisatie binnen het SVK. Half juli werd niettemin een verslag opgesteld. In dat verslag werden de ernstige tekortkomingen in het interne beheer bevestigd, werd erop gewezen dat een faillissement onvermijdelijk was en werd een actieplan voorgesteld om de gevolgen voor de huurders, eigenaars en partnerverenigingen van de SVK te beperken.

*(verder in het Frans)*

*De bestuurders erkennen de situatie en besluiten in juni om de activiteiten stop te zetten. Er werd een exitstrategie opgesteld met de steun van het adviesbureau en de SVK-federatie.*

*Het faillissement van het SVK van Anderlecht-Kuregem kan in geen geval aan het Brussels Gewest worden toegeschreven. In 2024 heeft het gewest de middelen van de SVK's met bijna 6% bovenop de inflatie verhoogd. Het gewest heeft bovendien geen subsidies voor het SVK Anderlecht-Kuregem geschrapt. Doordat dat SVK niet in staat was om de vereiste bewijsstukken voor te leggen, heeft het evenwel niet alle financiële middelen kunnen benutten die het gewest ter beschikking stelt.*

*(verder in het Nederlands)*

disposition par la Région. Cela s'explique par son incapacité de communiquer les justificatifs requis. Néanmoins, il est déjà certain qu'il n'y aura ni agrément ni subvention pour l'Aisac en 2026 puisque celle-ci n'a pas sollicité le renouvellement de son agrément et que ces organes de gestion ont pris la décision de mettre un terme à leurs activités.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Actuellement, tous les logements sont répartis entre d'autres AIS susceptibles de les reprendre.*

1141

*(poursuivant en français)*

Le scénario d'un transfert complet et rapide n'est ni réaliste ni souhaitable. Chaque logement, ou à tout le moins chaque immeuble, fait l'objet d'une évaluation au cas par cas en vue de sa reprise. Ce travail demande la mobilisation de nombreuses ressources, tant pour les AIS reprenneuses (visite des biens, évaluation de leur état, établissement de nouveaux contrats...) que pour l'Aisac, qui prépare et accompagne les transferts. Néanmoins, il est fondamental que ce travail soit bien fait, sous peine de transférer aux nouvelles AIS non seulement les logements, mais également les difficultés auxquelles l'Aisac s'est trouvée confrontée.

De son côté, Bruxelles Logement a mis en place une procédure spécifique pour le traitement des demandes de subsides de 2026, afin d'offrir aux AIS plus de souplesse et leur permettre d'inclure un maximum de logements transférés.

Cette situation peut en effet, comme vous le mentionnez, porter atteinte à l'image du secteur. C'est pourquoi l'administration et la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) sont mobilisées pour permettre une transition rapide, tout en s'assurant de la pérennité du logement pour les locataires. La réactivité de nombreuses AIS prouve que le secteur est conscient des enjeux et est prêt à assumer ses responsabilités, ainsi qu'à jouer la carte de la solidarité.

Quant aux campagnes de promotion des AIS, celles-ci ont toujours été pilotées par la Fedais, parfois avec un soutien de la Région.

Le début de la législature précédente a été marqué par des années de croissance record du secteur des AIS, alimentée par la faiblesse des taux d'intérêt et l'arrivée de certains gros investisseurs ou promoteurs. Dans un tel contexte, il n'était pas pertinent de mettre en place des actions de promotion du secteur. En effet, cette croissance a parfois été difficile à absorber par les AIS.

Cette croissance record a d'ailleurs impliqué que les AIS assimilent tous ces nouveaux logements. Cela a entraîné, pour certaines, un renforcement des équipes et la mise en place de nouvelles procédures, et cela a été l'occasion, pour d'autres, de se séparer de logements moins qualitatifs et plus énergivores. Ce dernier phénomène explique en bonne partie le ralentissement

Er werd een oproep tot andere SVK's gericht om de woningen en huurders van het SVK Anderlecht-Kuregem over te nemen. Momenteel zijn alle woningen verdeeld over andere SVK's die mogelijke overnemers zijn.

