



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 12 FEBRUARI 2015**

\_\_\_\_\_

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du Logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 12 FÉVRIER 2015**

\_\_\_\_\_

---

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 dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@bruparl.irisnet.be](mailto:criv@bruparl.irisnet.be)

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op  
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

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 du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, 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  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlbru.irisnet.be](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

**INHOUD**

INTERPELLATIES	6
- van mevrouw Michèle Carthé	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de toewijzingsprocedure (huur en verkoop) voor de appartementen van het Woningfonds".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Michèle Carthé.</i>	8
- van mevrouw Mathilde El Bakri	11
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de zin van een maatregel om de huurprijzen in Brussel te blokkeren, gelet op de ontwikkeling van het woningpark en de huurprijzen".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Michel Colson,	11
betreffende "de publicatie van de Trevi-cijfers".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers: mevrouw Khadija Zamouri, de heer Alain Maron, mevrouw Caroline Désir, de heer Olivier de Clippele, de heer Arnaud Verstraete, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Mathilde El Bakri, de heer Michel Colson.</i>	14

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	6
- de Mme Michèle Carthé	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "les procédures d'octroi (location et vente) des appartements du Fonds du Logement".	
<i>Discussion – Oratrices: Mme Céline Fremault, ministre, Mme Michèle Carthé.</i>	8
- de Mme Mathilde El Bakri	11
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "l'opportunité d'une mesure de blocage des loyers à Bruxelles au regard de l'évolution du parc immobilier et des prix locatifs".	
Interpellation jointe de M. Michel Colson,	11
concernant "la publication de l'indice Trevi".	
<i>Discussion conjointe – Orateurs: Mme Khadija Zamouri, M. Alain Maron, Mme Caroline Désir, M. Olivier de Clippele, M. Arnaud Verstraete, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Mathilde El Bakri, M. Michel Colson.</i>	14

- van mevrouw Caroline Désir	35	- de Mme Caroline Désir	35
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de recentste studie van Brussels Studies betreffende de woonbonus".		concernant "la dernière étude de 'Brussels Studies' relative au bonus logement".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Emmanuel De Bock,	36	Interpellation jointe de M. Emmanuel De Bock,	36
betreffende "de conclusies van de studie van Brussels Studies betreffende de impact van de woonbonus en de negatieve gevolgen ervan".		concernant "les conclusions de l'étude de 'Brussels Studies' concernant l'impact du bonus logement et ses effets négatifs".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Alain Maron,	36	Interpellation jointe de M. Alain Maron,	36
betreffende "de studie van Brussels Studies over de regionalisering van de woonbonus".		concernant "l'étude de 'Brussels Studies' sur la régionalisation du bonus logement".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Vincent De Wolf,	36	Interpellation jointe de M. Vincent De Wolf,	36
betreffende "de besluiten van de studie van Brussels Studies over de regionalisering van de woonbonus".		concernant "les conclusions de l'étude 'Brussels Studies' relative à la régionalisation du bonus logement".	
<i>Samengevoegde bespreking – Sprekers:</i> mevrouw Mathilde El Bakri, de heer Olivier de Clippele, de heer Emmanuel De Bock, de heer Arnaud Verstraete, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevrouw Khadija Zamouri, mevrouw Céline Fremault, minister, mevrouw Caroline Désir, de heer Emmanuel De Bock, de heer Alain Maron, de heer Vincent De Wolf.	46	<i>Discussion conjointe – Orateurs :</i> Mme Mathilde El Bakri, M. Olivier de Clippele, M. Emmanuel De Bock, M. Arnaud Verstraete, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Khadija Zamouri, Mme Céline Fremault, ministre, Mme Caroline Désir, M. Emmanuel De Bock, M. Alain Maron, M. Vincent De Wolf.	46
MONDELINGE VRAGEN	63	QUESTIONS ORALES	63
- van mevrouw Khadija Zamouri	64	- de Mme Khadija Zamouri	64
aan mevrouw Céline Fremault, minister van		à Mme Céline Fremault, ministre du	

de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "het promoten van het onderbrengen van verhuurde woningen in sociale verhuurkantoren".

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 68

aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "het percentage eigenaars in Brussel en de belastingshervorming in de komende jaren".

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la promotion des agences immobilières sociales afin que des logements locatifs leur soient confiés".

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 68

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la part des propriétaires à Bruxelles et la réforme fiscale dans les années à venir".

*Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.  
Présidence : M. Fouad Ahidar, président.*

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

**betreffende "de toewijzingsprocedure  
(huur en verkoop) voor de appartementen  
van het Woningfonds".**

**De voorzitter.**- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).*-  
*Tijdens de begrotingsbesprekingen interpelleerde ik u over een appartementsgebouw van het Woningfonds in Molenbeek dat al een jaar leegstond. U zou navraag doen en ons op de hoogte houden van de situatie.*

*Op 18 maart 2014 interpelleerde ik uw voorganger ook al over een aantal nieuwe gebouwen van het Woningfonds die een jaar na de constructie nog altijd leegstonden. Die leegstand was te wijten aan waterschade in de huurwoningen en aan problemen met de verkoopovereenkomst in het geval van de koopwoningen.*

*Staatssecretaris Doulkeridis gaf toe dat de toewijzingsprocedures vrij zwaar zijn. Hij had het Woningfonds gevraagd om te onderzoeken hoe die toewijzingsprocedures verbeterd konden worden en om een procedure uit te werken voor de verkoop van woningen op plan.*

## INTERPELLATIONS

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle les interpellations.

### INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les procédures d'octroi  
(location et vente) des appartements du  
Fonds du Logement".**

**M. le président.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé (PS).**- Lors du débat budgétaire, je vous interrogeais sur le bâtiment du Fonds du logement, situé à Molenbeek et dont les appartements sont restés vides pendant près d'un an. Vous m'aviez répondu que vous prendriez les renseignements nécessaires afin de nous tenir informés de la situation.

L'interrogation ne concerne pas tant le fait que des logements sont restés vides, ce qui est évidemment inacceptable, mais bien la manière d'éviter que ces logements restent vides en abordant plus précisément les modalités d'octroi de ces logements, qu'ils soient mis en location ou en vente.

Pour rappel, en date du 18 mars 2014, j'interpellais votre prédécesseur sur la situation désastreuse de nouveaux immeubles du Fonds du logement laissés vides alors qu'ils avaient été inaugurés une année auparavant. Les explications avancées faisaient état de problèmes liés à des dégâts des eaux (pour l'immeuble destiné à la location) et à

*Zijn er ondertussen voor alle appartementen in het gebouw kopers gevonden? Zijn alle appartementen ondertussen bewoond?*

*Is er een oplossing gevonden voor onvoorziene werken tijdens het bouwverlof? In overleg met de sector moet dat toch mogelijk zijn.*

*Op 18 december 2014 deelde u ons mee dat 266 woningen van het Woningfonds leegstonden, 158 woningen werden verhuurd en 97 woningen werden of zouden worden gerenoveerd.*

*Heeft het Woningfonds onderzocht hoe de procedure voor de selectie van kandidaat-huurders en -kopers versneld kan worden?*

*De leegstand wordt ook bevorderd door het feit dat de verkoopprocedure pas na het einde van de werken van start kan gaan. Zal die regeling worden aangepast?*

des problèmes liés à la procédure de contrat de vente (pour l'immeuble destiné à la vente).

Dans ses réponses, le ministre Christos Doulkeridis admettait qu'il existait une certaine lourdeur au niveau des procédures d'octroi des logements. Il nous informait d'ailleurs qu'un courrier avait été transmis au Fonds du logement, l'invitant à étudier au plus vite la possibilité d'instaurer une procédure de mise en vente sur plan des logements produits. Les responsables du Fonds du logement, selon votre prédécesseur, étaient ouverts à l'idée d'améliorer ces modalités afin de permettre une occupation plus rapide des logements, ceci dans le respect des règles permettant l'octroi des appartements en toute équité.

Aujourd'hui, l'ensemble des logements de ce bâtiment a-t-il finalement trouvé acquéreurs? Sont-ils dorénavant tous occupés?

Concernant le long délai nécessaire pour régler les problèmes causés par un dégât des eaux, j'avais demandé s'il était possible de prévoir un plan B en cas de travaux imprévus qui surgissent en période de congé du bâtiment. Il m'avait été répondu que ce n'était pas évident, étant donné que la période de congé du bâtiment était fixée par les partenaires sociaux du secteur du bâtiment. Cela étant, je pense qu'il faudrait d'approfondir la réflexion et ce - pourquoi pas? - en concertation avec les partenaires du secteur.

Lors de la Commission du logement du 18 décembre 2014, vous nous informiez que le Fonds du logement comptait: "266 logements inoccupés, 158 logements en cours de location et 97 en attente ou en cours de travaux".

Le Fonds a-t-il finalement répondu à la demande de votre prédécesseur en étudiant les possibilités de revoir les procédures de sélection des candidats locataires et acquéreurs, afin d'éviter de longues périodes d'inoccupation regrettables dans le contexte de crise du logement que nous connaissons?

Il semble évident qu'attendre la fin des travaux avant de lancer la procédure de vente des logements retarde lourdement leur occupation. Qu'est-ce qui est fait pour accélérer la procédure de sélection des candidats locataires et acquéreurs,

*Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Het gaat om twee gebouwen in Molenbeek, één op de hoek van de Edmond Candrieslaan en de Carl Requettelaan en het andere op de hoek van de Carl Requettelaan en de Joseph Lemairelaan.*

*In het gebouw Candries/Requette gaat het om 46 woningen die bestemd zijn voor verkoop. Het gebouw Lemaire/Requette bestaat uit 54 woningen die in een proefproject zijn opgenomen. Het Woningfonds stelt de kandidaat-huurders een recht van opstal voor, wat inhoudt dat ze de woning kopen, maar niet de grond.*

*De woningen waren in april 2013 klaar. Er waren bezoeken gepland in mei 2013, maar door de waterschade waren er ingrijpende werken nodig en werden de bezoeken tot september 2013 uitgesteld. Sindsdien werd een aantal verkoopovereenkomsten gesloten. De eerste bewoners trokken begin 2014 in de woningen.*

*Voor het gebouw Candries/Requette werden 3.600 potentiële kopers in vier fasen gecontacteerd, de eerste al in 2002. Slechts 326 gezinnen, of 9%, reageerde positief. Daarvan bezochten 237 het gebouw en deden 97 een bod. Momenteel zijn 36 woningen verkocht en loopt voor 4 woningen de verkoopprocedure. Er blijven dus nog maar 6 onverkochte woningen over. Binnenkort zullen de laatste geïnteresseerden de woningen bezichtigen.*

*Voor het project Lemaire/Requette paste het Woningfonds het opstalrecht toe. Dat is nieuw voor het Brussels Gewest. Het Woningfonds richtte zich op die manier tot bijzonder kwetsbare gezinnen, die uitgebreid en duidelijk over het opstalrecht moesten worden geïnformeerd.*

*Dat verklaart gedeeltelijk waarom de verkoop meer tijd in beslag nam. Momenteel is de helft van*

notamment afin d'opérer la sélection et entamer la procédure avant la fin des travaux ?

*Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** Je vous avais promis, lors du débat budgétaire du 20 novembre dernier, de me renseigner auprès du Fonds du logement sur le sort de ces deux immeubles de Molenbeek-Saint-Jean : l'un étant situé à l'angle de l'avenue Edmond Candries et Carl Requette et l'autre à l'angle Carl Requette et Joseph Lemaire.

L'immeuble Candries/Requette est composé de 46 logements destinés à la vente en pleine propriété. L'immeuble Lemaire/Requette est composé de 54 logements faisant l'objet d'un projet pilote, puisque le Fonds du logement propose à ses candidats locataires de conclure un droit de superficie, c'est-à-dire de leur vendre les logements, mais non le sol.

Ces immeubles ont été inaugurés en avril 2013. Les premières visites étaient prévues pour mai 2013, mais un dégât important des eaux est survenu au même moment et a nécessité des travaux lourds. Cela a donc eu pour conséquence de postposer les visites au mois de septembre 2013. Depuis cette date, des compromis de vente ont été signés et les premières occupations ont commencé au début de l'année 2014.

En ce qui concerne l'immeuble Candries/Requette, 3.600 candidats acquéreurs ont été contactés en quatre phases successives. Les plus anciennes candidatures datent de 2002. Seul 326 ménages, soit 9%, ont répondu positivement. Parmi ces ménages, 237 ont visité les lieux et 97 ont fait une offre. Actuellement, 36 logements ont été vendus et 4 logements sont en voie de l'être. Il ne reste donc plus que 6 logements à vendre dans cet immeuble. Le Fonds du logement a envoyé un courrier à ce sujet. Les derniers candidats ayant marqué leur intérêt vont effectuer les visites prochainement.

Pour le projet Lemaire/Requette, avec ce droit de superficie, le Fonds du logement a tenté une



*de woningen verkocht. Er werden 600 kandidaat-opstalhouders gecontacteerd. Het Woningfonds stelt echt alles in het werk om de woningen verkocht te krijgen.*

*In het kader van dit proefproject wil het Woningfonds een diepgaande analyse uitvoeren om na te gaan of het project aan de behoeften van de gezinnen beantwoordt en in hoeverre deze nieuwe formule een goed alternatief kan betekenen voor de huurtoelage.*

*Er is onderzocht hoe langdurige leegstand door andere procedures tegengegaan kan worden.*

*Om te beginnen is er de verkoop op plan, die momenteel nog niet wordt toegepast. We bekijken samen met het Woningfonds een procedure die toelaat een woning te verkopen nog voor ze gebouwd is. Dat mag echter niet wegen op het budget van de koper, die in afwachting van de oplevering een maandelijks afbetaling met huur moet combineren. We verfijnen de procedure in de loop van het jaar.*

*Daarnaast zullen kandidaat-kopers en kandidaat-huurders verplicht worden om jaarlijks hun kandidatuur te vernieuwen. Dat is nu nog niet het geval. Het Woningfonds verliest veel tijd met het contacteren van kandidaten die niet langer geïnteresseerd zijn of hun gegevens niet hebben bijgewerkt. Vanaf 1 april zal wie zijn kandidatuur niet jaarlijks vernieuwt, uit het register van kandidaat-kopers of kandidaat-huurders worden geschrapt. De procedure wordt nadien geëvalueerd.*

*Ten slotte wordt er een oplossing gezocht voor herstellingswerken tijdens het bouwverlof. Het Woningfonds zal proberen om in het bestek te laten opnemen dat de onderneming die de opdracht toegewezen krijgt, zelf bedrijven aanwijst die tijdens het bouwverlof herstellingen uitvoeren.*

*De leegstand van nieuwe woningen is een probleem dat moet worden weggewerkt.*

innovation dans notre Région, où le démembrement de propriété en est encore à ses balbutiements. Ce projet ciblant des ménages particulièrement fragilisés, il était indispensable d'apporter beaucoup d'information et de pédagogie sur ce nouveau droit.

Cela explique en partie pourquoi les ventes ont mis plus de temps à se réaliser puisque, actuellement, sur les 54 logements, 27 ont été vendus. Pour concrétiser la vente de ces 27 logements, plus de 600 ménages candidats locataires ont été contactés. Je peux vous assurer que le Fonds met tout en œuvre pour vendre l'ensemble de ces logements. Pour preuve, la semaine prochaine, de nouvelles séances d'information auront lieu pour accueillir 150 nouveaux candidats locataires.

Dans le cadre de ce projet pilote, le Fonds du logement compte analyser en profondeur les informations récoltées tout au long du processus, pour comprendre en quoi ce projet correspond ou non aux attentes et aux besoins des ménages et, dans la négative, pour voir si cette nouvelle formule représente une alternative pertinente à l'aide locative.

Pour les procédures visant à réduire les longues périodes d'inoccupation, plusieurs pistes sont explorées.

D'abord, la mise en vente sur plan. Actuellement, les ventes ne sont pas réalisées sur plan. J'étudie avec le Fonds du logement la mise en place d'une procédure qui permette d'anticiper la vente des logements avant la livraison de la construction, sans pour autant faire peser sur les ménages le cumul d'une mensualité et d'un loyer en attendant l'achèvement du chantier. La procédure sera affinée dans le courant de cette année.

Ensuite, l'obligation faite au candidat, qu'il soit acquéreur ou locataire, de renouveler sa candidature chaque année. Les ventes et les locations sont réalisées selon une procédure d'information des candidats, qui sont repris dans deux registres : l'un pour les candidats acquéreurs et l'autre pour les candidats locataires. Lesdits candidats ne sont pas obligés de renouveler leur candidature chaque année.

La conséquence en est que le Fonds du logement

perd du temps à contacter les candidats qui ne sont plus intéressés ou qui n'ont pas actualisé leurs données. Pour pallier ce problème, le fonds a décidé de changer le système en imposant à tout candidat acquéreur ou locataire de renouveler et de mettre à jour sa candidature chaque année, sous peine d'être radié du registre. Cette procédure devrait débuter le 1er avril. Elle sera ensuite évaluée.

Enfin, il est prévu de dégager une solution pour les réparations durant les périodes de congé. En mai 2013, des dégâts importants ont été constatés et les travaux ont dû être interrompus pendant la période de congé du bâtiment. Pour éviter ce genre de situation, il est envisagé de prévoir une solution alternative : le fonds tentera d'exiger, dans le cahier des charges, que l'attributaire du marché public renseigne les entreprises susceptibles de réparer sous couvert de la garantie pendant ces périodes de congé.

Voilà donc les pistes explorées. Nous accordons une attention particulière au problème de la vacance des logements neufs, laquelle doit être résorbée au bénéfice des candidats.

**De voorzitter.**- Mevrouw Carthé heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).*- Voor sommige gebouwen heeft men het opstalrecht toegepast. Ik hoop dat het proefproject positieve resultaten zal opleveren.

*Voorts zult u werk maken van de verkoop op plan.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- Inderdaad.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).*- Wellicht zal men zo kunnen vermijden dat nieuwe woningen leeg blijven staan, wat absurd is.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- Ik ben het volledig met u eens.

*- Het incident is gesloten.*

**M. le président.**- La parole est à Mme Carthé.

**Mme Michèle Carthé (PS).**- Je note que, pour une série de logements, il s'agissait du droit de superficie et qu'étant donné la nouveauté, des explications étaient nécessaires. Comme il s'agit d'un projet pilote, je présume que nous allons en tirer les enseignements, de sorte à lancer les procédures le plus rapidement possible avant la fin de la construction des logements.

Vous me confirmez aussi que, pour les procédures de vente, des ventes sur plan sont envisagées et seront affinées dans le courant des prochains mois.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Oui, je vous le confirme.

**Mme Michèle Carthé (PS).**- Cela devra éviter de se retrouver avec des logements neufs qui restent vides, ce qui est aberrant.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- C'est effectivement absurde.

*- L'incident est clos.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW  
MATHILDE EL BAKRI**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

**betreffende "de zin van een maatregel om  
de huurprijzen in Brussel te blokkeren,  
gelet op de ontwikkeling van het  
woningpark en de huurprijzen".**

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN  
DE HEER MICHEL COLSON,**

**betreffende "de publicatie van de Trevi-  
cijfers".**

**De voorzitter.-** Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-  
GO!) (in het Frans).-** *Uit recent onderzoek van  
vastgoedbedrijf Trevi blijkt dat bijna 60% van de  
woningen in Brussel privé-eigendom zijn.*

*Tegen 2020 zou dat cijfer zelfs stijgen tot 70%,  
terwijl slechts 41% van de eigenaars zelf hun  
woning betrekken. Daar komt nog bij dat 3% van  
de eigenaars 20% van de huurmarkt in handen  
hebben. Dat heeft gevolgen voor de prijzen op de  
vastgoedmarkt.*

*Deze vaststelling kan niet los gezien worden van  
de evolutie van de huurprijzen. Tussen 2004 en  
2013 steeg de gemiddelde huurprijs voor een  
appartement van 578 tot 695 euro.*

*Uit een onderzoek van het Observatiecentrum van  
de huurprijzen dat in juli jongstleden gepubliceerd  
werd, blijkt dat de huurprijzen ook het voorbije  
jaar sterk gestegen zijn. Op zes jaar tijd steeg de  
mediaanhuurprijs met 19% in het Brussels  
Gewest. De lonen volgen echter niet dezelfde  
trend.*

*Daarom vinden we dat het gewest moet ingrijpen.  
Het gewest kan de huurprijzen bevrozen. Dat zou  
het probleem niet oplossen, maar wel voor*

**INTERPELLATION DE MME MATHILDE  
EL BAKRI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "l'opportunité d'une mesure de  
blocage des loyers à Bruxelles au regard de  
l'évolution du parc immobilier et des prix  
locatifs".**

**INTERPELLATION JOINTE DE  
M. MICHEL COLSON,**

**concernant "la publication de l'indice  
Trevi".**

**M. le président.-** La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).-**  
Tout récemment, l'entreprise immobilière Trevi a  
mené une enquête sur la nature du parc immobilier  
bruxellois. Les résultats relayés par la presse  
témoignent que près de 60% des logements à  
Bruxelles sont détenus par des investisseurs  
privés.

Ce taux passerait même à 70% d'ici 2020, alors  
que seuls 41% des propriétaires résident  
effectivement dans leurs logements. À ce chiffre  
s'ajoute le fait que 3% des propriétaires détiennent  
20% du parc locatif. Une bonne partie du parc  
immobilier bruxellois privé est donc détenue par  
des multipropriétaires. Cela influence directement  
les prix de l'ensemble du marché immobilier.

Ce constat doit être mis en parallèle avec  
l'évolution des prix pratiqués sur le marché locatif.  
Dans notre Région, les loyers sont extrêmement  
élevés et augmentent d'année en année. Ainsi,  
entre 2004 et 2013, le loyer d'un appartement  
moyen est passé de 578 euros à 695 euros, soit une  
augmentation de 20% en moins de 10 ans.

Voici ce qui ressort des chiffres publiés en juillet  
dernier par le Rassemblement bruxellois pour le  
droit à l'habitat (RBDH) sur la base de l'enquête

*ademruimte zorgen in afwachting van algemene maatregelen. Wij zijn voorstander van objectieve huurprijzen op basis van objectieve criteria.*

*Is de meerderheid het eens met een bevrozing van de huurprijzen? Zo ja, tegen wanneer mogen we die dan verwachten? Zo neen, op basis van welke objectieve criteria wijst u de bevrozing dan af?*

*Uit vorige antwoorden meen ik te mogen afleiden dat u eerder voorstander bent van een indicatieve huurprijs. Waarom legt u geen dwingendere maatregelen op? Die zouden huurders ten goede komen en het gewest minder kosten.*

**De voorzitter.**- De heer Colson heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Michel Colson (FDF)** *(in het Frans).*- *In een recent artikel in Le Soir Immo over de Trevi-index verklaarde de CEO van Trevi Group dat*

de l'Observatoire des loyers.

Les résultats de cette nouvelle enquête réalisée auprès de 3.000 locataires bruxellois sont toujours plus alarmants. Les loyers ont encore explosé à Bruxelles durant l'année écoulée. En six ans, le loyer médian a augmenté de 19% dans la Région bruxelloise, en tenant compte de l'inflation, avec des pics dans certaines communes comme Etterbeek (+37%) et Saint-Josse-ten-Noode (+22%).

Cette augmentation ne va néanmoins pas de pair avec une augmentation des salaires.

C'est encore plus dur à assumer pour la majorité des ménages. C'est pourquoi nous estimons qu'il y a des mesures à prendre au niveau régional, spécialement dans le cadre de la régionalisation de la loi sur les baux depuis juillet 2014. En effet, notre Région est désormais la seule à pouvoir prendre la responsabilité d'un blocage des loyers hors indexation : une mesure ponctuelle, qui ne résoudrait pas le problème bruxellois, mais offrirait une bulle d'air avant la mise en place de mesures plus globales.

En effet, en plus du blocage des loyers, notre groupe prône également un encadrement basé sur la grille évoquée en commission, qui permettrait de déterminer des loyers objectifs selon des critères objectifs.

La majorité est-elle favorable à appliquer une telle mesure de blocage des loyers ? Si oui, selon quel agenda et quelles perspectives ? Si non, quelles sont les réticences, les raisons objectives au sein de la majorité pour s'opposer à cette mesure, pourtant favorable au plus grand nombre ?

Enfin, j'ai cru comprendre dans vos réponses précédentes que le gouvernement était favorable à une mesure d'encadrement des loyers "indicative". Pourquoi ne pas choisir plutôt une voie plus contraignante, qui profiterait aux locataires et serait moins coûteuse pour la Région ?

**M. le président.**- La parole est à M. Colson pour son interpellation jointe.

**M. Michel Colson (FDF).**- Le Soir Immo titrait dernièrement, au sujet de l'indice Trevi, "Plus que 36% de propriétaires à Bruxelles en 2020". Dans

*tegen 2020 nog maar 35% van de Brusselse bevolking vastgoedeigenaar zal zijn. Tegen 2016 of 2017 zou Brussel te maken krijgen met een zeer sterke prijsstijging van ongeveer 20%.*

*Hij roept op tot een beleid dat investeerders aantrekt, want weinig grote bedrijven investeren hier in residentieel vastgoed. Als dat toch gebeurt, doen ze dat vooral in rusthuizen en kantoren. Dat is jammer, want kantoren verouderen veel sneller dan woningen. Een huis van dertig of veertig jaar oud behoudt langer zijn charme en waarde dan kantoren van dezelfde periode.*

*Het aandeel van kleine investeerders stijgt. Vijf jaar geleden waren ze goed voor 25% van de verkoop, terwijl dat nu al 35% en in sommige gevallen zelfs 50% bedraagt.*

*U wilt ervoor zorgen dat onze kinderen nog een huis kunnen kopen in het gewest. Hoe bekijkt u in dat licht de verklaringen naar aanleiding van de Trevi-index?*

*Op basis van een landelijk onderzoek voorspelt Standard & Poor's dan weer dat de prijzen in 2015 en 2016 zullen dalen door de inperking van de woonbonus in Vlaanderen.*

*In het artikel lezen we ook nog dat de opbrengst van vastgoed niet eeuwig hoger kan liggen dan de inflatie. In veel landen heeft er al een correctie plaatsgevonden en ook België zal de dans niet ontspringen.*

*Deze analyses werden door de privésector gemaakt, maar mijn interpellatie dateert van voor de bekendmaking van de tweede analyse, die de eerste enigszins tegenspreekt.*

*Welke maatregelen zal de regering nemen om het aantal eigenaars dat een eigen woning betreft opnieuw te doen toenemen? Dit heeft immers een enorme impact op de huurmarkt.*

cet article, le patron du groupe Trevi expliquait que cela fait 15 à 20 ans que le pourcentage de propriétaires à Bruxelles est en baisse et que cette baisse "va continuer au point d'arriver à un taux de plus ou moins 35% d'ici 2020, pour autant que la hausse des prix se confirme".

