



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 13 FEBRUARI 2025**

—

ZITTING 2024-2025

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 13 FÉVRIER 2025**

—

SESSION 2024-2025

—

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Emile Luhahi	7
aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,	
en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de studentenhuisvesting in het Brussels Gewest.	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Emile Luhahi (Groen)	
De heer Hennan Oflu (MR)	
De heer Benjamin Dalle (cd&v)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	11
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de uitvoering van een beleid van renteloze financiering van aktekosten en registratierechten.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Emile Luhahi	7
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,	
et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant le logement étudiant en Région bruxelloise.	
Discussion – Orateurs :	
M. Emile Luhahi (Groen)	
M. Hennan Oflu (MR)	
M. Benjamin Dalle (cd&v)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de M. Louis de Clippele	11
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant la mise en œuvre d'une politique de financement à taux zéro des frais d'actes et des droits d'enregistrement.	
Question orale de Mme Françoise Schepmans	14
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	

betreffende de evaluatie van de glijdende huurovereenkomst.		concernant l'évaluation du bail glissant.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	16	Question orale de M. Louis de Clippele	16
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de dubbele registratie van huurcontracten vanaf 2025.		concernant le double enregistrement des baux à partir de 2025.	
Mondelinge vraag van de heer Calvin Soiresse Njall	22	Question orale de M. Calvin Soiresse Njall	22
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende ongezonde woningen die niet mogen worden verhuurd.		concernant les logements insalubres interdits de location.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	26	Question orale de Mme Joëlle Maison	26
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende het overzicht van leegstaande woningen in het Brussels Gewest.		concernant l'état des lieux des logements inoccupés en Région bruxelloise.	
Mondelinge vraag van de heer Calvin Soiresse Njall	30	Question orale de M. Calvin Soiresse Njall	30
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de balans van genderbudgeting en gendermainstreaming op het vlak van huisvesting.		concernant le bilan du « gender budgeting » et du « gender mainstreaming » en matière de logement.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans	34	Question orale de Mme Françoise Schepmans	34

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

betreffende de hindernissen bij de verwerving
van een eigendom door Brusselse jongeren.

Mondelinge vraag van de heer Emile Luhahi 40

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

betreffende de sociale woningen in Lake Side.

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

concernant les obstacles à l'accès à la propriété
pour les jeunes Bruxellois.

Question orale de M. Emile Luhahi 40

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

concernant les logements sociaux à Lake Side.

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER EMILE LUHAHI**
1105 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de**
Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale
Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie
van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van
Gewestelijk Belang,

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. EMILE LUHAHI
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement
territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la
Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt
régional,

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

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

1105 **betreffende de studentenhuisvesting in het Brussels Gewest.**

concernant le logement étudiant en Région bruxelloise.

1107 **De heer Emile Luhahi (Groen).**- De gemiddelde huurprijs
voor een studentenkot in Brussel met inbegrip van alle kosten
voor water, elektriciteit enzovoort, bedraagt 680 euro per maand.
Voor studenten is dat een behoorlijk budget en dat roept
vragen op, onder meer wat gelijke kansen op onderwijs betreft.
Daar komen bovendien nog andere kosten bij, zoals het
inschrijvingsgeld en de kosten voor lesmateriaal, boeken en
levensonderhoud. Dat maakt studentenkoten erg ontoegankelijk,
zeker voor studenten die afkomstig zijn uit minder goeode
gezinnen.

M. Emile Luhahi (Groen) *(en néerlandais).*- *Le loyer moyen*
d'un kot à Bruxelles est de 680 euros, soit un budget considérable
qui s'ajoute à d'autres coûts tels que le minerval, le coût du
matériel pédagogique et les frais de subsistance. Cette situation
porte préjudice aux étudiants issus de familles moins aisées et
les contraint à travailler pendant leurs études.

Comment comptez-vous investir dans des logements étudiants
abordables ? Envisagez-vous de faire appel à des promoteurs
privés ?

Comment garantir une offre privée de kots à un prix abordable ?

En discutez-vous avec les autres ministres chargés de
l'éducation ?

De afgelopen vijftien jaar is het aantal studenten dat werkt,
dan ook aanzienlijk toegenomen. Die moeten dus werken en
tegelijkertijd studeren.

