



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 23 SEPTEMBER 2021**

—

ZITTING 2021-2022

—

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 23 SEPTEMBRE 2021**

—

SESSION 2021-2022

—

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 Intercommunale Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 1

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

betreffende "het geringe aantal sociale woningen in het project op de Witte Vrouwensite die eigendom is van de BGHM.

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Victoria Austraet, 1

betreffende "het project voor de ontwikkeling van de site Witte Vrouwen".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)

De heer Martin Casier (PS)

De heer Christophe De Beukelaer (cdH)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 11

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

betreffende "de doorstroming in de sociale huur".

Bespreking – Sprekers:

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 1

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 faible nombre de logements sociaux dans le projet du terrain des Dames Blanches appartenant à la SLRB".

Demande d'explications jointe de Mme Victoria Austraet, 1

concernant "le projet de développement du site des Dames Blanches".

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Victoria Austraet (indépendante)

M. Martin Casier (PS)

M. Christophe De Beukelaer (cdH)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 11

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 mutations dans les logements sociaux".

Discussion – Orateurs :

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)		Mme Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)		M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	17	Question orale de Mme Joëlle Maison	17
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de "socialisatie" van de huurprijzen voor goedkope huurwoningen van de gemeenten, de OCMW's en de gewestelijke Grondregie".		concernant "la "socialisation" des loyers des logements locatifs modérés appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière régionale".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	20	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	20
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de herziening van de normen voor de toewijzing van sociale woningen aan grote gezinnen".		concernant "la révision des normes d'attribution de logements sociaux pour les familles nombreuses".	
Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	23	Question orale de M. Pepijn Kennis	23
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,	
betreffende "de impact van coliving op de Brusselse huurmarkt".		concernant "l'impact du coliving sur le marché locatif bruxellois".	
Mondelinge vraag van mevrouw Nadia El Yousfi	26	Question orale de Mme Nadia El Yousfi	26

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

betreffende "het verzoek van het huurdersyndicaat in verband met een ministeriële onderzoekscommissie naar de bouwplaats Peterbos 16".

Toegevoegde mondelinge vraag van de heer 26 Gaëtan Van Goidsenhoven,

betreffende "het gebrek aan herhuisvesting van Peterbos-huurders tijdens de werkzaamheden en de lessen die daaruit kunnen worden getrokken voor de creatie van tijdelijke huisvesting in de toekomst".

Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw 26 Françoise De Smedt,

betreffende "de erbarmelijke woonomstandigheden waarin de sociale huurders van Peterbos in Anderlecht verkeren tijdens de werken".

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 demande du syndicat des locataires de constituer une commission d'enquête ministérielle sur le chantier du Peterbos 16".

Question orale jointe de M. Gaëtan Van 26 Goidsenhoven,

concernant "l'absence de relogement des locataires du Peterbos pendant les travaux et les enseignements à en tirer pour la création de futurs logements temporaires".

Question orale jointe de Mme Françoise De 26 Smedt,

concernant "les conditions de chantier déplorables des locataires sociaux du Peterbos à Anderlecht".

1101 Voorzitterschap: mevrouw Nadia El Yousfi, eerste
ondervoorzitter.

Présidence : Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente.

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

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE
DE SMEDT**

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

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

1105 betreffende "het geringe aantal sociale woningen in het
project op de Witte Vrouwendijk die eigendom is van de
BGHM.

concernant "le faible nombre de logements sociaux dans
le projet du terrain des Dames Blanches appartenant à la
SLRB".

1105 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN
MEVROUW VICTORIA AUSTRÆT,**

**DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME
VICTORIA AUSTRÆT,**

1105 betreffende "het project voor de ontwikkeling van de site
Witte Vrouwen".

concernant "le projet de développement du site des Dames
Blanches".

1109 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *Begin
september berichtte de pers dat het gewest en de gemeente Sint-
Pieters-Woluwe eindelijk een akkoord hebben bereikt over de
ontwikkeling van een nieuwe wijk op de Witte Vrouwendijk. Het
project zou 200 passiefwoningen omvatten, waarvan 120 sociale
woningen en 80 koopwoningen, alsook collectieve voorzieningen
en groene ruimten.*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Au début du mois de
septembre, nous avons appris par voie de presse qu'un accord
avait enfin été trouvé concernant le site des Dames Blanches.
"Après quarante ans de polémique, la Région bruxelloise et la
commune de Woluwe-Saint-Pierre sont tombées d'accord sur les
balises du développement d'un nouveau quartier sur le site des
Dames Blanches [...]. La Région bruxelloise y développera un
écoquartier alliant 200 logements passifs dont 120 logements
sociaux et 80 logements qui seront proposés à la vente, des
équipements collectifs et des espaces verts".

*Omdat het terrein eigendom is van de Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij, moest er niet over de aankoop
worden onderhandeld. Het verbaast ons dat er op die grote
oppervlakte zo weinig woningen gepland zijn. Aan dit tempo
zal de wachtlijst voor een sociale woning alleen maar blijven
groeien.*

Nous sommes interpellés par le fait qu'il y ait aussi peu
de logements après 40 ans de polémiques entre la Région
bruxelloise et la commune de Woluwe-Saint-Pierre, quand on
connaît le nombre de familles en demande d'un logement social.

*In de oorspronkelijke plannen was er sprake van 1.000
woningen. Hoe verklaart u die ommeslag? Waar blijven de
structurele oplossingen voor huurders die genoeg moeten
nemen met te dure, te kleine of ongezonde woningen, of die het
gewest moeten verlaten?*

Il faut savoir qu'il s'agit d'un terrain de neuf hectares appartenant
à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale
(SLRB) ; aucune négociation n'était donc nécessaire pour le
racheter, puisqu'il était déjà aux mains de la Région. À ce rythme,
la liste d'attente continuera d'augmenter sans que suffisamment
de réponses structurelles soient données à ces familles.

*U herhaalt voortdurend dat het gewest niet veel grondreserves
meer heeft. Waarom gebruikt u dit terrein van 9 ha, dat u in
handen hebt, niet om meer woningen te creëren?*

Les projets initiaux évoquaient 1.000 logements. Comment
pouvez-vous expliquer que l'on puisse passer de 1.000 logements
à 200 logements, et en fin de compte 120 logements
sociaux, sachant que les neuf hectares du site des Dames
Blanches représentent une grande réserve foncière de la Région
bruxelloise ?

Vous dites qu'il faut trouver des consensus et des compromis : il
ne s'agit plus ici d'un compromis, mais plutôt d'un abandon de
la part de la Région bruxelloise dans la recherche de solutions
pour les locataires.

De ce fait, nous émettons des doutes sur la volonté de la Région
d'apporter de l'aide aux personnes qui doivent continuer à vivre

¹¹¹¹ *De burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe zou een deel van het terrein willen kopen om te voorkomen dat er bijkomende woningen worden gebouwd. Gelet op de Brusselse woningschaarste is dat te gek voor woorden! Sint-Pieters-Woluwe is een gemeente met maar 4,85% sociale woningen en zou dus een extra inspanning moeten leveren.*

Waarom werd het aantal woningen teruggeschroefd van 1.000 naar 200? Zult u een deel van het terrein aan de gemeente verkopen? Waarom is er voor een tuinwijk gekozen? Worden er nog andere scenario's bestudeerd, die meer woningen omvatten? Werden de buurtbewoners en de huurders van de nabijgelegen sociale woningen geraadpleegd?

¹¹¹³ **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** *(in het Frans)*.- *Begin september kondigden het gewest en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe aan dat ze een protocolakkoord hadden bereikt over de Witte Vrouwendijk. Op dat terrein van 9 ha zou een ecowijk met 200 woningen komen, waarvan 120 sociale woningen.*

Het terrein werd in twee zones verdeeld. De 200 woningen zullen in de eerste zone worden gebouwd en de tweede zone wordt voorbehouden voor gemeenschappelijke activiteiten, tuinen en moestuinen. Ongeveer 5 van de 9 ha zou worden bebouwd.

In de pers hebben de partijen beklemtoond dat het om een mooi en hedendaags project gaat, dat rekening houdt met de milieu-uitdagingen. Het project zorgt evenwel voor ongerustheid bij de buurtbewoners en het wijkcomité.

dans des logements trop chers, insalubres ou trop petits, ou tout bonnement quitter la Région.

Vous nous répondez en permanence qu'il ne reste plus beaucoup de foncier public en Région bruxelloise. Vous avez ici un terrain de neuf hectares dans les mains et vous ne saisissez pas cette occasion pour répondre aux besoins.

De plus, on apprend par la suite que le bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre annonce vouloir racheter une partie du terrain pour s'assurer que des logements supplémentaires n'y seront pas bâtis. C'est un non-sens complet, compte tenu des défis que Bruxelles doit relever en matière de logement.

Visiblement, le lobby des plus riches de la commune a fonctionné auprès des pouvoirs publics, tant communaux que régionaux, pour avoir le moins de logements sociaux possible à Woluwe-Saint-Pierre. Avec un parc locatif comptant seulement 4,85 % de logements sociaux, cette commune figure pourtant dans le bas du classement. À ce titre, elle fait donc bien partie de celles qui doivent fournir un effort supplémentaire.

Dès lors, comment justifiez-vous que l'on passe de 1.000 logements prévus initialement à 200 logements au final ? Avez-vous prévu de revendre une partie du terrain des Dames Blanches à la commune de Woluwe-Saint-Pierre ? Quels éléments ont-ils été pris en considération pour décider de bâtir un cité-jardin plutôt que les projets initiaux ? D'autres types d'aménagements susceptibles d'accueillir plus de logements ont-ils été étudiés et proposés ? Dans l'affirmative, quels sont-ils ? Pouvez-vous nous transmettre la liste de ces projets ?

Enfin, les habitants des logements sociaux et des quartiers Sainte-Alix et Joli-Bois jouxtant le terrain des Dames Blanches ont-ils été consultés au sujet des projets futurs ? Si oui, suivant quelles modalités et à combien de reprises ?

Mme Victoria Austraet (indépendante).- Au tout début du mois de septembre, la Région et la commune de Woluwe-Saint-Pierre ont annoncé la conclusion d'un protocole d'accord visant l'avenir du site des Dames Blanches, ce champ de neuf hectares dont l'affectation était en suspens depuis plusieurs décennies. L'accord désormais conclu sur l'initiative de votre cabinet annonce un projet de développement mixte comprenant la création d'un écoquartier de 200 logements, dont 120 sociaux.

Dans le document présentant brièvement l'accord, nous pouvons voir que le terrain a été divisé en deux zones. La première devra recevoir les 200 logements et la seconde sera réservée à la vie collective, aux potagers et aux jardins. Sur les neuf hectares du site, cinq devraient ainsi être construits, en plus de quelques équipements collectifs.

Dans la presse, les parties signataires ont tenu à insister sur le fait qu'il s'agissait d'un beau projet censé répondre aux défis environnementaux et aux attentes de notre époque. Néanmoins, l'accord conclu soulève une série de questions et suscite des

Een eerste probleem is dat het project niet in overeenstemming is met het bijzonder bestemmingsplan (BBP), dat in maximum 130 woningen voorziet.

De grootste bekommernis is evenwel de erfpachtovereenkomst van vijftien jaar voor zone 2. De buurtbewoners zijn bang dat er na afloop van die overeenkomst ook woningen in die zone zullen worden gebouwd. De overeenkomst bepaalt immers dat zone 2 terug aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan worden gegeven als de gemeente niet voldoende middelen heeft om het terrein te kopen. Kunt u waarborgen dat zone 2 onbebouwd zal blijven?

¹¹¹⁵ *Volgens het akkoord zal de gemeente de bevolking raadplegen over het project. Wanneer en hoe zal dat gebeuren?*

De Witte Vrouwensite is een veld, geen verlaten industrieterrein. De regering wil de autonomie van het gewest op het gebied van voedselproductie verbeteren. Waarom heeft ze de kans niet te baat genomen om deze site voor landbouwactiviteiten te bestemmen in het kader van de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan?

In Brussel staan heel wat gebouwen leeg. Is het niet logischer om die oppervlakte te gebruiken voor nieuwe woningen in plaats van groene ruimten te verharderen? Hoeveel leegstaande ruimten heeft het gewest al in openbaar beheer genomen?

inquiétudes légitimes parmi les riverains des quartiers Joli-Bois et Sainte-Alix, et dans le chef du comité de quartier des Dames Blanches.

Ces inquiétudes sont accentuées par le fait que l'accord ne respecte pas vraiment le plan particulier d'affectation du sol (PPAS), qui prévoyait un maximum de 130 logements, contre les 201 unités qui devraient être finalement construites. Il y aura certes beaucoup moins de surface bâtie que ce que visait le plan directeur établi en 2017, mais tout de même plus que selon le PPAS.

Mais la question principale concerne évidemment la convention d'emphytéose à laquelle devrait être soumise la zone 2 du projet pour une durée de quinze ans. Si nous voulons bien faire confiance à l'actuel gouvernement bruxellois et au bourgmestre de la commune lorsqu'ils assurent qu'il n'y aura pas plus de 200 logements construits dans le cadre du projet en question, les riverains craignent beaucoup l'après 2036.

En effet, la convention prévoit la possibilité du retour de la zone 2 à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cas où la commune n'aurait pas les moyens d'acquérir le terrain d'ici quinze ans. D'où les craintes des riverains que cette zone 2 ne soit également construite dans le futur, d'autant plus que l'on peut difficilement présager des majorités qui seront alors au pouvoir. Avez-vous prévu de garantir dans cette convention, ou d'une autre manière, la préservation de cette zone non construite ?

Par ailleurs, le protocole d'accord mentionne que la commune organisera une consultation populaire pour alimenter sa position sur les orientations du projet. La Région participe-t-elle à ce processus ? Savez-vous sous quelle forme il se tiendra, et selon quel calendrier ? Sait-on quand démarrera l'enquête publique ?

De façon plus fondamentale, on a toujours évoqué le site des Dames Blanches comme une réserve foncière de la Région. Mais il faut rappeler qu'il s'agit d'un champ, et non d'une friche industrielle. Le gouvernement ayant par ailleurs la volonté d'accentuer l'autonomie alimentaire de la Région par la culture de terres à proximité, pour quelles raisons n'a-t-il pas saisi l'occasion d'affecter le site des Dames Blanches à une zone agricole ou autre zone verte, a fortiori dans le cadre du travail sur la modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ?

Enfin, si la demande de logements est réelle en Région bruxelloise, il est une autre réalité grandissante : l'énorme surface qu'occupent les espaces construits et non occupés, qui s'élèverait à 6,5 millions de mètres carrés à Bruxelles. De nombreux enjeux environnementaux, tels que le besoin de désartificialisation des sols, imposent de mettre ces espaces vides à profit avant de construire de nouveaux logements. Pouvez-vous présenter les actions déjà menées par le gouvernement en matière d'espaces inoccupés et de droit de gestion publique ? Où en est le recensement de ces espaces et quels sont les freins qui jusqu'ici ont rendu inefficaces ces actions ?

¹¹¹⁷ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Uit de twee vorige betogen blijkt waarom dit zo'n moeilijk dossier is, dat zo lang heeft aangesleept.*

Ik wil u feliciteren, want u bent de eerste staatssecretaris die voor de Witte Vrouwensite een project heeft voorgesteld dat de goedkeuring van de gemeente wegdraagt en veel sociale woningen omvat. Bovendien is er rekening gehouden met de behoefte aan groene ruimte, de noodzaak om koelte-eilanden te creëren en de bodem doorlaatbaar te houden.

¹¹¹⁹ *Hoe is het richtplan van 2017 geëvolueerd? Hoe bent u tot de huidige oplossing gekomen?*

Werd de mobiliteitsimpact bestudeerd?

¹¹²¹ **De heer Christophe De Beukelaer (cdH)** (in het Frans).- *Ik ben blij dat de PS en het cdH eindelijk een akkoord hebben bereikt.*

Sommigen droomden ervan om op het terrein twee torengebouwen met 500 woningen te bouwen, maar dat project paste totaal niet in de wijk.

Het huidige project is evenwichtig, respecteert de meeste voorwaarden van de gemeente en geniet een groot draagvlak bij de bevolking. Het protocolakkoord zal nu aan de bevolking worden voorgesteld.

M. Martin Casier (PS).- Les deux interventions qui précèdent mettent particulièrement en évidence la difficulté de ce dossier, qui nous occupe depuis quarante ans. Le Parti socialiste et vous-même, Mme la secrétaire d'État, défendez l'absolue nécessité de construire du logement social. Mme De Smedt, nous aurions également aimé construire beaucoup plus de logements sociaux au vu des besoins. De son côté, Mme Austraet explique pourquoi ce projet fait du surplace depuis quarante ans.

L'enjeu est de ne pas rester bloqué sur des positions politiques et idéologiques, mais d'apporter des réponses concrètes et de faire évoluer les projets. Dans ce cadre, j'aimerais vous féliciter, parce que vous êtes la première secrétaire d'État qui ait apporté une solution à laquelle adhère la commune et qui assure la construction de logement social en quantité.

Quelque 120 logements sociaux permettent d'offrir un toit à plus de 250 personnes dans ce quartier. C'est un chiffre significatif au vu des 4,85 % de logement social sur le territoire communal, même si le Parti socialiste espérait un chiffre plus élevé encore. L'enjeu était d'apporter cette solution, au regard des besoins plus criants que jamais en espaces verts, en accès à la nature, en îlots de fraîcheur et en préservation de la perméabilité des sols.

Votre projet concilie tous ces aspects, à travers la création d'un écoquartier et d'un accès à un espace vert privatif.

Dans ce cadre, quelles ont été les différentes évolutions depuis le plan directeur de 2017 ? Comment sommes-nous arrivés à cette solution ? Quelles ont été les balises fixées par la SLRB et vous-même ?