Qualifiant l'année 2014 d'année de transition, le patron de Trevi estime qu'il faudra attendre 2016, voire 2017, pour noter une très nette hausse des prix dans la capitale. "Je pense qu'on tournera autour d'une hausse de 20%", n'hésite-t-il pas à prédire. Et le patron de Trevi d'en appeler à une politique visant à attirer les investisseurs car, selon lui, les gros acteurs qui investissent dans le résidentiel en Belgique restent très marginaux.

Je le cite toujours : "Les quelques sicafi qui s'intéressent à notre résidentiel investissent plutôt dans les maisons de repos et dans les bureaux, c'est dommage car l'obsolescence des biens qui fait des ravages dans le secteur des bureaux est plutôt positive quand on parle de résidentiel. Une maison de 30 ou 40 ans conserve du charme et sa valeur résiduelle est bien meilleure que celle d'un bureau qui aura, lui, énormément vieilli."

Autre élément que je pointe à la lecture de cet article, la part importante des petits investisseurs a tendance à croître puisqu'il y a cinq ans, elle représentait 25% des ventes et qu'aujourd'hui le nombre est monté à 35% et même parfois jusqu'à 50% pour des produits spécifiques, c'est-à-dire des biens petits et extrêmement bien situés dans le centre-ville.

Madame la ministre, vous avez déclaré vouloir renverser la tendance empêchant qu'il soit encore possible pour nos enfants de devenir propriétaires dans notre Région. Je souhaite donc savoir ce que vous inspirent les réflexions de l'indice Trevi.

Un autre article est paru dans le même quotidien, intitulé "L'immobilier belge va connaître deux années noires", qui reprend une enquête de Standard & Poor's. Il s'agit ici d'une autre tendance, les chiffres ne convergeant pas avec ceux du précédent article. C'est une analyse qui porte sur l'ensemble du pays, avec le problème posé par la décision du gouvernement flamand en matière de bonus logement. Je cite : "La diminution de l'avantage fiscal qu'est le bonus logement, surtout en Flandre, devrait agir comme

un couperet et aurait comme conséquence directe un recul des prix en 2015 et 2016."

L'article précise aussi : "L'immobilier ne pouvait pas continuellement avoir un rapport plus élevé que l'inflation. L'immobilier a baissé dans de nombreux pays, la Belgique ne peut être épargnée. Il n'y a pas de raison que les prix continuent d'augmenter alors que l'activité est au ralenti, que les avantages fiscaux sont moins intéressants et que les banques sont moins enclines à prêter."

Ces deux analyses sont issues du secteur privé, mais mon interpellation a été déposée avant que la deuxième étude ne paraisse, alors qu'elle est partiellement en contradiction avec la première.

Quelles sont les mesures que votre gouvernement va prendre pour tenter de remédier à cette situation si elle se confirme ? Il s'agit d'une baisse du taux de propriétaire-occupant, et je crois que cela a une conséquence énorme sur le marché locatif.

#### *Samengevoegde bespreking*

**De voorzitter.**- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).**- Mevrouw de minister, ik heb de studie van Trevi ook met aandacht gelezen. Daarin wordt gesteld dat de Brusselse vastgoedmarkt tegen 2020 voor een derde uit eigenaars-bewoners zal bestaan en voor twee derden uit grote private investeerders en kleine eigenaars die hun eigendom aan vastgoedbeheerders toevertrouwen.

Mevrouw El Bakri stelt dat de private eigenaars verantwoordelijk zijn voor de stijging van de huurprijzen en stelt daarom een bevrozing van de huurprijzen voor. Ze gaat ervan uit dat eigenaars alleen maar op winst uit zijn. Volgens mij moeten we dat beeld toch wat bijstellen. Heel veel kleine eigenaars die hun huis verhuren, zien dat als een aanvulling op hun pensioen, of dat net ietsje meer om in hun eigen levensonderhoud te voorzien.

Die mensen investeren ook in hun eigendom. Ze onderhouden en renoveren hun eigendom en zorgen voor het nodige comfort. Volgens ons is

#### *Discussion conjointe*

**M. le président.**- La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri (Open Vld)** (*en néerlandais*).- *L'étude de Trevi annonce que, d'ici 2020, le marché immobilier bruxellois se composera d'un tiers de propriétaires occupants et de deux tiers de grands investisseurs privés et de petits propriétaires qui confient leur bien à des gestionnaires d'actifs immobiliers.*

*Mme El Bakri déclare que les propriétaires privés sont responsables de la hausse des prix et propose dès lors un gel des loyers, partant du principe que les propriétaires ne recherchent que leur profit. Or, de très nombreux petits propriétaires voient dans la location d'un bien un complément à leur pension ou à leur subsistance.*

*De plus, ces personnes investissent dans leur bien. Selon nous, investir dans un bien privé revient à investir indirectement dans le quartier et, par extension, dans la Région.*

*Quand un propriétaire investit, on peut*

een investering in private eigendom onrechtstreeks ook een investering in de wijk en zelfs in het gewest.

Wanneer een eigenaar investeert, wil die dat zijn investering ook wat rendement oplevert. Dat hoeven geen grote bedragen te zijn, maar het uitgangspunt is begrijpelijk. De huurmarkt is een markt van vraag en aanbod. Indien de eigenaar de huurprijs niet zelf mag bepalen, waarom zou hij dan nog investeren?

Een studie wees uit dat het rendement voor veel kleine eigenaars, die hun eigendom verhuren, al zodanig laag ligt dat het voor hen niet langer interessant is om hun goed te verhuren, met alle gevolgen van dien voor de huurmarkt.

Ik begrijp uw bezorgdheid wel, mevrouw El Bakri. Vaak moeten mensen veel geld neertellen om te kunnen huren. Ik ben het ermee eens dat wantoestanden, zoals huisjesmelkerij, grondig moeten worden aangepakt. Een verplichte omkadering van de huurprijzen gaat ons echter te ver. We moeten er vooral voor zorgen dat eigenaars in hun eigendom blijven investeren.

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Uit statistieken blijkt dat de inwoners van het Brussels Gewest een steeds groter deel van hun inkomen aan huisvesting moeten besteden. Bovendien vindt een groot deel van hen steeds moeilijker een geschikte woning en moeten ze kiezen voor een te klein of ongezond onderkomen of verhuizen ze uit het gewest. Vaak gaat het om mensen uit de volkssklassen, maar niet altijd.*

*Vooral middenklassers beslissen om buiten het Brussels Gewest te gaan wonen, met als argument dat de kwaliteit van de woningen in Brussel te laag is of dat de woningen elders goedkoper en rustiger gelegen zijn.*

*De volkssklassen worden dan weer geconfronteerd met een moeilijke woningmarkt en overbevolkte gebouwen, die negatieve effecten hebben op de gezondheid van de bewoners.*

*De vorige regering liet op basis van referentiehurprijzen per zone het type comfort in verhouding tot de betaalde huurprijs onderzoeken.*

*comprendre qu'il veuille en retirer un certain rendement. S'il ne peut plus fixer lui-même son loyer, pourquoi continuerait-il à investir ?*

*Selon une étude, pour de nombreux petits propriétaires qui louent leur bien, le rendement est déjà si faible qu'il n'est plus intéressant pour eux de mettre leur bien en location, avec toutes les conséquences qui en découlent pour le marché locatif.*

*Je comprends votre préoccupation, Mme El Bakri, et je suis d'accord qu'il faut combattre vigoureusement les situations d'abus. Cependant, pour nous, l'encadrement obligatoire des loyers va trop loin. Nous voulons surtout veiller à ce que les propriétaires continuent d'investir dans leur bien.*

**M. le président.**- La parole est à M. Maron.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Nous avons déjà débattu de ce sujet à de nombreuses reprises. Je remercie toutefois Mme Mathilde El Bakri de le remettre à l'ordre du jour, car il s'agit d'un thème extrêmement important.

De nombreuses statistiques, dont celles fournies par l'Observatoire de la santé et du social, montrent qu'au fil des années, les Bruxellois doivent consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus au logement. En outre, pour de nombreux Bruxellois, l'accès à un logement adapté - c'est-à-dire suffisamment grand - et salubre est difficile. Par conséquent, de nombreux concitoyens sont contraints, soit de vivre dans un logement inadapté (trop petit) ou insalubre, soit de quitter notre Région. Ces personnes sont généralement issues des classes populaires, mais pas seulement.

Si les classes populaires sont évidemment touchées de plein fouet, ceux qui optent pour la mobilité et pour le fait de quitter Bruxelles sont souvent issus des classes moyennes. Les

*De referentiehuurprijzen werden nooit gepubliceerd, maar vzw's zetten wel formulieren op hun website waarmee kan worden nagegaan of een gehuurd pand voldoet aan de normen voor de referentiehuurprijs.*

*Daarna werden de voornemens om de referentiehuurprijzen aan de vastgoedfiscaliteit te koppelen, niet uitgevoerd. Het gewest kon weliswaar alleen iets doen aan de veranderlijkheid van de onroerende voorheffing, die dankzij de referentiehuurprijzen aan de huurprijs kon worden gekoppeld.*

*Heeft de werkgroep voor vastgoed ook een fiscale doelstelling? Binnen de fiscale hervorming neemt vastgoed een belangrijke plaats in. De tax shift slaat grotendeels op het vastgoed.*

*Zal de werkgroep ten minste een vastgoedfiscaliteit bestuderen die tot een daling van de prijzen leidt, zonder de investeringen te ontmoedigen?*

*Het Brussels Gewest is voortaan bevoegd voor de huurwet. Overweegt u een verhoging van de huurprijs te verbieden wanneer er een nieuwe huurder komt, tenzij er werken werden uitgevoerd? De federale wet maakt dat al mogelijk voor bepaalde kortlopende huurcontracten.*

*Het is onbegrijpelijk dat een eigenaar de huurprijs mag optrekken, wanneer er een nieuwe huurder intrekt. De eigenaar heeft zijn investering helemaal in het begin gedaan en als hij daarvoor aan een vaste rentevoet heeft geleend, betaalt hij elke maand hetzelfde bedrag af. Zelfs als de rentevoet variabel is, heeft die niets met de vastgoedprijs te maken. Op den duur betaalt hij dankzij de indexering van de huurprijzen in verhouding minder aan de bank.*

*Waarom zou een eigenaar de huurprijs mogen verhogen als hij geen werken heeft uitgevoerd, terwijl hij de rendabiliteit van zijn pand berekende op het moment dat hij zijn investering deed? Zodra zijn lening is afbetaald, is het huurgeld een netto-opbrengst voor hem.*

*De vastgoedmarkt is cyclisch. Uiteindelijk zullen de prijzen, die aanhoudend stijgen, instorten. Als de prijzen binnen vijf jaar nog sneller gaan stijgen, zoals sommige studies voorspellen, en de*

arguments avancés par ceux qui quittent Bruxelles est le manque de qualité des logements et la comparaison de ces derniers avec ce qu'ils pourraient trouver ailleurs : des logements moins chers, moins de bruit, ...

Les classes populaires souffrent quant à elles d'un marché immobilier trop tendu et de conséquences sociales considérables : éducation des enfants, ... Il ne s'agit pas simplement de problèmes mineurs, mais de logements surpeuplés avec les effets que l'on sait sur les personnes qui y vivent.

Le gouvernement précédent avait financé des études à partir de grilles de loyers. Il s'agissait de mesurer, zone par zone, le type de confort par rapport aux loyers exigés. Ces grilles n'ont jamais été rendues publiques, mais des asbl ont mis en ligne de petits formulaires à remplir soi-même et permettant d'évaluer si le logement loué est conforme ou non au prix de la grille.

Depuis, on en est resté là et les vellétés de lier les grilles de loyer à la fiscalité immobilière n'ont pas été suivies d'effets. Il est vrai que la Région pouvait uniquement agir sur la variabilité du précompte immobilier, mise en relation grâce à la grille des loyers avec le prix de la mise en location.

Le groupe de travail dédié à l'immobilier que vous avez mis en œuvre intègre-t-il un objectif fiscal ? En effet, l'on sait qu'il y aura beaucoup de fiscalité immobilière dans le paquet de la réforme fiscale. D'ailleurs, le shift fiscal imaginé porte pour une bonne partie sur l'immobilier. Pas plus tard que la semaine dernière, nous avons eu en Commission des finances un grand débat sur le revenu cadastral et la base imposable.

Est-ce que parmi toutes les réflexions qui surgiront au sein de ce groupe de travail sur l'immobilier, figurera au moins l'objectif d'avoir une fiscalité immobilière qui, certes ne décourage pas les investissements, mais qui exerce une pression à la baisse sur les prix ? Pour le moment, la fiscalité immobilière encourage à louer cher et vilain de mauvais logements. En tant que ministre du logement, encouragez-vous cette thématique au sein du groupe de travail ?

Nous disposons maintenant de la compétence de la loi sur le bail. Avez-vous mis à l'étude l'idée toute



*kloof met de inkomsten van de inwoners van het Brussels Gewest nog groter wordt, dan wordt het helemaal een ramp.*

*Dat moet het gewest voorkomen. We hebben een belastingstelsel of maatregelen nodig die voor lagere huurprijzen zorgen en de prijsstijgingen op de privémarkt in toom houden.*

*Maakt dat deel uit van het werk dat u verricht rond de regulering van de vastgoedmarkt?*

simple d'empêcher l'augmentation du prix du loyer lors de la transmission du bail, sauf si des travaux ont été effectués, comme c'est déjà partiellement le cas dans la loi fédérale pour certains types de baux à court terme en cas de changement de locataire ?

Je ne m'explique pas pourquoi on autorise un propriétaire à augmenter le prix du bail lors de la transmission de ce dernier. Son investissement, il l'a fait au départ, à temps zéro. S'il a emprunté, il rembourse mensuellement le même montant, s'il a un taux fixe. Même s'il a un taux variable, c'est indépendant des prix du marché de l'immobilier. Plus on avance dans le temps, avec l'indexation des loyers, moins on rembourse proportionnellement son emprunt à la banque. Après vingt ans, ça coûte moins cher de rembourser son emprunt qu'après dix ans.

Pourquoi autoriserait-on un propriétaire à augmenter le prix du loyer s'il n'a pas fait de travaux, alors qu'il a fait son calcul de rentabilité financière à temps zéro ? À partir du moment où il aura complètement remboursé son emprunt, après vingt ou vingt-cinq ans, il touchera en net. Il y aura encore la fiscalité, les assurances, etc., mais il n'aura plus à rembourser son emprunt.

Le marché de l'immobilier est un marché cyclique. Les prix devraient finir par se tasser parce qu'ils n'arrêtent pas d'augmenter. Admettons que certaines études soient réellement prémonitoires et que le marché connaisse de nouveaux coups d'accélérateur endéans les cinq ans, la situation sera encore plus catastrophique. Si on décroche encore plus des salaires et des revenus des Bruxellois, ce sera un scénario catastrophe.

La Région doit se donner les moyens d'au moins empêcher une telle configuration. Il lui faut une fiscalité ou des mesures qui incitent à louer moins cher, via les agences immobilières sociales (AIS) ou d'autres dispositifs, mais elle doit aussi se donner les moyens d'empêcher de nouvelles augmentations sur le marché libre. Il faut éviter une nouvelle flambée des prix du marché locatif. La situation est déjà catastrophique mais dans ce cas, elle le serait plus encore.

Ce point constitue-t-il l'une des prémisses de votre travail, en tant que ministre du logement, sur la question de la régulation du marché immobilier ?

**De voorzitter.**- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** *(in het Frans).*- Door de stijgende prijzen op de Brusselse vastgoedmarkt moeten gezinnen met een laag inkomen en zelfs de middenklasse hun voorkeur qua oppervlakte, kwaliteit, woonplaats en comfort vaak bijstellen. Het enige wat nog telt is de prijs van de woning. Daardoor dringt zich de keuze op tussen slecht behuist zijn of Brussel verlaten. In die context is eigenaar worden bijna onmogelijk voor gezinnen met een middelgroot inkomen.

*De maatregelen om de verwerving van een eigendom te vergemakkelijken voldoen niet aan de toenemende vraag. Toch blijven ze een efficiënt middel om het vertrek van bepaalde gezinnen uit Brussel tegen te gaan. In tegenstelling tot de CEO van Trevi vindt de PS dat overheidsinitiatieven een beslissende rol kunnen spelen om gezinnen in Brussel te houden en toekomstige kopers te helpen. Vermijden dat de prijzen stijgen en de huidige tendens op de huizenmarkt omkeren is mogelijk, maar daarvoor moeten er voldoende middelen zijn.*

*Er resten nog heel wat vragen over de omkadering van de huurprijzen en de fiscaliteit. Welke invloed zal de overdracht van bevoegdheden hebben op de huurovereenkomsten?*

*Onze prioriteit is de uitbreiding van de openbare huurmarkt met sociaal oogmerk. Zo kunnen we een kritische massa aantrekken, die de huurmarkt zal beïnvloeden en de druk doet afnemen op de nog beschikbare woningen. Dit vereist een zwaar structureel beleid, waarvoor veel financiële middelen nodig zijn.*

*Wat de verbetering van de huidige middelen betreft, voorziet het regeerakkoord in enkele nieuwigheden die de verwerving van een eigendom vergemakkelijken. Ik denk daarbij aan de financiering van de koopakte. Hoe ver staat de regering met deze voorstellen?*

*Het regeerakkoord legt het percentage koopwoningen vast in het kader van de Alliantie Wonen. Dit interessant idee is onvoldoende uitgewerkt, maar dat kunnen we misschien nog doen in samenwerking met het Woningfonds.*

*Kunt u nog eens meedelen over hoeveel woningen*

**M. le président.**- La parole est à Mme Désir.

**Mme Caroline Désir (PS).**- À Bruxelles, le droit à un logement décent se heurte à la question de son prix. Or, son évolution condamne les familles les plus démunies ainsi, de plus en plus, que la classe moyenne, à réduire leurs prétentions en termes de surface, de qualité, de choix d'un lieu de vie ou de confort. La seule question encore en vigueur pour ce public est celle du prix du logement.

Ainsi, il en découle bien souvent la nécessité de choisir entre mal se loger ou devoir quitter Bruxelles. Dans ce contexte, devenir propriétaire est quasiment inenvisageable pour les ménages aux revenus moyens.

Les mesures actuelles pour faciliter l'accès à la propriété (prêts avantageux au Fonds du logement, prêt abattement fiscal, achat d'un logement moyen via citydev.brussels ou encore le community land trust (CLT)) ne sont bien entendu pas suffisantes au vu de la demande croissante.

Cela reste néanmoins un moyen efficace de freiner le départ de certains ménages de Bruxelles. Ainsi, contrairement à ce que déclare l'administrateur délégué de Trevi, nous pensons au PS que les initiatives publiques ont bien un rôle déterminant à jouer pour garder les ménages à Bruxelles et aider les futurs acquéreurs.

Éviter la hausse des prix et inverser la tendance actuelle du marché est possible, mais il convient de se donner les moyens de ses politiques.

Concernant le prix des loyers, de nombreuses questions demeurent quant à l'encadrement des loyers, la fiscalité immobilière,... Comment s'emparera-t-on de cette compétence transférée relative au bail à loyers ?

Notre priorité politique est d'augmenter le parc locatif public et à caractère social. En effet, augmenter la part de ce type de logement lui permettra d'obtenir une masse critique qui permettra à son tour d'influencer l'ensemble du marché locatif et d'ainsi faire baisser la pression liée à cette part des logements encore accessibles.

Il s'agit pour nous d'une politique structurelle lourde à laquelle doivent être consacrés

*het gaat? Zullen ze deel uitmaken van de tien nieuwe wijken van het Kanaalplan? Wat vindt u van de opmerkingen en analyses van de studie van Trevi?*

d'importants moyens financiers. C'est le cas dans le cadre du budget régional, qui n'est malheureusement pas extensible à l'infini.

Concernant l'amélioration des outils existants, l'accord de gouvernement prévoit des choses, notamment en termes de fiscalité, ainsi que la mise en œuvre de nouveautés qui faciliteront l'accès à la propriété. Je pense par exemple au financement de l'acte d'achat.

Dès lors, où en est le gouvernement par rapport à ces différentes propositions ? L'accord de gouvernement indique par ailleurs des pourcentages en termes de logement acquisitif, notamment dans le cadre de l'alliance habitat.

Cette piste intéressante n'est pas suffisamment développée mais peut l'être dans le cadre de partenariats avec le Fonds du logement. Pouvez-vous nous rappeler de combien de logements nous parlons dans le cadre de la production des 6.500 logements publics ?

Ces logements feront-ils partie des futurs logements dans les 10 nouveaux quartiers, dans le cadre du Plan canal ? S'agit-il d'une dimension que vous mettez en évidence dans cette matière ?

Enfin, que pensez-vous des remarques et analyses de cette étude au sujet de Trevi ?

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**M. le président.**- La parole est à M. de Clippele.

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *De verkoopprijzen zijn veel meer gestegen dan de huurprijzen.*

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Pour ma part, je vais me concentrer sur la question des loyers, car la question du prix de vente et du taux de propriété est un débat assez différent, d'autant plus que l'évolution des prix de vente a totalement décollé en comparaison avec l'évolution des loyers.

*Volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen kenden de huurprijzen een daling in 2012, maar stegen ze opnieuw in 2013. We wachten nog op de cijfers van 2014.*

On note une certaine hésitation dans l'évolution des loyers actuellement. Un débat a eu lieu fin de l'année passée suite à une étude parue dans Le Soir qui parlait d'une baisse des loyers. L'Observatoire des loyers à Bruxelles relève une baisse des loyers en 2012, suivie d'une hausse en 2013. On attend les chiffres pour 2014.

*Over het algemeen volgen de huurprijzen het inkomen en bijgevolg de betalingscapaciteit van de huurders.*

En général, les loyers suivent la capacité de paiement des locataires. Si on analyse l'évolution

*De huurmarkt in Brussel telt 500.000 woningen, met inbegrip van tweede verblijven en studentenkamers. Het gaat dus om een belangrijke markt waarop geen prijsafspraken zijn, aangezien*

*alle verhuurders concurrenten zijn. De huurmarkt is dus niet vergelijkbaar met de markt van de mobiele telefonie, waar een dominante producent de prijs kan vragen die hij wil.*

*(Opmerkingen van mevrouw El Bakri)*

*Mevrouw El Bakri, 3% van de verhuurders vertegenwoordigt meer dan 3 personen!*

*(Opmerkingen van de heer Maron)*

*In landen met een huurprijsregeling is er geen vrije markt meer. Iedereen moet zich op een wachtlijst inschrijven en de overheid wijst een woning toe. Dat is een element waar we rekening mee moeten houden.*

*De privé-eigenaars worden vaak met de vinger gewezen. België is een van de landen waar vastgoed het zwaarst wordt belast. Wij staan op de derde plaats in Europa. Wij betalen dus veel belasting, vooral aan de gewesten.*

*Wat doen wij echter met dat belastinggeld? Wordt dat wel goed besteed?*

*Heel wat woningen staan leeg. Het huisvestingsplan, dat meer dan tien jaar geleden door toenmalig minister-president Jacques Simonet werd opgestart, boekt geen vooruitgang.*

*(Opmerkingen van de heer Maron)*

*De eigenaars van woningen betalen belastingen, maar desondanks wordt hun gevraagd wat zij voor het sociaal huisvestingsbeleid doen. Dat is de omgekeerde wereld! Het gewest ontvangt middelen, maar wat doet het ermee?*

*Het zou nuttig zijn om eens een debat te houden over de kostprijs van de SVK-woningen, de huurtoelage, de sociale huisvesting, de werkingskosten van het systeem en de studies die wij uitvoeren om "goede" oplossingen te vinden.*

*Het tweede punt dat mevrouw El Bakri aansnijdt, is de bevrozing van de huurprijzen. We kunnen een nieuwe reeks hoorzittingen met specialisten organiseren. We kunnen kijken naar proefprojecten in andere landen. We kunnen eigenaars als slechteriken afschilderen...*

des loyers sur le long terme, au lieu de choisir une période qui défend l'une ou l'autre thèse, on voit que les loyers suivent assez largement l'évolution des revenus.

À Bruxelles, les revenus posent un problème particulier, mais les près de 50.000 bailleurs à Bruxelles mettent 500.000 logements en location, y compris les secondes résidences et les chambres d'étudiant. Ce marché est important et il n'y a pas d'entente sur les prix car ces bailleurs sont tous concurrents entre eux. Cela n'est en rien comparable au marché des téléphones intelligents, par exemple, où un producteur en position dominante peut se permettre de vendre au prix qu'il désire.

*(Remarques de Mme El Bakri)*

Mme El Bakri, 3% de bailleurs ne représentent pas 3 personnes !

*(Remarques de M. Maron)*

Vous pouvez analyser les pays où il existe une réglementation et constater l'absence de marché. Vous vous enregistrez sur une liste d'attente, et c'est une administration qui vous indiquera un logement disponible.

J'invite à avoir cette réflexion au niveau des loyers.

J'entends souvent dire au sein de cette commission que les propriétaires privés ne font pas ceci ou cela. Les études montrent, les unes après les autres, que la propriété immobilière en Belgique est parmi les plus taxées en Europe : nous sommes en 3ème position. Nous payons beaucoup d'impôts, et surtout des impôts régionaux.