*(verder in het Frans)*

*Een volledige en snelle overdracht van alle woningen is noch realistisch, noch wenselijk. Elke woning of elk gebouw wordt apart beoordeeld. Dat vergt veel werk, maar het is essentieel om te voorkomen dat niet alleen de woningen, maar ook de problemen worden overgedragen.*

*Brussel Huisvesting heeft van zijn kant een specifieke procedure voor de subsidieaanvragen voor 2026 ingevoerd om de SVK's de mogelijkheid te geven zoveel mogelijk woningen over te nemen.*

*Deze toestand kan de reputatie van de sector beschadigen, zoals u terecht opmerkt. De nodige middelen werden dan ook ingezet om een vlotte overgang te garanderen. Uit de reactiesnelheid van veel SVK's blijkt dat de sector zich bewust is van de uitdagingen.*

*De SVK-federatie organiseert de promotiecampagnes, soms met steun van het gewest. In het begin van de vorige regeerperiode was er een recordgroei in de SVK-sector. Die werd aangewakkerd door de lage rentevoeten en de inbreng van een aantal grote investeerders en projectontwikkelaars. Er waren toen geen promotieacties nodig. Sommige SVK's hadden al moeite om die groei van het aanbod op te vangen. Andere maakten van de gelegenheid gebruik om zich te ontdoen van woningen van mindere kwaliteit en met een hoger energieverbruik. Dat verklaart grotendeels de groeivertraging van de afgelopen twee jaar.*

de la croissance observé ces deux dernières années. De plus en plus de logements entrants avaient pour objectif de remplacer des logements sortants de qualité inégale.

1143 *(poursuivant en néerlandais)*

*Les AIS ont donc décidé de lancer une nouvelle campagne de promotion, laquelle est en cours.*

*(poursuivant en français)*

*(poursuivant en français)*

Pour ce qui concerne les questions relatives à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, un audit est également en cours. Nous devrions en obtenir les résultats fin novembre et aurons l'occasion d'en discuter lors d'une prochaine commission. Nous assurons la coordination de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode de la même façon que nous le faisons pour l'Aisac. Un suivi rigoureux et régulier est donc assuré par Bruxelles Logement, qui ne veut pas laisser tomber les familles concernées.

Vous êtes, comme moi, attachés à la politique de l'AIS et vous vous souviendrez que, lors de la précédente législature, nous avons pu faire évoluer le secteur de l'AIS tout en obtenant des budgets supplémentaires. Je déplore donc la situation actuelle au sein de l'Aisac, mais cette situation n'est absolument pas imputable à la Région, au contraire. Nous étions là dès le début, dès que les problèmes sont survenus, pour accompagner au mieux l'Aisac et, même si nous ne sommes malheureusement pas parvenus à la sauver, les logements ont pu être transférés. C'est surtout cela qu'il faut retenir.

1147 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- Nous avons reçu beaucoup de réponses, mais quelques questions restent en suspens.

Vous avez indiqué que les AIS avaient reçu tous les fonds qui leur étaient destinés, mais que, faute de pouvoir justifier certains d'entre eux, les subsides avaient été réduits. S'il leur avait été possible de justifier le droit au tarif social de certaines personnes, une solution aurait pu être trouvée.

Toutes les AIS ne sont pas de mauvais élèves. À l'instar de Bruxelles Logement, ne pourraient-elles pas avoir accès à la base de données par le biais du SPF Finances ou autre ? Ainsi, elles pourraient vérifier si les personnes rentrent bien dans les conditions, ce qui est très possible à faire pour 200 ou 300 dossiers, et qui faciliterait administrativement leurs tâches.

Ensuite, un propriétaire pourrait-il aujourd'hui retirer son logement du parc de logements sociaux si le contrat est rompu ? Il a en effet signé un contrat avec l'AIS et pas avec la Région.

De plus, qu'en est-il des primes octroyées pour rénover des logements ? Le propriétaire qui m'a envoyé le courrier paniquait

*(verder in het Nederlands)*

Door die aanhoudende vertraging in de groei hebben de sociale verhuurkantoren (SVK) besloten om een nieuwe promotiecampagne te starten, die momenteel loopt.

*Ook voor het SVK van Sint-Joost loopt er een audit. De resultaten zouden eind november bekend moeten zijn. Ook hier zorgt Brussel Huisvesting voor een strikte en regelmatige opvolging, want het wil de betrokken huurders niet in de steek laten.*

*De huidige situatie bij het SVK van Anderlecht is zeker niet de schuld van het gewest. Tijdens de vorige regeerperiode hebben wij extra middelen kunnen uittrekken voor de SVK-sector. Bovendien hebben wij het SVK van Anderlecht-Kuregem zo goed mogelijk begeleid zodra de problemen zich voordeden. Helaas hebben wij dat SVK niet kunnen redden, maar het belangrijkste is dat de woningen konden worden overgedragen.*

**De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Mochten de SVK's hebben kunnen controleren of huurders recht hadden op het sociale tarief, dan zouden bepaalde SVK's geen subsidies hebben mislopen en hadden ze dus een oplossing kunnen vinden.*