Je souhaiterais aussi vous interroger sur un sujet plus accessoire, mais néanmoins important pour l'ensemble du quartier et le fonctionnement du projet : la mobilité. Certains habitants du quartier craignent de voir apparaître une autoroute urbaine. Pouvez-vous nous rassurer quant aux éléments qui seront mis en place afin d'assurer la sérénité et la qualité de vie des futurs locataires sociaux et des habitants du quartier ?

M. Christophe De Beukelaer (cdH).- Je voudrais commencer par saluer votre courage politique, Mme la secrétaire d'État, parce qu'il s'agit d'un dossier très difficile, qui a déjà fait l'objet de longues discussions dans cette commission ces dernières années. Le bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre - certes de mon groupe politique - a fait preuve du même courage. Le PS et le cdH ont donc pris leurs responsabilités dans ce dossier afin de trouver un accord.

En quoi consistait le risque ? Certains rêvaient d'installer sur ce terrain deux tours de 500 logements, projet qui n'était pas du tout adapté aux quartiers avoisinants. Ce n'est pas ma vision de la ville de demain.

Ce projet-ci est équilibré et respecte quasiment toutes les balises qui avaient été mises par la commune, avec un large soutien de la population - confirmé d'ailleurs lors des dernières élections. Aujourd'hui, un protocole d'accord va être soumis à la

¹¹²³ *Hoe zal de mobiliteit worden aangepakt? In de vorige projecten werd dat aspect telkens verwaarloosd. Hoever staat de mobiliteitsstudie?*

Dit is een bijzonder evenwichtig project waarbij de helft van het terrein een groene zone blijft. Ik ben blij dat er in dit megaproject met het milieuaspect rekening is gehouden.

¹¹²⁵ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De twee voorgaande sprekers overladden de staatssecretaris met felicitaties, maar sta mij toe als oppositielid wat kritischer te zijn. Ik wil een diepere analyse maken van de problematische situatie en het feit dat een oplossing veertig jaar lang uitbleef. Dat komt omdat we weigeren de tegenstellingen tussen de gemeenten en het gewest structureel aan te pakken.

Dit is lang niet het enige dossier waarin de fundamentele tegenstellingen tussen gemeente en gewest conflicten veroorzaken. Die leiden dan tot jarenlang getouwtrek en procedureslagen, tot in de rechtbank toe, zonder dat er echte vorderingen worden gemaakt. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de discussie die u onlangs had met burgemeester Deleuze van Watermaal-Bosvoorde en naar andere projecten waarin u afhankelijk bent van de goede wil van de gemeenten om uw beleid te kunnen voeren.

Wat uw belofte betreft om nieuwe woningen te bouwen, worden er nog altijd plannen uitgevoerd van meer dan vijftien jaar geleden. Het gewest kampt met stilstand.

¹¹²⁷ De oplossing die u hebt geformuleerd in uw plan, bestaat erin om met elk van de negentien gemeenten afzonderlijk een huisvestingsovereenkomst te sluiten. Toen ik u daarover voor het zomerreces vragen stelde, zei u dat u nog met geen enkele gemeente een dergelijke overeenkomst had gesloten. We zijn nu halverwege de regeerperiode. Hebt u al huisvestingsovereenkomsten met gemeenten gesloten? Zo ja, met welke gemeenten? Mogen wij die overeenkomsten inkijken? Wat staat erin?

Het innemen van ruimte versus het creëren van nieuwe projecten is een moeilijk debat. In dit geval is het wel fundamenteel dat het gaat om groene ruimte. Ik verwijs naar de cijfers die we allemaal kennen. Er is een groot gebrek aan groene ruimte

consultation populaire. Une première réunion est prévue ce soir, à laquelle plus de 5.000 personnes ont été invitées. Ce projet va vraiment être coconstruit avec les habitants, respectant ainsi le souhait du collège communal et du gouvernement régional.

J'aimerais toutefois insister sur la mobilité autour du site, qui n'a pas encore été définie. En effet, la construction de 200 logements va générer d'importantes questions sur ce plan. Cette problématique a d'ailleurs été très mal abordée dans le cadre des précédents projets. J'aimerais m'assurer que vous en êtes consciente. Pourriez-vous nous en dire davantage au sujet de l'étude de mobilité qui va être menée ? Il s'agit en effet de l'un des sujets qui préoccupent le plus les habitants.

J'ai pris la parole pour saluer votre courage politique, ainsi que celui du bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre. La politique est, selon moi, l'art du possible et nous avons ici affaire à un projet tout à fait équilibré, la moitié du terrain demeurant zone verte. Compte tenu des événements survenus cet été, il importe en effet de prendre en considération la donnée environnementale dans ce type de mégaprojet.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *En tant que membre de l'opposition, je suis plus critique quant au fait qu'aucune solution n'a été trouvée en quarante ans. Quarante ans de tiraillements et de procédures sans qu'aucun progrès réel ne soit réalisé. Je fais notamment référence à la discussion que vous avez eue récemment avec le bourgmestre Deleuze de Watermael-Boitsfort.*

Quant à votre promesse de construire de nouveaux logements, les plans mis en œuvre datent d'il y a plus de quinze ans. La Région est à l'arrêt.

La solution que prévoit votre plan consiste à conclure un accord avec chacune des dix-neuf communes. Est-ce enfin fait ? Dans l'affirmative, pouvons-nous les consulter ?

Entre occuper de l'espace existant et créer de nouveaux projets, le choix est difficile, mais notre Région est confrontée à un manque cruel d'espaces verts. Quand cesserez-vous d'encore les amputer, comme au Donderberg ?

in dit gewest. De afgelopen decennia is er enorm veel groene open ruimte ingepalmd. Wanneer is het voldoende, mevrouw de staatssecretaris? Wanneer zult u stoppen met het innemen van groene ruimte? Ik verwijs in dat verband bijvoorbeeld naar het bouwproject op de Donderberg in de stad Brussel.

¹¹²⁹ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Voor de Brusselse Burgerassemblee zijn nieuwe betaalbare woningen in Brussel essentieel. Dat principe staat weliswaar haaks op het natuurbehoud. Mevrouw Austraet wees in dat verband al op de enorme hoeveelheid leegstaande woningen en kantoren, waarvan het aantal na de coronacrisis alleen maar zal toenemen.

Hoewel het een goede zaak is dat er eindelijk schot komt in dit dossier en dat er woningen bij komen, betreur ik dat het aandeel openbare en sociale woningen maar 60% bedraagt. De overige zullen als privéwoningen worden verkocht. Hoeveel zullen die woningen kosten? Welke voorwaarden zijn eraan gekoppeld? Waarom zijn het geen sociale huurwoningen geworden of gebleven?

Hebt u de mogelijkheden onderzocht om het terrein in zijn natuurlijke toestand te behouden en de nieuwe woningen te ontwikkelen op al bebouwde terreinen of in bestaande leegstaande gebouwen in de buurt?

120 bijkomende woningen betekenen een mooie stap vooruit, maar met 50.000 gezinnen op de wachtlijst gaat het hier slechts om een druppel op een hete plaat. Hopelijk kan er nog een versnelling hoger worden geschakeld.

¹¹³¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het terrein aan de Witte Vrouwenlaan in Sint-Pieters-Woluwe is eigendom van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het is ongeveer 9,3 ha groot en bestaat uit twee kadastrale percelen. Het is als woongebied met residentieel karakter ingekleurd in het Gewestelijk Bestemmingsplan. Zijn ontwikkeling wordt sinds het begin van de jaren 2000 geregeld door een bijzonder bestemmingsplan.*

Ik heb mij heel pragmatisch opgesteld in mijn overleg met de gemeente Sint-Pieters-Woluwe. Deze grondreserve wordt wel degelijk ingezet om woningen te creëren, maar we moeten ook met het lokale kader rekening houden.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *La construction de nouveaux logements abordables à Bruxelles est essentielle. Même s'il y a enfin des avancées dans ce dossier, je regrette que la proportion de logements publics et sociaux ne soit que de 60 %. Quels seront le prix de vente et les conditions ?*

Avez-vous étudié les possibilités d'ériger les nouvelles habitations sur des terrains déjà construits ou dans des bâtiments vides existants ?

Avec une liste d'attente de 50.000 familles, le projet n'est qu'une goutte d'eau dans l'océan.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le dossier des Dames Blanches a effectivement un long historique. Il a suscité moult débats et blocages et nombre de ministres et de secrétaires d'État au logement s'en sont saisis. Nous pouvons par conséquent nous réjouir d'être parvenus à un accord.

Pour rappel, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est propriétaire d'un terrain constitué de deux parcelles cadastrales, avenue des Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre. Sa superficie est d'environ 9,3 hectares. Il est inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS), et un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) y cadre le développement depuis le début des années 2000. Le terrain est aujourd'hui exploité temporairement par un agriculteur qui y cultive du maïs.

Plusieurs projets ont été imaginés par le passé, certains réalistes, d'autres moins, mais à ce jour, aucune brique n'a encore été posée en vue de développer le terrain. C'est donc avec un esprit pragmatique que j'ai abordé les discussions avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre à l'été 2020, lors de mon tour des communes. Si la Région souhaite un jour pouvoir mobiliser cette ressource foncière pour contribuer à répondre à la crise du logement, il faut pouvoir tenir compte du cadre local et respecter le partenaire communal. Il peut vous paraître problématique de

¹¹³³ *We hebben ervoor gekozen om het oostelijke deel van het terrein in te zetten, omdat daar volgens het bijzonder bestemmingsplan de meeste woningen kunnen komen. Op basis van het richtplan van 2017 en het bijzonder bestemmingsplan kunnen er 200 woningen worden gebouwd. Het worden 120 sociale huurwoningen en 80 koopwoningen voor middeninkomens.*

¹¹³⁵ *(verder in het Nederlands)*

En ja, mijnheer Kennis, het was ook voor ons belangrijk dat Brusselaars eigenaar kunnen worden. Normaal gezien zal citydev.brussels die woningen bouwen.

¹¹³⁷ *(verder in het Frans)*

De huisvestingscrisis noopt ons ertoe om de gewestelijke grondreserves zo goed mogelijk te benutten. Dat is wat we met dit project voor ogen hebben.

Er zijn geen andere scenario's bestudeerd. Dit project is het resultaat van een akkoord tussen de gemeente, de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het gewest. Na de aanstelling van een architect kan het project verder worden uitgewerkt, waarna de stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd.

De buurtbewoners hebben de totstandkoming van het richtplan van 2017 via workshops kunnen volgen.

Het tuinwijkmodel sluit aan bij de historische tuinwijk Zwarte Dennen, maar biedt ook een goed evenwicht tussen binnen- en buitenruimtes, waarvan het belang gebleken is tijdens de gezondheidscrisis. De keuze voor een tuinwijk is definitief, wat mij verheugt. Er zullen nu meerdere informatievergaderingen volgen.

¹¹³⁹ *Volgens het akkoord zal er gedurende vijftien jaar niet worden gebouwd op het westelijke gedeelte van het terrein, dat zal*

trouver un compromis et de respecter la démocratie et la parole donnée, mais c'est ainsi que fonctionne notre pays.

L'option a donc été prise de mobiliser le terrain dans sa partie est, là où le PPAS permet de construire le plus grand nombre de logements.

En comparant le plan directeur que la SLRB a approuvé à la fin de l'année 2017 et le PPAS, il est apparu qu'environ 200 logements pourraient être bâtis sur cette moitié du terrain : 120 d'entre eux seront des logements sociaux locatifs et 80 seront des logements moyens acquisitifs.

(poursuivant en néerlandais)

Nous aussi, M. Kennis, considérons qu'il est important de permettre aux Bruxellois de devenir propriétaires. Normalement, citydev.brussels construira ces logements.

(poursuivant en français)

La crise du logement qui s'est exacerbée avec la pandémie motive le besoin de mobiliser les ressources foncières régionales au maximum pour apporter une réponse au besoin de logements publics. Avec cet objectif en tête, on peut espérer voir un développement se concrétiser aux Dames Blanches. Les projets démesurés ont, à mon sens, pour seule vocation de rester dans les cartons, et je me refuse d'y laisser des projets qui pourraient servir de modèles et offrir des logements de qualité aux Bruxellois.

D'autres types de projets n'ont pas été étudiés, et le protocole qui a récemment été signé est le fruit d'un accord entre la commune, la SLRB et la Région.

Cela étant dit, il reste évidemment encore un projet à dessiner, après la désignation d'un architecte, et ce projet sera soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme avant de pouvoir être construit.

Le modèle de la cité-jardin correspond non seulement à la cité voisine historique des Pins Noirs - Joli-Bois, mais constitue aussi une réponse adéquate à l'habitat qu'il nous semble falloir défendre, surtout en cette sortie de la crise du Covid-19, à savoir un lieu de vie équilibré entre des espaces extérieurs et intérieurs de qualité.

En ce qui concerne la participation et l'information des riverains, en particulier des quartiers Sainte-Alix et Joli-Bois, ceux-ci ont eu l'occasion de suivre l'élaboration du plan directeur en 2017 à travers de nombreux ateliers. Le protocole qui a été signé aujourd'hui jette les bases d'un nouveau chapitre à écrire pour les Dames Blanches. L'esprit de la cité-jardin reste toutefois un acquis, et j'en suis ravie. Une série de séances d'information sera organisée à partir de maintenant et à parallèlement à la préparation du projet.

J'en viens maintenant aux questions de Mme Austraet. En ce qui concerne la partie ouest du terrain, le protocole récemment

worden gebruikt voor collectieve activiteiten. Na afloop van die periode geniet de gemeente een prioritaire aankoopoptie. Als ze daar geen gebruik van maakt, is het gewest aan de beurt. Als het gewest evenmin tot aankoop overgaat, kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het terrein aan het gewest verkopen om de sociale huisvestingssector te vergoeden voor de terreinen in zijn bezit die niet voor de ontwikkeling van woningen zijn ingezet.

De gemeente zal instaan voor de raadpleging van de bevolking. Doel is om tegen eind 2023 over een vergunning te beschikken.

Het is momenteel niet mogelijk om het terrein voor landbouwactiviteiten te gebruiken, aangezien het een woongebied is. Bovendien is het eigendom van de overheid. Het moet dus in de eerste plaats voor openbare woningen worden gebruikt.

signé prévoit qu'il n'y sera rien construit pendant quinze ans. Cela permet de développer un pôle dédié à la vie collective. Ce projet doit encore être lancé, mais permettez-moi d'ores et déjà de vous dire qu'il pourra accueillir des activités comme :

- des projets à vocation culturelle ou de cohésion sociale ;
- de l'agriculture urbaine productive dont la distribution retourne à la collectivité ;
- des projets de transformation et de distribution alimentaire, comme un marché solidaire ou une épicerie sociale ;
- des filières d'insertion socioprofessionnelle.

Au terme de ces quinze années, et ceci répondra à une interrogation de Mme De Smedt, il est prévu que la commune dispose d'une option d'achat sur cette partie du terrain. Si elle ne lève pas cette option, la Région disposera d'une option d'achat. Enfin, si aucune de ces deux options n'est levée, la SLRB disposera d'une option de vente à la Région. Le prix de vente convenu sera la valeur vénale réelle estimée par le comité d'acquisition d'immeubles régional sur la base du potentiel constructible du terrain, qui sera indexée. Ce mécanisme permet de garantir que le foncier qui est dans le giron du secteur du logement social, mais qui n'est pas mobilisé pour développer des logements, soit source d'une indemnisation en faveur de ce secteur afin de pouvoir développer d'autres projets ailleurs.

En ce qui concerne la consultation populaire que la commune organisera sur le projet, cette initiative est exclusivement communale. Il faut toutefois savoir que celle-ci se basera sur le projet que la SLRB aura préparé avec ses architectes et qui fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Le calendrier actuel vise à introduire une demande de permis en vue d'une délivrance fin 2023.

S'agissant de votre question sur l'affectation agricole à réserver à ce terrain, Mme Austraet, ce terrain figure au PRAS en zone d'habitation. Étant par ailleurs du foncier public, il est évident qu'il doit servir à développer du logement public.

Je vous remercie de saisir le projet des Dames Blanches pour aborder la question cruciale de la vacance immobilière. Mme De Smedt et MM. Kennis et Vanden Borre y ont fait allusion. La vacance de bureaux, surtout, s'est aggravée avec la normalisation du télétravail. Toutefois, cette question sort du cadre du projet des Dames Blanches et je me permets de vous renvoyer aux échanges que nous avons tenus en mars et juillet derniers. Un débat sur le sujet est prévu la semaine prochaine, avec les questions de Mme Maison et M. Mampaka Mankamba.

MM. Casier et De Beukelaer m'interrogent sur l'étude de mobilité. Une telle étude est, en effet, prévue en amont du dépôt de la demande de permis d'urbanisme pour évaluer les incidences du projet sur la mobilité. Les résultats en seront communiqués à la STIB.

¹¹⁴¹ *Het omvormen van leegstaande gebouwen en kantoren tot woningen is een interessant idee, maar overschrijdt het kader van de Witte Vrouwendite.*

Alvorens we de stedenbouwkundige vergunning aanvragen, zullen we een mobiliteitsstudie laten opstellen. De resultaten zullen aan de MIVB worden meegedeeld.

In het richtplan van 2017 was sprake van een derde sociale huurwoningen, een derde huurwoningen voor middeninkomens en een derde koopwoningen voor middeninkomens. De rode draad in ons overleg met de gemeente was om niet aan het absolute aantal sociale woningen te raken.

¹¹⁴³ *(verder in het Nederlands)*

Wat de vraag van de heer Vanden Borre betreft, werk ik nog aan protocolakkoorden met zes gemeenten. Dat zei ik in juli al. Die protocollen worden normaal gezien de komende weken ondertekend. Over datzelfde thema staat er binnenkort nog een vraag op de agenda, die ik dan zeker zal beantwoorden.

¹¹⁴⁵ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** *(in het Frans)*.- *Wij zijn teleurgesteld. U hebt een uitgelezen kans om meer sociale woningen te creëren, niet benut.*

Was er in eerdere plannen sprake van meer sociale woningen? Er zit immers heel wat marge zit tussen twee torens van 500 woningen en het huidige project van 200 woningen.