Il s'agit donc d'une masse d'argent que les propriétaires confient aux institutions politiques. Et qu'en faisons-nous ? Je partage pleinement les objectifs de Mme El Bakri, à savoir respecter le droit au logement et aider en priorité les plus faibles. Mais je rappelle qu'en termes de taxes immobilières, nous occupons la troisième place à l'échelon européen. Les moyens mis à disposition par la masse des propriétaires privés sont-ils bien utilisés ?

Mme Carthé a rappelé les longues périodes de

*(Opmerkingen van mevrouw El Bakri)*

*Ik heb een voorzitter van een huurdersvereniging horen zeggen dat hij het niet normaal vindt dat een particulier een woning aan een andere particulier verhuurt. Het verheugt mij dat mevrouw El Bakri het daar niet mee eens is, maar we moeten wel nadenken over de manier waarop we het grondwettelijk recht op een fatsoenlijke woning het best kunnen naleven.*

*In alle internationale verdragen staat dat de overheid de nodige middelen moet geven om een fatsoenlijke woning te kunnen vinden. Het zijn dus niet de eigenaars die daarvoor moeten zorgen.*

*Bij een bevrozing van de huurprijzen is het probleem dat je tegelijk ook vastgoedinvesteringen beviest. De vastgoedmassa is geen statische massa. Er moet telkens opnieuw in worden geïnvesteerd. Dat geldt ook voor de sociale huisvesting. We moeten dus oppassen voor eventuele neveneffecten. Misschien moeten we enkele specialisten uitnodigen om ons die uit te leggen.*

*Wij zijn voorstander van een omkadering van de huurprijzen, maar enkel in het kader van een huurtoelage, zodat een stijging van de huurprijzen wordt vermeden.*

vacance des logements ; lors d'une interpellation précédente, la ministre avait répondu que 3.000 logements étaient inoccupés ; le plan du logement a été lancé par M. Jacques Simonet, alors ministre-président, il y a plus de dix ans. Et nous n'évoluons pas !

*(Remarques de M. Maron)*

Cela malgré la masse de fonds qui, entre-temps, ont été dépensés. Or ces fonds ont été payés par des propriétaires qui figurent parmi les plus taxés. Mais malgré cela, on demande à ces derniers ce qu'ils font pour la politique sociale du logement. C'est le monde à l'envers ! La Région perçoit des moyens, mais qu'en fait-elle ?

J'aimerais que nous débattions un jour de ce que coûtent les logements AIS, l'allocation-loyer et le logement social, sans parler des frais de fonctionnement du système et les études que nous réalisons pour dégager les "bonnes" solutions.

Un deuxième élément pointé par Mme El Bakri est celui du blocage des loyers. Je propose une nouvelle série d'auditions de spécialistes sur la question. En outre, des expériences de blocage des loyers sont menées dans d'autres pays. L'on peut considérer les propriétaires comme des vilains...

*(Remarques de Mme El Bakri)*

Un président du syndicat des locataires me disait qu'il considérait comme anormal qu'un particulier donne un bien en location à un autre particulier. Il adoptait donc une position doctrinaire contre le fait qu'un particulier puisse donner en location un logement à un autre particulier. J'entends Mme El Bakri dire que tel n'est pas son avis, et je m'en réjouis, mais il faudrait alors réfléchir à la manière la plus pertinente de respecter le droit au logement, tel qu'il est inscrit dans la Constitution.

Je rappelle que les conventions internationales en matière de droit au logement prévoient toujours que l'État doit fournir les moyens nécessaires aux personnes pour qu'elles puissent se loger décemment. Jamais il n'a été question de se servir en direct à charge de l'un ou l'autre propriétaire.

Le problème du blocage des loyers, c'est que vous allez freiner, geler en même temps l'investissement immobilier, qu'il soit neuf ou de

**De voorzitter.**- De heer Verstraete heeft het woord.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ook ik wil mevrouw El Bakri bedanken om dit thema aan te snijden. Hoewel het al eerder aan bod kwam, is het goed om het opnieuw ter sprake te brengen, want we hebben voor dit probleem nog geen oplossing gevonden. Zolang die er niet is, hebben we nog heel wat werk voor de boeg.

De meerderheid van de Brusselaars huurt een woning. De meeste mensen die het met weinig geld moeten rooien, komen in die situatie terecht. Tot dusver hebben we het maximaal haalbare gerealiseerd met de beperkte Brusselse bevoegdheden op dit vlak. Als gevolg van de staats-hervorming kregen we nieuwe bevoegdheden die we kunnen gebruiken om nieuwe maatregelen te nemen en oplossingen te vinden.

Sommigen beweren dat het verhuren van een woning beschouwd moet worden als een appeltje voor de dorst. We mogen echter de belangrijkste doelstelling van huisvesting niet uit het oog verliezen. Een woning is een universeel grondrecht, dat we in Brussel niet voor iedereen kunnen garanderen. Er is dus een groot probleem. De belangrijkste doelstelling moet zijn om iedereen dat grondrecht te bieden, niet om huisvesting als een appeltje voor de dorst te beschouwen.

Ik heb ook een pleidooi gehoord voor een vrije

rénovation d'immeubles existants. Il ne faut pas croire que la masse immobilière de la Région est une masse fixe qui va rester statique pendant des années. Il faut constamment réinvestir, nous le savons encore mieux pour le logement social. Nous devrions avoir un débat, inviter quelques spécialistes qui nous expliquent quels sont les méfaits du blocage des loyers.

Concernant l'encadrement des loyers, nous avons fait des propositions qui ont été rejetées sous la précédente législature. Nous aurons l'occasion d'en reparler : nous sommes favorables à un encadrement des loyers qui ne vise que les loyers qui bénéficient de l'allocation-loyer. Cela permet d'éviter l'effet inflatoire et de ne pas congestionner le marché immobilier dans son ensemble.

**M. le président.**- La parole est à M. Verstraete.

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais)*.- *La majorité des Bruxellois louent leur logement. Jusqu'ici, nous sommes intervenus au maximum, dans les limites des compétences bruxelloises. La réforme de l'État les étend et nous permet de nouvelles mesures et trouver des solutions.*

*Certains voient la mise en location d'un logement comme une poire pour la soif. Ne perdons cependant pas de vue que le logement est un droit universel et que l'objectif principal doit être de garantir ce droit à chacun.*

*Nous devons trouver un juste milieu entre le marché libre sans règles, où prévaudrait le droit du plus fort, au risque d'engendrer des situations complètement inhumaines, et un marché complètement gelé ou sur-régulé.*

*Les pouvoirs publics doivent prendre des mesures pour maîtriser l'absurde hausse des loyers, sans verser dans l'interventionnisme à tout crin. Je propose d'instaurer une règle qui fixe le loyer au moment de la signature du contrat. Ensuite, pendant toute la durée du bail, le loyer ne pourrait être qu'indexé.*

*Cette possibilité a-t-elle été étudiée ? A-t-on déjà examiné ce qu'elle rapporterait ? Si elle n'a pas encore été étudiée, pouvez-vous vous y atteler ? Si*

markt zonder regels, waar het recht van de sterkste geldt. Als het recht van de sterkste geldt, krijgen de rijkste mensen hun zin en de rest niets. Dat is een compleet onmenselijke situatie. Toch is ook een compleet geblokkeerde of overgereguleerde markt van het goede te veel. We moeten een middenweg vinden tussen die twee uitersten.

De overheid moet maatregelen nemen om de absurde stijging van de huurprijzen onder controle te houden, zonder al te sterk op te treden. Ik stel voor om een regel in te voeren die de huurprijs vastlegt op het moment dat het huurcontract wordt afgesloten. Tijdens de verdere looptijd van het contract is het dan enkel nog toegestaan om de huurprijs te indexeren. Dit is perfect mogelijk op grond van de huurwetgeving.

Werd die mogelijkheid al bestudeerd? Werd er al nagegaan wat ze zou opleveren? Als ze nog niet zou zijn bestudeerd, kunt u er dan werk van maken? Als u dergelijke maatregelen niet overweegt, hoe probeert u dan de stijging van de prijzen op de huurmarkt in de hand te houden en te vermijden dat ze de pan uit rijzen? Anders kunnen mensen geen aanspraak maken op hun grondrecht.

**De voorzitter.**- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (in het Frans).- *Ik had een mondelinge vraag over dit onderwerp. Ik stel voor deze te schrappen zodat ik mij nu in het debat kan inschrijven.*

*Op 6 januari 2015 verscheen er een artikel in l'Écho over de Census 2011, waaruit blijkt dat in Brussel tegenwoordig zes eigenaars op tien investeerders zijn. Tegen 2020 zullen ze volgens vastgoedbedrijf Trevi 70% van het Brusselse vastgoed in handen hebben.*

*In Brussel bezit slechts 38% van de bevolking een eigen woning, terwijl het Belgische gemiddelde 66% bedraagt. Het artikel heeft het ook over de fiscale hervorming van 2017 die in het voordeel speelt van de eigenaars.*

*Mijn fractie ziet geen logica in de vergelijking tussen het aantal eigenaars dat een eigen woning betreft en de eventuele bevrozing van de*

*vous n'envisagez pas de telles mesures, comment tentez-vous de maîtriser la hausse des loyers ?*

**M. le président.**- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- J'avais prévu une question orale à ce sujet. Je demande donc au président de la supprimer afin que je puisse me joindre à ce débat qui concerne, entre autres, la publication de l'indice Trevi.

Un article de l'Écho du 6 janvier 2015, reprenant une étude de Census 2011, souligne qu'à Bruxelles, environ six propriétaires sur dix sont aujourd'hui des investisseurs. Selon l'agence immobilière Trevi, ces derniers détiendront 70% du parc immobilier bruxellois en 2020. Pour Trevi, le statut de "ville de locataires" de Bruxelles s'expliquerait notamment par sa posture internationale.

L'article met également en évidence le taux peu élevé de propriétaires occupants à Bruxelles : environ 38%, alors que la moyenne belge est de 66%. L'article fait un parallèle avec la réforme fiscale à venir en 2017 visant à favoriser les

*huurprijzen. We moeten de Trevi-cijfers met de nodige omzichtigheid beoordelen, want vaak verbergen ze een complexe realiteit.*

*Het is duidelijk wat de PTB ervan denkt. De partij gaat ervan uit dat grote investeerders het merendeel van het Brusselse vastgoed bezitten en dat zij als enigen verantwoordelijk zijn voor de stijging van de Brusselse huurprijzen. Deze analyse houdt echter geen rekening met vraag en aanbod. De demografische groei van het gewest leidt tot een groeiende vraag en die groei zal nog een aantal jaar aanhouden.*

*Uit mevrouw El Bakri's betoog leid ik af dat ze het onrechtvaardig vindt dat iemand eigenaar is, terwijl het merendeel van de Brusselse bevolking huurder is. Volgens die logica is de enige oplossing de bouw van openbare huurwoningen, huursubsidies en indien nodig de bevrozing van de huurprijzen.*

*Ik vind dat een simplistische, om niet te zeggen demagogische visie. Het cdH is van mening dat het perfect mogelijk is om tegelijkertijd de verwerving van een woonst te stimuleren en de armste huurders te helpen.*

*Brussel telt weliswaar veel eigenaars-verhuurders, maar dat zijn niet allemaal vastgoedmagnaten, huisjesmelkers of speculanten. Het merendeel verhuurt slechts een of twee woningen. Het cdH verzet zich dus tegen een bevrozing van de huurprijzen, zelfs tegen een tijdelijke bevrozing. Deze simplistische maatregel maakt geen onderscheid tussen verhuurders en hun financieel profiel. Voor sommige mensen zijn huurinkomsten een onmisbare aanvulling op het pensioen.*

*(Opmerkingen van de heer De Wolf)*

*Bovendien bestaat er een reëel risico dat de verhuurders minder gaan investeren, wat de kwaliteit van het Brusselse vastgoed niet zou verbeteren. De evolutie van het eigenaarsprofiel moet ons tot nadenken stemmen over de internationale uitstraling van Brussel, die ook deels verklaart waarom de stad zo veel huurders telt.*

*We vinden het niettemin belangrijk om de verwerving van een woning te stimuleren, in het*

propriétaires occupants. Il cite quelques mesures de l'accord de gouvernement telles que l'abolition des additionnels régionaux de 1% à l'impôt des personnes physiques (IPP), la suppression de la taxe de ménage annuelle de 89 euros, la hausse du précompte immobilier (neutre pour les occupants), la réforme des droits d'enregistrements, etc.

Mettre en perspective la part de propriétaires occupants et la question d'un blocage éventuel des loyers n'a, selon mon groupe, aucune logique. Si les chiffres de l'étude de Trevi sont certes troublants, nous devons néanmoins les manier avec prudence. Nous savons que derrière les chiffres se cachent parfois des réalités plus complexes.

La lecture que nous en donne le PTB dans l'intervention de Mme Bakri est claire. Elle sous-entend que les gros investisseurs détenant la majeure partie du bâti bruxellois seraient à eux seuls responsables de l'augmentation des loyers dans notre Région. Nous déplorons ces augmentations et nous essayons depuis des années, dans cette commission, d'enrayer ce phénomène. Cependant, cette analyse fait l'impasse sur la correspondance mécanique de la demande et de l'offre.

En effet, l'explosion démographique dans notre Région a également fait exploser la demande. L'augmentation démographique annoncée pour 2020 (150.000 habitants en plus) risque de ne pas améliorer les choses. J'entends dans l'intervention de Mme Bakri qu'il est injuste d'être propriétaire quand la majeure partie de la population bruxelloise est locataire.

Selon cette logique, les seules solutions pour les pouvoirs publics seraient celles de la construction de logements sociaux publics locatifs, la distribution d'une allocation loyer - mesure à laquelle nous sommes favorables - et, si nécessaire, le blocage des loyers.

J'estime que pareille vision est simpliste, pour ne pas dire démagogique. Notre groupe croit qu'il est tout à fait possible de soutenir l'accès à la propriété tout en aidant les locataires les plus précaires. Il est nécessaire de s'atteler simultanément à ces deux tâches avec la même énergie, l'une n'excluant pas l'autre.



*bijzonder bij jonge gezinnen, want zij dragen bij aan de sociale diversiteit en de openbare inkomsten. Het is trouwens meermaals gebleken dat zelfs de armsten dankzij steunmaatregelen duurzaam uit de ellende kunnen raken. Ik denk dan aan initiatieven als collectief sparen of de vereniging Coördination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ).*

*Die zijn al succesvol gebleken. Kansarme gezinnen die eraan deelnamen, hebben de financiële crisis, de stijging van de huurprijzen, het koopkrachtverlies en andere moeilijkheden ongetwijfeld beter doorstaan. Kortom, een eigendom verwerven is een van de beste middelen om (kans)armoede tegen te gaan.*

*Wat denkt u over de studie? Als ik zie hoeveel werkgroepen er in uw kabinet actief zijn, wordt er enorm veel nagedacht en gewerkt. Welke maatregelen wilt u treffen om het vastgoed beter te verdelen tussen kandidaat-eigenaars en het percentage eigenaars op te voeren?*

En effet, s'il existe à Bruxelles de nombreux propriétaires-bailleurs, ceux-ci ne sont pas tous de grands propriétaires, exploitants ou spéculateurs. Que du contraire ! Il faut sortir de cette image un peu caricaturale qui diabolise l'investisseur, et qu'infirmes le patron de l'agence immobilière Trevi lui-même. La plupart d'entre eux ne détiennent en effet qu'un ou deux logements plutôt qu'une vingtaine.

Cela gagnerait sans doute à être précisé, mais évitons de stigmatiser d'emblée les propriétaires. Le groupe cdH s'oppose donc à un blocage des loyers, même temporaire. Cette mesure simpliste et radicale vise indistinctement tous les propriétaires-bailleurs, quel que soit leur profil financier. Or, pour certains, posséder un logement et le louer constitue un complément de pension vital, un troisième pilier choisi, réfléchi, fruit d'un travail de longue haleine. La justice sociale que nous soutenons ne peut être aussi aveugle.

*(Remarques de M. De Wolf)*

De plus, le risque de désinvestissement des bailleurs dans leurs biens est réel, au détriment de la qualité du bâti bruxellois. En revanche, l'évolution du profil des propriétaires à Bruxelles - bailleurs et revendeurs - doit nous interpeller davantage sur le statut de ville internationale de Bruxelles, réceptacle d'une bonne part de la migration. Le choix de la Belgique comme destination explique aussi en partie la proportion élevée de locataires bruxellois.

Nous considérons néanmoins vital de soutenir l'accès à la propriété à Bruxelles, particulièrement chez les jeunes ménages, qui offrent une certaine diversité sociale tout en contribuant à l'équilibre des finances publiques. Renforcer l'accès à la propriété reste pour nous une priorité. Plusieurs expériences ont démontré que, même au sein de la classe la plus précarisée, ce soutien pouvait aider à sortir durablement des conditions matérielles difficiles.

Je prendrai comme exemples les groupes d'épargne collective, les initiatives privées, des associations comme Coördination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ), où les pouvoirs publics sont présents mais pourraient l'être davantage.

Ils ont d'ores et déjà démontré leur succès, bien que ces expériences restent limitées pour l'instant. Bien que précarisées, les familles présentes dans ces initiatives ont sans doute mieux résisté à la crise financière, à la hausse des loyers, à la perte généralisée du pouvoir d'achat et à d'autres difficultés. Bref, l'accès à la propriété peut être considéré comme l'un des meilleurs remparts contre la précarisation de nos concitoyens et l'un des meilleurs moyens de lutte contre la pauvreté.

Quelles réflexions vous inspire pareille étude ? Vu les nombreux groupes de travail qui turbinent au sein de votre cabinet, je sais que vous réfléchissez et travaillez énormément. Faites-nous partager le fruit de vos cogitations : quelles sont les mesures, autres que fiscales, que vous avez envisagées afin de mieux répartir le parc immobilier entre les candidats propriétaires et d'augmenter la part des propriétaires dans les logements bruxellois ? Cela reste un enjeu majeur pour nous tous.

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *Ik wil even een cijfer rechtzetten: het gaat niet om 500.000 huurwoningen, maar om 250.000. Vijfhonderdduizend is het totale aantal woningen.*

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *De Brusselse vastgoedmarkt zit de laatste jaren in de lift. De gemiddelde huurprijs bedraagt momenteel 695 euro. Vijftien jaar geleden was dat nog 480 euro.*

*Voor koopwoningen meldt de Federale Overheidsdienst (FOD) Economie voor 2014 een gemiddelde verkoopprijs voor gewone woonhuizen in Brussel van 370.131 euro, of drie keer zoveel als vijftien jaar geleden, en 223.678 euro voor een appartement, wat 2,5 keer meer is dan vijftien jaar geleden. Bovendien is in Brussel het gemiddelde inkomen per inwoner het laagst.*

*Niet alleen huurwoningen, maar ook koopwoningen moeten betaalbaar blijven. Uit studies blijkt dat een van de motieven voor de stadsvlucht bij de middenklasse het verwerven van een woning*

**M. le président.**- La parole est à M. de Clippele.

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Je souhaite faire une petite rectification. J'ai communiqué un chiffre erroné : il ne s'agit pas de 500.000 logements mis en location, mais de 250.500. Cinq cent mille est le nombre total de logements.

**M. le président.**- La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- La presse à récemment publié les résultats de l'étude Trevi relative à l'évolution du marché immobilier à Bruxelles. Vous m'interpellez sur l'accessibilité de nos concitoyens au logement bruxellois.

Dans la capitale, le marché immobilier, qu'il soit locatif ou acquisitif, est en hausse continue ces dernières années. Le loyer moyen s'élève, selon les derniers recensements, à 695 euros alors qu'il y a quinze ans, nous étions sur un segment de 480 euros.

Concernant le marché acquisitif, les chiffres du Service public fédéral (SPF) Économie évoquent pour 2014, un montant de 370.131 euros en moyenne pour la vente de maisons ordinaires à Bruxelles, soit trois fois supérieur au coût moyen pratiqué il y a quinze ans, et un montant de

*is. Doordat steeds meer middenklassers ergens anders gaan wonen, verarmt het gewest, waardoor de kloof tussen arm en rijk nog groter wordt.*

*De studie van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) gaat verder dan de studie van Trevi en doet ook aanbevelingen.*

*(Opmerkingen van de heer De Bock)*

*Volgens de Better Life Index horen de Belgische woningen kwalitatief bij de beste binnen de OESO-zone. De woningprijzen bevinden zich in de middenmoot.*

*Door de sterke stijging van de vastgoedprijzen sinds 2003 is het steeds moeilijker geworden om een eerste woning te kopen. Bovendien hebben de armsten alsmaar grotere problemen om een woning te vinden, omdat het aanbod aan sociale woningen niet in verhouding is tot de vraag. Op de privémarkt zijn huurwoningen duur geworden.*

*De oorzaken van de hogere prijzen in Brussel zijn volgens de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) het beperkte aanbod in verhouding tot de vraag, de hoge transactiekosten bij de aankoop van een woning en de moeilijkheden in verband met de eigen inbreng die kandidaat-kopers bij de aankoop van een eerste woning ondervinden. De hogere woningprijzen en het toenemende verschil met de huurprijzen verklaren voor een deel waarom steeds minder gezinnen met een laag inkomen een eigen woning kunnen kopen.*

*De OESO beveelt aan om:*

*- een gewestelijk systeem op te zetten dat woningen toewijst aan personen met een laag inkomen die op de privémarkt huren;*

*- de subsidies voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) op te trekken en de bouw van woningen aan betaalbare prijzen op openbare terreinen door de privésector te vergemakkelijken;*

*- aan stadsverdichting te doen door de bestemming van gronden en gebouwen te wijzigen, door de bouwbeperkingen te versoepelen en door de leegstand van gronden en gebouwen in een*

223.678 euros en moyenne pour un appartement, soit 2,5 fois supérieur au coût moyen pratiqué il y a quinze ans. C'est aussi à Bruxelles que le revenu moyen par habitant est le plus faible.

Je vous rejoins sur l'importance de garantir l'accessibilité des logements sur le marché locatif, mais aussi sur le marché acquisitif. Diverses études, dont la fameuse étude de l'IBSA, ont démontré que l'un des motifs de l'exode urbain, notamment de la classe moyenne, c'est celui de l'accès à la propriété. Cet exode constitue un appauvrissement de la Région et à terme une dualisation encore plus marquée.

Nous avons voulu faire un lien avec l'étude de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). Cette étude, qui vient d'être publiée, va plus loin que l'étude Trevi, en présentant des recommandations.

*(Remarques de M. De Bock)*

Selon l'indicateur de vivre mieux, les conditions de logement en Belgique sont parmi les meilleures de la zone OCDE, affirme l'étude. Les habitations sont grandes et de bonne qualité. Les coûts du logement sont dans la moyenne.

Cependant, la forte hausse de l'immobilier enregistrée depuis 2003 rend l'achat de plus en plus difficile pour les primo-accédants. La capacité financière de l'accès au logement se dégrade également pour les plus pauvres dans la mesure où l'offre de logement social est insuffisante pour répondre à la demande et où le marché locatif privé est devenu cher.

Parmi les causes du coût plus élevé de Bruxelles, l'OCDE relève la faiblesse de l'offre compte tenu de la demande, les coûts de transaction substantiels pour acquérir un bien - plus ou moins le tiers du prix du bien - et les difficultés financières des primo-accédants par rapport à l'apport initial qui doit être constitué. Cette hausse du prix des logements et l'écart croissant avec les loyers expliquent en partie le ralentissement de l'accession à la propriété des ménages à plus faibles revenus.

L'OCDE préconise :

- de développer des systèmes régionaux

*stedelijke omgeving te bestraffen;*

*- de verhoging van de huurprijs in de loop van een huurcontract toe te staan wanneer energiebesparende maatregelen dat rechtvaardigen;*

*- het aandeel van de terugkerende belastingen binnen de vastgoedfiscaliteit te verhogen;*

*- de belastingen op transacties te verlagen;*

*- bij een herziening van het kadaster ook de belasting van de huurinkomsten te herzien, om te vermijden dat de hogere onroerende voorheffing een negatieve invloed heeft op het huuraanbod.*

*Voor koopwoningen raadt de OESO aan maatregelen te treffen op het vlak van de vastgoedfiscaliteit, de verbetering van het aanbod en de stadsverdichting.*

*In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat de huurprijzen zullen worden omkaderd wanneer de huurtoelage wordt ingevoerd. Er komen referentiehurprijzen, maar de huurprijzen zullen niet worden geblokkeerd.*

*De blokkering van de huurprijzen is een maatregel die niet lichtzinnig mag worden genomen. Voor heel wat verhuurders die hun goed correct beheren, vormt het verhuurde pand een langetermijninvestering, waarbij de huurgelden de hypotheeklening helpen financieren. Daar moet rekening mee gehouden worden.*

*Heel wat economen menen dat de blokkering van huurprijzen contraproductief kan zijn. Zij voeren aan dat de maatregel geen impact heeft op de uitsluiting van burgers van de woningmarkt en bovendien het risico inhoudt dat eigenaars niet langer in woningen investeren.*

*Ik geef dan ook de voorkeur aan maatregelen die de huurprijzen matigen, zoals de invoering van referentiehurprijzen. Die kunnen nuttig zijn bij onderhandelingen tussen de verhuurder en de huurder.*

*De kans bestaat wel dat er op dit ogenblik woningen aan lagere prijzen dan de referentiehurprijzen wordt verhuurd. We moeten erop letten dat verhuurders hun prijzen niet verhogen bij de invoering van de referentie-*

d'allocation de logement pour les personnes à faibles revenus qui louent leur logement sur le marché privé ;

- d'accroître les subventions aux agences immobilières sociales (AIS) et faciliter la construction de logements à des prix abordables sur des terrains du domaine public par le secteur privé ;

- d'augmenter la densité de construction urbaine en modifiant l'affectation des terrains, en transformant les immeubles non résidentiels, en continuant d'assouplir les restrictions à la construction d'ensembles plus denses et en pénalisant la non-utilisation des terrains et immeubles situés en milieu urbain ;

- d'autoriser la revalorisation des loyers en cours de bail lorsqu'elle est justifiée par des améliorations éco-énergétiques ;

- d'augmenter la part des impôts récurrents dans la fiscalité immobilière ;

- de réduire les taxes sur les transactions ;

- et, en cas de révision du cadastre, de revoir la fiscalité des revenus locatifs pour éviter que la mise à jour du cadastre fédéral ait des retombées négatives sur l'offre de logement locatif.