Bovendien blijkt uit een studie van de VUB dat wie tussen 1970
en 1994 in de hogere middenklasse werd geboren, vijf keer meer
kans heeft op een masterdiploma dan een generatiegenoot die
afkomstig is uit een arbeidersgezin.

Hoe zult u investeren in betaalbare studentenkoten? Over
hoeveel koten gaat het dan?

Zult u daarvoor samenwerken met universiteiten en hogescholen
of kijkt u vooral naar privéontwikkelaars? Hoe garandeert u dat
studentenkoten van de privésector betaalbaar zijn?

Overlegt u hierover met andere ministers die bevoegd zijn voor
onderwijs?

1109 **De heer Hennan Oflu (MR)** *(in het Frans).*- *De vraag naar*
studentenkoten is veel hoger dan het aanbod, wat de prijzen
opdrijft. Daardoor vinden veel studenten nog moeilijk een kot.

M. Hennan Oflu (MR).- La situation du logement étudiant
en Région de Bruxelles-Capitale est alarmante. Pour répondre
efficacement à cette crise, il est essentiel que le climat
régional soit propice à la construction de nouveaux logements.
Actuellement, la demande dépasse largement l'offre, rendant
l'accès au logement de plus en plus difficile pour les étudiants qui
doivent faire face à des loyers élevés et à une concurrence accrue.

Om die trend te keren, moet het gewest vastgoedinvesteringen
stimuleren door de stedenbouwkundige procedures te
vereenvoudigen en fiscale stimulansen te creëren.

Pour inverser cette tendance, la Région bruxelloise doit créer
un environnement favorable à l'investissement en simplifiant les
procédures d'urbanisme, en réduisant les obstacles administratifs

Eerder wees u op het belang van de aanvullende rol die spelers
als Plateforme logement étudiant en 1 Toit 2 Âges hebben. Die
laatste vzw werkt rond intergenerationeel wonen en zorgde in

2023 voor 400 door studenten en ouderen gedeelde woningen. Welke impact had die ondersteuning sinds de herfinanciering van de vzw's? Hoeveel betaalbare studentenwoningen leverde dat op?

Voorts zei u dat het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) de komende vier jaar 200 bijkomende woningen in beheer zou nemen. Hoeveel daarvan nam het in 2024 in beheer? Hoeveel moeten dat er in 2025 worden?

Perspective.brussels startte in 2023 zijn vierjaarlijkse onderzoek naar de behoefte aan studentenwoningen. Tegelijkertijd noemde u het opstarten van een monitoring van studentenwoningen een prioriteit voor 2024. Hoeveel staat u daarmee? Zijn er al resultaten beschikbaar?

Welk budget ging er tijdens de vorige regeerperiode precies naar studentenwoningen?

et en mettant en place des incitants fiscaux. En facilitant ainsi le développement de nouveaux projets publics et privés, elle stimulera la création et la rénovation de logements accessibles aux étudiants et répondra à un besoin croissant.

Il y a un an, ma collègue Aurélie Czekalski vous avait interpellée sur la situation du logement étudiant bruxellois. Vous aviez alors souligné le rôle complémentaire des acteurs comme la Plateforme logement étudiant et l'ASBL 1 Toit 2 Âges dans l'offre de logements pour les étudiants. Cette dernière association, qui facilite la cohabitation intergénérationnelle, avait notamment permis la création de près de 400 binômes d'étudiants et de seniors en 2023. Quel a été l'impact de ce soutien depuis le refinancement de ces structures ? Combien de logements accessibles aux étudiants a-t-il permis ?

Concernant l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), vous aviez annoncé une prise en gestion de 200 logements supplémentaires par an pour les quatre prochaines années. Pouvez-vous préciser combien de ces logements ont été intégrés en 2024 ainsi que les objectifs concrets pour cette nouvelle année ?

Par ailleurs, en ce qui concerne le suivi des besoins en logements étudiants, il avait été précisé que l'enquête « Panorama de la vie étudiante », réalisée tous les quatre ans par perspective.brussels, avait été relancée en 2023 et était toujours en cours.