¹¹⁴⁷ **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** *(in het Frans)*.- *Ik begrijp dat de buurtbewoners ongerust zijn over wat er over vijftien jaar zal gebeuren en ik twijfel eraan of uw antwoord die ongerustheid heeft weggerukt.*

De nood aan nieuwe woningen en sociale woningen wordt soms tegenover de nood aan groene ruimten en landbouwgronden geplaatst, maar dat is een vals dilemma. Beide doelstellingen kunnen perfect worden verzoend door leegstaande gebouwen tot woningen om te vormen. Ik begrijp dat het niet mogelijk is om alle gebouwen tot woningen om te vormen en dat die omvorming

M. Casier m'interroge sur les différentes évolutions du plan directeur de 2017, qui prévoyait un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements locatifs moyens et un tiers de logements acquisitifs moyens. Lors des discussions avec la commune, la ligne rouge a été de ne pas toucher au nombre absolu de logements sociaux. C'est en effet sur cette catégorie qu'il y a lieu de mettre la priorité. Cela explique comment nous aboutissons à une répartition de 120 logements sociaux locatifs et 80 logements acquisitifs moyens, une nécessité pour de nombreux Bruxellois qui veulent devenir propriétaires.

(poursuivant en néerlandais)

M. Vanden Borre, des protocoles d'accord devraient être signés avec six communes dans les semaines à venir.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Vous comprendrez que nous soyons interpellés. Nous travaillons sur un terrain qui appartient à la SLRB, il n'y a donc pas de complications à obtenir un terrain sur lequel produire du logement social. Vous avez parlé de projets anciens, certains réalistes, d'autres pas, cependant j'aimerais savoir lesquels vous paraissaient réalistes ? Certains permettaient-ils de produire plus de logements sociaux que ce qui est prévu aujourd'hui ? Pouvez-vous nous les faire parvenir ?

Évidemment, entre deux tours de 500 logements et des projets qui cadrent mieux avec les besoins actuels, notamment en raison du Covid-19, autrement dit, entre les 1.000 logements prévus et les 200 à l'heure actuelle, nous avons encore de la marge !

Je suis d'accord avec vous pour dire que les projets démesurés devraient rester dans les cartons. D'autant plus s'ils ne prévoient pas de logements sociaux, comme c'est le cas des plans d'aménagement directeurs Midi ou Loi.

Nous sommes interpellés. Nous avons là l'occasion de produire des logements sociaux, alors que c'est compliqué dans d'autres projets, et nous ne voulons pas faire face à une situation de prise en otage similaire à celle de Tours et Taxis à l'époque. Il y a 50.000 familles qui attendent. Quand l'occasion se présente, il faut la saisir. Je pense qu'entre ces deux grandes tours qui étaient prévues et la situation actuelle, nous avons encore de la marge.

Mme Victoria Austraet (indépendante).- Je prendrai le temps d'analyser les éléments techniques que vous avez apportés, notamment pour l'avenir du projet. Mais je crains que les riverains ne soient pas forcément rassurés par ce qui pourrait se passer sur le site dans quinze ans.

M. Casier, je ne pense pas que l'intervention de Mme De Smedt et la mienne soient contradictoires : je suis moi-même convaincue qu'il faut prévoir de nouveaux logements, dont une grande part de logements à vocation sociale.

geld kost, maar ik heb de indruk dat vooral de politieke wil ontbreekt.

À cette réalité, l'on oppose parfois le besoin et l'importance des espaces verts ou agricoles, puisque la Région veut aussi développer cet aspect. Mais il s'agit en fait d'un faux dilemme : l'on peut très bien résoudre les deux problématiques par un travail accru sur les espaces bâtis inoccupés. J'entends bien qu'il n'est pas possible de tout convertir partout en logements, et que cela a un coût. Mais j'ai tout de même le sentiment que ce travail dépend pour beaucoup de la volonté politique, même si cette question dépasse le seul cadre des Dames Blanches.

Mme la secrétaire d'État, je vous remercie de m'avoir informée de la tenue d'un débat à ce sujet la semaine prochaine : je le suivrai évidemment avec intérêt, et je me permets déjà d'encourager le gouvernement à travailler davantage dans cette voie. Ce faisant, vous répondrez aux attentes de toutes les parties prenantes.

¹¹⁴⁹ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *In het richtplan waren 350 woningen gepland, waarvan een derde sociale woningen. Ik ben blij dat u de gemeente hebt weten te overtuigen om 120 sociale woningen te behouden.*

M. Martin Casier (PS).- De cette réponse particulièrement complète, je retiens un point très simple : sur les 350 logements prévus initialement dans le plan directeur, suivant une répartition de trois tiers, vous avez largement dépassé celui prévu pour le logement social en vue de préserver la quantité de logements de ce type.

Ik ben het met mevrouw Austraet eens dat we meer leegstaande gebouwen tot woningen moeten omvormen, maar we moeten daarnaast ook de bouw van sociale woningen voortzetten.

Aujourd'hui, le projet compte 120 logements sociaux sur 200. Je tiens à saluer cette ligne rouge très claire qui implique que vous avez mené un combat en vue de modifier cette répartition initiale de trois fois un tiers et entrepris de convaincre la commune et l'ensemble des acteurs impliqués qu'il était pertinent de ne pas passer en deçà du seuil des 120 logements sociaux, et ce, même si au final, le nombre total de logements créés a baissé. C'est un élément remarquable dont il faut tenir compte.

Pour le reste, je rejoins Mme Austraet sur l'importance de réaffecter les surfaces de bureaux et espaces inoccupés en logements. Un grand nombre d'études architecturales nous démontrent qu'au-delà d'une dizaine de pour cent de bureaux à reconverter, des difficultés se posent, pour de nombreuses raisons d'ordres technique et de construction. Nous devons néanmoins nous y atteler et ces chantiers de rénovation ne doivent pas nous faire oublier l'importance de construire, en parallèle, du logement social neuf.

¹¹⁵¹ **De heer Christophe De Beukelaer (cdH)** (in het Frans).- *Een goede mix van sociale huurwoningen en koopwoningen voor middeninkomens is wat we in de steden moeten nastreven.*

M. Christophe De Beukelaer (cdH).- La mixité entre du logement social et du logement moyen acquisitif est le but que nous devons poursuivre pour nos villes, au lieu de séparer les catégories socio-économiques en créant des ghettos.

Ik ben vooral blij dat het akkoord duidelijke krijtlijnen uittekent en dat de burger er zich over kan uitspreken.

Ayant suivi les débats en tant que conseiller communal et à la Région, je voudrais aussi saluer la clarté de cet accord, qui permet aux citoyens de se reposer sur de la vérité et non sur des rumeurs ou des fantasmes. Il s'agit d'un projet bien balisé, sur lequel les habitants peuvent se prononcer, ce qui est très important pour le débat démocratique et l'inclusion des citoyens dans le processus.

1153 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- We zullen het debat over de huisvestingsovereenkomsten volgende week ongetwijfeld voortzetten, maar ik ben helemaal niet gerustgesteld als u zegt dat er niet veel is gebeurd tijdens de zomer. We zijn ondertussen al meer dan drie maanden verder en u hebt het over slechts zes gemeenten. Het gewest telt er negentien. Ik vraag me af of er nog iets gebeurt met die dertien andere.

1155 **De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).**- *Het project sluit aan bij de aanbeveling van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen om 100% openbare woningen te bouwen op openbare grondreserves, waarvan 60 % sociale huurwoningen. Die rode draad moet worden doorgetrokken naar alle gemeentelijke en gewestelijke grondreserves.*

Meer in het algemeen moeten we nadenken over het gebruik van bebouwde terreinen om betaalbare woningen te creëren, zodat we elders groene ruimten kunnen beschermen.

- De incidenten zijn gesloten.

1159 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

1159 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1159 **betreffende "de doorstroming in de sociale huur".**

1161 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In de actie 8 van uw Noodplan voor huisvesting wordt het tekort aan grote woningen, dus met drie of meer slaapkamers, op de Brusselse woningmarkt erkend, waardoor gezinnen genoodzaakt worden om onaangepaste woningen te huren op de private huurmarkt. Er staan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale woning en de wachttijd varieert sterk naargelang de gezinssamenstelling. Zo vermeldt het Noodplan voor huisvesting dat 98% van de gezinnen die al 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, een woning met drie of meer slaapkamers nodig hebben. Zo kan de wachttijd voor sommige gezinnen, gelet op de normen van de Brusselse Huisvestingscode inzake omvang en aantal kamers, oplopen tot vijf of maar liefst tien jaar.

De N-VA vindt dat sociale woningen moeten worden toegekend aan de huurders die er daadwerkelijk recht op hebben. Een efficiënte organisatie van de sociale huisvesting en het aanpakken van sociale fraude zijn daarvoor natuurlijk essentieel,

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Je ne suis pas du tout rassuré : plus de trois mois se sont écoulés et vous ne parlez que de six communes !*

M. Pepijn Kennis (Agora).- Je me réjouis que 120 logements sur 200 soient des logements sociaux, et les autres des logements moyens. Cette proportion suit la ligne préconisée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) de 100 % de logement en production publique sur du foncier public, dont 60 % de logement social locatif.

Cette ligne rouge devrait être suivie pour tous les autres projets qui concernent le foncier public, notamment dans le cadre des logements construits avec les communes, comme l'a évoqué M. Vanden Borre. Il faudrait également l'appliquer aux projets qui concernent les réserves foncières régionales, comme la friche Josaphat, en mobilisant les nombreux bureaux vides aux alentours.

Il faut pouvoir penser au-delà des projets concrets et réfléchir plus largement au développement territorial. L'espace déjà bâti est considérable et doit pouvoir être utilisé pour construire des logements abordables, afin de préserver l'espace vert bruxellois.

- Les incidents sont clos.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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 mutations dans les logements sociaux".

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Votre plan d'urgence logement (PUL) reconnaît la pénurie des maisons de trois chambres et plus sur le marché bruxellois du logement, qui oblige les familles nombreuses à louer des logements inappropriés dans le privé. Il y a 50.000 familles sur la liste d'attente pour un logement social, et le temps d'attente peut parfois atteindre dix ans. C'est inacceptable !*

La N-VA estime que les logements sociaux doivent être attribués aux locataires qui y ont réellement droit. Or, votre PUL ne contient pas une seule mesure pour en optimiser l'attribution et lutter contre la fraude sociale.

maar we stellen vast dat uw voormelde noodplan geen enkele maatregel voor het bestrijden van sociale fraude of voor het aanpakken van dit probleem bevat. Dat is problematisch. Uit het antwoord op mijn schriftelijke vragen blijkt dat er een en ander misloopt. Ik vind het niet kunnen dat er zoveel problemen blijven bestaan en dat het zo lang moet duren vooraleer gezinnen een sociale woning krijgen.

¹¹⁶³ De regelgeving is nochtans duidelijk, alleen vrees ik dat ze in de praktijk niet goed wordt gehandhaafd en gerespecteerd. De regelgeving bepaalt namelijk dat wanneer een gezin een te grote woning betreft, de huurprijs moet worden verhoogd met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Uit uw antwoord op mijn schriftelijke vraag blijkt dat het aantal opgelegde huurtoelagen enorm verschilt tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen en dat de meerderheid van de huisvestingsmaatschappijen geen of een zeer beperkt aantal toeslagen oplegt. Drie huisvestingsmaatschappijen legden wel heel wat huurtoeslagen voor een te grote woning op in 2019 en 2020, maar die bleven grotendeels onbetaald. Bij Log'iris werden er van de 91 opgelegde toeslagen slechts drie betaald. Bij Everecity werden er van de 222 opgelegde toeslagen amper vijf betaald.

Bovendien werd in 2019 geen enkele huurovereenkomst door de huisvestingsmaatschappijen opgezegd nadat de sociale huurder naar een aangepaste woning weigerde te verhuizen. In 2020 werden wel 14 huurovereenkomsten opgezegd, waarvan de helft door de huurders zelf, die vervolgens op de privémarkt gingen huren.

Uit al die gegevens blijkt duidelijk dat er een probleem is met de doorstroming. De gezinnen die recht hebben op een sociale woning, kunnen er in de praktijk lang niet altijd op rekenen en moeten soms jarenlang wachten. De huisvestingsmaatschappijen handhaven de regelgeving nauwelijks en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij controleert onvoldoende.

¹¹⁶⁵ In artikel 13 van de standaard huurovereenkomst is opgenomen dat de huurder alle wijzigingen in de gezinssamenstelling moet melden. Hoeveel meldingen van dergelijke wijzigingen ontvingen de huisvestingsmaatschappijen in 2019 en 2020? Welke sancties volgen er wanneer een huurder geen melding doet?

Alle huisvestingsmaatschappijen hebben in 2019 en 2020 hun jaarlijkse doorstromingsplan opgesteld en ingediend. Ik beschik echter niet over die plannen. Kunt u ze mij bezorgen?

Hoe verklaart u dat vijf van de zestien huisvestingsmaatschappijen geen cijfers bekendmaken over het aantal huurtoeslagen? Hoe verklaart u het enorme verschil tussen de opgelegde huurtoeslagen? Sommige huisvestingsmaatschappijen rekenden immers amper 2 huurtoeslagen aan, terwijl het bij andere om 144 toeslagen ging.

La réglementation prévoit très clairement un supplément de loyer pour les logements trop grands par rapport à la composition familiale. Or, vous m'avez déjà répondu que l'application de cette règle variait fortement d'une société de logement à l'autre. Et en 2019 et 2020, la majorité des suppléments de loyer exigés sont restés impayés.

Par ailleurs, en 2019, pas un seul contrat de location n'a été résilié par les sociétés de logement après le refus du locataire social de déménager dans un logement de taille adaptée. En 2020, 14 contrats ont été résiliés - dont la moitié par les locataires.

Le problème est donc réel. Les familles qui ont droit à un logement social doivent parfois attendre des années pour en obtenir un, la réglementation est mal appliquée et le nombre d'inspections effectuées est insuffisant.

L'article 13 du contrat de bail type stipule que le locataire doit signaler tout changement dans la composition de sa famille. Quelles sanctions sont-elles prévues s'il ne le fait pas ?

Pourriez-vous me communiquer les plans annuels de mutation pour 2019 et 2020 ?

Comment se fait-il que cinq des seize sociétés de logement social n'aient pas rendu de chiffres sur les suppléments de loyer imposés ? Comment expliquez-vous l'énorme écart quant à leur nombre ? Pourquoi restent-ils si souvent impayés ?

Ne faudrait-il pas un contrôle plus étroit des sociétés de logement ?

Als er al huurtoeslagen worden aangerekend, dan betalen huurders die vaak niet. Wat is daar de verklaring voor? Bij Log'iris werden er drie van de 91 betaald, bij Everecity ging het over twee jaar gespreid over slechts vijf huurtoeslagen. Dat kan toch niet!

Is er geen strenger toezicht op de huisvestingsmaatschappijen nodig? Wat wilt u op dit vlak ondernemen?

¹¹⁶⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De heer Vanden Borre heeft het vooral over onderbezette woningen en de vergoeding die de huurders normaal gezien voor die overtollige slaapkamers verschuldigd zijn. Daarnaast zijn er echter ook heel wat sociale huurders die in een te kleine woning leven. Ongeveer 45% van de woningen is niet aangepast aan de gezinssamenstelling. Een goed mutatiebeleid is dus van wezenlijk belang.*

Hoever staat de reflectie over de mutaties? De werkgroep moest eind 2018 zijn conclusies voorstellen. Heeft hij dat gedaan of zijn de werkzaamheden nog aan de gang?

¹¹⁶⁹ *Momenteel zijn mutaties enkel mogelijk binnen eenzelfde gemeente of binnen een straal van vijf kilometer. Overweegt u een versoepeling van die regel? Wat denkt u van het voorstel om mutaties tussen openbare vastgoedmaatschappijen mogelijk te maken?*

¹¹⁷¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Een van uw voorgangers voerde de ruimtelijke afwijking in om het probleem op te lossen.*

In de Brussels Huisvestingscode is overbewoning een geldige criterium om een woning onbewoonbaar te verklaren. De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen niettemin grote gezinnen in een woning met twee of drie slaapkamers onderbrengen als een aantal factoren verenigd zijn.

Ongeveer 98% van de gezinnen heeft een woning met minstens drie slaapkamers nodig, maar de wachttijd voor die woningen bedraagt tien tot vijftien jaar. Dat is onaanvaardbaar.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je remercie M. Vanden Borre d'avoir mis ce sujet important à l'ordre du jour de notre commission. Il s'est plutôt focalisé sur les logements sous-occupés et les compensations financières qui sont normalement dues par le locataire lorsqu'il occupe un logement comportant un nombre excédentaire de chambres par rapport à sa composition de famille. Je crois qu'on peut aussi envisager cette question des mutations sous le prisme des logements comportant un nombre insuffisant de chambres. En effet, près de 20 % des logements sont occupés par des familles trop nombreuses pour le nombre de chambres.

La question des mutations dans le logement social est donc cruciale : environ 45 % des logements ne sont pas adaptés à leurs locataires, comportant une ou deux chambres en trop ou trop peu.

Où en est le groupe de réflexion sur les mutations, qui avait été proposé et démarré par la ministre Fremault, et dont les conclusions devaient être rendues fin 2018 ? Ce chantier est-il toujours en cours ? A-t-il abouti ?

Que pensez-vous de la proposition chère au groupe DéFI, qui vise à permettre les mutations entre SISF ? Une telle mesure offrirait plus de souplesse et donnerait aux familles la possibilité de disposer d'un logement avec un nombre suffisant de chambres, ou d'un logement mieux adapté, pour les personnes dont le logement compte un nombre excédentaire de chambres.