Comme vous le constatez, elle préconise trois types de mesures pour améliorer l'accès au secteur locatif :

- une action sur les loyers via le développement d'aides pécuniaires au bénéfice des locataires par un système de type AIS ou d'allocation-loyer ;

- une action sur la fiscalité via un transfert de fiscalité foncière non récurrent des droits d'enregistrement sur l'impôt foncier récurrent, le précompte, avec une attention particulière à ce que celui-ci ne porte pas atteinte à l'offre locative ;

- et une action sur la densification du bâti.

Concernant le secteur acquisitif, les mesures prônées concernent la fiscalité immobilière, l'amélioration de la production, par le privé essentiellement, et la densification du bâti.

*huurprijzen.*

*Misschien kunnen we de referentiehuurprijzen op termijn ook voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld voor het invoeren van fiscale stimulansen, maar daar is het nog te vroeg voor.*

*De evolutie van de huurprijzen zullen we in het kader van de bevoegdheidsoverdracht samen met de betrokken actoren bestuderen. Een herziening van de huurprijzen na energiebesparende investeringen is het overwegen waard. De totale woonkosten mogen echter niet stijgen.*

*In de gewestelijke beleidsverklaring staat dat we overleg zullen plegen met de huurders- en verhuurdersverenigingen voor we een wetswijziging overwegen.*

*De sector van de SVK's wordt verder uitgebouwd en de huurtoelage wordt uitgebreid.*

*Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat er nog meer woningen bijkomen. Van de 6.500 openbare woningen is 60% een sociale huurwoning en 40% een middelgrote of bescheiden huur- of koopwoning. Een deel van die nieuwe woningen moet worden gebouwd in de zones die in de beleidsverklaring als prioritair worden omschreven. Overleg daarover met de negentien gemeenten is binnenkort gepland.*

*We willen meer nieuwe woningen bouwen, samenwerking met de privésector aanmoedigen en de aanpassing en herinrichting van leegstaande en verwaarloosde gebouwen stimuleren.*

*Daarnaast zijn er ook op stedenbouwkundig vlak maatregelen mogelijk. Een vereenvoudiging van de stedenbouwkundige procedures staat in het regeerakkoord. Die zou een aanzienlijke impact hebben op het aantal nieuwe woningen en op de investeringen in Brussels vastgoed.*

*Uit een studie van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) blijkt dat de trage werking van de administratie en het veelvuldig aantekenen van verzet aanzienlijke gevolgen hebben voor de overheidsinkomsten en de woningprijzen. De vastgoedpromotoren rekenen de blokkering van de panden immers door in hun prijzen.*

*Stadsverdichting is zeker nodig, maar ze moet wel*

Mme El Bakri, vous intervenez avant tout sur la problématique du secteur locatif en plaidant pour le blocage des loyers. À titre personnel, je pense qu'un certain nombre d'actions doivent être menées sur le marché locatif et acquisitif, les deux étant liés.

Concernant le blocage des loyers et les grilles de référence, la déclaration de politique régionale est très claire puisqu'elle prévoit un encadrement des loyers dans le cadre de la mise en place de l'allocation-loyer. L'accord de majorité prévoit l'adoption et la mise à disposition de grilles de référence indicatives de loyers. Au-delà de ces grilles, il n'est pas prévu de blocage des loyers.

La prudence doit être de mise quand on évoque cette question. Il ne s'agit pas de prendre une décision à la légère et un grand nombre de bailleurs sont, en réalité, des propriétaires qui se comportent très correctement en bon père de famille et pour lesquels l'investissement se fait à long terme, sur la base d'un emprunt hypothécaire... Il s'agit d'en tenir compte dans la réflexion globale.

Beaucoup d'économistes ont critiqué ce type de mesures en détaillant qu'elles pouvaient être contre-productives. Les arguments qui reviennent sont :

- l'absence d'impact sur les phénomènes d'exclusion. Même si les logements sont accessibles à un prix maximum par l'autorité publique, la présence d'une demande excédentaire place nécessairement l'offreur, en l'occurrence le propriétaire, en position de force. C'est le propriétaire qui choisira en définitive son locataire sur la base de critères autres que celui de l'exclusion par le prix, officiellement du moins. C'est Xavier Wauthy qui avance cet argument ;

- le risque de désinvestissement dans le logement. Au niveau de la construction et de l'entretien, on connaît la hausse du coût, actuellement constatée, qui est en partie due à la pénurie de logements. La barémisation des loyers a été pratiquée dans différents pays (Pays-Bas, France, Portugal, Suède), non sans difficulté. La France fait aujourd'hui marche arrière dans l'application de la loi Alur qui n'est appliquée à Paris qu'à titre expérimental. Un article a mis en avant les écueils de ce blocage. En Suède, la législation a été

*met de nodige kwaliteit gepaard gaan.*

*Fiscale steunmaatregelen om de toegang tot een eerste lening te vergemakkelijken, zijn uiterst belangrijk. We werken momenteel aan nieuwe leningsmodaliteiten en de spreiding van de aktekosten via een lening bij het Woningfonds. We streven naar 1.400 leningen in 2015.*

*In het kader van de fiscale hervorming zullen we alle mogelijke opties onderzoeken.*

*Ik ben niet gekant tegen hoorzittingen over de omkadering en blokkering van de huurprijzen. De laatste keer dat die werden georganiseerd, was tijdens de regeerperiode 2004-2009. De situatie wijzigt echter snel en wellicht zijn er ondertussen nieuwe inzichten waarvan de commissie op de hoogte gebracht kan worden.*

critiquée par la Commission européenne qui l'a jugée contraire à la libre concurrence. Celle-ci a été par conséquent assouplie en 2011. En ce qui concerne le Portugal et les Pays-Bas, le système semble avoir eu un impact sur l'investissement privé dans le secteur locatif. À propos des Pays-Bas, l'OCDE a d'ailleurs, en 2010, plaidé pour l'abandon partiel et progressif de la mesure.

Compte tenu de ce qui précède, je privilégie donc la voie incitative en vue de la modération des loyers. C'est également en raison des incertitudes évoquées quant à l'impact potentiel d'un tel encadrement des loyers que la déclaration de politique régionale prévoit que la grille de référence soit indicative.

Cette grille pourra dès lors jouer un rôle informatif, utile dans le cadre des négociations entre parties (bailleur-locataire). Il ne faut cependant pas négliger le fait qu'il est possible qu'un certain nombre de logements soient actuellement loués à des tarifs inférieurs aux loyers qui seraient repris au sein de ces grilles. Cela ne sera pas la majorité des cas, mais il y en aura. Dans le cadre de l'adoption de celles-ci, il conviendra donc d'être attentif à ce que cela ne conduise pas certains bailleurs - par exemple des bailleurs âgés ou peu au fait du secteur immobilier - à relever leurs prix.

Au-delà de l'aspect informatif, il n'est pas exclu que ce type de grille puisse à terme être utilisée pour d'autres politiques, telles que la mise en place d'incitants fiscaux. Il est toutefois prématuré de se prononcer sur cette question à ce jour. Pour le surplus, je me permets de vous renvoyer à ce sujet à ma réponse à la question sur le bonus logement que nous aborderons dans quelques instants.

Enfin, de manière plus générale, la question de l'évolution du montant des loyers, que ce soit en cours de bail, lors du renouvellement du bail ou du changement de locataire, sera une des réflexions menées dans le cadre de la régionalisation du bail avec les acteurs de terrains.

Il me paraît par exemple intéressant d'avoir une réflexion quant à la possibilité de réviser le montant du loyer en cas d'investissement permettant une économie sensible d'énergie. Néanmoins, le coût d'occupation ne doit, selon

moi, pas augmenter.

Je me permets de rappeler que la déclaration de politique régionale prévoit explicitement une "concertation avec les organisations représentatives des locataires et des bailleurs avant d'examiner toute adaptation à la loi". Ce sujet sera donc débattu en long et en large dans ce cadre.

D'autres mesures sont également prévues. Il s'agit du renforcement du secteur des AIS (nous venons de leur octroyer plus de moyens budgétaires) et de l'allocation-loyer.

En outre, nous devons encore intensifier la production de logements. Pour répondre à Mme Caroline Désir, sur les 6.500 logements publics, il y a 60% de logements sociaux locatifs et 40% de logements moyens à modérés, tant locatifs qu'acquisitifs. Une partie de la production doit d'ailleurs provenir des zones prioritaires identifiées dans la déclaration de politique régionale. Nous sommes en train de travailler sur cette question avec le ministre-président et il n'est un secret pour personne que nous rencontrerons tout à l'heure à ce sujet les dix-neuf communes.

De ce point de vue, nous comptons à la fois :

- intensifier la production ;
- encourager le partenariat avec le secteur privé, notamment dans le cadre de l'alliance habitat, qui prévoit la production d'une partie des logements publics via un appel au secteur privé ;
- encourager les reconversions et la réappropriation des espaces vides et délaissés. Nous en avons également débattu en commission il y a quelques semaines.

Par ailleurs, des mesures sont à mon sens également à trouver dans le domaine de l'urbanisme. Par exemple, il convient d'appliquer l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme en favorisant le choix de la production de logements à finalité sociale. À mon sens, il serait d'ailleurs utile de dresser un premier bilan de l'application de cet arrêté.

L'accord de gouvernement prévoit en outre une simplification des procédures urbanistiques, ce qui pourrait en effet avoir un impact important sur le

nombre de logements produits et l'investissement dans l'immobilier bruxellois.

Une étude de Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) du 31 janvier tend à démontrer que les lenteurs administratives et la fréquence des recours ont un impact considérable sur les recettes publiques et le coût du logement. En effet, les promoteurs y sont accoutumés et ils répercutent sur les prix l'immobilisation du capital.

La densification du bâti est sans doute nécessaire, mais elle doit être, avant tout, qualitative.

Le levier fiscal et l'accès au crédit sont des outils cardinaux d'amélioration de l'accès à la propriété. J'y reviendrai dans le cadre de l'interpellation sur le bonus logement. S'agissant de l'accès au crédit, nous travaillons sur l'exécution de l'accord de gouvernement, sur les modalités de prêt, sur l'étalement des frais d'actes par le biais d'un prêt auprès du Fonds du logement. Notre intention est de passer à 1.400 prêts en 2015.

Vos interpellations pointent de nombreux aspects. S'agissant de la réforme fiscale, aucune question ne sera éludée, conformément à la mission que nous avons confiée à nos experts. Nous aurons l'occasion d'y revenir en cours de législature.

Je ne suis aucunement opposée à ce que vous procédiez à des auditions sur l'encadrement et le blocage des loyers. La dernière fois que nous y avons eu recours, c'était pendant la législature 2004-2009. Entre-temps, des enseignements ont pu, effectivement, être tirés d'expériences menées à l'étranger. Il serait intéressant de s'y attarder. Nous sommes demandeurs de toute nouvelle indication, compte tenu de la rapide évolution des paramètres.

**De voorzitter.**- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!)** *(in het Frans).*- *Ik treed u bij in verband met de aanbevelingen in verband met stadsverdichting vanwege de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO). Het gebrek aan woningen is een van de hoofdoorzaken van de prijsstijgingen. Daarom pleit mijn partij voor massale investeringen in sociale woningen.*

**M. le président.**- La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Je vous rejoins lorsque vous citez une action de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) visant à augmenter la densification du bâtiment. En effet, la pénurie de logements est l'une des causes principales de l'augmentation des prix.

C'est la raison pour laquelle mon parti plaide pour



*Studies tonen aan dat het vanaf 20% sociale woningen mogelijk is een algemene prijsdaling teweeg te brengen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Ook het aanbod zou stijgen.*

*Nieuwe sociale woningen komen er echter niet van vandaag op morgen. Ik pleit niet voor een eeuwige blokkering van de huurprijzen, maar kan dat niet tijdelijk gebeuren, in afwachting van structurele maatregelen? Kunnen we de referentiehurprijzen geen verplichtend karakter geven? Wat zou dat kosten?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Ik heb al uitgelegd wat de mogelijke problemen zijn.*

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!)** (in het Frans).- *Ik ben voorstander van een hoorzitting over de nadelen van de blokkering van de huurprijzen, als men daarbij ook aan de voordelen aandacht schenkt.*

*Ik heb gehoord dat hoge huurprijzen de eigenaars zouden stimuleren om hun woning te renoveren. Als u daarover cijfers hebt, wil ik die graag ontvangen. Hetzelfde geldt voor eigenaars die de huurinkomsten nodig hebben om het einde van de maand te halen. Volgens mij gaat het om een minderheid. Momenteel woont slechts 41% van de eigenaars in hun woning.*

*3% van de eigenaars zou 20% van de Brusselse huurmarkt bezitten. Dat monopolie leidt tot een ongezonde situatie, waarbij huurders onderhevig zijn aan de goede wil van de eigenaars en aan vaste prijzen. Er bestaat momenteel geen enkele maatregel die de huurprijzen reguleert, terwijl ze exponentieel stijgen.*

*In die omstandigheden wordt het recht op wonen met de voeten getreden. Het zijn trouwens geen geïsoleerde gevallen. Ik ben het eens met de heer*

un investissement massif dans les logements sociaux. Encore une fois, nombre d'études démontrent qu'avec un taux à partir de 20% de logements sociaux, il est possible d'influencer à la baisse l'ensemble des prix, tant sur le marché locatif qu'acquisitif.

Se lancer dans pareille entreprise permettrait d'augmenter l'offre. Cependant, ces nouveaux logements ne se créeront pas du jour au lendemain. Je ne plaide pas ici pour un éternel blocage des loyers, mais ne serait-il pas possible d'envisager ce point comme une mesure ponctuelle permettant de créer une bulle d'air en attendant des mesures plus structurelles ? Dans un second temps, celles-ci permettront de régler le problème à la source.

Qu'en est-il de l'éventualité de mettre en place une grille des loyers plus contraignante qu'incitative ? Quel coût cela représenterait-il ?

**Mme Céline Fremault, ministre**.- J'ai passé en revue toutes les expériences étrangères et les difficultés rencontrées. J'ai parlé du Portugal, de la Suède, des Pays-Bas, ...

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!)**.- Qu'en est-il des coûts engendrés pour notre Région ?

Au MR, je dirai que je suis en faveur d'une audition au sujet des méfaits du blocage des loyers, si celle-ci en examine également les bienfaits. Si l'on veut dépasser les positions dogmatiques et les mythes adoptés par certains, c'est une nécessité.

J'ai ainsi entendu que les loyers élevés stimuleraient les propriétaires à rénover ou investir dans leur logement. Si vous avez en votre possession des chiffres à ce sujet, ou concernant le nombre de propriétaires dont la mise en location permet de boucler les fins de mois difficiles, j'aimerais en prendre connaissance.

Je crois que cela concerne une minorité de gens et je refuse de laisser plus longtemps cours aux rumeurs selon lesquelles j'aurais des intentions de procès à l'encontre des propriétaires. Dans la situation actuelle, seuls 41% des propriétaires résident dans leur logement.

*Maron over de nefaste gevolgen van de situatie: overbezetting, wonen in onbewoonbare woningen, stadsvlucht enzovoort.*

*Er bestaan geen cijfergegevens over onbewoonbare woningen, maar ze komen vaak voor en leiden tot gezondheidsproblemen, met name chronische ziekten bij kinderen.*

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *In landen waar de huurprijzen geblokkeerd zijn, is het aantal onbewoonbare woningen toegenomen.*

**De voorzitter.**- De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (FDF)** *(in het Frans).*- *Alain Daems heeft ooit een voorstel van resolutie inzake de omkadering van de huurprijzen ingediend. In de programma's van de meeste politieke partijen lees ik meer over omkadering dan over blokkering. Als het debat in de commissie wordt gevoerd, zal men de juiste termen moeten gebruiken.*

*Het FDF denkt niet dat bijkomende sociale woningen een invloed zouden hebben op de*

On parle de 3% des propriétaires qui détiennent 20% du parc locatif bruxellois, et, que vous le vouliez ou non, nous sommes dans une situation de monopole. Cela crée une situation malsaine, où les locataires sont soumis au bon vouloir des propriétaires et aux prix fixés. Actuellement, aucune mesure ne régule les prix du marché locatif. Et on constate que les prix augmentent de manière exponentielle.

Dans ces conditions, le droit au logement est bafoué. Il ne s'agit pas de cas isolés ou de cas d'exception. Je rejoins M. Maron quand il souligne tous les effets néfastes que cela entraîne : suroccupation, occupation de logements insalubres, exode urbain hors de la Région, ...

Il n'existe pas de chiffres concernant les logements insalubres à Bruxelles, mais je vous invite à faire un tour dans certains quartiers populaires pour voir ce que signifie vivre dans un logement insalubre pour une famille, et les conséquences que cela a sur la santé. Mon travail dans une maison médicale m'a permis de constater le nombre important de maladies chroniques chez les enfants qui sont liées à un environnement malsain et à l'humidité, notamment des maladies des voies respiratoires,

**M. le président.**- La parole est à M. de Clippele.

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Nous sommes tout à fait d'accord avec la demande de Mme El Bakri, et elle pourra constater que dans les pays où un blocage des loyers a été instauré, l'insalubrité des logements a augmenté.

**M. le président.**- La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson (FDF).**- Notre collègue M. de Clippele en appelle à ce que la commission s'empare éventuellement d'un débat sur le blocage ou l'encadrement des loyers. C'est bien entendu à la commission d'en décider.

Alain Daems avait déposé à l'époque une proposition de résolution portant sur l'encadrement des loyers. Il me semble qu'à la lecture des programmes des partis politiques, sauf peut-être celui du PTB, on parle davantage

*privéhuurmarkt, en zelfs niet op de globale huurmarkt.*

*(Opmerkingen van mevrouw Désir)*

*Gezien de grote vraag, is het verkrijgen van een sociale woning in Brussel een soort buitenkansje. Dat betreuren wij ten zeerste. Het FDF stelt daarom een omkaderde huurtoelage voor. Tien jaar geleden was ik daar geen voorstander van, maar de werkelijkheid is nu anders.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW  
CAROLINE DÉSIR**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

d'encadrement, sans toujours préciser de quoi il retourne exactement, que de blocage. Ce n'est peut-être pas qu'une différence sémantique et je voudrais attirer votre attention à cet égard. Si la commission s'empare du débat, il s'agira d'être précis quant aux termes utilisés.

Je reconnais au groupe PS une certaine cohérence et une certaine constance, mais, malgré toute l'amitié que je porte à Caroline Désir, j'avoue que je sursaute à chaque fois. Au FDF, nous ne pensons pas que la production de logements publics sociaux, même si elle aboutissait à une création bien plus importante qu'aujourd'hui, ait une influence quelconque sur le marché locatif privé. S'il existe un marché locatif privé, nous ne pensons par contre pas qu'il existe à proprement parler un marché du logement social, puisque les clés d'attribution et les calculs de loyer sont codifiés, sans phénomène d'offre et de demande.

*(Remarques de Mme Désir)*

Nous ne pensons pas que même une production massive de logements publics sociaux puisse avoir une influence quelconque sur le marché locatif global. C'est d'ailleurs pour cette raison - et nous le regrettons et le condamnons - qu'obtenir un logement social aujourd'hui à Bruxelles participe à une forme d'effet d'aubaine, vu la demande. C'est pourquoi - j'ai moi-même changé d'avis sur la question - le FDF en est arrivé à proposer une allocation-loyer encadrée. C'est le raisonnement que nous suivons, même si je reconnais que je n'étais pas partisan de cette solution il y a dix ans. Mais telle est la réalité du terrain.

*- Les incidents sont clos.*

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE  
DÉSIR**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

betreffende "de recentste studie van Brussels Studies betreffende de woonbonus".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK,**

betreffende "de conclusies van de studie van Brussels Studies betreffende de impact van de woonbonus en de negatieve gevolgen ervan".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON,**

betreffende "de studie van Brussels Studies over de regionalisering van de woonbonus".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF,**

betreffende "de besluiten van de studie van Brussels Studies over de regionalisering van de woonbonus".

**De voorzitter.**- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (in het Frans).- *Vanaf 2017 zal het misschien niet meer mogelijk zijn om de kosten van een woonlening fiscaal af te trekken. In een recente publicatie van Brussels Studies wordt er alleszins voor gepleit om de woonbonus af te schaffen. Er staat te lezen dat de bonus onbetaalbaar zou worden voor het Brussels Gewest.*

*Tegenwoordig wordt een woonbonus toegekend aan iedereen die een woning koopt als hoofdverblijf en een hypothecaire lening met een looptijd van meer dan tien jaar heeft afgesloten. De gewesten kunnen die regeling echter veranderen, want de fiscaliteit op het gebied van hypothecaire leningen is geregionaliseerd.*

*Volgens Brussels Studies zou het behoud van de woonbonus te duur zijn voor het gewest. Het prijskaartje van die fiscale gunstmaatregel bedraagt momenteel 1,2 miljard euro voor het hele land en 69 miljoen euro voor het Brussels Gewest.*

*Bovendien trekt Brussels Studies de efficiëntie van*

concernant "la dernière étude de 'Brussels Studies' relative au bonus logement".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. EMMANUEL DE BOCK,**

concernant "les conclusions de l'étude de 'Brussels Studies' concernant l'impact du bonus logement et ses effets négatifs".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. ALAIN MARON,**

concernant "l'étude de 'Brussels Studies' sur la régionalisation du bonus logement".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. VINCENT DE WOLF,**

concernant "les conclusions de l'étude 'Brussels Studies' relative à la régionalisation du bonus logement".

**M. le président.**- La parole est à Mme Désir.

**Mme Caroline Désir (PS).**- Déduire les charges de l'emprunt hypothécaire ne sera peut-être plus qu'un vague souvenir à partir de 2017. En tous cas, c'est ce que laisse présager la nouvelle publication de Brussels Studies. Cette étude remet en question la politique de déduction fiscale sur les prêts hypothécaires. Plus précisément, elle nous indique que le bonus logement serait impayable pour notre Région.

Le Belge a une brique dans le ventre. Le monde politique l'a bien compris, qui l'a encouragé et renforcé par diverses mesures fiscales. Aujourd'hui, le bonus logement est accordé à toute personne achetant un bien pour une résidence principale et ayant contracté un emprunt hypothécaire de plus de dix ans. Mais, suite à la sixième réforme de l'État, cela pourrait bien changer, si la Région le souhaite, puisque maintenant nous disposons de la compétence liée à la fiscalité des prêts hypothécaires.

Évidemment, ces cadeaux ou incitants fiscaux ne se font pas sans un certain impact financier : 1,2 milliard d'euros pour le pays, et 69 millions

*de woonbonus in twijfel. Hij zou weinig voordelen opleveren voor de mensen die het geld het hardst nodig hebben, aangezien ze het pas twee jaar na de aankoop ontvangen. De woonbonus zou bovendien tot een stijging van de vastgoedprijzen bijdragen.*

*In de studie staat verder dat de woonbonus wordt afgetrokken van het bruto-inkomen, waardoor hogere inkomens worden bevoordeeld. Het aandeel van het inkomen dat in de hoogste belastingschijf valt, neemt zo immers af. Daarbij komt nog dat het voor de laagste inkomens moeilijker is om een klassieke lening bij de banken te verkrijgen.*

*Sinds 1 januari krijgen nieuwe eigenaars in Brussel een belastingvermindering van 45%, terwijl Vlaanderen en Wallonië beslist hebben dat voordeel te verlagen tot 40%. Waarom hebt u niet hetzelfde gedaan om de kostprijs voor Brussel te beperken en verschillen tussen de gewesten te vermijden?*

*Naar schatting zullen de fiscale steunmaatregelen voor het kopen van een woning in Brussel in 2019 dubbel zoveel kosten als in 2008. Zal het geld dat de federale overheid ter compensatie van de regionalisering betaalt op lange termijn wel volstaan? Hoeveel gezinnen kregen sinds 1 januari een korting van 45%?*

*De regering zou wachten op de resultaten van de werkgroep fiscaliteit, die tegen 2017 worden verwacht. Kunt u ons meer uitleg geven over die werkgroep? Wie neemt eraan deel?*

*Overweegt u om de toekenningsvoorwaarden voor de woonbonus te herzien, zodat de woonbonus vooral gaat naar mensen die het geld het hardst nodig hebben?*

*De woonbonus is momenteel hoger voor stellen dan voor alleenstaanden, hoewel alleenstaanden vaker een minder hoog inkomen hebben. Bent u van plan om, gezien het grote aantal alleenstaanden in Brussel, de regeling aan te passen?*

*De spanning op de vastgoedmarkt is het grootst in Brussel. Zou het in deze tijden van besparingen niet beter zijn om de woonbonus te hervormen en sociaal rechtvaardiger te maken?*

d'euros pour la Région.

De plus, selon l'étude, le bonus logement ne profiterait pas à ceux qui en auraient le plus besoin, le retour se faisant deux ans après l'achat. Il contribuerait, par ailleurs, à une hausse des prix de l'immobilier.

L'étude précise également que la déduction se fait sur les revenus bruts. Cela permet de diminuer la part des revenus situés dans la tranche la plus haute d'imposition, ce qui bénéficie aux plus aisés. Par ailleurs, les faibles revenus ont du mal à décrocher un prêt dans le circuit classique des banques, ce qui amène à penser que cet incitant ne serait pas équitable.