En parallèle, la mise en place d'un monitoring du logement étudiant en Région bruxelloise avait été annoncée comme une priorité de l'année 2024. Cet outil devait permettre d'évaluer précisément le nombre de logements disponibles et de suivre l'évolution du marché grâce à l'analyse des permis d'urbanisme. Un an après cette annonce, où en est la création de ce monitoring ? Ses premiers résultats ou observations sont-ils déjà disponibles ?

Enfin pouvez-vous détailler le budget total alloué au logement étudiant durant la précédente législature ?

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- *La principale ville étudiante du pays est bien Bruxelles, mais y étudier coûte cher.*

Il ressort d'une récente enquête menée par perspective.brussels, le Pôle académique de Bruxelles et Brik qu'un tiers des étudiants bruxellois vivent en kot. Si 75 % d'entre eux sont satisfaits de leur logement, 60 % ont eu du mal à en trouver un, en particulier en raison des loyers. La plupart des étudiants disent apprécier habiter dans la capitale. Nous devons dès lors agir sur les prix des logements.

Dans un mémorandum, Brik recommande de définir un cadre légal permettant aux particuliers de diviser temporairement leur habitation afin d'y créer de une à trois chambres d'étudiants. Que pensez-vous de cette proposition ?

¹¹¹¹ **De heer Benjamin Dalle (cd&v)**.- In tegenstelling tot wat men in Luik, Antwerpen, Gent of Leuven denkt, is Brussel de belangrijkste studentenstad van het land. We weten dat de Brusselse studenten hier graag studeren, maar ook dat het duur en niet evident is.

Tussen november 2023 en maart 2024 heeft perspective.brussels in samenwerking met Pôle académique de Bruxelles en Brik Student in Brussel meer dan 3.000 Brusselse studenten ondervraagd. Uit de resultaten, die gisteren werden bekendgemaakt, blijkt dat 31,5% van de deelnemers op kot zit. Daarvan geeft 60% aan moeilijkheden te hebben ondervonden bij het vinden van een woning. Zij noemen de huurprijs als belangrijkste reden. Tegelijkertijd is 75,4% tevreden over hun studentenwoning. De enquête toont ook aan dat de studenten graag in Brussel wonen. Dat is natuurlijk positief. Aan de huurprijs moeten we echter iets doen.

In een memorandum formuleert Brik, het samenwerkingsverband tussen VUB, Odisee, LUKA en KU Leuven Campus Brussel een heel interessante aanbeveling. Het stelt voor om een wettelijk kader te creëren voor huisvesting bij particulieren, een soort 'kotmadam'-formule waarbij mensen thuis een, twee of drie kamers verhuren. Hoe staat u tegenover dat voorstel? Vindt u het interessant? Hebt u eventueel ook contact opgenomen met Brik om het te bekijken?

Een tweede interessante aanbeveling in het verlengde daarvan is om de studentenhuisvesting te monitoren en te evalueren via de registratie van huurwoningen en de uitreiking van vergunningen. U hebt in het verleden in de commissie Huisvesting laten weten dat een monitoringsysteem via perspective.brussels operationeel zou zijn. Dat was toen gepland tegen eind 2024. Intussen is het 2025. Is er al informatie beschikbaar over dat monitoringsysteem? Is het al in werking?

Ten slotte kent aan Nederlandstalige kant 68,7% van de ondervraagden de servicedesk van Brik. 15% van de Nederlandstalige studenten geeft aan geen enkele van de instrumenten te kennen. Aan Franstalige kant is de bekendheid niet zo goed. Daar kent 67,1% geen enkele van de instrumenten - My Kot, Plateforme logement étudiant enzovoort - en kent slechts 22,5% My Kot. Het onderzoek dateert van 2020. Hebt u initiatieven gepland of genomen om die bekendheid te verbeteren, vooral aan Franstalige kant?

¹¹¹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik verwijs naar de antwoorden van de regering op gelijkaardige vragen in de commissie Huisvesting van 23 januari en naar het antwoord op een actualiteitsvraag op 12 december 2024. De kwestie valt trouwens onder de bevoegdheid van minister-president Vervoort die mij de volgende informatie heeft bezorgd.