Qu'en est-il de cet assouplissement par rapport à la règle en vigueur, laquelle ne permet les mutations que dans une même commune ou à une distance de moins de cinq kilomètres du logement actuel ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Mme la secrétaire d'État, la question de M. Vanden Borre, même si elle sanctionne votre action, est intéressante. L'un de vos prédécesseurs, M. Hutchinson, avait introduit une notion très précieuse pour régler cette problématique : la dérogation spatiale.

Au regard des normes du Code bruxellois du logement, un logement peut être déclaré insalubre pour cause de surpeuplement. Certains directeurs de sociétés immobilières de service public (SISP) avaient toutefois la possibilité de permettre à une famille jugée trop grande pour occuper un logement de deux ou trois chambres d'en bénéficier, dans leur intérêt, lorsque toute une série de facteurs étaient réunis.

Ma question aurait pu être jointe à celle de M. Vanden Borre, car nous évoquons tous les mêmes chiffres, notamment celui

¹¹⁷³ *Uw voorganger richtte een werkgroep op om oplossingen voor te stellen.*

Mevrouw Maison stelt mutaties tussen openbare vastgoedmaatschappijen voor. Waarom dat principe niet uitbreiden tot de andere openbare woningen en de sociale verhuurkantoren?

¹¹⁷⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Mijnheer Vanden Borre, allereerst wil ik u eraan herinneren dat de belangrijkste rol van sociale huisvesting erin bestaat burgers te helpen en dus niet hen te controleren. Hoewel controle een noodzakelijke stap is om de rechtvaardige behandeling van huurders onderling en van huurders en kandidaat-huurders te eerbiedigen, is het belangrijk het hoofddoel dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) nastreven, namelijk het huisvesten en begeleiden van mensen, niet uit het oog te verliezen.

Wat uw vragen betreft, beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ten eerste niet over de door u genoemde cijfers. Elk jaar wordt er bij de herziening van de huurprijs gevraagd naar de gezinssamenstelling, zoals in de wetgeving is bepaald. Elke beslissing hangt in de eerste plaats af van de sociale situatie van de huurder. Wanneer er fraude of onregelmatigheden worden vastgesteld, kan de OVM de normale waarde aanrekenen waarin de wetgeving voorziet, wat in dit geval neerkomt op een verhoging van de huurprijs.

Wat de mutatieplannen betreft, heeft de regering het in de wetgeving vastgestelde mutatiepercentage goedgekeurd. Die mutatieplannen zullen u worden bezorgd.

U lijkt verontwaardigd te zijn over het feit dat vijf OVM's geen cijfergegevens hebben meegedeeld over het aantal huurtoeslagen opgelegd voor overtollige slaapkamers. Ten eerste wil dat zeggen dat elf OVM's dat wel hebben gedaan. Ten tweede beschikken de OVM's over een zeer korte termijn om dat te doen. Wanneer ze niet in staat zijn een antwoord te geven binnen die termijn, geven ze liever geen antwoord dan een onjuist antwoord.

de 98 %, que vous avez repris dans votre plan d'urgence logement (PUL), et qui correspond aux familles ayant besoin d'un logement de trois chambres et plus. Pour elles, l'attente peut atteindre dix ans, voire quinze selon moi. Une telle situation est inadmissible. Ces familles vivent dans des conditions précaires et sont encore pénalisées par nos dispositifs et notre notion de logement supposé salubre.

Pour appuyer l'intervention de Mme Maison, j'aimerais insister sur le fait qu'il a longtemps été question de pouvoir réexaminer cette problématique des mutations. Voilà vingt ans que je m'occupe des problématiques liées au secteur du logement. J'ai fréquenté les trois quarts des directeurs de sociétés de logements sociaux et la moitié d'entre eux m'ont répété la même chose : lorsqu'on déplace une famille nombreuse dans un petit logement, on crée une ghettoïsation tout en engendrant de la surpopulation.

Certains l'ont dit à raison, d'autres en ont fait une doctrine. Votre prédécesseure a donc créé un groupe de travail pour voir ce qu'il en était. Quoi qu'il en soit, les choses ne tournent pas rond en ce qui concerne les mutations ! À ce titre, je vous remercie, Mme Maison, d'avoir proposé des mutations entre les SISP. Pourquoi ne pas étendre ce principe aux agences immobilières sociales et aux logements publics ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *M. Vanden Borre, permettez-moi de rappeler que le rôle principal du logement social est d'accompagner et d'aider les citoyens, et non de les contrôler.*

Chaque année, lors de la révision du loyer, la société immobilière de service public (SISP) met à jour la composition familiale. En cas de constat de fraude ou d'irrégularités, elle peut facturer la valeur normale prévue par la législation, en imposant un supplément de loyer.

Le gouvernement a approuvé le pourcentage de mutations prévu par la législation. Ces plans de mutation vous seront fournis.

Vous semblez être scandalisé par le fait que cinq SISP n'ont pas fourni de chiffres sur le nombre de suppléments de loyer imposés pour les chambres excédentaires. Notez qu'elles disposent d'un délai très court pour ce faire et que onze d'entre elles l'ont bien fait.

U vraagt mij naar de verschillen tussen de OVM's met betrekking tot de huurtoeslagen die worden opgelegd voor overtollige slaapkamers en naar het feit dat een aanzienlijk aantal van die toeslagen niet is betaald.

¹¹⁷⁷ Dat hangt sterk af van de situatie van elke OVM en van de sociale situatie van elke huurder, maar in de eerste plaats moet worden herinnerd aan een essentieel element van de wetgeving. Dat element bepaalt dat de huurprijs beperkt is tot 20 of 22% van het inkomen, inclusief toeslagen. Daarom zijn OVM's niet altijd gewettigd om een toeslag te vragen.

In het kader van uw vraag over een mogelijke herziening of beperking van de vrijstellingsvoorwaarden, had ik graag even herinnerd aan die voorwaarden. De toeslag voor een overtollige slaapkamer is niet verschuldigd in de volgende gevallen:

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m²;
- indien een gezinslid 60 jaar of ouder is;
- indien een gezinslid een erkende handicap heeft;
- indien de huurder een aanvraag voor mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft, en wanneer op 1 januari 2016 de woning als aangepast werd beschouwd volgens de normen die golden vóór 1 januari 2015, en in zover die normen voor het overige worden nageleefd.

Er zijn geen plannen om de lijst aan te passen. We werken momenteel aan een betere doorstroming, met name door de toewijzingscriteria te herzien.

Wat het aantal huurovereenkomsten betreft dat is opgezegd nadat een aangepaste woning werd geweigerd, denk ik dat vooral de gezondheidscrisis een verklaring is voor het lage aantal opzeggingen.

¹¹⁷⁹ (verder in het Frans)

De tijdens de vorige regeerperiode geplande werkgroep ging nooit van start. Ik nam hem wel op in mijn Noodplan voor huisvesting en hij is nu aan het werk. Ik verwacht de conclusies ervan tegen het einde van het jaar. Op basis daarvan zal ik voorstellen uitwerken.

De werkgroep besprak de mutaties tussen de openbare vastgoedmaatschappijen. Het is echter ontoelaatbaar om arme, kwetsbare personen van de ene dag op de andere naar de andere kant van het gewest te doen verhuizen. Ook de sociale situatie en welzijnsriteria spelen een rol.

Le nombre de suppléments de loyer imposés, d'une part, et impayés, d'autre part, dépend en grande partie de la situation de chaque SISF et de la situation sociale de chaque locataire. La loi plafonne en effet le loyer à 20 ou 22 % des revenus, suppléments compris.

Notez que le supplément pour une chambre excédentaire n'est pas dû dans certains cas, entre autres si le locataire a demandé à déménager vers un logement de taille adaptée selon les normes d'avant 2015.

Il n'est pas prévu d'adapter ces conditions, mais nous essayons actuellement d'améliorer les mutations par une révision des critères d'attribution.

Enfin, la crise sanitaire pourrait expliquer le faible nombre de résiliations du contrat de bail après refus d'un logement adapté.

(poursuivant en français)

Pour répondre à Mme Maison et M. Mampaka Mankamba, le groupe de travail sur la révision des critères d'attribution et les dérogations spatiales, prévu par la précédente ministre du logement, n'avait en fait jamais commencé ses travaux. Nous avons repris ce projet dans notre plan d'urgence logement, à l'action 8. Ce groupe de travail est maintenant lancé - il n'a pas été lancé sous la précédente législature - et nous attendons ses conclusions d'ici la fin de cette année. Nous viendrons avec des propositions qui feront suite à celles-ci.

Des discussions ont lieu au sein de ce groupe de travail concernant les mutations entre les sociétés immobilières de service public. Le public concerné est précarisé, assez vulnérable et on ne peut décider du jour au lendemain de déplacer une personne du nord au sud de Bruxelles ! Il faut aussi tenir compte

1181 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uiteraard is het de taak van een sociale huisvestingsmaatschappij om sociale woningen aan te bieden. Wat u er evenwel niet bij vertelt, is dat een sociale huurder niet alleen rechten, maar ook plichten heeft. Wanneer een huurder een sociale woning aanvraagt, moet hij aan een aantal voorwaarden voldoen. Zodra hij een sociale woning betreft, ondertekent hij een overeenkomst waarin een aantal verplichtingen worden vermeld. Uit het antwoord blijkt helaas dat uw beleid er veel te weinig op gericht is dat de huisvestingsmaatschappijen die verplichtingen doen naleven.

Sociale woningen moeten bestemd zijn voor gezinnen die er recht op hebben, aan de voorwaarden voldoen en de overeenkomst respecteren. Dat ontbreekt in uw plan en in het antwoord dat u vandaag gaf.

Met 50.000 gezinnen op de wachtlijst moet u al het mogelijke doen om de gezinnen die recht hebben op een sociale woning zo snel mogelijk te helpen. Dat betekent ook dat u maatregelen moet nemen om ervoor te zorgen dat gezinnen die er geen recht op hebben niet langer een sociale woning kunnen betrekken.

Uit de cijfergegevens blijkt onomwonden dat uw beleid niet klopt en dat de woningen niet aangepast zijn. Het kan gewoonweg niet dat bepaalde huisvestingsmaatschappijen zo weinig toeslagen aanrekenen.

1183 U zegt dat de OVM's te weinig tijd hebben voor de rapportering. Waar zijn ze dan mee bezig? Het is toch een kerntaak van een sociale huisvestingsmaatschappij om te weten wie er in hun woningen woont.

Afgaand op uw antwoord vrees ik dat u onvoldoende zicht hebt op wat u wilt realiseren. Ik twijfel niet aan uw bedoelingen maar u schiet een beetje tekort met uw beleid en met het echt vooruithelpen van mensen die recht hebben op een sociale woning.

Ik zal hier later op terugkomen en meer specifieke vragen stellen om exacte cijfers te horen. Ik vind het niet kunnen dat u die momenteel niet kunt geven.

1185 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het verheugt mij dat de werkgroep eindelijk met aanbevelingen zal komen.*

Een verhuizing naar een andere wijk kan een probleem zijn voor een arm gezin. U moet echter ook tegemoetkomen aan de behoeften van andere kwetsbare gezinnen die in een te kleine woning leven. Ik twijfel er niet aan dat u tot een evenwichtige oplossing zult komen.

de la situation sociale de la personne et des critères de bien-être du logement.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous oubliez de préciser qu'un locataire social a non seulement des droits, mais aussi des obligations, qui figurent dans le contrat de bail. À voir votre politique, vous ne tenez pas beaucoup à ce que les sociétés de logement fassent respecter ces obligations.*

Vous devez tout faire pour fournir dès que possible un logement social aux familles qui y ont droit et empêcher que celles qui n'y ont pas droit puissent encore en bénéficier.

Selon moi, une société de logement social a pour mission essentielle de savoir qui vit dans ses logements et doit pouvoir en rendre compte. Je ne doute pas de vos bonnes intentions, mais je reviendrai sur cette question, car je trouve inacceptable que vous ne puissiez pas communiquer des chiffres exacts.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'ai bien noté que c'est vous et non votre prédécesseure qui aviez lancé ce groupe de travail. Je me réjouis que celui-ci aboutisse enfin à des recommandations à la fin de cette année. Il s'agit en effet d'une question extrêmement importante.

Je suis tout à fait consciente des difficultés que représente un déménagement pour certaines familles de milieux précarisés, surtout lorsque celles-ci doivent s'installer dans un tout autre quartier.

Je songe aussi à toutes ces personnes tout aussi vulnérables et précarisées qui occupent un logement comportant un nombre

1187 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Brussel is het gewest met het grootste aantal grote gezinnen en daar zal niet snel verandering in komen.*

Het Noodplan voor huisvesting biedt het parlement de mogelijkheid om de acties van de regering te controleren. Eenkamerwoningen behoren definitief tot het verleden.

De directeurs krijgen de mutaties moeilijk uitgevoerd.

- Het incident is gesloten.

2105 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2105 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2105 **betreffende "de "socialisatie" van de huurprijzen voor goedkope huurwoningen van de gemeenten, de OCMW's en de gewestelijke Grondregie".**

2107 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *In het Brussels Gewest staan er zo'n 50.000 gezinnen op de wachtlijst van de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) voor een sociale huurwoning. Ze zullen ongeveer twaalf jaar geduld moeten hebben. Vele kandidaat-huurders dienen daarom ook een aanvraag in bij andere openbare vastgoedoperatoren, zoals de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, of de grondregie van hun gemeente of OCMW. Ze staan dus tegelijkertijd op verschillende wachtlijsten.*

De manier waarop de huur wordt berekend, verschilt echter naargelang het type operator. De huurprijs van sociale woningen is gekoppeld aan het inkomen van de huurders, terwijl de diverse grondregies andere parameters toepassen, zoals de kostprijs en een prijs per vierkante meter. Een gezin met een laag inkomen dat een van die laatste woningen toegewezen krijgt, heeft er dus alle belang bij om op de wachtlijst voor een sociale woning van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of een van de OVM's te blijven staan.

insuffisant de chambres, soit un ménage sur cinq. Il faut également tenir compte des besoins et du bien-être de ces familles. Je ne doute pas que nous aboutirons à des solutions équilibrées une fois que ce groupe de travail rendra ses conclusions.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- N'oublions pas que la composition sociologique de la Région bruxelloise a beaucoup changé. C'est dans notre Région que l'on recense le plus de familles nombreuses, et cette situation ne fera que s'accroître.

Nous reviendrons sur le plan d'urgence logement, dont le mérite est de nous indiquer le cap que vous vous êtes fixé et de nous permettre de contrôler l'action du gouvernement. Nous ne pourrions plus produire de logements d'une chambre, comme jadis.

Des directeurs généraux éprouvent beaucoup de difficulté à appliquer ces mutations, et je n'accuse personne.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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 "socialisation" des loyers des logements locatifs modérés appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière régionale".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En Région bruxelloise, la gestion des logements locatifs sociaux ou à finalité sociale est assurée par une multitude d'opérateurs. Le parc locatif des seize sociétés immobilières de service public (SISP), composé d'environ 40.000 logements sociaux, constitue, de loin, le principal stock de logements publics de la Région et compte 50.000 ménages inscrits sur liste d'attente. Ces ménages doivent patienter environ une douzaine d'années avant d'avoir un logement.

De nombreux candidats locataires des SISP tentent par conséquent de maximiser leurs chances d'obtenir un logement à finalité sociale dans un délai plus raisonnable en introduisant, en parallèle, une demande auprès d'autres opérateurs immobiliers publics, dont la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, celle de leur commune ou de leur CPAS. Ces ménages à bas revenus figurent donc simultanément sur les listes d'attente de plusieurs opérateurs.

Cependant, le mode de calcul du loyer varie selon le type d'opérateur. Ainsi, les loyers des logements sociaux s'avèrent les plus abordables puisqu'ils sont calculés en fonction des revenus des locataires. En revanche, les régies foncières communales, les CPAS et la Régie foncière régionale calculent le loyer en fonction d'autres paramètres comme le coût de revient, un prix au mètre carré ou encore un pourcentage des loyers pratiqués sur

²¹⁰⁹ *De regering wil dat probleem aanpakken. Actie 3 van het Noodplan voor huisvesting zorgt er dan ook voor dat huurders van een woning voor bescheiden inkomens van gemeentes, OCMW's of grondregies, dezelfde huurprijs zullen betalen als huurders van een sociale woning, op voorwaarde dat ze op de wachtlijst van de BGHM of van een OVM staan.*

Zodra hun huurprijs 'gesocialiseerd' is, worden ze van de wachtlijst geschrapt. Ter compensatie stort het gewest het verschil in huurprijs op de rekening van de openbare verhuurder. Deze operatie zal jaarlijks zo'n 2.253 euro per woning kosten. In 2021 is hiervoor 2 miljoen euro uitgetrokken, en vanaf 2022 gaat het om een jaarlijks budget van 4 miljoen euro.

Hebben de BGHM en de diverse openbare vastgoedoperatoren al een methode vastgelegd om te bepalen welke gezinnen in aanmerking komen voor deze maatregel? Om hoeveel gezinnen zou het gaan? Zullen de huurprijzen van woningen voor bescheiden inkomens ook onderhevig zijn aan de reglementering inzake sociale woningen, zoals de huurprijzvermindering voor kinderen ten laste of mensen met een beperking?

²¹¹¹ *Heeft de Brusselse regering hierover al een protocolakkoord afgesloten met de betrokken operatoren? Blijven de gemeenten, de OCMW's en de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het beheer van de huurwoningen voor bescheiden inkomens in handen houden?*

le marché locatif privé. Il en résulte que, lorsqu'un ménage à bas revenus se voit attribuer un logement modéré par une commune, un CPAS ou la Régie foncière régionale, il a généralement intérêt à maintenir sa candidature pour l'obtention d'un logement social auprès de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des SISP.