Mme la ministre, depuis le 1er janvier, les nouveaux propriétaires bénéficient d'une réduction fiscale de 45%, alors que la Flandre et la Wallonie ont décidé de réduire ce taux à 40%. Pourquoi ne pas avoir fait le même choix qu'elles afin d'éviter un coût trop important pour Bruxelles et une distorsion entre les trois Régions du pays ? Les dernières projections des dépenses liées aux déductions fiscales immobilières à Bruxelles prévoient un doublement du coût entre 2008 et 2019. La charge ne fera qu'augmenter dans les années à venir. Dès lors, la compensation du niveau fédéral sera-t-elle suffisante à terme ? Combien de ménages ont-ils bénéficié de ce taux depuis le 1er janvier ?

Il semblerait que notre Région soit en attente des résultats du groupe de travail fiscal attendus pour 2017. Pouvez-vous nous éclairer sur ce groupe de travail ? Qui y participe ?

Est-il envisageable de revoir les conditions d'octroi du bonus logement afin d'en faire profiter ceux qui en ont le plus besoin et de répondre à des réalités régionales dans un sens plus social ?

Le soutien est plus fort lorsque le ménage est composé de deux personnes, alors que les personnes seules - nombreuses en Région bruxelloise - disposent le plus souvent de revenus plus faibles. Serait-il possible de revoir ce point ?

La Région bruxelloise a le marché immobilier le plus tendu. À l'heure des restrictions budgétaires, n'est-il pas important de reconfigurer le bonus logement pour s'adapter à ces réalités régionales

*De auteurs van de studie pleiten voor een afschaffing van de woonbonus, maar waarschuwen wel voor het inkomstenverlies dat het gewest daardoor zou lijden. De registratierechten zijn immers goed voor 40% van de inkomsten van het Brussels Gewest. Overweegt u een afschaffing van de woonbonus? Zal het systeem door een rechtvaardig instrument vervangen worden?*

**De voorzitter.**- De heer De Bock heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Emmanuel De Bock (FDF)** (in het Frans).- *In de recentste editie van Brussels Studies staat dat het Brussels Gewest de woonbonus, die wordt geregionaliseerd, zou moeten aanpassen om het systeem socialer te maken.*

*Om de vastgoedmarkt, die via de registratierechten goed is voor 40% van de gewestelijke inkomsten, niet te verstoren, besliste de Brusselse regering dat er tot de fiscale hervorming van 2017 niets zou worden veranderd. Dat vinden de auteurs van de studie overdreven omzichtig. Ze zijn van mening dat de regering-Vervoort de woonbonus al zou kunnen verlagen door de aftrekbaarheid van hypothecaire leningen van 45% naar 40% te verlagen.*

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*De auteurs doen suggesties om de populaire maar omstreden woonbonus te hervormen. Ze houden ten eerste rekening met de onrechtvaardigheid van het systeem. Voor de toekenning van het fiscale voordeel wordt immers geen rekening gehouden met de inkomsten. De helft van het voor de woonbonus begrote bedrag gaat naar de twee hoogste inkomensgroepen, terwijl slechts 1% naar de laagste inkomensgroep gaat.*

*Een ander nadelig effect is dat er meer steun verstrekt wordt aan stellen, terwijl de talrijke alleenstaanden in het Brussels Gewest vaak een lager inkomen hebben. Bovendien stijgen door de bonus de vraag van de middenklasse en de prijzen op de vastgoedmarkt.*

*Aangezien er voor de woonbonus geen maximum-*

*dans un sens plus social ?*

Enfin, les chercheurs qui ont réalisé l'étude préconisent la suppression du bonus logement tout en mettant en garde contre la perte de recettes que cela engendrerait pour la Région. En effet, pour rappel, 40% de nos recettes sont issus des droits d'enregistrement. Cette suppression est-elle envisageable pour vous ? Si oui, par quel autre outil ou incitant, plus équitable, le bonus logement disparu serait-il compensé ?

**M. le président.**- La parole est à M. De Bock pour son interpellation jointe.

**M. Emmanuel De Bock (FDF).**- Il ressort du dernier numéro de Brussels Studies qu'à l'occasion du transfert du bonus logement aux Régions, dans le cadre de la dernière réforme de l'État, la Région bruxelloise aurait tout intérêt à reconfigurer le dispositif dans un sens plus social.

Pour rappel, afin de ne pas prendre le risque de déstabiliser le marché immobilier qui lui offre 40% des recettes régionales, le gouvernement bruxellois a décidé de ne rien changer avant une réforme fiscale appelée à entrer en vigueur en 2017, une prudence que les auteurs de l'étude, Nicolas Bernard, professeur de droit à l'Université Saint-Louis et ancien conseiller de Christos Doukeridis, et Valérie Lemaire, juriste et ancienne chercheuse dans cette même université, semblent juger un peu excessive.

Le gouvernement Vervoort aurait ainsi déjà pu, comme la Flandre et la Wallonie, réduire de 45% à 40% le taux de réduction d'impôt contenu dans le dispositif, jugent-ils.

*(Remarques de Mme Fremault)*

Les auteurs de l'étude formulent des pistes de réorientation de cet outil "aussi plébiscité que controversé". D'une valeur moyenne annuelle de 1.348 euros à Bruxelles (contre 1.395 euros en Flandre et 1.310 euros en Wallonie), l'aide est répétée à chaque exercice imposable, tout le temps du remboursement du prêt. Avec une durée moyenne du crédit hypothécaire de 20 ans, l'avantage fiscal dépasse au total les 25.000 euros, 50.000 euros, s'il s'agit d'un couple.

L'étude met d'abord en avant l'iniquité du système.

*inkomen bepaald wordt, kost het systeem niet minder dan 2,2 miljard per jaar voor alle gewesten samen, als het belastingsysteem van voor 2005 wordt aangehouden.*

*Dankzij de door de federale overheid toegekende belastingaftrek en de gewestelijke steunmaatregelen strijken eigenaars in het Brussels Gewest in totaal zo'n 219 miljoen euro op, wat in verhouding veel meer is dan de middelen die voor de veel talrijkere huurders worden uitgetrokken.*

*De auteurs van de studie vinden dat de woonbonus beperkt moet worden tot wie voor het eerst een eigen woning koopt, wat nu niet het geval is. Op die manier zou het systeem socialer worden.*

*De voordelen zouden afhankelijk gemaakt kunnen worden van voorwaarden op het gebied van hygiëne of duurzaamheid, of voorbehouden worden aan wie voor het eerst een woning koopt. Daarbij mag men echter niet de kip met de gouden eieren slachten, want registratierechten vertegenwoordigen niet minder dan 40% van de belastinginkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

*In sommige delen van de studie worden woorden gebruikt die niet bepaald getuigen van een neutraal oordeel over de regering. Dat is verwonderlijk voor een studie die door het gewest betaald wordt. Overigens werkten de auteurs van de studie voor de diensten van de vorige regering en wordt het beleid van de vorige regering op het gebied van de woonbonus bijna volledig voortgezet.*

*Mevrouw de minister, bent u het eens met de conclusies van de studie? De auteurs hebben het over neveneffecten die ze toeschrijven aan de woonbonus, maar kan niet hetzelfde gezegd worden over de hoge registratierechten? Premies en subsidies kunnen altijd neveneffecten veroorzaken.*

*De auteurs van de studie vinden ook dat de federale regering te weinig geld uittrekt voor de woonbonus. Hebt u een federale simulatie gekregen van de impact die de woonbonus de volgende kwarteeuw jaar na jaar zal hebben en van de verwachte inkomsten en uitgaven?*

L'avantage fiscal est octroyé sans condition de revenus, ce qui a pour effet d'en faire bénéficier surtout ceux qui n'en avaient pas vraiment besoin et "qui de toute façon seraient sans doute passés à l'acte". La moitié de l'enveloppe budgétaire est captée par les deux déciles supérieurs de revenus, tandis qu'à peine 1% du dispositif va au premier.

Autre effet pervers du dispositif pointé par l'article : le soutien est plus fort lorsque le ménage est composé de deux personnes alors que les personnes seules, nombreuses en Région bruxelloise, disposent le plus souvent de revenus plus faibles. Par ailleurs, il pèse sur la demande de la classe moyenne et sur les prix du marché immobilier.

Qui plus est, octroyé sans condition de revenus, il coûte, je cite "un pont au Trésor public" : toutes Régions confondues, 2.2 milliards par an, si on le cumule aux dépenses liées au régime fiscal antérieur à 2005.

Selon les auteurs de l'étude, la déduction fiscale fédérale et la palette de soutiens régionaux au logement consacrent en Région bruxelloise quelques 219 millions aux propriétaires, soit bien plus que les moyens consacrés aux locataires, proportionnellement beaucoup plus nombreux.

Nicolas Bernard et Valérie Lemaire estiment que s'il devait être conservé, il pourrait être utile de réserver le bonus logement à ceux qui acquièrent un bien pour la première fois. Actuellement, s'ils revendent le bien unique qu'ils occupent, les propriétaires peuvent bénéficier du bonus logement pour leur nouvelle habitation acquise. Aux yeux des auteurs, il importe donc, pour la Région bruxelloise, de reconfigurer le bonus logement pour s'adapter aux réalités régionales, dans un sens plus social notamment.

À l'avenir, on pourrait également lier cet avantage à des exigences en matière de salubrité ou de performances énergétiques, ou le réserver par exemple aux primo-acquéreurs, mais toujours en veillant à ne pas tuer la poule aux œufs d'or, à savoir les droits d'enregistrement, qui pèsent 40% dans les recettes fiscales de la Région de Bruxelles-Capitale.

Certains passages de l'étude de M. Bernard et Mme Lemaire sont troublants, notamment dans

*Als het systeem in het Brussels Gewest wordt hervormd, krijgen we dan minder middelen van de federale overheid? Er wordt een overdracht van 120 miljoen euro in het vooruitzicht gesteld, die op 31 december 2016 herzien kan worden.*

*Zal dat bedrag met terugwerkende kracht aangepast worden? De huidige kostprijs van het systeem bedraagt 70 miljoen euro. Wil dat zeggen dat er 50 miljoen euro vrijkomt die we voor andere zaken kunnen gebruiken?*

*Het aantal eigenaars is naar verhouding kleiner in het Brussels Gewest dan in de andere gewesten. Moet er niet dringend wetgeving komen om de negatieve trend om te keren?*

*Hoeveel kost het als we het beleid bij het oude laten en het overgedragen bedrag ongewijzigd blijft? Wanneer bereiken we in dat geval een evenwicht tussen 120 miljoen euro inkomsten en 120 miljoen euro uitgaven? Vanaf welk ogenblik wordt er verlies gemaakt? Moet het systeem niet worden bijgestuurd, onder meer om bepaalde neveneffecten aan te pakken?*

*De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) raadt België aan om van de lage interest te profiteren om de woonbonus geleidelijk weg te werken en de registratierechten te doen dalen. Tegelijkertijd kunnen de onroerende voorheffing en andere terugkerende belastingen stijgen. De OESO vraagt dus om sporadische inkomsten te schrappen en rechtvaardige, rechtlijnige en constante belastingen in te voeren.*

*De heer de Clippele zei dat België een van de drie landen is waar vastgoed het zwaarst belast wordt. Welnu, de registratierechten zijn weliswaar hoog in ons land, maar de onroerende voorheffing is zeer laag. Al die elementen moeten onderzocht worden wanneer we de woonbonus hervormen.*

*(Opmerkingen van de heer de Clippele)*

*De OESO vindt dat we moeten kiezen tussen belastingen op huurinkomsten of een meer beperkte aftrekbaarheid van hypotheecaire leningen.*

*Sommigen pleiten voor de eerste oplossing, terwijl volgens de OESO de tweede oplossing*

l'article 52 : "Le gouvernement soutiendra davantage l'accès à la propriété, assure crânement le nouvel exécutif de la Région bruxelloise". J'aurais aimé que ces auteurs, censés être neutres et qui, par ailleurs, ont exercé des fonctions dans le précédent exécutif, n'utilisent pas ce genre de qualificatifs à propos de l'action de ce gouvernement. Il s'agit, de plus, à 95% de la continuation de l'action du précédent gouvernement, en cette matière en tout cas. Tout n'est pas parfait en Région bruxelloise, mais cela m'étonne que cette expression se retrouve dans une étude subventionnée par la Région même. Cela n'apporte pas de plus-value au débat.

Mme la ministre, partagez-vous les conclusions de cette étude ? Les auteurs listent des problèmes d'effets d'aubaine qu'ils reprochent au bonus logement, mais ne pourrait-on pas tirer les mêmes conclusions au sujet des droits d'enregistrement élevés ? Cet effet est propre à toute politique de prime et de subventionnement. On l'a d'ailleurs vécu avec les primes énergie. Le gouvernement fédéral avait, pour sa part, décidé d'accorder des primes pour l'achat de voitures moins énergivores et il a également abandonné cette mesure après deux ou trois ans.

Les auteurs de l'étude estiment que les moyens alloués par l'État fédéral dans le cadre du bonus logement seront insuffisants. Avez-vous reçu du niveau fédéral une simulation, pour les 25 prochaines années, de l'impact de ce bonus logement, des recettes et des dépenses, année après année ? Les chiffres inquiétants qui sont annoncés ont-ils été confirmés ? Selon certains, le système actuel nous coûtera très cher si l'on n'y touche pas, alors que d'autres pensent que cela ne va pas spécialement nous affecter.

En cas de réforme de la Région bruxelloise, nos recettes provenant du niveau fédéral seront-elles également revues à la baisse ? On annonce un transfert de 120 millions d'euros, révisable au 31 décembre 2016.

Est-ce avec effet rétroactif ? Cela signifie-t-il que l'écart avec le coût actuel de 70 millions d'euros permet de dégager 50 millions d'euros de bénéfice, qui peuvent être affectés à d'autres politiques ?

Notre taux de propriétaires étant inférieur à celui des deux autres Régions, nous n'avons pas besoin



*eenvoudiger is en aanvaardbaarder voor belastingbetalers.*

*In het kader van de grootschalige fiscale hervorming zouden we de onroerende voorheffing ongemoeid kunnen laten en alleen de woonbonus aanpakken, om de koopkracht te doen toenemen en de middenklasse in Brussel te houden.*

*We hebben de koopkracht van de Brusselse middenklasse, die belastingen betaalt, nodig om de groeiende armoede een halt toe te roepen.*

d'adopter une législation en urgence pour stopper l'effet négatif, comme l'ont fait la Flandre et la Wallonie. Nous avons un peu de temps devant nous pour envisager la politique la plus appropriée.

À politique constante, à transfert de moyens constant, quel est le coût ? À quel moment s'établit l'équilibre de la politique ? Cette mesure portant sur 20 ou 25 ans selon les personnes, à partir de quand est-on en négatif ? À partir de quel moment ce basculement pointé par les auteurs de l'étude a-t-il lieu ?

À quel moment s'établit l'équilibre de la politique, entre 120 millions d'euros de recettes et 120 millions d'euros de dépenses ? Ne faut-il pas revoir un système qui maximalise à due concurrence des recettes transférées, tout en corrigeant certains des effets d'aubaine dénoncés ?

L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) recommande à la Belgique de supprimer "progressivement" le bonus logement. Selon elle, "La Belgique doit mettre à profit la faiblesse actuelle des taux d'intérêt pour éliminer progressivement les réductions d'impôt accordées au titre des paiements d'intérêts et de remboursement du capital des emprunts hypothécaires". D'un autre côté, l'organisation estime qu'il faut réduire les droits d'enregistrement (taxes de transactions), tout en augmentant le précompte immobilier et autres impôts récurrents (taxes sur secondes résidences...)"

L'OCDE demande de supprimer les opérations ponctuelles et d'adopter une taxation plus juste, linéaire et constante dans le temps. Si l'information donnée par M. de Clippele est exacte, à savoir que nous nous situons dans le top 3 des pays les plus taxés en matière d'immobilier, il convient de préciser que cela ne concerne que les droits d'enregistrement et que nous sommes, par contre, le pays le moins taxé d'Europe en matière de précompte immobilier.

Tous les éléments doivent donc être pris en compte et analysés dans notre approche du bonus logement.

*(Remarques de M. de Clippele)*

L'OCDE dit encore qu'il faut faire le choix entre "taxing imputed rental income for homeowners or reducing the tax deductibility of mortgage loans".

Je traduis : il faut faire le choix entre des taxes sur les loyers ou une réduction de la déductibilité des prêts hypothécaires. Faire les deux n'est pas viable.

Certains plaident pour une taxation sur les loyers réels alors que, selon l'OCDE, en pratique, la seconde solution est beaucoup plus acceptable aux yeux des citoyens et plus facile à mettre en œuvre. L'OCDE nous rappelle donc à l'ordre en réfutant les affirmations teintées d'idéologie au sujet de la taxation de la fortune et des loyers réels. Elle propose en revanche de toucher au bonus logement, de diminuer les droits d'enregistrement...

Il est vrai que, dans le cadre de cette grande réforme fiscale, nous pourrions ne même pas toucher au précompte immobilier et affecter simplement le bonus logement (qui s'élève à 120 millions d'euros) à ce glissement fiscal, afin d'augmenter le pouvoir d'achat et faire en sorte que la classe moyenne reste à Bruxelles.

En effet, c'est uniquement grâce au pouvoir d'achat des résidents bruxellois, d'une classe moyenne contributive, que nous parviendrons à sortir cette Région du mal qui la ronge : la pauvreté grandissante.

**De voorzitter.**- De heer Maron heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ik vind het positief dat de interpellaties over de woonbonus tot de minister van Huisvesting zijn gericht en niet tot de minister van Financiën, want hoewel het om een fiscale maatregel gaat, houdt de woonbonus toch vooral verband met het huisvestingsbeleid. De minister van Financiën zou ook een totaal ander antwoord geven.*

*Uit de studie van mevrouw Lemaire en de heer Bernard blijkt dat het onvermijdelijk wordt om de woonbonus aan te passen. Het systeem dreigt immers onbetaalbaar te worden door een wijziging die de federale overheid in 2004 doorvoerde. Omdat het systeem sindsdien voordeliger geworden is, zijn er meer woningen*

**M. le président.**- La parole est à M. Maron pour son interpellation jointe.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je vais d'abord me réjouir que ces interpellations soient adressées à la ministre du logement. C'est positivement symptomatique, puisque nous sommes en train de parler d'un dispositif fiscal et que, jusqu'à preuve du contraire, vous n'êtes pas ministre des Finances. Or, de notre point de vue, la question du bonus logement relève davantage de la politique du logement, même s'il s'agit d'un dispositif fiscal. En interpellant le ministre des Finances, on aurait eu un tout autre axe de réponse, sans même parler des nuances de couleur politique. En tout cas, cela montre qu'il devient enfin communément admis que les questions de bonus logement concernent d'abord la politique du logement.

*aangekocht, zodat de kosten voor de gewesten gestegen zijn.*

*Sommigen willen de woonbonus in zijn huidige vorm behouden. De vraag is echter hoe we het steeds duurder wordende systeem kunnen blijven betalen. Tot voor kort had ik de indruk dat niemand het systeem in vraag stelde, maar onlangs namen het Vlaams en het Waals Gewest maatregelen om de woonbonus betaalbaar te houden. De vraag is nu hoe het Brussels Gewest zal reageren. Wordt het systeem gewijzigd om het beter te laten aansluiten bij het gewestelijke huisvestingsbeleid?*

*Uit de voornoemde studie blijkt dat de woonbonus zijn doel voorbijschiet. Voor een stel kan de bonus tot 6.200 euro per jaar bedragen gedurende de eerste tien jaar van de looptijd van de hypothecaire lening. Dat is niet verwaarloosbaar. Ter vergelijking: politici die voor een huurtoelage pleiten, hebben het over een bedrag van 150 euro per maand. Zelfs als slechts 45% van de bonus wordt toegepast, bedraagt het fiscale voordeel in het voorbeeld van hierboven 3000 euro per jaar, wat nog steeds veel geld is. Welke maatregel zouden we kunnen toepassen om ervoor te zorgen dat de woonbonus dient om mensen die echt steun nodig hebben aan een woning te helpen?*

*Het fiscale voordeel van de woonbonus voelt men pas twee tot drie jaar na de aankoop. Daardoor hebben mensen die in Brussel vastgoed willen kopen het vooral moeilijk in het begin, zeker als ze werken moeten uitvoeren. Het Woningfonds of citydev.brussels staan echter ook paraat voor mensen die een woning willen kopen.*

*Vindt u dat het systeem van de woonbonus beter moet aansluiten bij het gewestelijke huisvestingsbeleid? Meent u dat de middelen die voor de woonbonus begroot zijn, deels voor andere huisvestingsmaatregelen ingezet moeten worden?*

*Als we mensen echt willen helpen om een woning te kopen of te huren, moeten we een degelijk huisvestingsbeleid voeren met duidelijke doelstellingen die op specifieke doelgroepen gericht zijn. Zult u daarvoor pleiten in de werkgroep fiscaliteit?*

*Misschien is er een hervorming nodig van de registratierechten, die meteen bij de aankoop*

Un des éléments les plus importants de l'étude de Mme Lemaire et M. Bernard est qu'elle montre qu'un changement est incontournable : le système va devenir impayable, en raison d'une modification au niveau fédéral en 2004, qui a commencé à avoir des effets budgétaires en 2006. Comme on est passé à un système plus avantageux, la part des nouveaux contrats augmentant, les coûts sont de plus en plus élevés pour les Régions, qui sont désormais à la barre en la matière.

Certains veulent conserver le bonus fiscal tel quel. Mais comment continuer à payer cette dépense qui ira croissant jusqu'en 2024 ? Jusqu'à présent, nous avons l'impression de crier cette question dans le vide. Aujourd'hui, les Régions flamande et wallonne ont pris des mesures pour faire face à cet impact budgétaire. La question est sur la table : nous avons une opportunité de modification, de raccrocher ce bonus à la politique régionale de logement.

L'étude indique clairement un problème de ciblage. En fait, il n'y a tout simplement pas de ciblage. Je vous rappelle que, pour un couple, le bonus peut s'élever jusqu'à 6.200 euros par an, dans les dix premières années. Ce n'est pas négligeable. À titre de comparaison, ceux qui promeuvent l'allocation-loyer veulent l'augmenter à 150 euros par mois. Ces montants sont sans commune mesure. Mais même quand s'applique le pourcentage de 45%, on obtient environ 3.000 euros annuels.

Jusqu'à présent, le taux était même supérieur à 45% puisqu'il s'agissait de la tranche marginale supérieure pour une bonne partie du montant. On a tout bloqué à 45%, mais ça reste un avantage considérable. Que pourrait-on mettre en place pour cibler plus et mieux un avantage à l'accès à la propriété ?

Par ailleurs, les auteurs de l'étude soulignent, à raison, le problème suivant : ce bonus fiscal, on ne le touche que deux ou trois ans après l'achat. Or, les gens qui veulent acheter à Bruxelles ont un problème immédiat. La tension financière est instantanée, surtout si l'on doit effectuer des travaux. Le véritable enjeu est donc direct. C'est pour cela qu'il y a la politique du Fonds du logement ou de citydev.brussels avec des aides directes qui permettent de ne pas attendre deux ou

*betaald worden? Een zo groot mogelijk deel van de opbrengsten zou voor het huisvestingsbeleid gebruikt moeten worden.*

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *Ik sluit me aan bij de interpellatie van de heer Maron.*

*Het is overigens amusant te zien hoe een stroper boswachter wordt. Ik heb nog samen met de voorzitter van de commissie op de oppositiebanken gezeten.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ik ben blij dat u geen minister bent geworden!*

*(Vrolijkheid)*

trois ans.

D'ailleurs, une banque qui décide de vous accorder un prêt n'intègre pas le fait que deux ou trois ans plus tard, vous allez bénéficier de cette déduction fiscale. Ce dispositif est largement à côté de la plaque.

Dans cette grande réforme fiscale et avec le groupe de travail sur la fiscalité, défendez-vous la question de la concordance avec les politiques du logement régionales et la possibilité que ces montants soient défiscalisés ? Appuyez-vous le fait qu'un certain montant du budget du bonus fiscal soit orienté vers la politique du logement ?

Si l'on veut vraiment soutenir l'acquisition ou même l'accès au logement locatif, ces montants doivent être destinés au budget de la politique du logement, c'est-à-dire à des politiques adéquates, mesurées, avec des objectifs clairs et des publics cibles définis. Allez-vous encourager cette orientation auprès du groupe de travail ?

Notre crainte, c'est que ce bonus fiscal soit maintenu uniquement dans le paquet fiscal. Il y a, certes, sans doute des interventions à placer à ce niveau-là. On peut, par exemple, travailler sur les droits d'enregistrement, qui sont payés dès le départ. Mais il faudrait qu'au moins une partie, la plus substantielle possible, de ce montant redescende vers la politique du logement. On pourra alors discuter de la destination de cet argent supplémentaire, comme le transformer en aides directes à l'accès à la propriété.

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf pour son interpellation jointe.

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Je désire me joindre à l'interpellation, un peu "bisounours" dans sa première partie, de M. Maron.

Par ailleurs, voir le braconnier devenir garde-chasse m'amuse beaucoup : j'ai siégé dans l'opposition avec notre président de commission et je trouve cette mutation intéressante.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Moi, je suis content que vous ne soyez pas devenu ministre !