*Niet elk SVK is een probleemgeval. Zouden SVK's net als Brussel Huisvesting toegang kunnen krijgen tot de database van de FOD Financiën, zodat ze kunnen nagaan of huurders aan de voorwaarden voldoen? Kunnen eigenaars hun eigendom terugtrekken als het contract met een SVK wordt verbroken?*

*Hoe zit het met de premies die zijn toegekend voor renovaties? De eigenaar die me benaderde, was in paniek omdat hij vreesde dat hij de premies zou moeten terugbetalen.*

*U zei meermaals dat het management van de SVK van Anderlecht-Kuregem rampzalig was. Het begeleidingsplan dat ISIS Consult moest uitwerken liet op zich wachten. Toen het klaar was, was het kalf verdronken. Hebben de dossierbeheerders eigenlijk wel de nodige bekwaamheid? Moeten er geen strengere eisen komen? Welk profiel hebben de betrokken bestuurders?*

à l'idée de devoir rembourser les primes reçues pour rénover le logement.

Vous avez dit à plusieurs reprises que la gestion était catastrophique. ISIS Consult était chargé d'élaborer le plan d'accompagnement, lequel a tardé à venir, puis la situation est devenue irrécupérable. Je m'interroge dès lors si les personnes qui gèrent ces dossiers sont vraiment compétentes ? Dans les conseils communaux, il est demandé aux élus de désigner des personnes pour exercer tel ou tel mandat, et j'ai l'impression que l'on peut mettre n'importe qui sans savoir si la personne a de réelles compétences de gestion. Il s'agit tout de même de gérer des centaines de logements faisant circuler beaucoup d'argent. Ne faudrait-il pas avoir plus d'exigences par rapport aux responsables ? Quel est le profil des directeurs dans ces services ?

1151 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Bruxelles Logement n'a pas accès aux données relatives aux locataires dans les logements des AIS en raison du règlement général sur la protection des données. C'est là que résidait le manquement, car aucun budget supplémentaire n'a été demandé.

Par ailleurs, les personnes qui travaillent dans les AIS sont engagées par l'AIS proprement dite. La Région n'a pas son mot à dire à cet égard, c'est l'ASBL qui gère tout le processus.

*(Remarques de M. Ahidar)*

C'est la raison pour laquelle nous effectuons ce travail d'accompagnement rigoureux avec Bruxelles Logement depuis maintenant un an. Nous avons assuré un suivi, car nous voulions réellement trouver des solutions.

En l'occurrence, j'entends que vous avez été en contact avec le propriétaire, et je veux bien recevoir le courrier afin de voir ce qu'il en est. Il s'agit d'un logement qui a été transféré dans une autre AIS, de sorte que ce propriétaire n'a aucune inquiétude à avoir. Tous ces éléments sont encore à l'analyse, mais je vous assure que nous essayons de trouver une solution pour tous les logements en cours.

Pour moi aussi, il s'agit d'une perte considérable, car je suis bien consciente de la difficulté de trouver un logement abordable à Bruxelles. Tout est mis en œuvre pour récupérer ces logements et les transférer vers d'autres AIS qui ont des reins plus solides et qui seront donc mieux à même de les gérer, tant sur le plan financier que sur le plan administratif.

1157 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).-** Vous avez mentionné l'analyse d'un bureau de conseil, et évoqué des lacunes tant dans la récupération des arriérés que dans les demandes de subsides. Ce sont des points importants, mais s'y ajoutent des problèmes de non-respect des dispositions légales puisque, certaines années, les comptes n'ont pas été publiés ou il n'y a pas eu de contrôle interne. Je n'ai pas entendu, à ce sujet, de réponse quant à la

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).-** Brussel Huisvesting heeft geen toegang tot gegevens van SVK-huurders omdat de wetgeving dat niet toestaat. Het gewest heeft ook geen inspraak in het personeelsbeleid van de SVK's.

*(Opmerkingen van de heer Ahidar)*

*Daarom maken we sinds een jaar samen met Brussel Huisvesting werk van strikte begeleiding. We zijn er intensief mee bezig geweest, want we wilden echt oplossingen vinden.*

*Ik wil graag bekijken hoe het zit met de eigenaar met wie u contact heeft. Het gaat om een woning waarvan het beheer aan een ander SVK is overgedragen. De eigenaar hoeft zich dus geen zorgen te maken.*

*Ik besef maar al te goed dat het moeilijk is om een betaalbare woning te vinden in Brussel. We stellen alles in het werk om de woningen die door het SVK van Anderlecht-Kuregem werden beheerd, bij andere SVK's onder te brengen.*

**Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).-** U had het over de analyse van een consultancybedrijf waaruit lacunes bleken bij de inning van achterstallige huur en de aanvraag van subsidies. Daarnaast is er ook nog de gebrekkige naleving van de regelgeving, want de rekeningen zijn niet jaarlijks gepubliceerd. Hoe zit het met de aansprakelijkheid van de bestuurders?

responsabilité éventuelle des administrateurs ou des délégués à la gestion journalière.