Le gouvernement s'est attelé à cette question, soucieux de raccourcir les listes d'attente et d'harmoniser le mode de calcul des loyers des logements publics réservés aux familles précarisées. L'action 3 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit que les ménages qui occupent un logement modéré appartenant à une commune, à un CPAS ou une régie pourront dorénavant bénéficier d'un loyer identique à celui qui aurait été pratiqué dans le secteur du logement social pour autant qu'ils soient valablement inscrits sur les listes d'attente de la SLRB et des SISP pour l'obtention d'un logement social.

Une fois leur loyer "socialisé", leur candidature sera automatiquement radiée de la liste d'attente. La Région versera au bailleur public concerné un montant destiné à compenser le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer "socialisé" calculé en fonction des revenus du ménage.

Le gouvernement bruxellois précise dans le PUL que le coût annuel moyen de l'opération est estimé à 2.253 euros par logement. Cette politique de socialisation se verra allouer une enveloppe budgétaire de 2 millions d'euros en 2021 et le budget annuel sera ensuite porté à 4 millions d'euros à partir de 2022.

J'aimerais vous interroger sur le dispositif de "socialisation" du parc de logements modérés appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

La SLRB et les divers opérateurs immobiliers publics concernés ont-ils déjà défini un modus operandi pour faciliter les échanges d'informations et pouvoir ainsi déterminer les ménages susceptibles de bénéficier du mécanisme de "socialisation" des loyers des logements publics modérés ? D'après les estimations réalisées par la SLRB et par Bruxelles Logement, combien de ménages satisfont actuellement aux conditions pour pouvoir bénéficier de ce dispositif ? Les loyers des logements modérés seront-ils soumis à la réglementation applicable aux loyers des logements sociaux, et notamment aux règles relatives à la cotisation mensuelle de solidarité, aux réductions pour enfants à charge ou pour personnes handicapées et aux compléments de loyer pour logement suradapté ou pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie ?

Le gouvernement régional a-t-il déjà pu conclure un protocole d'accord avec les opérateurs concernés en vue d'arrêter les modalités contractuelles et financières du mécanisme de socialisation des loyers des logements publics modérés ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter ce protocole ? Pouvez-vous nous confirmer que les communes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale assureront encore la gestion locative des logements aux loyers socialisés et qu'ils procéderont eux-mêmes à l'attribution de ces logements

Wanneer wordt er gestart met het rechtekken van de huurprijzen? Om hoeveel woningen van de gemeenten, de OCMW's en de Grondregie gaat het in 2021 en 2022?

à des candidats locataires inscrits sur leur liste d'attente respective ?

Quand le dispositif de socialisation des loyers des logements publics pourra-t-il être mis en œuvre ? Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation du nombre de logements appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière, dont les loyers devraient être socialisés dans le courant des années 2021 et 2022 ?

²¹¹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Brussel Huisvesting, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en mijn kabinet werken samen de modaliteiten voor deze maatregel uit. Net voor de zomer heeft de regering in eerste lezing de besluiten daarvoor goedgekeurd. We wachten nu op de adviezen van de Raad van State, de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Bruxelles Logement, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et mon cabinet travaillent main dans la main afin de créer les outils nécessaires à la socialisation.

Avant les vacances, j'ai ainsi pu faire approuver en première lecture par le gouvernement les arrêtés encadrant ce mécanisme. Nous avons ensuite soumis les arrêtés au Conseil d'État, au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) et à l'Autorité de protection des données (APD). Nous attendons leurs avis dans les semaines qui viennent.

Helaas wordt het werk van de betrokken administraties bemoeilijkt door de vertraging die Fidus heeft opgelopen bij de uitwisseling van gegevens tussen openbare operatoren. Gelukkig is de wachtlijst van de BGHM goed in orde, zodat huurders die in aanmerking komen voor een rechttekening van hun huurprijs, gemakkelijk geïdentificeerd kunnen worden.

Pour l'élaboration de ces arrêtés, nous avons bien entendu créé un modus operandi qui permet à la fois de garantir la confidentialité des données échangées et l'efficacité de ces échanges. Je ne vous cache pas que le retard pris par Fidus dans le partage des données entre opérateurs publics complique la tâche des administrations concernées. Il est regrettable qu'en 2021, pour certaines informations comme les revenus des ménages, indispensables pour le calcul du loyer socialisé, il faille encore demander des photocopies aux locataires de logements publics, avec la charge de travail que cela engendre pour les communes, les CPAS et la SLRB.

Volgens een eerste schatting stonden op 1 juli 2021 2.884 huurders van woningen van gemeenten, OCMW's en regies op de wachtlijst voor een sociale woning. Dit aantal wordt de komende weken nog nauwkeuriger bepaald.

Heureusement, l'identification des locataires dont le loyer peut être socialisé est une opération facilitée grâce à la qualité de la liste d'attente de la SLRB. Ainsi, grâce au numéro de registre national des locataires, qui sera transmis par les bailleurs publics concernés, la SLRB sera capable de dire quel ménage est inscrit sur sa liste d'attente.

Voor huurders voor wie de huurprijs wordt rechtgetrokken, zullen dezelfde rechten en plichten gelden als voor huurders van sociale woningen. Dat is wettelijk vereist om hen van de wachtlijst te kunnen halen.

Selon une première estimation, 2.884 occupants de logements communaux, des CPAS et des régies, étaient inscrits sur la liste d'attente d'un logement social au 1er juillet 2021. Ce nombre sera bien entendu affiné dans les prochaines semaines.

Les locataires qui verront leurs loyers socialisés bénéficieront des mêmes droits et auront les mêmes devoirs que les locataires de logements sociaux. C'est un prérequis légal indispensable pour que le locataire dont le loyer a été socialisé soit retiré de la liste d'attente de la SLRB.

²¹¹⁵ *De gemeenten, de OCMW's en de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zullen de woningen blijven beheren en toewijzen aan de gezinnen die op de wachtlijst staan.*

Concernant les protocoles d'accord avec les opérateurs immobiliers publics, les arrêtés relatifs à la socialisation sont passés en première lecture au gouvernement. L'avis de l'APD nous éclairera sur la nécessité de rédiger des protocoles en sus de la base légale créée.

Concreet zal de rechttekening van de huurprijzen in drie fasen verlopen. In een eerste testfase pakken we eind 2021, begin 2022

de huurprijzen in Elsene en Brussel-Stad aan voor de huurders die op 1 juli 2021 op de wachtlijst staan. Naar schatting gaat het om 1.439 woningen. In mei 2022 start dan een overgangsfase, waarbij de huurprijzen van de zeventien andere gemeenten en hun OCMW's aangepakt worden. In totaal gaat het daarbij om 1.445 woningen. Vanaf 2024 wordt de maatregel veralgemeend en zal hij gelden voor alle huurders van een woning voor bescheiden inkomens of 'een gesocialiseerde' woning van een gemeentelijke grondregies of OCMW, zonder dat ze op een wachtlijst voor een sociale woning hoeven te staan, als ze wel voldoen aan de criteria daarvoor. In totaal gaat het om 5.420 woningen voor bescheiden inkomens.

Je vous confirme que les communes, CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale conservent le rôle de bailleur. Ils continueront donc à attribuer les logements aux ménages qui sont sur leur liste d'attente.

Pour la mise en œuvre concrète de la socialisation, j'ai proposé au gouvernement un planning en trois phases, qui a été approuvé :

- une phase pilote au cours de laquelle nous avons pour objectif de socialiser les loyers communaux modérés de deux communes et CPAS pilotes (Ixelles et la Ville de Bruxelles) pour les locataires inscrits sur liste d'attente au 1er juillet 2021. Lors de cette phase, nous estimons le nombre de loyers socialisés à 1.439 logements. Cette socialisation interviendra fin 2021, début 2022 ;

- une phase dite "transitoire", à partir de mai 2022 : il s'agit de l'extension de la socialisation des loyers communaux modérés des locataires des dix-sept autres communes et leur CPAS, soit 1.445 logements supplémentaires, au loyer socialisé ;

- enfin, une phase "généralisée", à partir de 2024. Il s'agit de l'extension du mécanisme à tous les locataires d'un logement modéré ou assimilé à du social auprès d'une régie foncière communale ou d'un CPAS qui répondent aux conditions de revenu du logement social, sans inscription préalable sur la liste d'attente du logement social. Soit 5.420 logements modérés au total.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Vous nous annoncez d'excellentes nouvelles. Vous avez bien progressé. Nous attendons avec impatience les avis du Conseil d'État, du CCL et de l'APD.

Nous pouvons nous demander pourquoi nous n'avons pas pensé à ce dispositif plus tôt... Vous annoncez près de 3.000 solutions à court terme pour des personnes qui ne figureront plus sur les listes d'attente de logement social.

Je me réjouis aussi d'entendre que les locataires auront les mêmes droits et les mêmes devoirs, et qu'ils seront assimilés à des locataires de logements sociaux, puisque les loyers seront calculés sur la base de leurs revenus, et pas des caractéristiques du logement.

Vous annoncez enfin le maintien de l'autonomie des autres opérateurs publics dans la gestion de leur liste d'attente, ce qui est réjouissant pour le secteur. Je vous en remercie.

- *L'incident est clos.*

²¹¹⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat er op korte termijn een oplossing komt voor bijna 3.000 mensen, die van de wachtlijst zullen verdwijnen, en dat deze huurders dezelfde rechten en plichten zullen hebben als huurders van sociale woningen.*

Ook het feit dat de andere openbare operatoren hun wachtlijst autonoom zullen kunnen blijven beheren, zal de sector als muziek in de oren klinken.

- *Het incident is gesloten.*

²¹²¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

²¹²¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

2121 **betreffende "de herziening van de normen voor de toewijzing van sociale woningen aan grote gezinnen".**

2123 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De maatregel waarover mevrouw Maison net een vraag stelde, is te belangrijk om te worden afgedaan in een mondelinge vraag, waarbij er niet gedebatteerd kan worden.*

De maatregel zal ervoor zorgen dat de middenklasse niet meer in Brussel zal kunnen wonen. Alle woningen van de Grondregie samen zullen immers de zestiende openbare vastgoedmaatschappij vormen!

2123 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik ben een beetje bezorgd dat u de maatregel nog steeds niet begrijpt.*

(Vrolijkheid)

Ik zal u uitnodigen in mijn bureau om het u uit te leggen.

2135 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Actie 8 van uw Noodplan voor huisvesting handelt over de herziening van de toewijzingsnormen voor sociale woningen. In essentie gaat het om een versoepeling van de normen voor grote gezinnen, voor wie het huidige reglement nadelig uitvalt. Volgens uw cijfers wacht 98% van die gezinnen immers al tien jaar of langer op een sociale woning.*

Op mijn voorstel heeft een van uw voorgangers al artikel 3 van het huurbesluit van 26 september 1999 aangepast om meer kinderen toe te laten per kamer en de leeftijd waarop een kind over een eigen kamer moet beschikken van 12 naar 15 jaar te verhogen.

2137 *Om de wetswijziging voor te bereiden zou er een werkgroep opgezet worden met leden van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, uw kabinet en de betrokken openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Ik maak me zorgen over het goede verloop van de werkzaamheden. Verschillende OVM's*

concernant "la révision des normes d'attribution de logements sociaux pour les familles nombreuses".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Mme la présidente, j'aimerais attirer votre attention sur le fait que cette question relative à la socialisation posée par notre collègue, Mme Maison, nécessite une action importante de la part du gouvernement. À ce titre, elle ne peut être traitée sous la forme d'une question orale, dont la nature empêche les parlementaires de débattre. Je pense que Mme la secrétaire d'État n'aurait pas été vexée que d'autres parlementaires interviennent eux aussi sur le sujet.

Je retiens que, bientôt, la classe moyenne ne pourra plus habiter en Région bruxelloise parce que tous les logements de la régie foncière de la Ville de Bruxelles formeront la seizième société immobilière de service public (SISP) !

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je suis inquiète, M. Mampaka Mankamba, parce qu'il semblerait que vous n'avez toujours pas compris !

(Sourires)

J'ai un tableau dans mon bureau. Je vous inviterai pour vous expliquer le dossier.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Les familles nombreuses vous intéressent autant que moi. Je ne cesse de vous féliciter au sujet de votre plan d'urgence logement (PUL), dont M. Vanden Borre a évoqué l'action 8, qui vous permet de revoir les normes d'attribution des logements sociaux. Nous attendons cela depuis fort longtemps.

Mme Maison a déposé une question qu'elle vous posera prochainement sur l'évaluation des fusions des sociétés immobilières de service public (SISP). Je considère pour ma part qu'il faudrait également évaluer la notion de liste unique.

Cette révision des normes d'attribution vise essentiellement à assouplir les conditions d'attribution des logements sociaux aux familles nombreuses. En effet, le règlement en vigueur leur est particulièrement préjudiciable puisque, selon vos chiffres, il laisse environ 98 % d'entre elles en attente d'un logement social pendant dix ans, voire beaucoup plus.

Sur ma proposition, l'un de vos prédécesseurs, M. Doukeridis, a déjà dû modifier l'article 3 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1999 pour assouplir le nombre d'enfants pouvant occuper une chambre et augmenter de 12 à 15 ans l'âge auquel un enfant doit occuper une chambre individuelle.

Vous prévoyez dans votre plan la création d'un groupe de travail composé de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de votre propre cabinet et des SISP concernées, pour aboutir à une modification législative. Au vu de l'agenda politique, je m'inquiète de l'état d'avancement de ce groupe de travail - vous venez toutefois d'indiquer qu'il y aurait du nouveau

zijn uit angst voor overbevolking en burenruzies immers nooit voorstander geweest van deze maatregel.

Hoever staat het met de werkzaamheden inzake actie 8? Hoeveel gezinnen zullen dankzij deze actie hun wachttijd zien verkorten?

²¹³⁹ *Zal de aanpassing waaraan nu gewerkt wordt, de leeftijd voor een eigen kamer optrekken tot 18 jaar, zoals ik eerder al voorstelde?*

Zullen deze versoepelingen ook gelden voor openbare woningen die niet beheerd worden door de zestien gefusioneerde OVM's, met name de 8.000 woningen van de Grondregie van de Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeentelijke grondregies en OCMW's en de sociale verhuurkantoren?

²¹⁴¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De werkgroep is gestart en ik zal haar conclusies eind dit jaar voorleggen.*

De aanpassing van de normen mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit en het comfort van de bewoners. Ik wil absoluut geen overbevolkte sociale woningen.

De nieuwe toewijzingsnormen gelden uiteraard alleen voor de openbare vastgoedmaatschappijen.

²¹⁴³ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Ik spoor u aan om de nieuwe maatregelen ook op te leggen aan de*

à la fin du mois de décembre - et des conclusions qui seraient mises sur la table, et ce, pour plusieurs raisons.

Ma fonction m'ayant mis aux prises avec le logement social depuis vingt ans, je sais que plusieurs SISP ont toujours trouvé cette mesure inappropriée. Et je n'évoquerai pas le syndicat et les directeurs qui sont venus me voir - ou voir la secrétaire d'État - pour que M. Doukeridis puisse accepter la proposition sur la base d'un compromis. Car ces personnes craignent que l'assouplissement de cette disposition n'amène un problème de surpeuplement, de conflits de voisinage, etc.

Pourriez-vous nous informer de l'état d'avancement des travaux concernant l'action 8 du PUL ?

À ce stade de discussion, des études ont été menées. Êtes-vous en mesure de nous donner une estimation du nombre de ménages qui pourraient, grâce à votre action salutaire, voir cette modification législative raccourcir leur délai d'attente ?

La dernière modification qui a fait passer l'âge des enfants de même sexe pouvant occuper une même chambre de douze ans à quinze ans a été opérée par l'un de vos prédécesseurs, Christos Doukeridis, sur mon initiative. Aujourd'hui, des jumelles de quinze ans peuvent occuper une même chambre si le nombre de mètres carrés le permet. Les directeurs de SISP estimaient que l'âge de dix-huit ans, que j'avais suggéré, était trop élevé et que l'âge de quinze ans était un bon compromis. La modification en cours va-t-elle porter ce plafond à l'âge de dix-huit ans comme demandé jadis par moi-même ?

Cette modification législative et ces assouplissements des conditions d'attribution seront-ils applicables aux logements publics qui ne sont pas gérés par les seize SISP fusionnées, à savoir les 8.000 logements gérés par la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, les régies foncières des communes et CPAS et les agences immobilières sociales, qui ont les mêmes conditions d'accès au logement que les SISP ? En effet, la régie foncière de la Ville de Bruxelles n'applique pas les mêmes normes en matière d'espace occupé, par exemple, que Le Foyer laekenois.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Au risque de me répéter, je répondrai simplement que nous avons lancé le groupe de travail et que nous attendons ses conclusions pour la fin de l'année.

Je rappellerai tout de même certaines balises qui ont été évoquées dans le plan d'urgence logement : les modifications au détriment de la qualité du logement et du confort des habitants n'auront pas lieu. Il n'est pas du tout dans mes intentions d'avoir des logements sociaux surpeuplés.

Quant aux nouveaux critères d'attribution, il est évident qu'ils ne concerneront que les sociétés immobilières de service public.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je vous exhorte à étendre ces mesures aux agences immobilières sociales, qui

sociale verhuurkantoren. Anders keren we terug naar toestanden in het verleden, waarbij elke beheerder van openbare woningen zijn eigen normen kon bepalen en toepassen.

- Het incident is gesloten.

2147 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**
2147 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2147 **en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

2147 **betreffende "de impact van coliving op de Brusselse huurmarkt".**

2149 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Luxueuze cohousing of coliving is aan een steile opmars bezig in onze stad, zoals blijkt uit een aantal persartikels en reacties van gemeenten. Het gaat om een bijzonder type van samenwonen, waarbij een gebouw wordt onderverdeeld in verschillende kamers die aan een hoge prijs worden verhuurd. Veelal gebeurt dat door gespecialiseerde bedrijven, zoals Cohabs en Ikoab. De huurders zijn meestal jongeren uit het buitenland, die in onze internationale stad komen wonen om te studeren en te werken. Ze zijn uiteraard welkom, maar de unieke dienstverlening die in coliving wordt aangeboden, doet eerder denken aan een hotel dan aan een klassiek studentenhuis.