*(Sourires)*

**De heer Vincent De Wolf (MR)** (in het Frans).- *De heer De Bock is een beetje afgedwaald toen hij naar het OESO-rapport verwees. Dit debat gaat over de woonbonus voor een enige woning, niet over de belastingaftrek voor eigenaars van meerdere gebouwen.*

*Wij steunen de internationale rol van Brussel, maar de aanwezigheid van talrijke Europese en internationale ambtenaren, die overigens minder belastingen betalen, drijft de vastgoedprijzen in Brussel de hoogte in. In dat opzicht is het niet onredelijk dat de Brusselaars in aanmerking komen voor de woonbonus.*

*Zoals de heer de Clippele opmerkte, staan we volgens de OESO op de derde plaats in de rangschikking van landen met de hoogste vastgoedbelastingen. De Belgische belastingen op vastgoed zijn bijvoorbeeld driemaal hoger dan de Duitse.*

*Mijnheer Maron, u maakte een rekenfout: 45% van 6.000 euro is 2.700 euro. Als je dat bedrag door twee deelt, bedraagt de woonbonus in uw voorbeeld ongeveer 100 euro per maand en per persoon. Het verschil met het bedrag van de huurtoelage is dus niet zo groot.*

*Mevrouw de minister, als u enkel aan de woonbonus raakt zonder rekening te houden met de rest van de vastgoedproblematiek, dreigt u het evenwicht op de markt ingrijpend te verstoren. Het huidige forfait van 45% komt neer op 18.000 euro bruto per jaar. De begunstigden zijn mensen die werken. Er zijn voor ons geen taboes, maar we vinden dat de woonbonus in het licht van de volledige fiscaliteit moet worden bekeken.*

*Men zegt vaak dat het kadastraal inkomen van de Brusselse woningen te laag is. Fiscaal gezien wordt, voor wie een tweede gebouw bezit, het kadastraal inkomen evenwel met 2,5 vermenigvuldigd en aan het inkomen toegevoegd. Dat bedrag wordt belast. Ook grote huurinkomsten en huurinkomsten van ruimten die aan een notaris, advocaat, handelaar of de beoefenaar van een vrij beroep worden verhuurd, worden aan het belastbaar inkomen toegevoegd. Ik heb dan ook niet de indruk dat vastgoed weinig wordt belast.*

*Wat is uw standpunt over de woonbonus? Zal u tot de belastinghervorming in 2017 wachten om het*

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Je voudrais ici brièvement aborder l'impact sur la fiscalité du bonus logement.

Je pense que, malgré sa grande compétence en la matière, M. De Bock s'est un peu égaré lorsqu'il a cité le rapport de l'OCDE dans la mesure où le bonus logement se limite au logement unique, même si l'on peut le revendre. M. De Bock a dérapé à propos des intérêts hypothécaires in globo : sauf erreur de ma part, cet aspect n'a pas fait l'objet d'un transfert de compétences du niveau fédéral vers la Région. Nous parlons bien ici du bonus logement et non de la déductibilité qui existe, par ailleurs, dans des conditions moins intéressantes, pour les propriétaires qui ont plus qu'un immeuble et qui déduisent de leurs impôts les intérêts hypothécaires payés par rapport aux revenus cadastraux majorés et taxés comme tels parce qu'ils n'occupent pas l'immeuble.

Ensuite, je rappelle que, si nous soutenons bien les fonctions internationales de Bruxelles qui impliquent la présence de fonctionnaires internationaux et européens, il faut noter que ceux qui bénéficient d'un régime fiscal plus favorable, comme ces fonctionnaires, tirent le prix de l'immobilier bruxellois vers le haut. Sur ce plan, le bonus logement n'est pas inéquitable pour les Bruxellois parce qu'il compense le désavantage d'une pression fiscale très importante.

M. de Clippele a rappelé que nous occupons la troisième place au classement de l'OCDE en termes de fiscalité immobilière. Par exemple, notre fiscalité immobilière globale est trois fois plus élevée qu'en Allemagne.

Certes, l'étude en question existe, elle est sincère et bien faite.

J'ouvre ici une parenthèse pour signaler à M. Maron, qui faisait une comparaison avec les montants de l'allocation-loyer, qu'il s'égaré en évoquant la ponction marginale sur la pression fiscale, puisque nous en sommes à 45%. M. Maron, 45% de 6.000 euros, cela fait toujours 2.700 euros qui, divisés par deux, en donnent 1.350, soit à peine 100 euros par mois et par personne. Nous ne sommes donc pas très loin du niveau de l'allocation-loyer.

Mme la ministre, ne jouez pas à l'apprentie

*systeem eventueel aan te passen?*

*Zult u de fiscaliteit in haar geheel bekijken voordat u een beslissing over de woonbonus neemt?*

sorcière ! Si vous ne touchez qu'au bonus logement sans appréhender l'ensemble de la problématique immobilière, vous risquez de créer un déséquilibre important. En effet, le forfait actuel de 45% correspond à 18.000 euros bruts par an. Il vise donc tous ceux qui travaillent. Nous n'avons pas de tabou sur cette question, mais nous estimons qu'il faut mettre à plat l'ensemble de la fiscalité.

On dit des revenus cadastraux qu'ils sont indignes et trop bas, mais soyons prudents : le fait de posséder un deuxième immeuble multiplie le revenu cadastral par 2,5, lequel est ajouté à vos revenus, et vous êtes taxé sur ces montants. Les gros loyers sont tous taxés comme revenus : celui qui loue à un notaire, un avocat, un commerce ou une profession libérale sera taxé sur le montant qu'il recevra comme revenu ; l'occupation par une personne d'un bien qui appartient à sa société donne également lieu à une requalification du loyer. Donc, la pression fiscale ne me semble pas si faible.

Où en sont vos réflexions sur le bonus logement ?  
Le délai de 2017 de changement éventuel dans le cadre de la réforme fiscale attendue reste-t-il à l'ordre du jour ?

Partagez-vous l'idée de mener une réflexion englobant tous les leviers à notre disposition avant de prendre une décision sur le bonus logement ?

#### *Samengevoegde bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw El Bakri heeft het woord.

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).-** *De regionalisering van de wetgeving inzake de huurprijzen is een uitgelezen kans om de woonbonus grondig te evalueren. Meerdere verenigingen wezen al op de problemen die de woonbonus met zich brengt.*

*Voor ik daar dieper op inga, wil ik het even hebben over de vergelijking die de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) maakte tussen het totale bedrag van de woonbonus en de subsidies voor sociale huisvesting en huisvesting*

#### *Discussion conjointe*

**M. le président.-** La parole est à Mme El Bakri.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).-** La régionalisation de la loi sur les baux représente une véritable opportunité pour mener une réflexion approfondie sur le bonus logement. De plus, des acteurs de terrain ont déjà mis en évidence des problèmes liés au bonus logement, comme le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et le mouvement ouvrier chrétien (MOC). Avant de rentrer dans les considérations de l'étude en tant que telle, je tiens à présenter une comparaison faite par le RBDH entre le montant total que représente le bonus

*van de armsten.*

*In 2012 bedroeg het totale bedrag voor de woonbonus in het Brussels Gewest 69 miljoen euro. In 2014 werd 77 miljoen euro aan sociale huisvesting en 26 miljoen aan huisvesting voor de armsten besteed. Dat zegt veel over de prioriteiten van het gewest.*

**De heer Olivier de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- *Volgens mij ontbreekt er een nul.*

**De heer Emmanuel De Bock (FDF)** *(in het Frans).*- *U houdt geen rekening met de investeringen. Die cijfers kloppen niet.*

**Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!)** *(in het Frans).*- *Het is verontrustend dat de woonbonus zelden terechtkomt bij de mensen die het geld het hardst nodig hebben. Daarnaast moeten we ook eens goed nadenken over het feit dat de woonbonus zonder enige inkomensvoorwaarde wordt toegekend. Ook de rijken hebben er recht op, terwijl het voor de gezinnen met de laagste inkomens steeds moeilijker wordt om een woning te kopen. Omdat ze te weinig eigen middelen hebben om een lening te krijgen, kunnen de meeste inwoners van Brussel niet van de woonbonus profiteren.*

*Hoe hoger de inkomenscategorie, hoe vaker de woonbonus wordt toegepast. Uit een studie blijkt dat 50% van het budget voor de woonbonus naar de 20% hoogste inkomens gaat, terwijl de 50% laagste inkomens slechts 15% van het budget gebruiken. De woonbonus is met andere woorden een fiscaal voordeel waar de armsten niet van profiteren.*

*Bovendien zorgt de woonbonus ervoor dat de vastgoedprijzen stijgen, wat tot speculatie leidt. Volgens sommigen wordt het financiële voordeel dat de koper via de woonbonus geniet, tenietgedaan door de hogere prijs die hij voor zijn woning betaalt.*

*Daarstraks werd naar de stijging van de huurprijzen verwijzen. De gemiddelde vraagprijs voor een appartement is in het Brussels Gewest op*

logement et les subsides investis dans la politique de logement social et du logement des personnes les plus défavorisées.

Pour l'année 2012, on estime que le montant du bonus logement s'élevait à 69 millions d'euros pour notre Région alors que, parallèlement, le budget consacré à la politique du logement social et à celle du logement pour personnes défavorisées s'élevait respectivement à 77 millions et à 26 millions pour l'année 2014. Cela en dit long sur les priorités de la Région.

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Je crois qu'il faut ajouter un zéro.

**M. Emmanuel De Bock (FDF).**- C'est sans investissement : ce chiffre n'est pas juste.

**Mme Mathilde El Bakri (PTB\*PVDA-GO!).**- Beaucoup d'éléments ont déjà été abordés par mes collègues, mais je voudrais souligner quelques aspects interpellant de cette étude. Tout d'abord, le fait que cette aide profite finalement très peu à ceux qui en ont le plus besoin est alarmant. Ensuite, le fait que l'allocation soit accordée sans condition de revenu doit faire l'objet d'une réflexion. En effet, non seulement le moins favorisé comme le plus favorisé y a droit mais, en plus, le marché acquisitif est de moins en moins accessible aux ménages à faibles revenus. La majorité des Bruxellois n'ont dès lors juste pas la possibilité budgétaire de contracter un prêt pour bénéficier de cette mesure.

Les recherches de Nicolas Bernard et Valérie Lemaire nous montrent que, dans la pratique, plus le revenu est important, plus l'utilisation de cet outil est intensive. Les chercheurs mettent en avant les chiffres de 50%. Cela signifie que 50% de l'enveloppe budgétaire sont captés par les deux derniers déciles de revenus alors que les cinq premiers déciles n'en utilisent que 15%. Ce sont donc finalement les 20% de Bruxellois aux revenus les plus élevés qui bénéficient majoritairement de cet avantage fiscal. Les ménages défavorisés n'ont pratiquement pas accès à cet avantage.

D'ailleurs, les chiffres que développent les chercheurs montrent que seul 1% du premier décile a recours à cet incitant fiscal contre 58% du

*vijftien jaar tijd met 155% gestegen.*

*Ten slotte zal de woonbonus een steeds grotere hap uit de gewestelijke begroting nemen. Sommigen verwachten zelfs dat het systeem onbetaalbaar wordt. De begrote middelen voor de woonbonus zouden in vijftien jaar tijd met 2,5% stijgen.*

*Hoeveel zal de woonbonus ons in de toekomst naar schatting kosten? Hebt u de impact van de woonbonus op de begroting van het huisvestingsbeleid al berekend? Als de woonbonus te duur wordt, bestaat het risico dat er op andere begrotingsposten moet worden bespaard, bijvoorbeeld op die voor sociale woningen.*

*Waarom heeft de regering beslist om tot 2017 te wachten om het systeem te hervormen? Welke mogelijkheden overweegt de regering in het kader van die hervorming? Wordt de woonbonus grondig herzien of wordt hij afgeschaft?*

**De voorzitter.-** De heer Verstraete heeft het woord.

dernier décile.

Le deuxième point porte sur la critique selon laquelle cette aide favoriserait forcément les revenus les plus élevés. Je n'en dirai pas plus, car on en a déjà longuement débattu.

Troisièmement, il s'agit d'une aide qui tire les prix vers le haut et qui, par conséquent, crée une sorte de spéculation. Les chercheurs ont mis en avant que l'avantage financier qui est censé profiter à l'acquéreur s'avère en réalité inexistant puisqu'il est in fine absorbé par le surcoût causé par l'augmentation des prix. En effet, le bonus logement aurait contribué à une hausse des prix de vente. Outre son inefficacité, l'étude dénonce même son effet contre-productif. Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) et les équipes populaires du Mouvement ouvrier chrétien (MOC) partagent cet avis.

Pour information, on évoquait tout à l'heure l'augmentation des prix des loyers. Il faut noter que le prix de vente moyen demandé pour un appartement a augmenté à Bruxelles de 155% en quinze ans.

Enfin, cette aide pèse lourd dans le budget public et pèsera de plus en plus lourd. Certains collègues ont même mentionné le risque de ne pas pouvoir assumer budgétairement ce coût. Est mise ici en avant une augmentation de 2,5% en quinze ans. Il s'agit d'une augmentation exponentielle puisque, chaque année, de nouvelles demandes s'ajoutent.

Quelles ont été les projections de la Région en termes de coûts ? Avez-vous déjà évalué l'impact que ce coût aurait sur le budget de la politique du logement ? Le risque est de devoir couper dans d'autres budgets comme celui en faveur du logement social.

Quelles sont les raisons objectives qui ont poussé votre gouvernement à ne pas réformer le système avant 2017 ? Quelles sont les pistes envisagées par le gouvernement dans ce cadre ? Se dirige-t-on vers une réforme du bonus ou vers sa suppression ?

**M. le président.-** La parole est à M. Verstraete.



**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- De kritiek op de woonbonus is niet nieuw: het systeem werd al op bijzonder overtuigende wijze op de korrel genomen door de Vlaamse Woonraad en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.

Reeds in 2011 bleek uit studies van de KBC dat het belangrijkste gevolg van het fiscale voordeel van de woonbonus een prijsstijging is en dat de woonbonus geen invloed heeft op het bezit van een woning. Deze conclusie kwam destijds aan bod in de commissie Financiën, en tijdens de bespreking wees mevrouw Van den Brandt erop dat de banken baat hebben bij het systeem.

Banken bevelen hun klanten bijvoorbeeld aan om een lening met een looptijd van dertig in plaats van twintig jaar af te sluiten, omdat de maandelijkse afbetalingen dan lager zijn en ze er dankzij het fiscaal voordeel niet meer voor betalen. Het verschil bedraagt voor de staat echter wel 100.000 euro. De MR merkt terecht op dat de overheid goed moet nadenken over wat ze met het belastinggeld doet. Dat geldt dus ook voor de woonbonus.

De woonbonus heeft geen invloed op het bezit van woningen en door het systeem vloeit er enorm veel geld naar wie het niet nodig heeft, namelijk banken en rijke mensen. Dat blijkt ook nu weer uit het artikel van Brussels Studies. Groen is blij dat het onderwerp weer onder de aandacht wordt gebracht.

Tijdens de begrotingsbesprekingen formuleerde u zelf een aantal punten van kritiek op de woonbonus. Volgens het regeerakkoord zullen de huidige fiscale voordelen echter op zijn minst behouden worden, en in de mate van het mogelijk zelfs worden versoepeld en uitgebreid.

Wat wil de regering eigenlijk: een oplossing voor de problemen van het systeem, of een versoepeling ervan? Door de woonbonus stijgen de prijzen op de huizenmarkt: volgens berekeningen van de Vlaamse Woonraad doet de woonbonus de prijzen in Vlaanderen met bijna 30% stijgen.

Ik heb geen cijfers over Brussel. Misschien hebt u die wel.

De woonbonus bevoordeelt de hogere inkomens,

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Le système de bonus logement a été remis en cause avec beaucoup de pertinence par le Vlaamse Woonraad et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).*

*En 2011, des études de la CBC relevaient déjà que la principale incidence de celui-ci était une hausse des prix sans que, par ailleurs, il ne favorise l'accès à la propriété. En Commission des finances, Mme Van den Brandt avait souligné que le système était surtout intéressant pour les banques.*

*Celles-ci conseillent par exemple à leurs clients de contracter un emprunt pour une durée de trente ans plutôt que vingt, étant donné que l'avantage fiscal fait que la somme totale à rembourser reste la même, avec des mensualités plus basses. Cette différence représente toutefois un manque à gagner de 100.000 euros pour l'État.*

*L'article de Brussels Studies confirme que le bonus logement ne favorise pas l'accès à la propriété et qu'il enrichit surtout les banques et les personnes fortunées.*

*L'accord de majorité prévoit au minimum de maintenir les avantages fiscaux actuels et, dans la mesure du possible, d'assouplir et élargir ceux-ci.*

*Le gouvernement a-t-il réellement l'intention de résoudre les problèmes liés à ce système - qui, d'après les estimations du Vlaamse Woonraad, serait responsable d'une augmentation du prix des maisons de l'ordre de 30% en Flandre - ou se contentera-t-il d'assouplir celui-ci ?*

*Le système du bonus logement favorise les hauts revenus, à cause de son effet de déductibilité fiscale. Il illustre parfaitement l'effet Matthieu.*

*De plus, il n'existe pas d'aide équivalente pour les locataires qui ont du mal à joindre les deux bouts, parmi lesquels seuls quelques chanceux auront accès à un logement social.*

*Ensuite, ce système est particulièrement coûteux. D'après les auteurs de l'article, il représentera un coût de 185 millions d'euros en 2027, voire 274 millions d'euros selon le RBDH. Je ne peux pas m'imaginer que vous et votre parti ayez l'intention et la faculté de maintenir encore longtemps ce*

omdat het een systeem van belastingaftrek is. Het is een perfect voorbeeld van het mattheuseffect. De cijfers werden eerder al vermeld.

Daarnaast bestaat er voor huurders op de privémarkt die het moeilijk hebben om de eindjes aan elkaar te knopen geen gelijkwaardige steun. Slechts een beperkt aantal geluksvogels vindt een sociale woning.

Tot slot is het systeem van de woonbonus bijzonder duur. Volgens de auteurs van het voornoemde artikel zou de kostprijs in 2027 oplopen tot 185 miljoen euro als het systeem van 2005 wordt behouden. Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) zou het zelfs om 274 miljoen euro gaan. Ik kan me dan ook niet voorstellen dat u en uw partij dit onrechtvaardige systeem nog lang in stand willen en kunnen houden.

Tijdens de begrotingsbesprekingen zei u dat de financiële experts in maart klaar zijn met hun studie. Welke methoden ontwikkelt u in het systeem dat u bestudeert om een oplossing te vinden voor de problemen die duidelijk werden verwoord in het artikel van Brussels Studies? Overweegt u bijvoorbeeld het belastingtarief te laten dalen van 45% naar 40% om de onrechtvaardigheid te doen afnemen? Welke maatregelen overweegt u of bereidt u voor om de problemen aan te pakken? Denkt u bijvoorbeeld aan een progressieve vermindering van de registratierechten die is aangepast aan specifieke doelgroepen?

We hebben nu een systeem dat in de loop der jaren is geëvolueerd. Het probleem is dat we daar niet radicaal mee kunnen breken. We moeten een overgangsfase invoeren om de markt niet te zwaar te verstoren en om te vermijden dat we een belangrijke bron van inkomsten voor het Brussels Gewest in gevaar brengen, zoals de minister van Financiën onlangs zei. Welke overgangsmaatregelen plant u?

**De voorzitter.**- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *Mijn fractie vindt het essentieel dat de woonbonus blijft dienen waarvoor hij*

*système inéquitable.*

*Vous avez annoncé lors des discussions budgétaires que l'étude des experts financiers serait disponible en mars. Quelles méthodes envisagez-vous pour résoudre les problèmes qui sont pointés dans l'article de Brussels Studies ?*

*La réduction du taux de taxation de 45 à 40% ou la diminution progressive des droits d'enregistrement pour certains groupes cibles font-elles partie de ces pistes de solution ?*

*Nous ne pouvons pas rompre du jour au lendemain avec ce système, sous peine de perturber fortement le marché et de priver la Région bruxelloise d'une importante source de revenus. Quelles mesures transitoires envisagez-vous ?*

**M. le président.**- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- Je vous épargnerai tous les commentaires envisagés dans ma question orale concernant les

*oorspronkelijk bedoeld was: mensen helpen om een woning te kopen. Het systeem is vooral bedoeld voor jonge mensen die een woning kopen om er zelf in te gaan wonen. U mag dat doelpubliek niet uit het oog verliezen.*

*Het fiscale beleid moet hervormd worden. Kunt u op dat beleid wegen vanuit uw eigen bevoegdheid inzake huisvesting?*

*Overweegt u maatregelen die niet van fiscale aard zijn om mensen te helpen bij het kopen van een woning in Brussel? Woningen in Brussel zijn weliswaar nog altijd goedkoper dan in andere hoofdsteden, maar voor de middenklasse zijn ze nog steeds duur. Dat leidt tot stadsvlucht.*

*Overweegt u maatregelen om kangoeroewoningen te bevorderen, of alternatieve juridische middelen om mensen vlotter aan een woning te helpen, zoals vruchtgebruik, recht van opstal enzovoort?*

**De voorzitter.**- De heer de Clippele heeft het woord.

**De heer Olivier de Clippele (MR)** (in het Frans).- *De woonbonus werd twee jaar geleden*

observations et les avis au sujet des différentes études publiées. Sachez en tous les cas que notre groupe est très attaché aux actions que vous allez mettre en place à l'aide de cette manne financière dont vous disposez.

Vous vous montrez prudent et nous vous félicitons davantage de consacrer un temps nécessaire à la réflexion, afin que cette réforme fiscale attendue de tous et dépassant le simple cadre du bonus logement, privilégie la mise en place de deux points essentiels.

En effet, à nos yeux, il est primordial que cette manne financière continue à servir le but initial pour lequel elle a été mise en place : l'aide à l'accès à la propriété. Cette aide vise principalement les jeunes, les propriétaires occupant eux-mêmes leur logement et les primo-occupants, un public qu'il convient de ne pas oublier lors de la mise en place de votre politique.

Parallèlement à cette nécessaire réforme fiscale que tout le monde appelle de ses vœux, tous les intervenants étant conscients de l'enjeu et des opportunités qui nous sont offertes, comment pourriez-vous l'influencer grâce à votre compétence en logement ?

Quelles seraient les pistes de réflexion non fiscales permettant de favoriser l'accès à la propriété à Bruxelles, où le coût d'achat est élevé quoi qu'en disent certains ? Bien sûr, il est moins élevé que celui d'autres capitales, mais au regard des témoignages d'une part de la population aux revenus modestes, il entraîne un exode des classes moyennes lié aux difficultés d'acquisition.

Où en sont les pistes visant à faciliter la création d'habitats groupés intergénérationnels ? En effet, il s'agit là d'une autre façon d'aborder la problématique du logement. Qu'en est-il du procédé en vigueur visant au démembrement des propriétés : usufruit, emphytéose, superficie ? Ces différentes pistes, sans sortir du sujet, relèvent d'une politique fiscale parallèle à la problématique du logement.

**M. le président.**- La parole est à M. de Clippele.

**M. Olivier de Clippele (MR).**- Le bonus logement est subitement décrié depuis à peine

*plots in een kwaad daglicht gesteld. De Vlaamse Woonraad was van mening dat de maatregel de verhuur van privéwoningen stimuleerde, terwijl de eigenlijke opzet van de maatregel was om meer mensen de kans te geven eigenaar te zijn van hun woonst. De afschaffing van de woonbonus wordt vandaag verdedigd met het argument dat de maatregel vooral de privéverhuurders ten goede komt.*

*De langetermijneffecten van de woonbonus zijn duidelijk positief. Hij vormt een belangrijke pensioenpijler, aangezien we hier in België geen pensioenvoorzieningen hebben zoals in andere landen.*

*In de studies over de woonbonus wordt daar echter geen rekening mee gehouden. Ze gaan immers over de bevolking in haar geheel, zonder rekening te houden met specifieke leeftijds-categorieën. Het Brussels Gewest heeft een zeer jonge bevolking en telt minder woningeigenaars dan de andere gewesten. Studies waarin de kenmerken worden beschreven van eigenaars tussen 35 en 75 jaar of wordt nagegaan wie eigenaar is van zijn eigen woning wanneer hij de pensioenleeftijd bereikt heeft, zouden veel relevanter zijn.*

*Wie een eigen woning kan kopen, moet veel minder geld aan huisvesting besteden wanneer hij met pensioen gaat. Als de woonbonus wordt afgeschaft, wordt een belangrijke pensioenpijler onderuitgehaald.*

*Bent u van plan daar rekening mee te houden? De Vlaamse regering heeft de woonbonus zeer sterk teruggeschroefd en geen enkele andere maatregel genomen om het kopen van een eigen woning te stimuleren. Als de Brusselse regering dezelfde beslissing neemt, zal ze ervoor zorgen dat heel wat meer mensen op het moment van hun pensionering geen eigen woning zullen bezitten. De helft van het budget van 70 miljoen euro dat momenteel voor de woonbonus voorzien is, zal dan aan andere zaken dan aan huisvesting worden besteed.*

*Wilt u echt de politicus worden die de woonbonus op de helling zet?*

*De registratierechten doen de vastgoedprijzen niet stijgen, maar dalen. Als de registratierechten worden verlaagd, zullen de vastgoedprijzen*

deux ans. La première étude qui remettait ce bonus en question était celle du Vlaamse Woonraad. Son avis était que le bonus stimulerait la location privée du logement alors que son premier but était d'augmenter le nombre de propriétaires occupants. Certains défendent aujourd'hui la suppression de ce bonus logement, considéré comme un "cadeau" ou un rééquilibrage en faveur des bailleurs privés.

Fondamentalement, quand on analyse sur une longue durée les effets du bonus logement, je pense qu'on peut les qualifier de bénéfiques. En effet, pour nous Belges, le bonus logement constitue un pilier de pension fondamental puisqu'on n'a pas provisionné les pensions comme on l'a fait entre autres aux Pays-Bas.

Cela ne ressort pas des études dont on dispose, car ces dernières portent sur la population globale et non sur des classes d'âge. Dans ce cadre, Bruxelles, qui connaît une population très jeune et comptant de nombreux enfants mineurs, va avoir un pourcentage de propriétaires occupants nettement défavorable par rapport aux deux autres Régions. Il aurait mieux fallu pouvoir disposer d'études décrivant les caractéristiques des propriétaires entre 35 et 75 ans ou établissant qui est propriétaire de son logement au moment de la mise à la pension. Il s'agirait d'études beaucoup plus pertinentes.

Le bonus logement est depuis longtemps un pilier de notre politique afin d'accéder à la propriété de son logement. Par conséquent, au moment de prendre sa pension, il n'y a plus de charges importantes liées à son logement. Je me suis donc dit, à la lecture de ces études, que l'on allait supprimer un pilier essentiel de l'équilibre existant entre les différents systèmes de pension. Nous ne pouvons pas nous permettre de le rayer de la carte.