Zoals u aangeeft en zoals de pers veelvuldig meldt, is de huidige situatie op het vlak van studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op zijn zachtst gezegd zorgwekkend. Veel universiteiten kampen met een tekort aan studentenkamers, met als gevolg hoge en nog steeds stijgende huurprijzen. Daardoor wordt het voor studenten almaar moeilijker om voor een betaalbare prijs een kamer te vinden.

Perspective.brussels werkt momenteel aan een monitoringsysteem voor studentenwoningen om kennis en expertise te ontwikkelen. Voorlopig kunnen we nog niet exact bepalen hoeveel betaalbare studentenkamers het Brussels Gewest nodig heeft om aan de behoefte te beantwoorden. Het gewest werkt uiteraard samen met de partijen die in de studentenhuisvesting actief zijn, zoals de instellingen voor hoger onderwijs, Brik, het Plateforme logement étudiant en het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten.

Daarmee is de gegevensbank gevoed die het aanbod van studentenkamers objectief in kaart moet brengen en de gegevens van de monitoring af moet toetsen aan de behoeften van de studenten.

Une autre recommandation concerne la mise en place d'un suivi et d'une évaluation du logement étudiant à travers l'enregistrement des baux et l'octroi des permis. Un tel système avait été annoncé pour la fin 2024. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Enfin, il ressort de différentes enquêtes que les plateformes d'aide sont peu connues des étudiants. Avez-vous pris ou prévu de prendre des initiatives afin d'accroître leur visibilité ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je vous renvoie aux réponses formulées en commission du Logement le 23 janvier et à l'occasion d'une question d'actualité le 12 décembre dernier. Rudi Vervoort, compétent en la matière, me transmet les informations suivantes.*

La situation actuelle du logement étudiant à Bruxelles est effectivement préoccupante. La pénurie de kots touche de nombreuses universités et les étudiants ont de plus en plus de mal à trouver un logement abordable. Perspective.brussels élabore un système de suivi du logement étudiant et la Région coopère avec différents acteurs du secteur.

Cela permet d'alimenter la base de données censée cartographier l'offre de kots étudiants et de la confronter aux besoins.

¹¹¹⁵ *(verder in het Frans)*

Op basis daarvan bekijken we wat het gewest en andere spelers kunnen ondernemen om meer kwaliteitsvolle en betaalbare studentenwoningen te creëren.

¹¹¹⁷ *(verder in het Nederlands)*

In verband met uw overige vragen verwijst ik naar de uitgebreide antwoorden die ik al aan het parlement bezorgde.

Voor de kaderwet ben ik niet bevoegd, wat niet wegneemt dat ik alles wel kan onderzoeken. Voor mij is het belangrijk dat de huurprijs van studentenkoten redelijk blijft, maar dat is werk voor de volgende regering.

De cijfers in verband met de bekendheid van de initiatieven zijn inderdaad laag. Daar moeten we aan werken.

¹¹¹⁹ *(verder in het Frans)*

Mijnheer Oflu, ik heb mij vijf jaar lang ingespannen voor de bouw van nieuwe openbare woningen. Het verheugt mij dan ook dat u zegt dat ook de MR daarin wil investeren. Ik roep u dan ook op om de plannen van de gemeenten die daarmee bezig zijn goed te keuren, want in het verleden heeft uw partij dergelijke projecten vaak geblokkeerd.

Wat de studentenhuysvesting betreft leveren de projecten van minister-president Vervoort en mij samen meer dan 1.000 woningen op. Dat is niet genoeg, maar het gaat wel al de goede kant uit.

Veel studenten die in Brussel op kot gaan, komen uit Wallonië of Vlaanderen. Ze zijn welkom in het gewest, maar we hebben wel een nationaal plan en budgettaire steun van de andere gewesten en de federale regering nodig. In zijn eentje kan Brussel immers onvoldoende betaalbare koten financieren.

Daarnaast zijn er maatregelen nodig om alle huurwoningen betaalbaar te houden. Ik blijf samenwerken met het SVKS en hoop dat de volgende regering dat ook doet.

(poursuivant en français)

Une première analyse des résultats sera réalisée en 2025 sur la base des données disponibles et collectées. Il s'agira ensuite de déterminer quels sont les leviers d'action dont la Région bruxelloise peut se saisir, dans le cadre de ses compétences, pour augmenter le nombre et la qualité des logements accessibles aux étudiants, et quels sont les leviers mobilisables par d'autres entités ou opérateurs.