Coliving dreigt een impact te hebben op de Brusselse huurmarkt. Hele huizen worden immers opgekocht en aan hotelprijzen verhuurd. Dat zal onvermijdelijk een effect hebben op de huurprijzen, net als de kortetermijnverhuurplatformen zoals blijkt uit persartikels en een aantal studies.

Op 22 juni stond er in de pers dat er nieuwe aanbevelingen klaar zijn, in het bijzonder in Brussel-Stad en in Elsene. Volgens Brussels schepen van Stedenbouw, Ans Persoons, is coliving een commercieel product geworden: "Het is rendabel, maar zet de huizenmarkt onder druk en maakt het moeilijker voor Brusselaars om een betaalbare woning te vinden."

2151 Ook u wilt het fenomeen aanpakken, liet u weten in De Standaard. U belooft dit najaar aanbevelingen voor het hele gewest, in afwachting van definitieve regels via een nieuwe stedenbouwkundige verordening, die binnen twee jaar klaar zou moeten zijn. Twee jaar lijkt me lang. Ik ben daarom benieuwd naar de stappen die u op korte termijn wilt zetten. Een stad met een grote huisvestingscrisis als Brussel kan het

appliquent les mêmes critères d'accès à un logement social et bénéficient du soutien de la Région bruxelloise. Il importe d'harmoniser les normes, au risque de nous retrouver dans la même situation qu'autrefois, où chaque gestionnaire de logement public appliquait ses normes et sa définition d'un logement décent et interprétait le code du logement à sa manière.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

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

et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'urbanisme et du patrimoine, des relations européennes et internationales, du commerce extérieur et de la lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente,

concernant "l'impact du coliving sur le marché locatif bruxellois".

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- *L'habitat groupé de luxe est en plein essor dans notre ville. Il s'agit d'un type particulier de cohabitation dans le cadre duquel un bâtiment est divisé en plusieurs chambres qui sont louées à un prix élevé. Les locataires sont généralement des jeunes étrangers qui viennent à Bruxelles pour étudier et travailler.*

Selon l'échevine bruxelloise chargée du développement urbain, l'habitat groupé est devenu un produit commercial qui, même s'il est rentable, risque d'avoir une incidence sur le marché locatif bruxellois. Des maisons entières sont achetées et ensuite mises en location à des prix d'hôtel.

Vous avez déclaré vouloir vous attaquer au phénomène. Quelles mesures comptez-vous prendre à court terme ? Une ville confrontée à une crise majeure du logement telle que Bruxelles ne peut se permettre de ne pas réglementer le marché locatif de manière intelligente et structurelle.

zich niet veroorloven om de huurmarkt niet op een intelligente en structurele wijze te reguleren. Dat had de Brusselse Burgerassemblee ook voor ogen. Binnen de assemblee is voornamelijk gesproken over de kortetermijnverhuurplatformen, zoals Airbnb, maar de aanbevelingen strekten zich ook uit tot fenomenen als coliving.

Hebt u al contact opgenomen met de gemeenten waarin coliving het sterkst aanwezig is en waar de omwonenden al actie hebben ondernomen? Het gaat dan met name om Sint-Gillis, Elsene en Brussel-Stad. Hebt u al samenwerkingen met de gemeenten gepland om het fenomeen aan te pakken? Zo ja, welke? Zo niet, wanneer bent u van plan om samen te zitten om de maatregelen op elkaar af te stemmen?

Welke impact zullen de gemeentelijke en gewestelijke aanbevelingen volgens u hebben? Zijn die aanbevelingen op korte termijn voldoende? Denkt u dat een wetgevend initiatief binnen twee jaar voldoende is? Het fenomeen ontwikkelt zich immers heel snel. Zal u niet te laat zijn als u pas over twee jaar met nieuwe wetgeving voor de dag komt?

Zijn er nog andere, niet-juridische maatregelen gepland om het fenomeen structureel aan te pakken? Is er bijvoorbeeld overleg met de sector? Die acties dienen niet alleen om het fenomeen te kaderen en in te perken, maar ook om de kennis te vergroten. Overweegt u bijvoorbeeld colloquia, studies of overlegsessies met de gemeenten om het fenomeen meer zichtbaarheid te geven? Wat we niet zien, begrijpen we immers niet, en wat we niet begrijpen, kunnen we moeilijk beheersen.

Het is belangrijk om met de kwestie aan de slag te gaan, ook vanuit het oogpunt van huisvesting. Ik ben dan ook benieuwd om te vernemen hoe u er tot dusver mee omgegaan bent en wat u zoal gepland hebt.

²¹⁵³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Het valt niet te ontkennen dat coliving, althans de meest zichtbare en georganiseerde vorm ervan, aan een opmars bezig is. Recent zijn er luxueuze vormen van coliving op de markt gekomen, speciaal ontwikkeld voor jonge mensen met een bovengemiddeld inkomen die zich doorgaans aangetrokken voelen tot het internationale karakter van Brussel.

Zoals u zelf in uw vraag aangeeft, komen er bij coliving vooral stedenbouwkundige uitdagingen kijken. Het klopt dat die vragen betrekking hebben op panden die voor huisvesting gebruikt worden of daarvoor bestemd zijn. Het gaat hier echter in de eerste plaats om een kwestie die onder de bevoegdheid van mijn collega Pascal Smet valt. Daarom geef ik u het antwoord dat hij mij over dit onderwerp heeft gegeven.

Momenteel is de gewestelijke stedenbouwkundige regelgeving niet aangepast aan het fenomeen van coliving. De regelgeving is gericht op eengezinswoningen. We stellen echter vast dat sommige Brusselaars een duidelijke wens hebben om op een andere manier te leven, bijvoorbeeld om een gemeenschap op te bouwen of in gemeenschap te leven. Voor anderen is

Avez-vous contacté les communes où l'habitat groupé est le plus répandu et où les habitants ont déjà pris des mesures ? Avez-vous prévu une coopération avec les communes pour lutter contre ce phénomène ?

Les recommandations communales et régionales seront-elles suffisantes à court terme ? N'est-il pas trop long d'attendre deux ans pour adopter une nouvelle législation ?

D'autres mesures non juridiques sont-elles prévues pour s'attaquer au phénomène de manière structurelle ? Envisagez-vous, par exemple, des colloques, des études ou des séances de concertation avec les communes pour accroître la visibilité du phénomène ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *L'habitat groupé relève avant tout de l'urbanisme. Cette question est donc principalement de la compétence de mon collègue Pascal Smet, à qui vous aviez d'ailleurs posé la question initialement.*

groepswoners geen keuze, maar een gevolg van hun financiële mogelijkheden op de private huurmarkt.

De belangrijkste rol van de stedenbouwkundige regelgeving in dit verband is om ervoor te zorgen dat alle woonvormen voldoende kwaliteitsvol zijn, en om een stedenbouwkundig en architecturaal kader te bieden om de levenskwaliteit, de interacties en het samenleven in het gewest te verbeteren.

2159 Staatssecretaris Smet heeft uiteraard kennisgenomen van de aanbevelingen van de gemeenten, en zoals u al aangaf, is hij van plan om in het najaar aanbevelingen voor het hele gewest voor te stellen. Hij wacht tot het najaar omdat hij het belangrijk vindt om een stabiel stedenbouwkundig kader te bieden. Hij wil immers geen aanbevelingen doen die enkele maanden later ingrijpend zouden kunnen worden gewijzigd. Er zou dan geen rekening gehouden worden met de tijdsduur die nodig is voor stedenbouwkundige ontwikkeling.

De aanbevelingen zullen gebeuren op basis van het verslag van de expertencommissie die de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) begeleidt. De expertencommissie bestaat uit twee leden van de stedenbouwkundige diensten van de gemeenten Brussel-Stad en Sint-Lambrechts-Woluwe. Na de expertencommissie zullen er werkgroepen met vertegenwoordigers van alle gemeenten worden opgericht. Hun deskundige ervaring en kennis van het terrein is immers van fundamenteel belang.

Voorts heeft staatssecretaris Smet ook een brief gestuurd naar de belangrijkste betrokkenen op het vlak van coliving in het gewest, om hun feedback te vragen over de aanbevelingen van de gemeenten. Hij zal die feedback doorgeven aan de expertencommissie, die er zich dan op kan baseren voor het eindverslag.

Ten slotte wenst de staatssecretaris te benadrukken dat zijn administratie, urban.brussels, samen met het adviesbureau gestart is met grondige werkzaamheden betreffende titel II 'Bewoonbaarheid van woningen' van de GSV en de kwestie van nieuwe woonvormen. Er bestaan immers nog verschillende valkuilen. Zo zijn er al verschillende gesprekken gevoerd met een bepaalde gemeente en met de sector. Ook die werkzaamheden worden gedeeld met de expertencommissie.

2161 **De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- U hebt geantwoord in naam van staatssecretaris Smet, tot wie ik de vraag had gericht.

Het is goed dat ook het gewest over deze kwestie zal nadenken en initiatief zal nemen. Ik vrees alleen dat staatssecretaris Smet de risico's onderschat. U kunt daar mee over waken vanuit uw bevoegdheid voor huisvesting.

Het gaat niet over het klassieke samenwonen van een aantal studenten die geld samenleggen om een appartement te kunnen huren. Het gaat om kamers waarvan de goedkoopste 600 tot 700 euro per maand kosten. Het bedrag kan gemakkelijk oplopen tot 1.000 euro per maand met ontbijt, roomservice en dergelijke

M. Smet a pris connaissance des recommandations des communes et a l'intention de proposer des recommandations pour l'ensemble de la Région à l'automne. Ces recommandations seront formulées sur la base du rapport du comité d'experts accompagnant la réforme du règlement régional d'urbanisme. Des groupes de travail composés de représentants des communes seront ensuite constitués.

M. Smet a également demandé l'avis des principaux acteurs régionaux concernés sur les recommandations des communes. Il transmettra ces informations au comité d'experts, qui s'en servira comme base pour son rapport final.

Enfin, M. Smet tient à souligner que son administration a, en collaboration avec le bureau d'études, entamé un travail approfondi sur la question des nouvelles formes de logement. Plusieurs discussions ont déjà eu lieu à cet égard.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *Je crains que M. Smet ne sous-estime les risques. Il ne s'agit pas de la cohabitation classique de quelques étudiants qui mettent de l'argent en commun pour louer un appartement. Il s'agit de chambres, dont les moins chères coûtent 600 à 700 euros par mois, soit le prix d'une chambre d'hôtel. Nous devons nous demander quelle place ces chambres occuperont dans la ville et comment nous allons les gérer.*

J'espère que vous rappellerez à M. Smet l'importance du logement abordable et du bon encadrement de cette nouvelle pratique.

meer. Het zijn bijna hotels. We moeten ons de vraag stellen, net zoals bij de kortetermijnverhuurplatformen zoals Airbnb, welke plaats die krijgen in de stad en hoe we daarmee omgaan om te voorkomen dat de Brusselaars niet meer in hun stad kunnen wonen omdat die te duur wordt.

Ik hoop dat u een rol kunt spelen om staatssecretaris Smet te wijzen op het belang van betaalbare woningen en het goed omkaderen van deze nieuwe praktijk.

- *Het incident is gesloten.*

2165 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI**

2165 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2165 **betreffende "het verzoek van het huurderssyndicaat in verband met een ministeriële onderzoekscommissie naar de bouwplaats Peterbos 16".**

2165 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,**

2165 **betreffende "het gebrek aan herhuisvesting van Peterbos-huurders tijdens de werkzaamheden en de lessen die daaruit kunnen worden getrokken voor de creatie van tijdelijke huisvesting in de toekomst".**

2165 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT,**

2165 **betreffende "de erbarmelijke woonomstandigheden waarin de sociale huurders van Peterbos in Anderlecht verkeren tijdens de werken".**

2171 **Mevrouw de voorzitter.-** De mondelinge vragen werden omgezet in vragen om uitleg.

(De heer Bertin Mampaka Mankamba, oudste in jaren, treedt als voorzitter op)

2177 **Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- Al twee jaar wonen de huurders van Peterbos 16 in Anderlecht op een bouwwerf. De meesten van hen werden niet geherhuisvest, wat tot onleefbare toestanden leidt.**

In april legde u uit wat er was geregeld voor de huurders. De werken zouden in november afgerond zijn.

Op 19 augustus drong het Franstalige Syndicat des locataires via de pers opnieuw aan op de instelling van een ministeriële onderzoekscommissie. Volgens het artikel probeert openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Comensia de omschrijving van de renovatiewerken post factum aan te passen, zodat ze niet verplicht wordt voor een ander onderkomen voor haar huurders

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI

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 demande du syndicat des locataires de constituer une commission d'enquête ministérielle sur le chantier du Peterbos 16".

QUESTION ORALE JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN,

concernant "l'absence de relogement des locataires du Peterbos pendant les travaux et les enseignements à en tirer pour la création de futurs logements temporaires".

QUESTION ORALE JOINTE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT,

concernant "les conditions de chantier déplorables des locataires sociaux du Peterbos à Anderlecht".

Mme la présidente.- Les questions orales sont transformées en demandes d'explications.

(M. Bertin Mampaka Mankamba, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Voilà plus de deux ans que les locataires du Peterbos 16 à Anderlecht vivent dans un immeuble en chantier. Si l'objectif final, pour les habitants, est de bénéficier d'un immeuble mieux sécurisé et d'appartements plus confortables avec une meilleure isolation thermique, il s'agit d'une situation invivable pour les locataires qui, pour la plupart, n'ont pas été relogés. Les conditions de vie des habitants excédés par la situation et l'insécurité du chantier, auxquelles s'ajoute la crise du Covid-19 qui les oblige à rester enfermés dans leur logement en travaux, ont été relayées plusieurs fois dans la presse.

En avril dernier, vous nous avez exposé en commission du logement, en réponse à une demande d'explications, ce qui avait

te zorgen. Bovendien stelt zich de vraag of er wel asbest verwijderd mocht worden in aanwezigheid van de huurders. Volgens het Syndicat des locataires zijn Leefmilieu Brussel en andere controleorganen op dat vlak tekortgeschoten.

Wat is de huidige stand van zaken? Hoe is de asbestverwijdering gebeurd? Klopt het dat de OVM's de regelgeving naar hun hand zetten?

²¹⁷⁹ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *Kunt u ons bevestigen dat de bewoners van Peterbos bijna van hun ellende verlost zijn? Zullen de werken zoals gepland eind november afgerond zijn? Hebben de huurders die klaagden over onduidelijkheid inzake de werken, meer informatie gekregen? Is er inderdaad asbest aanwezig in de gebouwen?*

Is de verklaring van de OVM Comensia over haar oorspronkelijke inschatting van de werken inderdaad terug te voeren naar een poging om de huurders niet te hoeven herhuisvesten?

Hoe hebt u gereageerd op de vraag van het Syndicat des locataires naar een ministeriële onderzoekscommissie? Wat hebt u zelf ondernomen om deze verwarrende situatie op te helderen?

été mis en place pour aider et informer au mieux les locataires, les travaux devant se terminer en novembre prochain.

Ce 19 août, le Syndicat des locataires est intervenu une nouvelle fois dans la presse pour vous demander d'instituer une commission d'enquête ministérielle. Selon José Garcia, "le fond du problème, c'est que Comensia déclare aujourd'hui que les travaux étaient censés être moins lourds qu'annoncé". Selon lui, les sociétés immobilières de service public (SISP) "jouent avec la loi en tentant de requalifier a posteriori le type de rénovation de manière à ne pas devoir reloger leurs locataires". L'article pose la question de savoir si les travaux de désamiantage pouvaient être réalisés en présence des locataires. À cet égard, le Syndicat des locataires estime que les instances de contrôle, comme Bruxelles Environnement, "ont failli". Ces propos sont graves.

Où en est ce dossier ? Pouvez-vous nous en dire plus sur les travaux de désamiantage qui ont été réalisés ? Les locataires pouvaient-ils être présents ? Des contrôles ont-ils eu lieu ?

Les SISP jouent-elles réellement avec la réglementation afin d'éviter de devoir reloger les locataires ?

Quelle réponse allez-vous donner au Syndicat des locataires ?

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La situation de nombreux locataires de la cité du Peterbos à Anderlecht a déjà fait couler beaucoup d'encre, notamment dans cette commission. Le bloc 16, en particulier, connaît toujours de lourds travaux de rénovation qui rendent la vie de ses locataires extrêmement difficile. Alors que le chantier, qui a démarré en novembre 2019, est désormais en cours depuis presque deux ans, environ 85 résidents n'ont pas été relogés malgré leurs demandes. Or, la situation vécue par ces habitants pourrait être amenée à se reproduire dans bien d'autres endroits à Bruxelles, puisque le plan d'urgence logement (PUL) prévoit 36.758 interventions de rénovation du bâti.

Dès lors, pouvez-vous nous confirmer que les habitants du Peterbos sont enfin au bout de leurs peines ? Les travaux du bloc 16 seront-ils bien terminés en novembre prochain, comme cela était attendu ? Davantage d'informations ont-elles depuis lors été apportées aux locataires, qui se plaignaient de baigner dans le flou le plus complet ?

Certaines questions font toujours l'objet de controverses entre différents opérateurs. Qu'en est-il réellement de la présence d'amiante dans le bâtiment ? En outre, alors que la société immobilière de service public (SISP) Comensia prétend que les travaux devaient être initialement moins lourds, le Syndicat des locataires de logements sociaux considère que les SISP "jouent avec la loi en tentant de requalifier a posteriori le type de rénovation, de manière à ne pas devoir reloger leurs locataires".