Allez-vous remettre cet aspect - soit l'accès à la propriété de son propre logement - en cause ? J'ai observé ce qui a été décidé par le gouvernement flamand. Ce dernier a purement et simplement mis la main sur l'argent que ce type de mesure représentait et n'a pas mené de politique afin de favoriser autrement l'accès au logement. Si vous annoncez aujourd'hui que le bonus logement est néfaste et que vous êtes d'accord avec l'étude de M. Bernard et compagnie, vous serez la responsable du fait qu'un nombre accru de

*stijgen en zal er meer vastgoed worden verkocht. Een Belgisch gebouw blijft gemiddeld meer dan twee keer langer in handen van dezelfde eigenaar als een Engels gebouw, waar de registratierechten lager zijn en het aantal transacties veel hoger is.*

*Een aanpassing van het beleid mag er niet toe leiden dat het aantal vastgoedtransacties afneemt. Dat is immers wat zou kunnen gebeuren als de woonbonus wordt afgeschaft.*

*Daarnaast werd aangekaart dat kopers meerdere keren in aanmerking kunnen komen voor verlaagde registratierechten. Dat is mogelijk dankzij de hervorming die we hebben doorgevoerd in Brussel en die volgens mij beter is dan de systemen die in Vlaanderen en Wallonië van kracht zijn.*

*Het verschil tussen het verlagen van de registratierechten en het afschaffen van de woonbonus bestaat erin dat een andere categorie eigenaars erdoor wordt getroffen. In een internationaal gewest als Brussel profiteren alle kopers van lagere registratierechten, maar komt niet iedereen in aanmerking voor de woonbonus.*

*Het is niet de bedoeling de in Brussel aanwezige internationale instellingen met de vinger te wijzen, maar we moeten ons ervan bewust zijn dat de woonbonus de inwoners van het Brussels Gewest, die torenhoge belastingen betalen, helpt optornen tegen buitenlandse kopers. Brusselse jongeren en kandidaat-kopers kunnen zich dankzij de woonbonus een woning in Brussel veroorloven.*

personnes ne pourront pas devenir les propriétaires de leur logement au moment de leur pension.

Vos collègues voudront alors mettre la main sur la moitié des 70 millions d'euros pour les utiliser dans d'autres programmes à mener.

Allez-vous prendre la responsabilité de remettre en cause le bonus logement ?

Au sujet des droits d'enregistrement, comme mon collègue Vincent De Wolf l'a dit, "all taxes are good taxes". Les droits d'enregistrement ont un effet déflatoire sur les prix et non inflatoire. En d'autres mots, si vous réduisez les droits d'enregistrement, vous allez avoir des prix de vente à la hausse et vous allez aussi avoir une augmentation du volume. Nous savons qu'un immeuble en Belgique change deux fois plus lentement de mains qu'un immeuble en Angleterre, où les droits d'enregistrement oscillent entre 1 et 2%, parce que le volume de transactions est beaucoup plus important.

Vous pouvez agir sur le taux et penser : "cela va nous coûter autant, cela va nous rapporter autant..." Mais vous devez aussi voir si la politique que vous proposez n'est pas susceptible de diminuer le nombre de transactions, ce que la suppression du bonus logement pourrait avoir comme effet.

Nous avons aussi parlé du fait qu'on puisse bénéficier plusieurs fois de suite de l'abattement sur les droits d'enregistrement. En fait, la réforme que nous avons opérée à Bruxelles, qui est à mon avis meilleure que celles qui ont été opérées en Flandre et en Wallonie, permet une forme de portabilité.

Mais quelle est la différence entre la réduction des droits d'enregistrement et le bonus logement ? Vous ne touchez pas la même catégorie de personnes : vous touchez chaque fois le propriétaire qui achète son premier logement, mais vous ne touchez pas le même public. Dans une ville internationale comme Bruxelles, tout le monde peut bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, mais tout le monde ne bénéficie pas du bonus logement.

C'est une seconde réflexion, qui est délicate. Nous

**De voorzitter.**- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).**- Ik vind het allemaal nogal verwarrend. Brussel verarmt: een op de vier kinderen leeft in armoede. Als we dan een methode hebben die een tegengewicht kan bieden om mensen meer kansen te geven, namelijk een pensioenpijler, willen we die afschaffen.

Afgaand op bepaalde interpellanten hoef je maar een huis te kopen in Brussel om de woonbonus op te strijken. Dat klopt niet: alleen wie een eerste gezinswoning koopt, komt ervoor in aanmerking. Het kan bijvoorbeeld om je kinderen gaan, die graag in Brussel willen blijven wonen maar daar niet toe in staat zijn omdat het te duur is. Een woonbonus is bedoeld als een duwtje in de rug.

We zijn een rijk geweest, maar de bevolking wordt steeds armer. De woonbonus is nu precies een van de hefboomen om ook tweeverdieners en de middenklasse in het gewest te houden of aan te trekken. Het is goed als de middenklasse verankerd is in de stad en er zich thuis voelt.

In Vlaanderen is de woonbonus aanzienlijk teruggeschroefd, omdat het systeem te duur was. De situatie in Vlaanderen is echter niet te vergelijken met die in Brussel.

De woonbonus is bedoeld voor mensen die eigenlijk net te weinig geld hebben om een woning te kunnen kopen. Het fiscale voordeel is een middel om mensen te overtuigen hier te blijven wonen of zich in deze stad te vestigen.

Open Vld is zeker bereid om in een later stadium na te gaan of de woonbonus voor de hoogste inkomens niet enigszins kan worden verlaagd ten voordele van huurders die echt steun nodig

ne voulons pas stigmatiser la présence des institutions internationales ici à Bruxelles, mais il faut se rendre compte que cette politique aide à rééquilibrer une certaine concurrence difficile qu'ont les citoyens qui payent leurs impôts à Bruxelles selon les barèmes les plus élevés de l'OCDE. Cela va permettre à ces jeunes ou ces candidats acquéreurs, de trouver un logement là où, sans cette mesure, ils ne trouveraient pas à Bruxelles.

**M. le président.**- La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri (Open Vld)** (*en néerlandais*).- *Bruxelles s'appauvrit, et nous voudrions supprimer un moyen de faire contrepoids ?*

*Il ne suffit pas d'acheter une maison à Bruxelles pour empocher le bonus logement, encore faut-il que ce soit le premier logement familial.*

*Nous sommes une Région riche, dont la population est de plus en plus pauvre. Le bonus logement est un des leviers permettant de garder et d'attirer vers la Région les ménages disposant de deux revenus et la classe moyenne.*

*En Flandre, le bonus logement a été fortement réduit car il était trop cher, mais la situation n'y est pas comparable à celle de Bruxelles.*

*Le bonus logement est destiné aux personnes qui ont juste trop peu d'argent pour acquérir un logement. L'avantage fiscal est un moyen d'encourager les gens à rester ou à s'installer à Bruxelles.*

*L'Open Vld est disposé à envisager une diminution du bonus logement pour les revenus les plus élevés, au bénéfice des locataires qui ont vraiment besoin de soutien, mais la suppression complète du bonus logement serait néfaste pour les revenus de la Région et mènerait à un appauvrissement collectif.*

hebben. Het volledig afschaffen van de woonbonus zou echter nefast zijn voor de inkomsten van het gewest en leiden tot collectieve verarming.

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- De woonbonus is al aan bod gekomen tijdens de begrotingsbesprekingen, maar de studie van Brussels Studies geeft mij de gelegenheid om het nog eens over het onderwerp te hebben.

*Met het oog op de aangekondigde fiscale hervorming zal de regering eerst alle fiscale regels op het gebied van vastgoed grondig evalueren. Dat gebeurt uiterlijk tegen 2017. Tot dan zal de woonbonus behouden blijven.*

*Aangezien het om een bijzonder gevoelig en tegelijk belangrijk dossier voor de financiën van het gewest gaat, lijkt het ons beter om niet overhaast te werk te gaan of overhaaste uitspraken te doen, die het evenwicht van de vastgoedmarkt kunnen verstoren.*

*In oktober 2014 werd een werkgroep opgericht met een tiental deskundigen uit de academische en financiële wereld. De werkgroep staat onder het toezicht van de minister van Begroting en Financiën. Ook de minister-president en ikzelf zijn bij de werkgroep betrokken. Begin november hebben wij meerdere ideeën voorgesteld die nauw bij het regeerakkoord aansluiten en het denkwerk richting kunnen geven. De werkgroep moet tegen het einde van het voorjaar 2015 zijn resultaten voorleggen. Ik kan u nu dus nog niets zeggen over de inhoud.*

*Ik heb uiteraard de studie van Brussels Studies over de woonbonus gelezen.*

*(Opmerkingen van de heer de Clippele)*

*Het zou nogal vreemd zijn als ik dat niet had gedaan.*

*(Opmerkingen van de heer Maron)*

*Als je alleen naar de cijfers kijkt, klopt de analyse van Brussels Studies. Persoonlijk lijkt het mij evenwel niet verstandig om de woonbonus zomaar*

**M. le président.-** La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** Vos interpellations portant toutes sur le même sujet, j'y répondrai de façon groupée. C'est un sujet que nous avons déjà abordé dans le cadre de la discussion du budget 2015. L'étude de Brussels Studies me donne l'opportunité d'y revenir et de faire le point.

Vous avez tous de nombreuses questions par rapport à la réforme fiscale annoncée. Le gouvernement a fait le choix de la nécessaire évaluation sérieuse et profonde, pour 2017 au plus tard, de tous les incitants fiscaux en matière immobilière, dont le bonus logement - un élément central -, et du maintien de ce dispositif dans l'attente.

Lorsque nous en avons discuté, il nous avait semblé préférable, dans des matières aussi sensibles et vitales pour les finances régionales, de ne pas créer de précipitation ni d'effet d'annonce trop brutal dans un sens ou dans un autre, car cela pourrait nuire à l'équilibre du marché immobilier.

Je ne vais pas détailler à nouveau le processus qui a mené en octobre dernier à la mise en place d'un groupe de travail composé de plus d'une dizaine d'experts issus du monde académique et financier et placé sous la tutelle directe du ministre en charge du Budget et des Finances. J'y ai également été associée personnellement, tout comme M. Vervoort. Nous avons eu l'occasion de présenter, début novembre, plusieurs considérations proches de la déclaration de politique régionale et guidant la réflexion fiscale. La réflexion est en cours, et d'après un expert que j'ai rencontré aux 40 ans du Syndicat national des propriétaires, elle est très étendue. Ce groupe de travail devra rendre ses résultats d'ici la fin du printemps 2015 afin que le gouvernement puisse être en mesure de discuter dans la foulée de l'ensemble des constats et propositions qui seront formulés par ces experts.

Je ne peux pas vous informer aujourd'hui du

*af te schaffen. Het lijkt mij beter om die aan te passen aan de specifieke Brusselse situatie en hem te laten aansluiten bij andere beleidsinstrumenten waarover we beschikken om de aankoop van een woning te bevorderen.*

*Tot voor kort profiteerden de hoogste inkomens het meest van de woonbonus. Sinds 1 januari 2015 is de woonbonus een belastingvermindering geworden, wat tot meer gelijkheid tussen alle belastingplichtigen moet leiden.*

*De Brusselse regering wil de woonbonus aanpassen naar aanleiding van de algemene fiscale hervorming, die tegen 2017 rond zou moeten zijn. Tot die tijd zal het Brussels Gewest genoeg geld krijgen om de woonbonus te financieren, aangezien Brussel minder eigenaars telt dan de andere twee gewesten.*

*Volgens de werkgroep zou de woonbonus ongeveer 74 miljoen euro hebben gekost in 2013. Dat bedrag zal stijgen tot 107 miljoen euro in 2017 en 129 miljoen euro in 2019. Het klopt echter dat er na 2019 maatregelen zullen genomen moeten worden. Dat zal ook gebeuren.*

*Gezien de geplande fiscale hervorming lijkt het mij niet nuttig om begrotingsvooruitzichten voor de komende 25 jaar op te stellen.*

*De fiscale hervorming zal vooral betrekking hebben op de vastgoedfiscaliteit en moet niet alleen goed zijn voor de begroting, maar ook voor het welzijn van de Brusselaars, die het makkelijker moeten krijgen om een woning te kopen.*

*De hervorming is een uitgelezen kans om onze belastingen af te stemmen op de sociaal-economische realiteit van het gewest, die sterk verschilt van de situatie in Vlaanderen en Wallonië.*

*Zo telt ons gewest maar 41,45% eigenaars, tegenover 68% in Wallonië en 73% in Vlaanderen. Bovendien zijn er in Brussel meer eenoudergezinnen en armen. Daar moeten we rekening mee houden.*

*We moeten echter ook de stadsvlucht tegengaan. Tussen 2008 en 2012 hebben 72.000 Brusselaars het gewest verlaten. Het gaat vooral om middenklassers. In heel wat wijken zijn de*

contenu de ces réflexions. Je sais juste que cela avance à un rythme soutenu et que ces réflexions ont de nombreuses implications.

J'ai évidemment lu l'étude sur le bonus logement publiée par Brussels Studies.

*(Remarques de M. de Clippele)*

Cela aurait été étonnant que je n'en aie pas pris connaissance.

*(Remarques de M. Maron)*

Cette analyse est correctement faite sur le plan factuel. À titre personnel, je n'ai pas considéré qu'il était judicieux de supprimer comme tel le bonus logement, car il me semble plus subtil de travailler sur une adaptation du bonus logement en tenant compte des réalités bruxelloises.

Comme les uns et les autres l'ont dit, il vaut mieux utiliser un panel d'incitants existant pour favoriser l'accès à la propriété, car nous sommes tous assez d'accord sur cet objectif.

Les niveaux de revenus les plus élevés retireraient, jusqu'il y a peu, un plus grand profit du bonus logement. Depuis le 1er janvier 2015, il est devenu une réduction d'impôt, ce qui tend à plus d'équité entre tous les contribuables.

Le gouvernement bruxellois entend faire évoluer ce dispositif dans le cadre de sa réforme fiscale dont l'aboutissement est prévu en 2017. D'ici là, les transferts des moyens budgétaires inscrits dans le cadre de la loi de financement fournissent les moyens à notre Région de financer le bonus logement en raison du plus faible taux de propriétaires que dans les deux autres Régions. Ceci répond à une des préoccupations de Mme Désir. La problématique à Bruxelles est donc différente de celle des deux autres Régions. En outre, au niveau du coût budgétaire du bonus logement, les données qui m'ont été communiquées par le groupe de travail fiscal parlent d'un coût de l'ordre de 74 millions d'euros en 2013, 107 millions d'euros en 2017 et 129 millions d'euros en 2019 (et non 154). Mais il est vrai, M. De Bock, qu'au-delà de ces cinq prochaines années, des mesures devront être prises et ce sera bien le cas.



*woningen onbetaalbaar geworden voor de middenklassers die er zijn opgegroeid en er graag willen blijven wonen. Als wij de actieve bevolking in Brussel willen houden, moeten we ervoor zorgen dat die mensen een woning kunnen kopen, liefst in de nabijheid van hun werk.*

*Het fiscaal beleid van het gewest moet mensen helpen om een woning te kopen, de stadsvlucht tegengaan en de bouw van nieuwe woningen versnellen. De woonbonus kan daarbij een belangrijke rol spelen, net zoals de registratierechten. Het zijn dan ook twee zeer belangrijke beleidsinstrumenten, die in de fiscale hervorming aan bod zullen komen.*

*Bij een eventuele aanpassing van de woonbonus moeten we rekening houden met de specifieke eigenschappen van de Brusselse vastgoedsector en het sociaal-economische profiel van de mensen die de woonbonus ontvangen. Hetzelfde geldt voor andere beleidsinstrumenten. Ik denk bijvoorbeeld aan citydev.brussels of de goedkope leningen van het Woningfonds.*

*We moeten onder meer nadenken over de duur van de fiscale aftrek, die nu gelijkloopt met de duur van de hypotheaire lening, nagaan of het nuttig is om de woonbonus ook toe te kennen voor aankopen die niet met hypotheaire leningen worden gefinancierd, bepalen of iemand meerdere keren in aanmerking kan komen voor de woonbonus enzovoort. Het expertencollege zal ons daarover meer duidelijkheid kunnen verschaffen.*

*Mevrouw Désir, ik kan u niet zeggen hoeveel gezinnen sinds 1 januari 2015 aanspraak hebben gemaakt op een belastingaftrek van 45%. De FOD Financiën houdt die cijfers bij.*

*Mijnheer De Bock, elke fiscale maatregel kan een mattheuseffect veroorzaken. Het is vooral belangrijk om het fenomeen in kaart te brengen en indien nodig het beleid bij te sturen.*

*U noemde een aantal cijfers over de financieringswet en dergelijke, maar die kunt u beter met minister Vanhengel bespreken. We kunnen uw vragen nu nog niet beantwoorden, want we wachten nog op de cijfers van het Rekenhof voor 2016. Momenteel kunnen we ons enkel op schattingen baseren.*

Dans l'attente de la prochaine réforme fiscale, il me semble donc inutile d'établir des projections budgétaires pour les 25 prochaines années puisque celles-ci ne seront clairement plus d'actualité, une fois que la réforme fiscale globale sera entrée en vigueur.

La prochaine réforme fiscale concernera, en particulier, l'immobilier. L'objectif est de l'ordre de la maîtrise budgétaire certes, mais doit aussi viser l'amélioration des conditions de bien-être des Bruxellois, notamment en matière d'accès à la propriété.

Cette réforme est une opportunité d'adapter notre dispositif fiscal aux réalités socio-économiques bruxelloises qui sont différentes de la Flandre et de la Wallonie.

Rappelons que notre Région compte un faible taux de propriétaires de 41,45% contre 68% en Wallonie et 73% en Flandre. En outre, la question de la monoparentalité abordée dans l'étude ou encore celle de l'appauvrissement de notre population sont des phénomènes de société qu'on observe également de façon plus prononcée à Bruxelles. Il faudra donc tenir compte de tous ces paramètres dans le cadre de l'évaluation et de l'évolution du dispositif.

Sans oublier la lutte contre l'exode urbain des ménages et de la classe moyenne. Entre 2008 et 2012, 72.000 Bruxellois, issus principalement de la classe moyenne, ont quitté la Région pour s'installer en périphérie. Il n'est pas normal que certains quartiers deviennent totalement inaccessibles à la classe moyenne qui y a grandi et qui voudrait y rester. Le maintien durable de notre population active en Région bruxelloise est donc un enjeu de taille, qui se traduit par la possibilité pour tout un chacun d'accéder à un logement, de préférence proche de son lieu de travail.

La politique fiscale bruxelloise doit contribuer à faciliter l'accès à la propriété des Bruxellois, à lutter contre l'exode urbain et à intensifier la production de nouveaux logements. À cet égard, le bonus logement constitue un élément fondamental, au même titre que les droits d'enregistrement. Ce sont clairement deux éléments fondamentaux de la réforme fiscale. D'ailleurs, lors de la présentation le 3 novembre des grandes lignes guidant la réflexion de la

*Voor mij is het echt belangrijk dat alle voorstellen, zoals een aanpassing van de woonbonus of alternatieve maatregelen, financieel haalbaar zijn en ertoe leiden dat meer mensen met middelgrote of lage inkomens een woning kunnen kopen dan met het huidige systeem.*

*Wij willen allemaal het volledige aanbod van Brusselse beleidsmiddelen gebruiken om een zo goed mogelijk huisvestingsbeleid te voeren. Zowel de fiscaliteit, de woonbonus als de registratierechten maken daar een wezenlijk deel van uit. De hervorming van de fiscaliteit biedt me de gelegenheid om oplossingen te zoeken voor de woningnood.*

réforme fiscale, ils étaient constamment liés.

Concernant le bonus logement, il me semble indispensable que les particularités du marché immobilier bruxellois et le profil socio-économique des acteurs soient pris en considération avant de prendre une mesure dans un sens ou dans l'autre. Il en va de même pour les autres incitants. Bruxelles possède ses propres dispositifs de soutien à l'accès à la propriété, comme citydev.brussels ou le prêt à taux réduit du Fonds du logement. Je suis en train de faire évoluer l'outil. Nous avons la volonté de passer pour 2015 à 1.400 prêts par an.

On peut également s'interroger sur la durée de l'avantage fiscal, qui se calque sur la durée de l'emprunt hypothécaire. Et pourquoi limiter le bonus logement aux achats financés uniquement par des emprunts hypothécaires ? Un contribuable aurait-il le droit de bénéficier de cet avantage fiscal de manière répétée ou faut-il le limiter à l'achat du premier logement ? Le collège d'experts désignés devra nous éclairer sur l'ensemble de ces interrogations.

Mme Désir, j'ignore le nombre de ménages qui ont bénéficié du taux de 45% depuis le 1er janvier 2015. Cette information, dont dispose le Service public fédéral Finances, est établie sur une base trimestrielle.

Toute mesure fiscale crée forcément des effets d'aubaine, M. De Bock. L'enjeu consiste à parvenir à les mesurer et les objectiver à un moment donné, pour réorienter si nécessaire la politique en fonction de l'objectif poursuivi. C'est en ce sens que les travaux qui seront disponibles d'ici deux mois au plus tard pourront nous éclairer.

Par rapport aux chiffres que vous avancez au sujet de la loi de financement et de la consommation, je vous invite à interroger M. Vanhengel. Cependant, sachez qu'il est à ce stade impossible d'y répondre avec précision. Ceci interviendra sur la base d'un calcul de la Cour des comptes fin 2016. Il ne s'agit que de projections qui se calquent sur la charge des régimes antérieurs et non sur les frais réels du bonus logement tel qu'entré en vigueur au 1er janvier 2015.

À ce stade, il est prématuré de prendre position. Cela n'aurait aucun sens à partir du moment où

**De voorzitter.**- Mevrouw Désir heeft het woord.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** *(in het Frans).*- *Ik begrijp dat we wat vooruitlopen op het debat over de hervorming van de fiscaliteit, maar het gaat dan ook om een belangrijk thema.*

*U vindt het dus niet verstandig om de woonbonus af te schaffen, maar zegt dat het systeem moet worden aangepast opdat de mensen die het geld het hardst nodig hebben er meer van profiteren en opdat het beter bij de Brusselse realiteit aansluit. De regionalisering van de woonbonus moet gebruikt worden om de stadsvlucht te bestrijden.*

**De voorzitter.**- De heer De Bock heeft het woord.

**De heer Emmanuel De Bock (FDF)** *(in het Frans).*- *Momenteel brengt de woonbonus ons dankzij de overdracht van federale middelen zo'n 50 miljoen euro per jaar op, maar binnen minder dan vier jaar zal het systeem ons al meer geld kosten dan het opbrengt. We hebben dus nog even tijd om na te denken over een hervorming van het systeem. Overigens vind ik het goed dat de regering de minister van Huisvesting betreft bij het debat over de hervorming van de fiscaliteit.*

*De woonbonus wordt binnen enkele jaren onbetaalbaar, tenzij we op andere maatregelen besparen. Waar zou er in dat geval gesnoeid*

c'est inscrit dans le cadre d'une réforme fiscale, à laquelle je suis associée en tant que ministre du Logement.

Il m'importe vraiment que toute proposition, bonus logement revisité ou autres alternatives, répondent d'une viabilité sur le plan budgétaire, mais visent également une meilleure performance que le système en vigueur, en matière d'accessibilité à la propriété des ménages moyens et plus modestes.

Nous avons tous la volonté d'utiliser l'ensemble du panel des instruments de l'arsenal public bruxellois pour mener à bien la politique de logement. La fiscalité et le bonus logement, au même titre que les droits d'enregistrement, en font partie intégrante. J'entends saisir l'opportunité de cette réforme pour travailler sur la question de l'accès au logement.

**M. le président.**- La parole est à Mme Désir.

**Mme Caroline Désir (PS).**- Je comprends que le débat est un peu prématuré, mais il était important de rebondir sur ce sujet fondamental.

Vous pensez donc, à titre personnel, qu'il n'est pas judicieux de supprimer le bonus logement, mais qu'il vaut mieux faire évoluer le dispositif pour qu'il bénéficie plus justement à ceux qui en ont le plus besoin et s'adapte mieux aux réalités de Bruxelles. C'est là tout l'intérêt de s'emparer de cette compétence pour en faire un outil efficace de lutte contre l'exode urbain.

**M. le président.**- La parole est à M. De Bock.

**M. Emmanuel De Bock (FDF).**- Je retiens essentiellement le coût de la mesure. À l'heure actuelle, nous gagnons grâce à elle une cinquantaine de millions d'euros alors que, dans moins de quatre ans, cette mesure nous coûtera de l'argent.

Cela nous laisse un peu de temps pour réfléchir à une adaptation, et je trouve intelligent de la part du gouvernement de vous avoir associée à la réforme fiscale. Quel que soit l'angle adopté, fiscal ou relatif au logement, nous avons à faire à une dynamique globale.

worden?

*Als we kijken naar het Nederlandse voorbeeld, leren we dat we niet overhaast te werk mogen gaan. Anders dreigen de prijzen op de vastgoedmarkt in te storten. Om problemen te vermijden, moeten we ervoor zorgen dat de regels niet halverwege veranderd worden voor de mensen die in het oude systeem zijn ingestapt. De mensen die nu al gebruikmaken van de woonbonus, mogen daar niet voor worden gestraft, want zij hebben er ook een prijs voor betaald. Laten we niet vergeten dat de middenklasse meer belastingen betaalt dan de armen.*

*De woonbonus moet in de toekomst worden bijgestuurd. Hij kan bijvoorbeeld worden verlaagd of zelfs geleidelijk worden afgeschaft, maar het is ook mogelijk om het systeem bij te sturen, zoals door de OESO wordt aanbevolen. Overigens vind ik de aanbevelingen van de OESO erg verstandig.*

*Ik wil gerust ook de kritiek van de MR in overweging nemen, maar dan moet die partij ook duidelijk maken hoe ze de woonbonus de komende tien jaar betaalbaar wil houden.*

*Ik apprecieer ook de vragen van de heer Maron over het huidige systeem, dat niet slecht is en veel voordelen heeft, maar dat de komende jaren aangepast moet worden. Het toekomstige huisvestingsbeleid zal zich moeten richten op het stimuleren van de koopkracht (met behulp van de fiscale hervorming) en op een fiscaal gunstregime voor de aankoop van een eerste eigen woning.*

**De voorzitter.** - De heer Maron heeft het woord.

Cela étant, à court terme, il s'agit d'une mesure que nous ne pourrions pas financer nous-mêmes ou alors au détriment d'autres politiques. Dans ce cas, lesquelles ?