Plusieurs de mes collègues ont évoqué des soupçons de fraude. Je n'ai pas entendu de réponse à cet égard.

Pouvez-vous apporter des compléments d'information sur ces questions ?

1159 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Votre réponse était prévisible, mais je ne la partage pas.*

*Depuis des années, vous ignorez les nombreux signes de mauvaise gestion au sein des AIS. Vous avez en effet continué à y injecter des fonds, sans prévoir de mécanisme de contrôle interne ou externe.*

*Comme toujours à Bruxelles, tout va bien... tant que le système ne s'effondre pas. En tant que secrétaire d'État, vous avez pour mission de veiller au bon fonctionnement du secteur. Or, deux événements graves ont été signalés en très peu de temps.*

*Je n'ai rien entendu concernant des solutions structurelles. Ma première mesure serait la réalisation d'un audit externe en vue de rationaliser le secteur.*

*Nous reviendrons sur le sujet, car il ne s'agit visiblement pas d'un cas isolé.*

1161 **M. Hennan Oflu (MR)**.- Le groupe MR sera très attentif aux résultats des audits en cours. Nous sommes également curieux, sachant que nous sommes confrontés aujourd'hui à deux faillites, de savoir comment est effectué le suivi financier des AIS.

1161 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je serai plus indulgente que M. Vanden Borre, car je pense que vous avez réagi face aux signaux d'alerte. Le fait d'avoir mis immédiatement sur l'affaire ISIS Consult, dont les compétences ne peuvent être remises en cause, le prouve. Une fois les problèmes administratifs, financiers et autres mis en lumière, la décision des administrateurs de mettre un terme à l'activité relevait de l'autonomie de gestion des AIS. Vous ne pouviez pas faire grand-chose d'autre.

*U bent ook niet ingegaan op de vermoedens van fraude. Kunt u daar wat meer over zeggen?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Het antwoord was voorspelbaar: "Het is niet de schuld van het gewest, ik heb eind 2024 ingegrepen en alles gedaan wat ik kon."

Ik ben het daar niet mee eens, mevrouw de staatssecretaris. Zo'n probleem is het gevolg van jarenlang wanbeheer. Ongetwijfeld zijn er vele signalen geweest dat het daar misliep en waarschijnlijk ook in andere SVK's misloopt. U hebt die signalen duidelijk genegeerd. U zegt immers dat u die middelen jarenlang bent blijven toekennen, tot zelfs 6% boven op de inflatie, en geen enkele subsidie hebt verminderd. U hebt er dus jarenlang geld in gepompt zonder toezicht, zonder na te gaan of alles daar naar behoren functioneerde, zonder interne of externe controlemechanismen.

Vandaag klinkt het dan dat alles goed gaat, zoals altijd in Brussel: tot alles instort, gaat alles goed. Zo werkt het natuurlijk niet. Als toezichthoudend staatssecretaris hebt u wel degelijk de taak om ervoor te zorgen dat die sector naar behoren functioneert. Dat is duidelijk niet het geval: er zijn nu op zeer korte tijd twee extreem ernstige gevallen opgedoken.

Over structurele oplossingen heb ik nog minder gehoord. Ik heb niet gehoord wat u doet om de sector te versterken. Is er bijvoorbeeld een externe audit? Dat zou mijn eerste maatregel zijn: een volledige doorlichting van de sector. Zult u daarvoor zorgen? Zult u de sector rationaliseren?

We zullen zeker terugkomen op de situatie in Sint-Joost. Er is duidelijk meer aan de hand dan een alleenstaand geval. Het gaat hier om wanbeheer.

**De heer Hennan Oflu (MR)** (in het Frans).- *De MR zal de resultaten van de doorlichtingen bestuderen. Wij willen ook weten hoe sociale verhuurkantoren worden opgevolgd.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *U hebt wel degelijk gereageerd op de alarmsignalen door onder meer meteen ISIS Consult in te schakelen. De bestuurders van het SVK van Anderlecht-Kuregem konden echter zelfstandig beslissen om de activiteiten stop te zetten. Wel vind ik dat er iets schort aan uw communicatie over de SVK's.*

*Het is geruststellend dat de woningen van het SVK van Anderlecht-Kuregem worden overgenomen door andere SVK's. Zullen de bijbehorende subsidies ook pro rata worden verdeeld?*

Je reste cependant sur ma faim quant à la politique de communication générale que vous devriez mettre en œuvre à propos des AIS.