Pour ces différentes raisons, le Syndicat des locataires demande que vous repreniez la main dans ce dossier au travers d'une commission d'enquête ministérielle, afin de déterminer si des travaux de telle nature pouvaient bien être menés en présence des

2181 *Welke conclusies hebt u hieruit getrokken voor de toekomst? Hoe is de tijdelijke herhuisvesting geregeld van huurders van sociale woningen die ingrijpend verbouwd worden?*

In uw Noodplan voor huisvesting is er sprake van geprefabriceerde houten paviljoenen, maar daar is tot op heden geen spoor van te bekennen.

Uw kabinet zou het Syndicat des locataires gemeld hebben dat het in eerste instantie aan de OVM's en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is om een herhuisvesting te regelen. Die manier om de bal terug te kaatsen is verwerpelijk. De huurders zijn er tenslotte het slachtoffer van.

Kunt u als voogdijminister van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uitleggen wie nu uiteindelijk verantwoordelijk is? Welke maatregelen hebt u getroffen opdat de OVM's in de toekomst verplicht worden om herhuisvestingsmaatregelen uit te werken?

2183 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De PTB-fractie ondervroeg u al eerder over de erbarmelijke omstandigheden waarin de bewoners van Peterbos nu al meer dan twee jaar leven. U zei toen dat 26 van de 116 gezinnen elders waren ondergebracht. Voor de andere 91 is er dus geen oplossing gevonden. Het Syndicat des locataires heeft er nochtans aan herinnerd dat OVM's wettelijk verplicht zijn om in geval van zware verbouwingen een herhuisvestingsplan voor te leggen.*

Gezien het grote aantal zware verbouwingen dat op til staat tot 2024, dreigen de problemen zich te herhalen. Er moet op tijd voor een groot aantal transitwoningen gezorgd worden.

locataires. Comment avez-vous réagi à cette demande et qu'avez-vous lancé comme initiative pour tenter d'éclaircir cette situation particulièrement confuse ?

Plus globalement, quels enseignements ont été tirés de cette situation pour le futur ? Quelles solutions de relogement temporaire sont actuellement envisagées pour les locataires de logements sociaux qui connaissent de lourds travaux de rénovation ?

Votre PUL prévoit la construction de logements pavillonnaires, constitués de préfabriqués en bois, pour reloger les locataires de logements en travaux, mais il semble que jusqu'à présent rien n'ait encore vu le jour, comme l'a affirmé récemment le directeur général de la SISP Comensia.

Votre cabinet aurait répliqué que les SISP et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sont les premiers responsables du relogement des locataires en cas de travaux. Pour le secrétaire général du Syndicat des locataires de logements sociaux, la législation sur le logement social exige qu'en cas de rénovation lourde, un plan de relogement soit proposé aux locataires par la SISP. Ce renvoi de balle est particulièrement fâcheux dans le contexte actuel, car ce sont in fine les locataires qui paient le prix de pareils reports de responsabilités.

Dans la mesure où vous exercez la tutelle sur la SLRB, pourriez-vous nous exposer ce qu'il en est de cette responsabilité du relogement ? Le cas échéant, quelles mesures avez-vous prises pour que, dans le futur, les SISP soient réellement contraintes de proposer un plan concret de relogement ? Un cadre plus précis concernant le relogement en cas de travaux est-il à l'ordre du jour ?

Qu'en est-il de la construction de préfabriqués ? Combien de logements temporaires sont ainsi planifiés en Région bruxelloise et à quelle échéance verront-ils le jour ?

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Les habitants de la cité du Peterbos vivent depuis plus de deux ans dans des conditions plus que déplorables. Ils nous ont raconté l'horreur qu'ils ont dû subir pendant cette période, avec des semaines où le chantier restait ouvert, sans respect, sans dignité. Ils vivaient comme dans un camping avec leurs enfants. Ce que ces gens ont vécu est inhumain, inacceptable et ne peut plus se produire.

Nous vous avons déjà interpellée sur cette situation alarmante que doivent vivre les locataires. Vous aviez mentionné que 26 familles sur les 117 avaient été transférées. Les 91 autres familles n'ont évidemment pas trouvé à se reloger. Or le Syndicat des locataires rappelle que la législation sur le logement social mentionne que, lorsque la rénovation est lourde, comme au Peterbos où les appartements ont été ouverts, un plan de relogement doit être proposé aux locataires par les sociétés immobilières de service public (SISP).

2185 *Voor de bewoners van Peterbos is het einde van de werken stilaan in zicht. Of het ook de moeite waard was om ze te doorstaan, is niet zeker. Er blijkt immers heel wat te zijn misgelopen met de afwerking.*

Daarnaast hebben we weinig opheldering gekregen in verband met de precieze locatie van asbest in de appartementen. Eerder antwoordde u dat de OVM toegestaan had dat de huurders het asbestdossier zouden inkijken, maar dat die gevoelige en technische documenten beter niet openbaar worden gemaakt. De OVM zou verkiezen om de huurders het dossier zelf uit te leggen.

Vindt men dat de huurders niet in staat zijn om het dossier te begrijpen? Kan de OVM niet zorgen voor een vulgariserende, heldere uitleg? Bij de afbraak van delen van de appartementen is stof vrijgekomen. De bewoners hebben het recht om te weten of daar asbest in zat, en zo ja, in welke mate zij eraan werden blootgesteld.

Waarom kreeg het Syndicat des locataires de gevraagde documenten nooit te zien? Veel vragen over dit dossier blijven onbeantwoord.

Ce genre de situation risque en outre de se répéter étant donné que de nombreuses rénovations lourdes sont prévues d'ici à 2024. De ce fait, il est primordial d'anticiper ces travaux en prévoyant un nombre important de logements de transit. Il serait peut-être intéressant de commencer par rénover les logements sociaux qui sont vides pour permettre cette transition.

Aujourd'hui, le plus gros des travaux est terminé et les locataires peuvent un peu souffler. Mais quand on voit l'état des finitions, on se dit que c'est beaucoup de sacrifices pour ne même pas obtenir un résultat satisfaisant.

Les malfaçons sont multiples :

- les balcons en forme de triangle réduisent la possibilité de rentabiliser l'espace ;

- en raison de l'espace entre le sol du balcon et le grillage qui l'entoure, de nombreux déchets restent coincés et restent visibles par les locataires du dessous, qui n'ont pas la possibilité de les retirer ;

- certains murs n'ont pas été repeints ;

- certaines portes donnant accès à la terrasse n'ont pas de poignée, ce qui empêche les locataires d'en profiter ;

- les anciens tuyaux des radiateurs restent apparents, avec des soudures grossières ;

- les salles de bains ont perdu la lumière du jour et les ventilateurs se mettent parfois en route la nuit, ce qui génère du bruit ;

- enfin, la qualité des matériaux utilisés laisse vraiment à désirer.

En ce qui concerne l'inventaire relatif à l'amiante, nous avons obtenu peu d'éclaircissements sur les zones précises qui sont touchées dans les appartements. Vous aviez répondu à l'époque que, "s'agissant des inventaires, la SISF confirme que les locataires peuvent demander à prendre connaissance du dossier, mais que ces documents sensibles et techniquement compliqués n'ont pas vocation à être publics. La SISF préfère expliquer aux locataires la signification des documents et éviter que n'en circulent des copies partielles ou incomplètes".

Je ne comprends pas le sens de cette réponse. Que signifie-t-elle concrètement ? Estimez-vous que les locataires n'ont pas la faculté de comprendre le dossier ? Certes, celui-ci comporte des éléments techniques, mais pourquoi la société n'ajoute-t-elle pas des commentaires vulgarisés afin de donner des explications claires aux locataires ?

De la poussière a été générée lors de la démolition de parties d'appartements et les habitants ont le droit de savoir si de l'amiante se trouvait sur ce chantier et, dans l'affirmative, dans quelle mesure ils y ont été exposés.

2187 *Hebt u een globaal plan uitgewerkt voor herhuisvesting bij toekomstige zware verbouwingen? Krijgen de huurders ook een schadevergoeding? Na een jaar van discussies heeft Comensia beloofd om de huurprijs met minstens 20% te verlagen, maar de huurders kregen tot nu toe maar een schamele 5% vermindering.*

Hebt u ervoor gezorgd dat de huurders het asbestdossier op eenvoudig verzoek kunnen inzien? Garandeert u dat er tijdens de gevelwerken geen asbeststof is verspreid?

Wanneer zal de renovatie precies afgelopen zijn?

2189 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De werken zullen zoals gepland eind november afgelopen zijn. Van bij het begin liepen ze vertraging op door een wissel van de aannemer en door de coronacrisis. De huurders werden door Comensia op de hoogte gehouden in de loop van vijf algemene informatiesessies. Door de coronacrisis konden er nadien geen algemene sessies meer doorgaan.*

Daarnaast organiseert de OVM sinds juni 2020 overlegvergaderingen met vertegenwoordigers van de huurders van Peterbos en het Syndicat des locataires. In de periode van de ingrijpendste werken, tussen maart en juni 2021, werden die zelfs wekelijks gehouden. Bovendien konden de bewoners twee keer per week terecht op een werfpermanentie

Malgré les demandes du Syndicat des locataires, la société n'a jamais fourni les documents officiels. Comment cela se fait-il ? Par ailleurs, le Syndicat des locataires réclame une commission d'enquête ministérielle sur le cas du Peterbos à Anderlecht. De nombreuses questions restent en suspens et les locataires sont en droit d'obtenir des réponses.

De manière générale, avez-vous élaboré un plan de plus grande envergure pour le relogement lors de futures rénovations lourdes ? Avez-vous prévu d'interdire la présence des locataires dans le cas de telles rénovations ?

Avez-vous prévu une indemnisation supplémentaire des locataires ? Après un an de discussion et quinze réunions, Comensia promet une réduction de loyer d'au moins 20 %. Les locataires en attendent la couleur. Le fait de ne recevoir que 5 % de réduction de loyer est vécu comme un mépris supplémentaire. Quand les locataires percevront-ils une réduction de loyer de 20 % ? Sachant que certains ont payé eux-mêmes les finitions, quelles autres indemnités sont envisagées ?

Avez-vous prévu que les locataires aient enfin accès à l'inventaire amiante sur simple demande et en toute transparence ? Avez-vous la preuve que les travaux sur les façades n'ont pas eu comme conséquence d'émettre des poussières contenant de l'amiante ?

À quelle date précise la rénovation complète sera-t-elle terminée ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Tout d'abord, je peux vous confirmer, M. Van Goidsenhoven, qu'au regard du calendrier, les travaux du bloc 16 au Peterbos seront bien achevés pour la fin du mois de novembre 2021.

La plupart de ces travaux concernent la colonne de 20 logements inoccupés ; à savoir la pose des nouveaux balcons et les travaux intérieurs. Au niveau extérieur, il reste la finalisation des habillages des façades est et sud, ainsi que des travaux à l'esplanade, à savoir la pose du garde-corps, des dalles de sol et de la toiture verte. Enfin, les travaux chez les locataires ne concernent plus que la pose du linoléum chez 20 d'entre eux.

Depuis le début des travaux, il est vrai que les retards se sont cumulés, notamment à la suite de la reprise du chantier en cours d'exécution par une autre entreprise, d'une part, et à cause de la crise du Covid-19, d'autre part. Cependant, les informations à ce sujet ont été transmises aux locataires. En effet, Comensia a tenu cinq séances générales d'information les 11 juin 2019, 27 juin 2019, 17 octobre 2019, 10 décembre 2019 et 3 février 2020. Par la suite, la crise sanitaire a rendu impossible l'organisation d'autres séances générales.

Par ailleurs, la société immobilière de service public (SISP) tient, depuis le mois de juin 2020, des réunions de concertation régulières avec une délégation de locataires du Peterbos 16 et le Syndicat des locataires. Entre mars et juin 2021, au moment des interventions importantes chez les locataires, cette concertation

²¹⁹¹ *Daarnaast heeft Comensia van maart 2021 tot deze zomer vier nieuwsbrieven over de werken gepubliceerd en verspreid. Een nummer ging over asbest en de negatieve resultaten van de controles door Leefmilieu Brussel.*

De OVM heeft maatregelen getroffen om de huurders tijdens de werken zo goed mogelijk te informeren. Het Syndicat des locataires was wel degelijk betrokken bij de informatievergaderingen, en meer bepaald bij die van 11 juni 2019 over de aard van de werken en de asbestverwerking. Op de vergadering van 27 juni 2019 met het Syndicat des locataires en een delegatie van twee huurders, werden de asbestinventaris en de gevolgen van de aanwezigheid van asbest uitgelegd. Op 9 juli 2020 kon het Syndicat des locataires de inventaris inkijken.

De OVM bevestigt dat de huurders de inventaris op verzoek kunnen raadplegen. Het gaat echter om erg technische informatie. Daarom geeft de OVM er de voorkeur aan om de documenten uit te leggen aan wie daarom vraagt.

²¹⁹³ *Mevrouw De Smedt, de OVM heeft de aanwezigheid van asbest in het gebouw niet ontkend. Leefmilieu Brussel heeft trouwens een milieuvergunning afgeleverd om de nodige werken uit te voeren.*

Hullbridge was het eerste bedrijf dat in 2016 de opdracht in de wacht sleepte. Een van de voorwaarden uit de milieuvergunning was dat de appartementen leeg zouden zijn. Na meerdere processen-verbaal heeft Comensia de opdracht geschrapt. Op 4 maart 2019 werd een nieuwe opdracht toegewezen aan Renotec, dat een andere renovatietechniek gebruikt, waardoor de bewoners in de appartementen konden blijven.

Leefmilieu Brussel heeft in 2019 twee controlebezoeken afgelegd, waaruit geen problemen met de asbestverwerking

s'est même tenue de manière hebdomadaire afin de transmettre toutes les difficultés vécues sur le terrain. Une permanence relative au chantier a aussi été organisée deux fois par semaine, durant laquelle les habitants pouvaient poser des questions aux responsables techniques et sociaux. Ceci a permis de mieux coordonner les questions et plaintes des locataires et d'assurer un meilleur suivi.

Par ailleurs, Comensia a développé une lettre d'information en format papier distribuée en toutes-boîtes dans l'immeuble, afin d'informer régulièrement l'ensemble des locataires sur l'avancement du chantier. Quatre numéros ont été distribués entre mars 2021 et cet été. Un numéro était spécialement consacré à l'amiante et aux résultats négatifs des contrôles effectués par Bruxelles Environnement.

Comme vous pouvez le constater, la SISP a pris une série de mesures afin d'assurer au mieux l'information des locataires durant les travaux. Le Syndicat des locataires était bien partie prenante de ces réunions d'information, et plus précisément, à la séance d'information organisée le 11 juin 2019 pour l'ensemble des locataires, qui avait pour objectif d'expliquer la nature des travaux et le traitement de l'amiante. Lors de cette réunion, un PowerPoint a été projeté avec des photos indiquant clairement les endroits où se trouvait l'amiante qui devait être retirée. Une rencontre complémentaire a été organisée le 27 juin 2019 avec le Syndicat des locataires, accompagné d'une délégation de deux locataires, pour présenter et expliquer l'inventaire de l'amiante et ses implications. Par la suite, le 9 juillet 2020, le Syndicat des locataires a eu la possibilité de prendre connaissance de l'inventaire.

Par ailleurs, Mme De Smedt, comme j'ai déjà pu vous le dire lors de la commission du 1er avril dernier, la SISP confirme que les locataires peuvent prendre connaissance des inventaires sur simple demande. Toutefois, ces documents n'ont pas un caractère public et ils contiennent des informations techniquement compliquées, ce qui rend leur lecture très laborieuse pour un non-professionnel. Dès lors, la SISP préfère expliquer les documents aux locataires demandeurs, de manière pédagogique, afin de garantir la transparence de l'information, de rassurer les habitants, de garantir la protection des données et d'éviter que des copies partielles ou incomplètes ne circulent.

C'est pourquoi, je vous confirme, Mme De Smedt, que la présence d'amiante dans certains composants du bâtiment clairement identifiés n'est pas contestée par la SISP et est une information connue, qui a été donnée. En outre, je rappelle que l'entreprise a obtenu le permis d'environnement nécessaire pour effectuer les travaux et que ce permis a été délivré par Bruxelles Environnement.

Comme Comensia a déjà pu nous l'expliquer, une première adjudication a été attribuée en 2016 à l'entreprise Hullbridge. Le permis d'environnement délivré pour ce premier marché imposait que les appartements soient inoccupés, ce qui fut bien le cas. Cependant, après plusieurs procès-verbaux de carence

naar voren kwamen. Ook op 10 maart werden er na klachten van huurders controles uitgevoerd in drie appartementen. In het eindrapport aan de OVM van 26 maart 2021 staat dat alle metingen negatief waren. Die conclusies zijn ook in de nieuwsbrief vermeld.

et de défaillances de cette entreprise, Comensia a pris ses responsabilités et a annulé le marché fin 2017.

Un nouveau marché a été relancé en 2018 et passé le 4 mars 2019 avec l'entreprise Renotec. Cette société proposait une autre technique de rénovation du bâtiment, ce qui fait que le deuxième permis d'environnement délivré pour ce deuxième marché n'imposait plus l'absence des locataires durant les travaux. En effet, la manière d'accrocher les terrasses ne demandait plus de disquer une partie amiantée - ce qui était la raison pour laquelle le permis d'environnement précédent prévoyait la nécessité de l'absence des locataires. Pour ce qui concerne les versions divergentes sur ces travaux spécifiques, seul Bruxelles Environnement peut apporter une réponse officielle en la matière.

Je rappelle que Bruxelles Environnement a procédé à deux visites de contrôle en 2019, qui n'ont pas fait l'objet de constats négatifs sur le traitement de l'amiante. Par la suite, Bruxelles Environnement a encore réalisé un nouveau contrôle le 10 mars 2021 dans trois appartements de locataires qui s'étaient plaints. Le rapport final adressé à la SISP le 26 mars 2021 indique que tous les mesurages effectués dans les appartements sont négatifs. Ces conclusions ont été communiquées à l'ensemble des locataires par une lettre d'information papier et ont fait l'objet d'une présentation au Syndicat des Locataires et à une délégation de locataires le lundi 7 juin 2021.