(poursuivant en néerlandais)

Les réponses à vos autres questions se trouvent dans les débats antérieurs de cette commission.

Le prochain gouvernement devra veiller à ce que le loyer des kots reste raisonnable.

Nous devons aussi améliorer la publicité des projets.

(poursuivant en français)

Monsieur Oflu, concernant la construction de nouveaux logements, ce n'est pas moi qu'il faut convaincre. Pendant cinq ans, je me suis battue pour construire énormément de logements publics. Je suis donc heureuse d'entendre que votre parti souhaite avancer sur ce plan, en disant qu'il faut investir dans notre Région. Je vous invite donc, dans les communes où des projets sont en discussion, à les soutenir. Dans bon nombre de communes où le MR fait partie de la majorité, votre parti a en effet bloqué beaucoup de projets publics.

Pour ce qui est du nombre de logements étudiants, j'ai dit à plusieurs reprises qu'en comptabilisant les projets du ministre-président et les miens, on totalise plus de 1.000 logements, ce qui est tout de même assez positif. Certes, cela ne répond pas à la demande en Région bruxelloise, mais nous en avons fait une priorité.

J'ai encore souligné récemment auprès d'un député que je souhaitais qu'un plan soit développé au niveau national. On sait en effet que les étudiants qui viennent suivre leur cursus à Bruxelles sont des Wallons et des Flamands. C'est très bien, mais pour les accueillir, construire ces logements et leur permettre de se loger à un prix abordable, il nous faut une aide budgétaire venant du niveau fédéral et des autres entités. Seule, Bruxelles ne pourra pas assumer cette responsabilité.

Nous sommes prêts à accueillir de très nombreux étudiants sur notre territoire, mais pour ce faire, nous avons besoin d'un soutien. Vous n'ignorez pas que Bruxelles fait également face à d'autres difficultés en matière de logement, notamment dans le cas des mamans solos ou des familles ayant de nombreux enfants

¹¹²¹ **De heer Emile Luhahi (Groen).**- Twee weken geleden hebt u inderdaad al uitgebreid geantwoord op vragen over deze kwestie. Ik ben het met u eens dat alles met elkaar in verband staat: de schaarste in de studentenhuisvesting heeft ook een impact op de klassieke huurmarkt.

¹¹²³ **De heer Benjamin Dalle (cd&v).**- Dank u voor de duidelijke antwoorden. Het wettelijk kader voor verhuur bij particulieren kan inderdaad een deel van de oplossing zijn. Alles wat het aantal kamers verhoogt, kan de huurprijs gunstig beïnvloeden. Als dat nog niet gebeurd is, stel ik voor dat uw diensten contact opnemen met Brik om te bekijken hoe dat uitgewerkt kan worden, zodat een volgende regering desgewenst dat voorstel snel in het parlement kan indienen.

U gaf aan dat het monitoringsysteem van perspective.brussels in 2025 voor het eerst operationeel zou worden. Hebt u er zicht op wanneer precies?

¹¹²⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Nee, dat kan ik nog niet zeggen, want we weten niet hoe lang we nog een regering in lopende zaken zullen hebben. Ik stel dan ook voor dat u binnen een maand of twee een nieuwe vraag stelt. Als ik ondertussen nieuws heb, zal ik het commissiesecretariaat op de hoogte brengen.

- *Het incident is gesloten.*

¹¹³³ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

¹¹³³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹³³ **betreffende de uitvoering van een beleid van renteloze financiering van aktekosten en registratierechten.**

¹¹³⁵ **De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).**- *Een eigen woning bezitten blijft een grote uitdaging. Met name de registratierechten en notariskosten vormen een obstakel.*

In het regeerakkoord werd de mogelijkheid geopperd om een renteloze lening voor aktekosten en registratierechten in te stellen om de aankoop van woningen aan te moedigen.

à charge. Le problème est toujours le même : le prix du loyer pratiqué.