Vous nous avez rassurés sur le fait que les logements étaient répartis dans d'autres AIS. Les subventions antérieurement octroyées seront-elles également réparties au prorata de la prise en gestion des logements de l'AIS Anderlecht-Cureghem ?

1165 **M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).** - Vérification faite, la SLRB et Bruxelles Logement ont accès au cadastre, aux extraits de rôle et autres informations. Une délégation serait-elle envisageable pour ce secteur ? Cela faciliterait les choses pour les AIS, puisque vous indiquez dans votre réponse que la raison la plus importante de leur cessation d'activité est qu'elles ne reçoivent pas les subsides qu'elles méritent, parce qu'elles ne parviennent pas à fournir les justificatifs nécessaires.

1165 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je serais ravie de discuter de cela avec vous et d'entendre vos propositions, mais je ne vois pas de quelle délégation vous parlez. La seule possibilité dont nous disposons aujourd'hui pour analyser certains dossiers est l'allocation loyer, et celle-ci est limitée. Bruxelles Logement n'a pas accès aux données personnelles en matière de revenus et autres. L'analyse de ces données incombe à l'AIS, et l'Aisac a malheureusement failli dans ses analyses.

Pour revenir sur l'intervention de M. Vanden Borre, ce n'est pas parce qu'on déplore des soucis dans deux AIS qu'il faut jeter l'opprobre sur l'ensemble du secteur. Les autres AIS fonctionnent très bien et effectuent correctement l'important et administrativement très lourd travail d'analyses et de demandes budgétaires. Je tire donc mon chapeau à toutes les autres AIS, qui effectuent un travail remarquable.

Bruxelles Logement ne peut pas se voir confier la responsabilité de gérer les données de tous les locataires des AIS. Cette responsabilité incombe à l'AIS elle-même.

Rappelez-vous les contraintes que nous a imposées le RGPD pour avoir accès à certaines données pour l'octroi de l'allocation loyer. La piste que vous suggérez me semble donc peu réaliste, même si vous pouvez évidemment la proposer en tant que parlementaire !

- Les incidents sont clos.

1175 **QUESTION ORALE DE MME ALINE GODFRIN**

1175 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1175 **concernant l'accès au logement pour les personnes exerçant un métier essentiel à Bruxelles.**

**De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).** - De BGHM en Brussel Huisvesting hebben toegang tot het kadaster, kunnen aanslagbiljetten controleren enzovoort. Zouden ook SVK's zulke bevoegdheden kunnen krijgen? Ze lopen immers vaak subsidies mis omdat ze de nodige bewijsstukken niet kunnen voorleggen.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - Dat is niet haalbaar. Enkel met betrekking tot de huurtoelage kunnen een aantal persoonsgegevens worden gecontroleerd. Brussel Huisvesting krijgt niet zomaar toegang tot gegevens over inkomsten en dergelijke. De SVK's moeten dergelijke zaken zelf controleren bij hun huurders.

*Mijnheer Vanden Borre, u moet niet alle SVK's in een kwaad daglicht stellen. De meeste functioneren uitstekend.*

*Brussel Huisvesting kan niet alle huurders van de SVK's controleren. De Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG) maakte het al heel moeilijk om toegang te krijgen tot bepaalde gegevens in verband met de huurtoelage.*

- De incidenten zijn gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ALINE GODFRIN**

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

**betreffende de toegang tot huisvesting voor mensen die een essentieel beroep uitoefenen in Brussel.**

1177 **Mme Aline Godfrin (MR).**- Plusieurs événements tels que la crise du Covid-19 ou les attentats de 2016 nous ont à chaque fois rappelé le rôle vital de certaines professions essentielles au bon fonctionnement de notre société. Les infirmiers, les aides-soignants, mais aussi les policiers, les pompiers ou encore les militaires, sont autant de métiers essentiels pour garantir notre santé et notre sécurité.

Ces femmes et ces hommes ont prouvé en temps de crise qu'ils étaient indispensables, mais depuis, que faisons-nous ici à Bruxelles pour leur permettre de vivre dans des conditions optimales ? Ces métiers sont pour la plupart en pénurie à Bruxelles. Il est donc de notre devoir de rendre ces fonctions aussi attractives que possible avec les leviers dont nous disposons à Bruxelles, tels que la politique de logement.