L'ensemble des contrôles relatifs à l'exécution de ce permis étant du ressort de Bruxelles Environnement, ni la SISP Comensia, ni la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne peuvent s'engager dans une réponse pour une mission qui ne relève pas de leurs compétences et ainsi juger de la qualité du travail de cette administration.

Aussi la SLRB a-t-elle interrogé officiellement Bruxelles Environnement. Elle attend une réponse officielle, comme moi-même. J'ai prévu de faire le point sur toutes ces questions avec elle à la fin de ce mois, dès qu'elle sera en possession de tous les documents et résultats des mesurages demandés à Bruxelles Environnement.

Je ne vous cache pas que l'intervention dans la presse du Syndicat des locataires au mois d'août dernier m'a surprise. Son affirmation selon laquelle les instances "ont failli" ne repose sur aucun argument. Tant la SLRB que mon cabinet ne disposent, à ce jour, d'aucun élément permettant de remettre en cause les permis d'environnement délivrés et les rapports objectifs réalisés en cours de chantier par Bruxelles Environnement.

Quant à l'indemnisation des locataires, sachez qu'une réduction de loyer a été accordée par le conseil d'administration de Comensia pour troubles de jouissance, à savoir : 5 % pour tous en 2020, 10 % pour tous en 2021, 50 % pour tout le mois de l'intervention visant à fermer les balcons et 50 % pour les ménages des appartements trois chambres de la colonne C le mois de l'intervention pour les châssis.

²¹⁹⁵ *Het is Leefmilieu Brussel die verantwoordelijk is voor alle controles in verband met de vergunningen, en niet Comensia of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De BGHM wacht net als ik op een officiële reactie van Leefmilieu Brussel.*

Het media-optreden van het Syndicat des locataires heeft me verrast. De bewering dat de overheid tekortschiet, is nergens op gebaseerd. De BGHM noch mijn kabinet beschikt over informatie die wijst op problemen met de milieuvergunning of de verslagen van Leefmilieu Brussel.

De raad van bestuur heeft alle huurders in 2020 5% korting en in 2021 10% korting toegekend, 50% voor de maand waarin de balkons werden dichtgemaakt en 50% voor gezinnen in driekamerappartementen in kolom C voor de maand waarin het raamwerk werd vervangen.

²¹⁹⁷ *De voorzitter en de directeur-generaal kregen tijdens de vergadering van de raad van bestuur op 1 april een mandaat voor de verdere onderhandelingen met het Syndicat des locataires. Op 19 juli stelde Comensia een aanvullende schadevergoeding van 500 euro per gezin voor. Dat bleek vorige week onvoldoende voor het Syndicat des locataires. Het verwacht een nieuw voorstel.*

Uit een constructief gesprek met de heer Garcia op 31 augustus bleek dat we allebei naar het welzijn van de huurders streven en duidelijkheid willen scheppen over de werken. Op 3 september vond er een werfbezoek plaats in aanwezigheid van mijn kabinet, de BGHM en de heer Garcia. Toen is afgesproken dat hij alle documenten en expertiseverslagen van Leefmilieu Brussel zou kunnen inkijken.

De aantijging van de heer Garcia in de pers dat OVM's renovaties achteraf anders typeren om de huurders niet te hoeven herhuisvesten, slaat echter nergens op.

²¹⁹⁹ *Noch in de Brusselse Huisvestingscode noch in het regeringsbesluit van 26 september 1996 staat welke werken OVM's kunnen uitvoeren in aanwezigheid van de huurders. Alleen via milieuvergunningen kunnen we herhuisvesting afdwingen.*

Dat neemt niet weg dat we beseffen dat renovatiewerken aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Daarom zoekt de BGHM, samen met de OVM's, naar oplossingen voor de huurders tijdens de renovatie van hun gebouw. Dat ligt niet voor de hand, want er is een tekort aan huizen waar huurders terecht kunnen, terwijl de renovatie van sociale woningen op kruissnelheid komt.

Bij de werken aan Peterbos 16 heeft Comensia 26 gezinnen bij de start van de werkzaamheden elders ondergebracht. Daarnaast boden vier vrije appartementen onderdak aan huurders tijdens de zwaarste renovatiewerken aan hun balkon en salon. Als die appartementen volzet waren, konden gezinnen in een hotel worden ondergebracht.

La question de la réduction des loyers a été à nouveau abordée par le conseil d'administration le 1er avril dernier. Celui-ci a donné mandat au président et au directeur général de finaliser la négociation avec le Syndicat des locataires sur une réduction de loyer de 15 % d'avril à la fin du chantier.

Lors de la dernière rencontre du 19 juillet dernier qui s'est tenue en présence du Syndicat des locataires, de la SLRB, du bourgmestre d'Anderlecht, de mon cabinet et de Comensia, cette dernière a également fait une proposition d'indemnisation supplémentaire des locataires, qui vient s'ajouter aux réductions de loyer déjà accordées et est de l'ordre de 500 euros par ménage. Le Syndicat des locataires a fait savoir la semaine passée qu'il jugeait cette proposition insuffisante et qu'il attendait une nouvelle proposition de la SISF.

Pour ma part, j'ai rencontré M. Garcia le 31 août dernier. Je peux vous confirmer que la réunion a été constructive. En effet, nous tendons tous les deux vers le même objectif, à savoir le bien-être des locataires. Nous sommes donc d'accord pour continuer à mettre tout en œuvre afin de faire la lumière sur le chantier et suivre de près la fin des travaux. Dans la foulée, une nouvelle visite du chantier a d'ailleurs eu lieu avec mon cabinet, la SLRB et M. Garcia le 3 septembre dernier. L'engagement a été pris de lui fournir tous les documents et rapports d'expertise de Bruxelles Environnement.

Je tiens par contre à préciser que l'allégation de M. Garcia dans la presse, selon laquelle "les SISF jouent avec la loi pour requalifier a posteriori le type de rénovation de manière à ne pas devoir reloger les locataires" est totalement infondée.

D'un point de vue juridique, ni le Code bruxellois du logement ni l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 ne définissent quels travaux peuvent être réalisés par les SISF en site occupé ou ceux devant entraîner une libération des lieux. Seules les impositions éventuelles des permis d'environnement peuvent exiger l'inoccupation du bâtiment ou des logements. Le secteur ne joue donc pas avec la réglementation. Il n'y a pas de confusion sur la question de la présence des locataires durant les travaux en cours de finalisation sur cet immeuble, aucune interdiction n'ayant été prévue.

Néanmoins, la SLRB et moi-même sommes bien conscientes que la situation des locataires durant des travaux de rénovation pouvant occasionner des désagréments importants est essentielle. C'est pour cette raison que la SLRB, en concertation avec les SISF, mène une réflexion approfondie pour identifier les besoins et réponses à apporter aux locataires lors des chantiers de rénovation de leur immeuble.

Ce travail n'est pas facile puisqu'il faut trouver un équilibre entre, d'une part, le manque de logements pouvant accueillir les locataires durant les travaux de rénovation - logements qui doivent en plus se trouver dans un périmètre acceptable pour les locataires -, en tenant compte de la réticence possible des locataires à subir un déménagement et, d'autre part, l'accélération donnée à la rénovation du parc de logements

²²⁰¹ *Mijnheer Van Goidsenhoven, de OVM's worden aangemoedigd om in hun aanbestedingen te preciseren dat de eenheden bewoond blijven en dat de hinder voor de huurders beperkt moet blijven.*

De BGHM organiseerde dit jaar een uitwisseling van goede praktijken in de sector. Ook onderzoekt de BGHM samen met de OVM's de optie van tijdelijke, moduleerbare woningen.

Daarnaast denken we eraan om huurders tijdens een ingrijpende renovatie onderdak te bieden in geprefabriceerde houten paviljoenen. In februari 2018 werden daartoe drie loten voor proefprojecten toegekend, meer bepaald voor de Modelwijk (20 woningen), het Driesproject (3 woningen) en Peterbos Shakespeare (60 woningen).

Op de site van Peterbos zullen de paviljoenen geen deel uitmaken van het lopende wijkcontract. De definitieve oplevering is gepland voor 2025.

sociaux. Celle-ci est hautement nécessaire et fait l'objet de l'action 5 du PUL et de l'article 13 du nouveau contrat de gestion de la SLRB.

Pour les travaux du Peterbos 16, Comensia a transféré 26 familles dès le début du chantier. Il s'agissait des logements les plus touchés par les travaux.

Par ailleurs, quatre logements libres ont permis de créer des appartements-relais permettant aux locataires d'y loger durant la partie la plus lourde de l'intervention de fermeture des balcons et d'agrandissement du salon. Si les quatre logements étaient occupés, les familles pouvaient être relogées à l'hôtel, sur proposition de la SISP.

J'en viens maintenant à la question de M. Van Goidsenhoven sur les enseignements que nous pouvons tirer des désagréments subis par les locataires. Sachez que les SISP ont été encouragées et soutenues pour intégrer des précisions pour les soumissionnaires des marchés de travaux. Elles doivent préciser qu'ils devront travailler en site occupé dans leurs appels d'offres et doivent ensuite assurer un suivi appuyé en cours de travaux, notamment eu égard aux nuisances que le chantier pourrait générer pour les locataires restés dans les lieux.

Par ailleurs, une matinée d'échanges de bonnes pratiques avec le secteur a été organisée cette année par la SLRB. Un projet d'installation de logements modulables temporaires est également à l'étude, en concertation avec les SISP.

Enfin, parmi les autres pistes développées par la direction développement pour permettre d'augmenter le parc immobilier social, il y a effectivement, comme vous en parlez dans votre intervention, M. Van Goidsenhoven, les pavillons modulaires préfabriqués en bois, installés pour une durée indéterminée. Ces pavillons permettent de proposer une solution de relogement des locataires dans le cadre de grandes rénovations.

En février 2018, les trois lots du marché pilote de pavillons modulaires ont été attribués, il s'agit :

- du lot 1 pour la Cité Modèle. Celui-ci est en cours de chantier. La réception provisoire est attendue en décembre 2021 et son objectif est la construction de vingt logements sociaux ;
- du lot 2 pour le projet Dries, qui est en cours d'exécution. La réception provisoire est attendue en novembre 2022 et son objectif est la construction de trois logements sociaux ;
- du lot 3 pour le Peterbos Shakespeare. L'objectif est de construire 60 logements sociaux.

Le contrat de quartier en cours sur le site du Peterbos n'envisageant plus d'implanter les pavillons, la SLRB a recherché un nouveau site pour les implanter. En juin 2021, le gouvernement a donné son aval afin que ces pavillons soient

2203 *We hebben geen overzicht opgesteld van de gezondheidstoestand van de huurders. Dat zou een inbreuk op hun privéleven betekenen. Bovendien beschikken de BGHM en de OVM's daartoe niet over de nodige expertise.*

Ik beseft dat er nog werk aan de winkel is. We moeten alles in het werk stellen opdat de rust in Peterbos zo snel mogelijk weerkeert.

2205 **Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** *(in het Frans).*- De verklaringen van Leefmilieu Brussel eind deze maand zullen meer duidelijkheid brengen, onder meer over de gezondheidstoestand van de bewoners.

We moeten dit geval aangrijpen om na te gaan of onze wetgeving toereikend is.

2207 *Ook moeten we de procedures, werfplannen en leefomstandigheden tijdens de werken in de gaten houden, ongeacht of de bewoners in hun huis blijven wonen of niet.*

We moeten van tevoren goed nadenken hoe de levenskwaliteit van de huurders voor, tijdens en na de werken aanvaardbaar kan blijven.

2209 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- We moeten lessen trekken uit deze trieste episode. Het gaat om een uiterst complexe renovatie. Er moet een akkoord komen over de korting op de huurprijs voor de maanden waarin het comfort van de huurders zwaar onder druk stond.

implantés sur le terrain Shakespeare. La livraison définitive est prévue en 2025.

Enfin, en réponse à une question de M. Van Goidsenhoven, sachez qu'aucun recensement des locataires n'a été effectué pour juger de leur situation sanitaire. La SLRB estime par ailleurs qu'un tel recensement aurait été fautif à plusieurs égards : atteinte à la vie privée, absence de fondement légal pour ce type de recensement, stigmatisation, ou encore manque de compétences au sein de la SLRB et de la SISP pour évaluer l'état de santé des locataires et faire d'éventuels arbitrages.

En conclusion, si je suis consciente du travail qu'il reste à faire en bonne intelligence et en bonne collaboration avec la SLRB, le Syndicat des locataires et les autres partenaires, qu'ils soient publics ou privés, je pense que le plus important reste, à l'heure actuelle, les locataires du Peterbos. Nous devons faire en sorte qu'ils retrouvent au plus vite de la sérénité au quotidien, en étant enfin logés dans des appartements beaucoup plus confortables, plus lumineux, plus grands et plus agréables.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Nous prendrons le temps de relire les nombreuses réponses fournies par la secrétaire d'État pour pouvoir revenir l'interroger sur ce sujet si important. Le fait que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ait pu interpellier Bruxelles Environnement et que la réponse arrive à la fin du mois permettra d'apporter des informations, notamment sur les questions relatives à la santé des habitants. Nous reviendrons sur cette question à ce moment.

Vous aviez répondu précédemment au sujet des indemnisations, mais je pense que ce cas-ci est emblématique. Il faudrait vraiment qu'il permette de vérifier la qualité de notre législation et de l'adapter si nécessaire à différents niveaux.

Nous devons rester vigilants quant aux procédures, aux plans des travaux et à la situation des habitants pendant le chantier, qu'ils continuent ou non à vivre dans le logement. Il est important de garder à l'esprit la question des indemnisations ainsi que les difficultés que le relogement peut poser aux uns et aux autres, pendant ou après les travaux. Pour des habitants résidant depuis très longtemps dans un même quartier, le déplacement dans un logement temporaire peut être très difficile à vivre.

Ces différents plans doivent être réfléchis en amont pour permettre à nos locataires d'avoir une réelle qualité de vie avant, pendant et après les travaux. Il est également essentiel de fournir, au niveau de nos administrations et par le biais des associations de terrain, des informations sur les différentes étapes et réalités qui pourraient être vécues.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- J'entends que le délai de l'achèvement des travaux est toujours maintenu à la fin du mois de novembre. Je pense qu'il faut tirer les enseignements de cette triste aventure du bloc 16 de la cité du Peterbos. L'état dans lequel certains habitants ont été laissés pendant presque deux ans doit dorénavant être inadmissible.

Ik noteer dat Leefmilieu Brussel tegen het einde van de maand meer informatie zal geven.

Ces rénovations sont de lourds dossiers d'une grande complexité. Néanmoins, je pense qu'il faut trouver un terrain d'entente sur la réduction des loyers durant la période pendant laquelle ces locataires ont été dans une situation bien au-delà de l'inconfort.

Enfin, je note que d'ici la fin du mois, les mesures de Bruxelles Environnement vous parviendront et vous permettront de mettre en lumière certains éléments sur les chantiers qui ont manifestement un effet nuisible sur les locataires.

²²¹¹ *Het valt niet uit te sluiten dat de werf een impact heeft op de gezondheid en het welzijn van de huurders. We moeten alles in het werk stellen om te voorkomen dat zo'n toestand zich ooit herhaalt.*

À la lumière de ces différents éléments, il nous faut manifestement déplorer une série de conséquences sur la santé et le bien-être des locataires. Quoi qu'il en soit, il nous faut plus que jamais veiller à ce que pareilles images ne puissent être rééditées. Si nous voulons offrir des logements de qualité aux personnes les plus fragilisées, il nous faut pouvoir mener des chantiers de ce type sans accumuler de retards et des désagréments de cette ampleur pour les locataires.

Espérons donc que l'expérience que nous tirerons de cet événement nous permettra d'acquérir une plus grande maîtrise que celle dont nous avons fait preuve dans ce dossier. Ne doutons pas du fait que de nombreux autres chantiers nécessiteront beaucoup d'attention et d'implication de votre part.

²²¹³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Sommige huurders vertelden ons dat de presentaties er goed uitzagen, maar dat de werkelijkheid helemaal anders was. Ze voelen zich bedrogen. Gezinnen met jonge kinderen hebben wekenlang in een appartement moeten wonen dat met spaanplaten was afgemaakt. Dat heeft veel stress veroorzaakt.*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je vais rappeler ce que des locataires nous ont raconté. Ils nous ont expliqué que tout avait l'air bien lors des présentations mais que, manifestement, les choses ne se sont pas passées comme cela leur avait été indiqué au départ.

Ik pleit voor een aanzienlijke vermindering van de huurprijs. De huurders vragen meer dan de 5% die ze tot nu toe hebben gekregen.

Des familles avec de jeunes enfants ont vécu durant plusieurs semaines avec l'avant de leur appartement éventré et des plaques d'aggloméré placées pour fermer l'espace. De nombreux enfants ont été perturbés durant ces semaines, et leurs parents ont été stressés.

(Mevrouw Nadia El Yousfi, eerste ondervoorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

Ils ont donc l'impression d'avoir été roulés et estiment qu'ils n'auraient pas dû vivre une telle situation. Ils n'auraient pas dû se trouver là au moment où le bâtiment a été éventré. Vous dites que les travaux aux balcons ne nécessitaient pas qu'ils quittent leur appartement, mais celui-ci était ouvert. Si le balcon a été ajouté de l'extérieur, la façade a bel et bien été éventrée.

- De incidenten zijn gesloten.

Concernant la réduction des loyers, j'insiste pour que le montant soit conséquent. Les locataires le demandent, car certains ont mis de l'argent sur la table pour réaliser les finitions eux-mêmes. Des montants de 600 à 800 euros sont importants pour des locataires sociaux. Pour le moment, ils n'ont vu que les 5 % de réduction qui avaient été annoncés, mais ils demandent davantage.

Nous suivrons ce dossier, et notamment ce que vous avez affirmé concernant l'amiante.

(Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)

| - *Les incidents sont clos.*