L'un ne va pas sans l'autre ; il faut des aides financières pour construire des logements, mais aussi des solutions au niveau des loyers. À côté de cela, nous continuons le travail avec l'Agence immobilière sociale étudiante. J'espère que le prochain gouvernement continuera à investir dans ces structures, comme j'ai pu le faire.

M. Emile Luhahi (Groen) (en néerlandais).- *Tout est lié, en effet : la pénurie de logements étudiants influence aussi le marché locatif classique.*

M. Benjamin Dalle (cd&v) (en néerlandais).- *Je propose que vos services se mettent en rapport avec Brik pour explorer la piste des locations chez les particuliers.*

Le système de monitoring de perspective.brussels sera donc opérationnel en 2025, mais quand exactement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je ne peux pas encore vous le dire, mais si l'information me parvient, j'en informerai le secrétariat de la commission.*

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

concernant la mise en œuvre d'une politique de financement à taux zéro des frais d'actes et des droits d'enregistrement.

M. Louis de Clippele (MR).- La question de l'accès à la propriété reste un défi majeur. Les frais liés à l'achat d'un bien immobilier, notamment les droits d'enregistrement et les frais d'actes notariés, constituent une barrière importante. Ces coûts, bien que ponctuels, pèsent lourdement sur le budget des acquéreurs et limitent leur capacité à accéder à la propriété.

Dans l'accord de majorité 2019-2024, il a été évoqué la possibilité de mettre en œuvre une politique de financement

Hoever staat de reflectie over een dergelijke maatregel? Hebt u de budgettaire en sociale gevolgen van een renteloze lening bestudeerd? Hebt u gesprekken gevoerd met banken of andere financiële partners?

Wat zouden de prioritaire doelgroepen zijn? Welke voorwaarden zouden aan de lening worden gekoppeld?

¹¹³⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Na onderzoek zijn we helaas tot de conclusie gekomen dat een renteloze lening niet haalbaar was.*

De maatregel zou een directe impact hebben op de vraag naar woonleningen, waar het Woningfonds niet aan zou kunnen voldoen omdat het gebonden is aan de limieten van de gewestelijke garantie en de leencapaciteit van de kredietnemers. De maatregel zou leiden tot een te groot renteverskil tussen de woonleningen en de financiering van de gewestelijke investeringsdotatie. Dat zou de financiën van het gewest en van het Woningfonds sterk onder druk zetten, waardoor het Woningfonds genoodzaakt zou zijn om de rentevoeten weer te verhogen.

De regering heeft evenwel andere maatregelen genomen om de aankoop van een woning aan te moedigen. Zo verstrekt het Woningfonds woonleningen tegen een aantrekkelijker tarief dan de banken, met leningen tot 30 jaar en tot 120%. Het financiert ook renovatiewerken tegen veel lagere tarieven dan de markt. Het bouwt woningen, die een btw-tarief van 6% genieten en tegen kostprijs worden verkocht. Het verhuurt woningen en biedt hulp aan bij het samenstellen van de huurwaarborg.

Daarnaast heeft de regering een beheerscontract met de Community Land Trust Brussel (CLTB) getekend, dat elk jaar miljoenen euro's ontvangt om sociale koopwoningen te produceren.

We mogen evenwel niet vergeten dat Brussel vooral een stad van huurders is. Om die huurders te helpen, ben ik partnerschappen met de privésector aangegaan om sociale woningen te kopen, heb ik extra middelen voor de renovatie van sociale woningen gevraagd, heb ik de huurtoelage hervormd en het openbaarbeheersrecht en het voorkeurrecht voor huurders ingevoerd. De prioriteit van het regeerakkoord was om een oplossing te vinden voor 15.000 gezinnen die op een sociale woning wachten. Dankzij alle voornoemde oplossingen hebben

à taux zéro pour couvrir les frais d'actes et les droits d'enregistrement, afin de réduire la pression financière sur les acquéreurs et de favoriser l'acquisition de logements.

Où en est le gouvernement dans la réflexion ou la mise en œuvre d'une telle politique ?

Des études de faisabilité ont-elles été menées pour évaluer l'impact budgétaire et social d'un financement à taux zéro ?

Des discussions avec des institutions bancaires ou des partenaires financiers ont-elles été engagées pour structurer un tel mécanisme ?