Il est souvent question dans cette commission du coût du logement, qui constitue la dépense principale des ménages bruxellois. À cet égard, le coût de la vie - logement compris - est sensiblement plus élevé à Bruxelles, ce qui peut constituer un frein pour les personnes désireuses de vivre et travailler à Bruxelles. Le manque de logements moyens est, lui aussi, régulièrement pointé du doigt, faisant grimper les prix des loyers ou des biens mis en vente. La pénurie fait donc exploser les prix et met en péril l'attractivité de la Région pour ces professions essentielles, sans lesquelles Bruxelles ne peut pas fonctionner.

Ce constat est d'autant plus vrai pour celles et ceux qui débutent dans ces métiers et qui touchent des salaires plutôt modestes. À titre d'exemple, un agent de police perçoit à ses débuts un salaire net d'environ 1.700 euros par mois, auquel s'ajoute une prime s'il travaille à Bruxelles. Or, le loyer moyen dans la capitale dépasse les 1.300 euros mensuels. En d'autres termes, un agent de police qui veut vivre à Bruxelles doit consacrer près des deux tiers de ses revenus à son logement. La situation est similaire pour de nombreux infirmiers et autres soignants, avec un salaire moyen comparable ou à peine plus élevé.

Pour pallier ce manque d'attractivité et répondre aux pénuries sévères, certaines métropoles se sont dotées de mesures ambitieuses. Ainsi, en Île-de-France, la préfecture et l'Agence régionale de santé ont dégagé une enveloppe supplémentaire de 25 millions d'euros, portant à 75 millions d'euros le financement global consacré à l'hébergement du personnel soignant. Concrètement, cela s'est traduit par la mise à disposition de logements sociaux, de résidences pour jeunes actifs, la rénovation de logements vacants ou encore la valorisation du foncier public, afin d'offrir en priorité ces logements aux soignants.

Cette politique ambitieuse répond à un double objectif : favoriser l'accès au logement et valoriser le rôle de ces métiers essentiels tout en remédiant aux pénuries d'emplois.

1179 Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il mises en œuvre depuis les attentats et la crise du Covid-19 pour soutenir l'accès au logement des personnes exerçant des métiers

**Mevrouw Aline Godfrin (MR)** (in het Frans).- *Verpleegkundigen, politieagenten, militairen en andere beroepsgroepen hebben in tijden van crisis aangetoond dat ze onmisbaar zijn voor de gezondheid en de veiligheid in de samenleving. Aangezien de meeste daarvan knelpuntberoepen zijn in Brussel, moeten we ze zo aantrekkelijk mogelijk maken.*

*Door het tekort aan middenklassewoningen en bijgevolg de explosieve stijging van de huurprijzen is Brussel echter niet zo aantrekkelijk voor wie er wil wonen en werken. Dat geldt ook voor mensen uit essentiële beroepen, zeker omdat het beginsalaris niet zo hoog is. Zo verdient een startende politieagent 1.700 euro netto per maand, terwijl de gemiddelde huurprijs meer dan 1.300 euro per maand bedraagt.*

*Sommige grote steden nemen ambitieuze maatregelen om de ernstige tekorten op te vangen. De regio Île-de-France bijvoorbeeld, trok in totaal 75 miljoen euro uit voor de huisvesting van zorgverleners. Zij krijgen voorrang bij sociale woningen, woningen voor jonge professionals, gerenoveerde leegstaande woningen enzovoort.*

*Die aanpak verbetert niet alleen de toegang tot huisvesting, maar waardeert ook de rol van de essentiële beroepen en pakt het tekort aan werkrachten aan.*

*Welke maatregelen heeft de Brusselse regering genomen om huisvesting toegankelijker te maken voor mensen uit essentiële beroepen op het gebied van gezondheidszorg, veiligheid en*

essentiels, en particulier dans les domaines de la santé, de la sécurité et de l'enseignement ?

Le gouvernement bruxellois s'inspire-t-il des mesures mises en place en Île-de-France ? Citons également les logements construits par le gouvernement néerlandais, au moyen de partenariats public-privé, auxquels les personnes exerçant ces métiers essentiels ont un accès prioritaire.

Disposez-vous d'aides ciblées, de points de priorités, de primes à l'installation ou de logements publics réservés en priorité aux personnes exerçant ces métiers ? Beaucoup d'outils d'aide au logement pourraient être mobilisés. Nous pourrions par exemple envisager une allocation loyer renforcée. Dans le cadre des agences immobilières sociales, des sociétés immobilières de service public, du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des projets de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de citydev.brussels, nous pourrions imaginer de destiner un quota de logements à ces métiers essentiels.

Comment la Région évalue-t-elle l'attractivité de Bruxelles pour ces professions ? Quelles conclusions en tirez-vous pour les politiques à mener en matière de logement ?