Je m'inscris dans la dynamique soulevée par les questions de Mme Désir et consignée dans la déclaration de politique générale : en la matière, comme observé aux Pays-Bas, la précipitation est à proscrire si l'on veut éviter l'effondrement du prix de l'immobilier. Nous voulons au contraire, pour éviter ce qui s'est passé avec les primes énergie et dans les autres Région, une sécurité juridique impliquant de ne pas changer les règles en cours de système. L'idée est de ne pas pénaliser les citoyens captifs du dispositif en cours, qui bénéficient de cet effet mais qui en ont également payé le prix. N'oublions pas que la classe moyenne paie beaucoup plus d'impôts que les plus défavorisés.

En revanche, pour le futur, il importe de réfléchir à d'autres modalités : une diminution de cet avantage, voire son extinction ou sa réorientation, solution préconisée par l'OCDE. Je ne suis pas dogmatique et je trouve les recommandations de cette dernière pleines de bon sens. C'est pourquoi je les communique au plus grand nombre.

Je prends également en considération les critiques du MR, mais je ne peux m'empêcher de penser aux paroles de la chanson "Les Vieux" de Jacques Brel : "Même riches, ils sont pauvres, ils n'ont plus d'illusion et n'ont qu'un cœur pour deux". Jamais le MR ne nous a dit comment il comptait financer le maintien du bonus logement pour les dix prochaines années !

Nous avons des partenaires aussi bien dans la majorité que dans l'opposition, et je salue également les questions posées par M. Maron par rapport à un système qui, aujourd'hui, n'est pas mauvais et a offert nombre d'avantages, mais qui devra être ajusté au profit du plus grand nombre dans le cadre de politiques futures. Ces politiques du logement devront être volontaristes et s'activer au niveau d'une politique du pouvoir d'achat (liée à la réforme fiscale), ou de politiques spécifiques d'acquisition à la propriété, certes limitées au premier logement.

**M. le président.** - La parole est à M. Maron.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Misschien betalen we te veel belastingen in België, maar de middenklasse kan er op twee manieren voor zorgen minder te betalen: door kinderen te krijgen of een eigen woning te kopen. Wie dat niet doet, betaalt veel meer belastingen. Dat roept vragen op over de zin van de fiscaliteit, de herverdeling, de doelstellingen enzovoort.*

*(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)*

*Ik heb het over de middenklasse, met inbegrip van de hogere middenklasse. Is het de bedoeling dat mensen hun levenskeuzes bepalen in functie van het fiscale beleid?*

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*Naast pensioensparen levert een woonkrediet het grootste fiscale voordeel op. Voor huurders bestaat er echter geen fiscale aftrek!*

*Wie eigenaar wordt, heeft na de afbetaling van zijn woonkrediet meer financiële zekerheid.*

*Overigens wijs ik de nog aanwezige leden van de MR op het bestaan van schuldsaldoverzekeringen. Dat zijn levens- of pensioenspaarverzekeringen die fiscaal aftrekbaar zijn. Naast de woonbonus voor eigenaars, bestaat er dus ook een actief pensioenspaarsysteem.*

*Het is heel moeilijk om de regels te veranderen voor mensen die nu al van de woonbonus gebruikmaken. Als we het systeem aanpassen voor nieuwe kopers, en veronderstellen dat een woonkrediet een gemiddelde looptijd van twintig jaar heeft, wordt elk jaar maar ongeveer een twintigste van de beoogde besparing gerealiseerd. We zullen sneller geld moeten vinden. Het wordt moeilijk. U geeft me echter niet de indruk dat u het systeem snel wilt hervormen!*

**M. Alain Maron (Ecolo)**.- *On paye peut-être trop d'impôts en Belgique, mais il existe pour les classes moyennes deux manières de payer moins d'impôts : faire des enfants et être propriétaire. De fait, dans le cas contraire, à revenu égal, vous allez payer beaucoup plus d'impôts. Cela doit quand même nous interroger sur le sens de la fiscalité, la redistribution, les objectifs poursuivis...*

*(Remarques de M. Mampaka Mankamba)*

*Je parle bien de la classe moyenne, y compris la classe moyenne supérieure. Est-ce à la fiscalité d'orienter les choix de vie ? Tout cela pose question.*

*(Remarques de Mme Fremault)*

*Regardez quels sont les avantages fiscaux les plus massifs, en dehors éventuellement de l'épargne-pension : ce sont bien ceux-là. Quand vous êtes locataire, pas question de déduction fiscale ! Pourtant, vous n'allez pas forcément payer moins cher votre logement tous les mois.*

*L'accès à la propriété offre des avantages en termes d'épargne-logement, puisqu'une fois qu'on a remboursé son logement, on bénéficie d'une certaine sécurité, même face aux accidents de la vie ou à une diminution des revenus en fin de carrière.*

*Mais j'attire l'attention de la moitié du MR qui n'a pas encore quitté la salle sur un point : il y a des assurances solde restant dû qui sont liées à l'accès à la propriété. Ce sont, en fait, des assurances-vie ou des épargnes-pension déductibles fiscalement. En plus du bonus logement lié à la propriété, il y a un système d'épargne-pension actif.*

*Je suis un peu inquiet, car il va être très difficile de toucher aux contrats en cours. Diminuer ou changer substantiellement le système pour ceux qui en bénéficient déjà est compliqué et sans doute pas tout à fait opportun.*

*Cela signifie que si l'on veut changer les choses, si l'on se dit qu'on va agir différemment avec les nouveaux contrats, on libère très progressivement des masses budgétaires. En considérant que les gens empruntent sur vingt ans en moyenne, un vingtième de la masse budgétaire sera libéré chaque année. Or - vous l'avez dit et l'étude le*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Ik zei al dat we nadenken over een hervorming. U wilt overhaast te werk gaan en velt een voorbarig oordeel.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Dat doe ik niet, ik voer gewoon de politieke druk op. Dat recht heb ik als gewestelijk volksvertegenwoordiger.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Het zou een vergissing zijn om overhaast te werk te gaan. Het is echt niet overdreven om vijf maanden de tijd te nemen en grondig over het systeem na te denken.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *U overlegt met fiscale experts, maar ik zou willen dat u ook eens over de politieke keuzes nadent.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *De experts zullen het beleid niet bepalen! De regering zal haar politieke keuzes pas bekendmaken nadat ze zich grondig geïnformeerd heeft. Ik wil daar niet op vooruitlopen.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *De experts zullen u niets vertellen over de huisvestingsmarkt. Ze zullen alleen hun fiscale kijk op de zaak geven. Ik wou dat u ook advies inwon over de huisvestingsmarkt en de bestaande gewestelijke beleidsinstrumenten.*

*Ik hoop dat we in de commissie kennis kunnen nemen van de conclusies van de experts. We zullen zien welke politieke lessen u eruit trekt. We zullen geen voorbarig oordeel vellen, maar het ziet*

démontre -, il faut faire des économies sur le système. Cela sera compliqué. Pourtant, je ne vois pas dans votre chef, pour les nouveaux contrats, de volonté de se relier puissamment à la politique régionale du Logement. Or vous êtes ministre du Logement et non de la Fiscalité !

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Dans ma réponse, je vous ai expliqué qu'une réflexion était en cours. Vous voulez aller plus vite que la musique. Soit vous n'avez pas écouté, soit vous ne voulez pas entendre. Vous préjugez de la réflexion menée.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je ne préjuge pas. Je me permets d'exercer une pression politique. C'est encore mon droit en tant que député régional.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Si nous n'avions pas pris le temps de la réflexion et de la consultation d'une série d'experts, nous serions dans l'erreur. Dès que l'on opère de manière correcte, il faut nous laisser le temps. En plus, objectivement, cinq mois de réflexion et d'expertise, ce n'est pas la mer à boire !

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Ce sont des experts fiscaux. Ce que j'aimerais, c'est au moins l'affirmation d'une volonté d'examiner ce thème sous l'angle politique, et non pas uniquement sous le biais de l'expertise fiscale.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Mais ce ne sont pas ces experts qui vont nous dicter la marche à suivre ! Je vous ai expliqué que le gouvernement annoncerait des options politiques sur la base de la réflexion qui lui sera transmise. Et je ne vais pas préjuger aujourd'hui des options politiques alors que je n'ai pas connaissance de la finalisation des travaux des experts. Je serais stupide de le faire !

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Les experts ne vont pas vous parler du marché du logement. Ils vont vous parler de la fiscalité. J'aurais aimé qu'ils vous parlent aussi du marché du logement et des dispositifs régionaux existants.

Nous jugerons sur pièce. J'espère que les conclusions des experts nous seront présentées en commission. Nous verrons les enseignements politiques que vous en retirerez et dans quelle direction vous irez. Nous jugerons à ce moment-

*ernaar uit dat het niet eenvoudig wordt. Als er geen duidelijke politieke keuzes gemaakt worden, denk ik dat alles min of meer bij het oude zal blijven.*

**De voorzitter.**- De heer De Wolf heeft het woord.

**De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *De MR zal een sterke maar constructieve oppositie voeren indien we merken dat het werk van de regering de goede richting uitgaat. We zitten hier niet voor ons plezier, maar om de belangen van de Brusselaars te verdedigen.*

*In dit stadium kan ik mij achter de voorstellen van de minister scharen. Wij wilden alleen waarschuwen voor de risico's. De woonbonus is een belangrijk instrument, maar het mag geen heilig huisje zijn. Het zou echter ook een vergissing zijn om de maatregel eenvoudigweg af te schaffen, zonder rekening te houden met de rest van de vastgoedfiscaliteit.*

*De minister is zich daarvan blijkbaar bewust, net als van de bijzondere situatie in Brussel in vergelijking met de andere gewesten. Het zou een vergissing zijn om de woonbonus niet in een ruimere context te plaatsen en enkel van een studie uit te gaan. Uit uw antwoord leid ik echter af dat het niet zo'n vaart zal lopen.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

**De voorzitter.**- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

là. Nous n'allons pas préjuger, mais, de prime abord, le choix s'annonce compliqué. S'il n'y a pas une orientation politique claire, je pense que l'on s'oriente vers un relatif statu quo.

**M. le président.**- La parole est à M. De Wolf.

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Cela m'amuse que l'on fasse des fractions du MR. Le MR est présent, son chef de groupe va répondre. Je vais reprendre ce que je vous ai dit au début de cette législature, lors de la déclaration de politique régionale. Nous mènerons une opposition ferme, mais constructive lorsque nous estimons que ce qui est fait par le gouvernement va dans le bon sens. Ce qui nous intéresse, ce ne sont pas les comparaisons musicales, ce ne sont pas les batteries, ni les effets de manche, c'est le sort des Bruxellois. C'est pour cela que nous sommes élus, et pas autre chose.

En ce qui concerne les propos de la ministre, j'affirme que je peux, à ce stade-ci, m'inscrire dans ce cadre. Nous n'avons fait que des mises en garde. Nous n'avons pas de tabou, je l'ai écrit et je le dis clairement : le bonus logement est un instrument important, mais il n'y a pas de tabou. Par contre, y toucher sans équilibrer en mettant sur la table l'ensemble des instruments fiscaux immobiliers serait une erreur.

Je crois comprendre que la ministre a bien pris conscience de cet élément et de la situation spécifique bruxelloise par rapport aux autres Régions. Si des questions se posent à l'avenir, isoler ce problème afin de le résoudre sur la base de cette étude serait une erreur.

Comme je n'ai pas entendu de réponse qui s'écarte de ce cadre-là, j'y souscris pour le moment.

*- Les incidents sont clos.*

## QUESTIONS ORALES

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle les questions orales.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
KHADIJA ZAMOURI**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

**betreffende "het promoten van het  
onderbrengen van verhuurde woningen in  
sociale verhuurkantoren".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).-** Uit een studie van september 2014 die werd uitgevoerd door de Verenigde Eigenaars, blijkt dat mensen steeds minder interesse tonen om te investeren in de Brusselse huizenmarkt. Het toenemende aantal regels en normen, de beperkingen van het eigendomsrecht en slechte ervaringen met verhuren, zoals wanbetaling, en schade, leiden ertoe dat verhuurders er de brui aan willen geven.

Het gaat om kleine investeerders, doorgaans zestigplussers die hun spaargeld willen investeren in de huizenmarkt en die de huurinkomsten gebruiken als aanvullend pensioen. Nochtans bleek uit de enquête dat het rendement van zo'n investering slechts evolueert tussen -2% en 2%.

Als een verhuurder geen normaal rendement van 3% kan realiseren, is de private verhuurmarkt niet langer rendabel, aangezien veel verhuurde panden dateren van voor de jaren zeventig en meestal aan een grondige renovatie toe zijn. Verhuren is tenslotte nog steeds een economische activiteit. Bovendien kan een regulering van de huurprijzen ertoe leiden dat Brussel minder aantrekkelijk wordt voor investeerders in onroerend goed en dat eigenaars minder snel geneigd zullen zijn om hun pand goed te onderhouden, wanneer ze verplicht worden om een vaste verhuurprijs op te leggen.

Toch heeft het Brussels Gewest zulke kleine investeerders nodig. Het zijn betrouwbare partners voor huisvesting die we moeten koesteren, want ook zij investeren in deze stad. Dat geldt zeker als

**QUESTION ORALE DE MME KHADIJA  
ZAMOURI**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la promotion des agences  
immobilières sociales afin que des  
logements locatifs leur soient confiés".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri (Open Vld) (en  
néerlandais).-** Une étude des Propriétaires réunis datée de septembre 2014 pointe une réticence croissante des bailleurs à investir dans le marché immobilier bruxellois. Celle-ci est due aux nombreuses règles et normes, aux restrictions au droit de propriété et aux mauvaises expériences avec des locataires mauvais payeurs ou peu consciencieux.

*Les propriétaires concernés sont généralement des personnes de plus de soixante ans qui investissent dans le marché immobilier pour s'assurer un complément de pension. L'enquête révèle cependant que le rendement d'un tel investissement évolue entre -2% et 2%, c'est-à-dire sous le seuil de rentabilité de 3%. En effet, de nombreux immeubles datent d'avant les années 1970 et nécessitent une rénovation approfondie. Par ailleurs, une régulation des loyers pourrait nuire à l'attractivité de Bruxelles en matière d'investissements immobiliers et dissuader les propriétaires d'entretenir leur bien.*

*La Région bruxelloise devrait prendre soin de ces petits investisseurs, qui sont des partenaires fiables de notre politique du logement. C'est d'autant plus vrai que le secteur du logement social ne représente que 6% du marché locatif. Nous avons donc tout intérêt à stimuler le climat d'investissement sur le marché locatif privé au bénéfice des Bruxellois socialement vulnérables.*

*Dans ce domaine, le rôle des agences immobilières sociales (AIS) pourrait être élargi.*



we weten dat de sociale huisvestingssector amper 6% van de woningen vertegenwoordigd. Het is dus in het voordeel van de sociaal kwetsbare Brusselaars dat ook op het vlak van privé-woningen het investeringsklimaat wordt gestimuleerd.

Op dat gebied kan volgens ons de rol van de sociale verhuurkantoren worden uitgebreid. Zij moeten privéverhuurders overtuigen om hun woning door hen te laten beheren en verhuren aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. De privé-eigenaar kan dan ook gebruik maken van een identiek fiscaal systeem als voor sociale woningen, en komt in aanmerking voor een verlaging van de onroerende voorheffing op de woning van 1,25% tot 0,8%. Dat is hetzelfde tarief als voor sociale woningen.

Hoeveel wooneenheden zijn momenteel door privé-eigenaars ter beschikking gesteld van de sociale verhuurkantoren? Hoeveel in Brussel verhuurde wooneenheden zijn in handen van privé-eigenaars? Kan er een tendens worden vastgesteld inzake het aantal woningen dat de afgelopen jaren werd verhuurd door de privé-sector?

Welke maatregelen neemt u om het investeringsklimaat voor kleine verhuurders te stimuleren? Een uitbreiding van de renovatiepremies of andere fiscale stimuli zou veel private verhuurders kunnen overhalen om hun woning ter beschikking te stellen van de sociale verhuurkantoren. Ook een systeem met huurtoelagen zou mensen met een beperkt inkomen kunnen helpen om toegang te krijgen tot de private huurmarkt, waardoor de vrees voor insolventie van de huurder verdwijnt.

Welke maatregelen nemen de sociale verhuurkantoren om meer private eigenaars over te halen hun woning ter beschikking te stellen voor de sociale huisvestingsmarkt? Hoeveel leegstaande woningen zijn er in handen van privé-eigenaars in Brussel? Wat is de reden voor die leegstand?

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister.**- In de loop van de laatste vijf jaar is het aantal woningen dat door de sociale verhuurkantoren (SVK) beheerd

*Celles-ci doivent convaincre les propriétaires privés de leur confier la gestion de leur bien pour mettre celui-ci à la disposition de personnes qui remplissent les critères d'accès à un logement social. Les propriétaires qui acceptent bénéficient du même système fiscal que celui des logements sociaux et d'une réduction du précompte immobilier de 1,25% à 0,8%.*

*Combien d'unités de logements sont-elles confiées aux AIS par des propriétaires privés ? Combien d'unités de logement le marché locatif privé bruxellois compte-t-il ? Une évolution a-t-elle été constatée dans ce secteur au cours des dernières années ?*

*Quelles mesures allez-vous instaurer pour stimuler les investissements des petits propriétaires ? Une augmentation des primes à la rénovation ou d'autres incitants fiscaux pourraient entraîner de nombreux bailleurs privés à confier la gestion de leur bien à des AIS. Un système d'allocation-loyer pourrait, par ailleurs, faciliter l'accès au marché locatif privé des personnes aux revenus limités.*

*Comment les AIS s'y prennent-elles pour convaincre les propriétaires privés de leur confier leur bien ? Combien de logements inoccupés appartiennent-ils à des propriétaires privés ? Pourquoi restent-ils vides ?*

**M. le président.**- La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre (en néerlandais).**- Au cours des cinq dernières années, le parc des logements gérés par les agences

wordt met ongeveer 1.000 eenheden gestegen. Het aantal door de SVK's beheerde woningen is immers toegenomen van 2.795 woningen op 30 oktober 2010 tot 3.728 woningen in september 2014.

Ik beschouw de SVK's als onmisbare spelers van het gewestelijke huisvestingsbeleid en zal erop toezien dat de hervorming van de wetgeving voor de sector niet alleen leidt tot een versterking van de sector, maar ook tot een toename van het aantal beheerde woningen, en dat een grotere doelgroep wordt bereikt. Ik denk bijvoorbeeld aan studenten.

We hebben geen precieze informatie over verhuurde en door privé-eigenaars beheerde woningen. Volgens het laatste verslag van het Observatiecentrum van de huurprijzen, dat uit 2013 dateert, telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 226.390 verhuurde woningen.

Eigenaars die hun woning aan een SVK toevertrouwen, komen in aanmerking voor allerlei diensten en garanties, namelijk de gegarandeerde betaling van de huur, het onderhoud en de reparatie van de woning, een vermindering van de belasting, renovatiepremies en begeleiding bij renovatiewerken (inzake administratie en financiering). Dit zijn niet te verwaarlozen voordelen.

Naar aanleiding van de hervorming van de regelgeving kunnen we nagaan of het goed zou zijn om in andere stimuleringsmaatregelen te voorzien of de huidige voordelen aan te passen. Op die manier kunnen we vooral verhuurders van bescheiden eigendommen overtuigen.

U moet weten dat er ook wordt nagedacht over stimuleringsmaatregelen om meer woningen in de gemeenten aan de gewestgrens te laten beheren door SVK's.

Ik heb mijn administratie de opdracht gegeven om een bestek op te stellen voor de uitvoering van een studie die moet resulteren in meerdere scenario's voor de invoering van een efficiënter huurtoelagesysteem. De uitdaging bestaat erin om een veralgemeende en omkaderde huurtoelage te realiseren, waarbij een zo groot mogelijk aantal van de huidige voordelen wordt gerationaliseerd.

*(verder in het Frans)*

*immobilières sociales (AIS) s'est enrichi d'environ 1.000 unités.*

*Les AIS sont des acteurs incontournables de la politique régionale en matière de logement. La réforme actuelle de la réglementation du secteur vise à renforcer celui-ci et à augmenter le nombre de logements pris en gestion, en veillant à atteindre un nouveau public, comme les étudiants.*

*Le dernier rapport de l'Observatoire des loyers, daté de 2013, indique que la Région de Bruxelles-Capitale compte 226.390 logements mis en location.*

*Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS bénéficient de nombreux services et garanties : le paiement assuré du loyer, l'entretien et la remise en état du bien, la réduction des taxes foncières, l'accès aux primes à la rénovation et un accompagnement dans la réalisation de travaux de rénovation (pour l'administration et le financement).*

*La réforme de la réglementation en cours permettra de déterminer s'il est opportun de proposer d'autres incitants ou d'adapter ceux qui existent déjà, pour stimuler plus particulièrement les petits bailleurs.*

*Des réflexions sont également menées sur les incitants à proposer pour favoriser le captage de logements dans les communes de la deuxième couronne.*

*L'administration est chargée de rédiger un cahier des charges pour la réalisation d'une étude consacrée à la mise en œuvre d'une allocation-loyer plus performante. L'enjeu est de pouvoir aboutir à une allocation-loyer généralisée et encadrée, tout en rationalisant le plus grand nombre possible de dispositifs d'aides locatives existants.*

*(poursuivant en français)*

L'essentiel de la promotion des agences immobilières sociales (AIS) est fait par le biais de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). Celle-ci reçoit une subvention régionale annuelle de 150.000 euros et l'une de ses missions principales est de mener des campagnes d'information et de publicité pour persuader plus

*De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) ontvangt jaarlijks een subsidie van 150.000 euro voor het voeren van informatie- en reclamecampagnes om meer privé-eigenaars ervan te overtuigen het beheer van hun panden aan SVK's toe te vertrouwen. De voorbije jaren leverde dat positieve resultaten op.*

*De cel Leegstaande Woningen wordt geconfronteerd met een groot aantal woningen waar ingrijpende werken nodig zijn. Langdurige leegstaand gaat hand in hand met slecht onderhoud. In 2013 had 34% van de door de cel behandelde dossiers betrekking op privé-eigendommen.*

*(verder in het Nederlands)*

Een grondiger onderzoek brengt aan het licht dat deze eigenaars over weinig middelen beschikken om de noodzakelijke werken uit te voeren en dat, gezien het profiel van de eigenaars, de banken zich bij de toekenning van financiering zeer terughoudend tonen. In het licht van deze impasse en als de renovatiepremies niet toereikend zijn, suggereren de ambtenaren van de cel soms aan de oudere eigenaars om hun goed te koop te stellen om de situatie niet verder te laten verergeren.

Tot slot onderzoekt men geval per geval de mogelijkheid van het door een SVK in beheer nemen van een leegstaande woning naar gelang van de werken die uitgevoerd moeten worden en de voorwaarden van de eigenaar, meer bepaald het bedrag van de huurprijs.

**De voorzitter.-** Mevrouw Zamouri heeft het woord.

**Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).-** Dank u, mevrouw de minister, voor uw antwoord en voor uw Nederlands dat duidelijk beter en beter wordt. Oefening baart kunst. Hoe meer u spreekt, hoe beter het zal gaan.

Is het nog mogelijk om de cijfers op papier te krijgen?

**Mevrouw Céline Fremault, minister.-** Ik kan u een kopie bezorgen.

*- Het incident is gesloten.*

de propriétaires privés à confier la gestion de leurs logements aux AIS. Cette action produit des résultats très positifs ces dernières années.

En ce qui concerne les logements inoccupés, dans le cadre de ses missions, la Cellule logements inoccupés de l'administration est confrontée à un grand nombre de logements nécessitant des travaux importants. Le défaut d'entretien est d'ailleurs l'une des conséquences de l'inoccupation de longue durée. Sur la base d'une analyse réalisée en 2013 par cette cellule, 34% des dossiers traités concernent des propriétaires privés.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Un examen plus approfondi révèle que ces propriétaires disposent de peu de moyens pour réaliser les travaux nécessaires et que les banques rechignent à leur octroyer un financement, vu leur profil. Si les primes à la rénovation ne suffisent pas, les agents de la cellule suggèrent parfois aux propriétaires âgés d'envisager la mise en vente de leur bien.*

*Enfin, l'opportunité de prise en gestion d'un logement inoccupé par une AIS est examinée au cas par cas en fonction de l'importance des travaux à effectuer et des conditions fixées par le propriétaire, entre autres le montant du loyer.*

**M. le président.-** La parole est à Mme Zamouri.

**Mme Khadija Zamouri (Open Vld) (en néerlandais).-** *Serait-il possible de recevoir ces chiffres sur papier ?*

**Mme Céline Fremault, ministre (en néerlandais).-** *Une copie vous sera transmise.*

*- L'incident est clos.*

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

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

**betreffende "het percentage eigenaars in  
Brussel en de belastingshervorming in de  
komende jaren".**

**De voorzitter.-** Aangezien de indiener zijn vragen heeft gesteld in het kader van de interpellaties betreffende de publicatie van de Trevi-cijfers, enerzijds, en de woonbonus, anderzijds, en de minister erop heeft geantwoord, is deze vraag doelloos geworden.

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN  
MAMPAKA MANKAMBA**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la part des propriétaires à  
Bruxelles et la réforme fiscale dans les  
années à venir".**

**M. le président.-** L'auteur ayant posé ses questions dans le cadre des interpellations concernant la publication de l'indice Trevi, d'une part, et concernant le bonus logement, d'autre part, et la ministre y ayant répondu, la question orale est considérée comme sans objet.