1181 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je suis d'accord pour dire que les loyers deviennent de plus en plus élevés à Bruxelles et qu'il est temps de les encadrer pour permettre aux travailleurs de se loger à un prix abordable. Je me réjouis du soutien du groupe MR sur la question. Il n'y a pas tant de mesures à appliquer si l'on veut agir en ce sens.

*(Sourires)*

L'intervention publique, en particulier quand il s'agit de l'octroi d'une aide financière ou matérielle, doit se baser sur des critères objectifs, transparents et équitables. La capacité à se loger étant directement liée au pouvoir d'achat, le principal critère d'intervention est le revenu du ménage. Les aides régionales sont donc généralement conditionnées au respect d'un plafond de revenu. Néanmoins, certains critères spécifiques sont pris en considération pour tenir compte de difficultés complémentaires, comme la présence d'un handicap ou le fait de sortir de la rue.

Vous citez une série de métiers. Je ne remets pas en cause leur importance dans la vie quotidienne : étant mariée à un policier, je sais à quel point ce métier est difficile à exercer de nos jours. Cependant, il n'apparaît pas clairement quelles difficultés spécifiques à se loger ces agents rencontreraient par rapport aux autres publics bruxellois, comme les mamans solos, qui doivent conjuguer le travail et la vie familiale.

Par ailleurs, il convient de noter que la notion de « métiers essentiels » n'est pas clairement définie, à tout le moins dans le Code bruxellois du logement. Si elle doit être entendue de la manière dont elle a été traitée durant la crise du Covid-19, il faudrait élargir la liste à de très nombreux secteurs

*onderwijs? Neemt de Brusselse regering een voorbeeld aan de maatregelen in Île-de-France of in Nederland?*

*Zijn er in Brussel gerichte steunmaatregelen, voorkeurrechten, installatiepremies of openbare woningen met voorrang voor mensen uit essentiële beroepen? We kunnen veel instrumenten inzetten, zoals een hogere huurtoelage of een quatum bij sociale verhuurkantoren, openbare vastgoedmaatschappijen, het Woningfonds of bij bouwprojecten.*

*Hoe aantrekkelijk is Brussel voor mensen uit essentiële beroepen en wat concludeert u daaruit voor het huisvestingsbeleid?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het verheugt me dat de MR-fractie de regulering van de huurprijzen in Brussel steunt.*

*(Vrolijkheid)*

*Om op een objectieve, transparante en billijke manier steun toe te kennen, is het voornaamste criterium voor de gewestelijke huisvestingsmaatregelen het inkomen, aangevuld met specifieke criteria zoals een handicap of dakloosheid.*

*De beroepen die u noemt zijn zeker belangrijk voor ons dagelijkse leven. Ik zie echter niet in waarom ze meer moeite zouden hebben om een woning te vinden dan bijvoorbeeld alleenstaande moeders.*

*Bovendien zijn essentiële beroepen niet duidelijk gedefinieerd in de Brusselse Huisvestingscode. Tijdens de coronacrisis werden ook beroepen in de post-, onderwijs-, voedings- en afvalinzamelingssector als essentieel beschouwd.*

*Ten slotte moeten we de impact van een eventuele beslissing om het inkomenscriterium in vraag te stellen met de nodige voorzichtigheid beoordelen in de huidige context van de Brusselse financiën en van duizenden werkloze Brusselaars die zullen terugvallen op de steun van het OCMW.*

supplémentaires : services postaux, enseignement, alimentation, collecte des déchets, etc.

Enfin, toute évolution législative ou réglementaire en matière de logement doit être évaluée en fonction de son contexte. Remettre en cause le critère des revenus dans le contexte du basculement de plusieurs milliers de Bruxellois du chômage vers le CPAS pourrait les priver de dispositifs complémentaires et, ce faisant, aggraver la pression sur les services sociaux et les pouvoirs locaux. L'impact d'une telle décision devrait donc être réévalué avec prudence au regard des finances bruxelloises actuelles.

1185 Concernant les initiatives prises en Île-de-France, il semblerait que celles-ci soient en partie alimentées par des décisions et des investissements directement issus du secteur de la santé. Transposées au contexte bruxellois, il n'appartiendrait pas à la Région de se prononcer sur des initiatives prises par d'autres niveaux de pouvoir pour soutenir leurs propres agences.

Si le niveau fédéral ou les Communautés souhaitent investir dans le logement de leur personnel, la Région ne manquerait pas de mettre à disposition son expertise et d'étudier les collaborations potentielles. Ce ne serait d'ailleurs pas une première ; historiquement, le logement étudiant a été produit par les universités. L'ancienne gendarmerie avait fait de même, ainsi que la SNCB.

La question d'une éventuelle adaptation des dispositifs existants devra être analysée par le prochain gouvernement.

Quant à votre dernière question, je ne dispose pas de statistiques précises basées sur le métier des bénéficiaires ou des citoyens de manière générale.

1187 **Mme Aline Godfrin (MR).**- Tout le monde sait que l'état des finances est problématique. J'aurais peut-être dû vous détailler davantage l'exemple néerlandais, car des partenariats public-privé, tels que celui mis en place à Leiden, ont permis de construire du logement public qui reconnaît des points de priorité pour les personnes exerçant des métiers essentiels en pénurie.

L'objectif est double : d'une part, s'occuper des travailleurs, une catégorie qui peut aussi être en situation précaire, et pour laquelle les logements à Bruxelles sont trop chers, et d'autre part, répondre directement à la pénurie de certains métiers.

J'entends que dans le Code bruxellois du logement, les travailleurs essentiels ne sont pas encore définis. Cela vaudrait la peine de le faire. Comme d'autres grandes villes, Bruxelles doit développer une politique d'accès prioritaire au logement abordable pour les personnes qui exercent un métier essentiel en pénurie. La vie est plus chère à Bruxelles, il est plus difficile de s'y loger. En outre, la qualité de vie s'amenuise. Alors, entre rester à Bruxelles et en subir les conséquences financières ou partir vers la Flandre ou la Wallonie où les logements sont plus abordables et la qualité de vie est supérieure, le calcul est vite fait !

*De investeringen in Île-de-France lijken rechtstreeks uit de gezondheidssector te komen, waarvoor het gewest niet bevoegd is. Als de federale overheid of de gemeenschappen willen investeren in de huisvesting van hun personeel, is het gewest bereid om zijn medewerking te verlenen.*

*Een eventuele aanpassing van de bestaande instrumenten is een zaak voor de volgende regering.*

*Tot slot beschik ik niet over specifieke statistieken op basis van het beroep van begunstigden of burgers in het algemeen.*

**Mevrouw Aline Godfrin (MR)** *(in het Frans).*- Misschien had ik het voorbeeld van Nederland uitgebreider moeten toelichten, waar publiek-private samenwerking de bouw van sociale woningen met voorrang voor mensen uit essentiële beroepen mogelijk maakte.

*Het loont de moeite om die beroepen te definiëren in de Brusselse Huisvestingcode. Brussel moet net als andere grote steden een beleid ontwikkelen dat hen voorrang geeft. Het leven is duurder in Brussel en de levenskwaliteit gaat achteruit. Dan is de keuze om naar Vlaanderen of Wallonië te trekken snel gemaakt.*

*Die uittocht doet Brussel de das om. Het personeelstekort zet ziekenhuizen onder druk. De middenklasse en de belastingbetalers verdwijnen en de regering doet niets om ze hier te houden.*

*Nochtans is er geen gebrek aan inspiratiebronnen. De Nederlandse premier belofde tien nieuwe steden te bouwen, goed voor 100.000 woningen per jaar, waarvan een deel voorbehouden is voor mensen uit essentiële beroepen.*

*Willen we een gewest dat gastvrij is voor mensen die voor onze kinderen, onze zieken en onze veiligheid zorgen of een gewest*

Cet exode urbain est en train de tuer Bruxelles. La pénurie de personnel infirmier, par exemple, met les hôpitaux sous pression. La classe moyenne et les contribuables qui paient des impôts sont en voie de disparition dans la Région. Rien n'a été mis en œuvre par le gouvernement bruxellois sortant pour les retenir.

Or, les sources d'inspiration ne manquent pas. Le Premier ministre néerlandais vient de remporter les élections avec un programme et une promesse : celle de construire dix nouvelles villes, soit 100.000 logements par an. Et il réserve une partie de ces logements aux personnes exerçant des métiers essentiels pour que les différentes villes restent attractives.

Posons-nous la question : quelle Région voulons-nous demain ? Une Région qui accueille des personnes qui prennent soin de nos enfants, de nos malades, de notre sécurité avec reconnaissance ou allons-nous continuer à les chasser faute de logements suffisants et suffisamment abordables ? La justice sociale, c'est aussi s'occuper de celles et ceux qui travaillent, d'autant plus s'ils occupent un métier essentiel en pénurie, et de les aider à se loger. Cela permettrait également de ramener un peu de mixité dans les logements publics et peut-être de susciter des vocations chez les plus jeunes.

- *L'incident est clos.*

*dat hen wegjaagt? Sociale rechtvaardigheid betekent ook zorgen voor hen die werken, zeker in een essentieel beroep.*

- *Het incident is gesloten.*