Dans l'hypothèse où cette mesure serait mise en place, quels seraient les publics cibles prioritaires, et quelles conditions seraient fixées pour bénéficier de ce financement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Tout d'abord, soyez certain que, tout comme vous, j'aurais souhaité un financement à taux zéro afin que les Bruxellois puissent accéder plus facilement à la propriété.

Dans le cadre de mes compétences en matière de logement, cette possibilité a été évoquée et analysée sous la précédente législature, et des discussions à ce sujet ont bien entendu eu lieu avec le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Malheureusement, après examen, nous sommes arrivés à la conclusion que cet objectif était irréalisable pour les raisons suivantes.

Le fait de proposer des taux à 0 % aurait un impact direct sur la demande en crédits hypothécaires, à laquelle le Fonds du logement ne pourrait faire face d'un point de vue tant budgétaire que financier. En effet, il est tenu par des limites absolues de financement : la limite de la garantie régionale aux emprunts du Fonds du logement et la limite de capacité des prêteurs vis-à-vis de ce dernier et de la Région.

Cette mesure provoquerait une trop grande augmentation du différentiel de taux entre les crédits hypothécaires et le financement sur le besoin de dotation d'investissement à payer par la Région.

Cette situation serait insupportable pour les finances de la Région et pour le Fonds du logement. En effet, celui-ci ne pourrait pas augmenter ses capacités de financement et se verrait très vite contraint de prendre des mesures - comme, justement, une hausse de taux - afin de gérer la demande de prêts.

Je tiens toutefois à rappeler que des mesures alternatives ont été mises en place en vue d'inciter les ménages à rester à Bruxelles.

Ainsi, le Fonds du logement utilise différents leviers pour favoriser l'accès au logement :

we uiteindelijk een oplossing voor meer dan 23.000 gezinnen gevonden.

- le crédit hypothécaire reste à un taux plus intéressant que celui des banques, avec un emprunt jusqu'à 30 ans et jusqu'à 120 % ;

- le financement à des taux nettement inférieurs à ceux du marché des travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

- la construction et la vente de logements à prix modérés. En effet, le Fonds du logement a lancé différents programmes de production de logements acquisitifs qui bénéficient d'un taux de TVA à 6 % et sont vendus à prix coûtant ;

- la mise en location de logements et l'aide à la constitution d'une garantie locative.

Par ailleurs, durant mon mandat, j'ai également soutenu le développement du Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Sous la précédente législature, la Région s'est dotée d'un arrêté reconnaissant et organisant ses missions et a conclu avec le CLTB son premier contrat de gestion. De plus, le CLTB a continué à bénéficier de plusieurs millions d'euros de subventions annuelles en vue de produire du logement acquisitif social.

J'attire cependant votre attention sur le fait que Bruxelles est globalement une ville de locataires. C'est la raison pour laquelle je me suis battue pour trouver des solutions concrètes pour eux. J'ai notamment pris les initiatives suivantes :

- j'ai développé des partenariats avec le secteur privé pour acquérir du logement social ;

- j'ai demandé des budgets complémentaires pour la rénovation des logements publics ;

- j'ai réformé l'allocation loyer, ce qui n'avait jamais été fait par le passé ;

- j'ai lutté activement contre les logements inoccupés ;

- j'ai mis le droit de gestion publique en œuvre ;

- je me suis aussi battue pour que les locataires puissent bénéficier du droit de préférence.

Pour conclure, je vous dirai que la priorité de l'accord de gouvernement était de trouver une solution pour 15.000 ménages en attente d'un logement social. À travers toutes les solutions mises en œuvre par mes équipes et moi-même, une solution a pu être apportée à ce jour pour plus de 23.000 familles.

M. Louis de Clippele (MR).- Un aspect intéressant de l'accord de majorité était la possibilité d'appliquer une politique de taux zéro non seulement sur l'intégralité du crédit, mais aussi sur la partie liée aux droits d'enregistrement et aux frais de notaire, car il s'agit là d'un frein à l'acquisition d'un bien. Les autres Régions du pays ont également consenti des efforts pour réduire

¹¹⁴¹ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *De registratierechten en notariskosten blijven een hindernis voor de aankoop van een woning. De andere gewesten hebben inspanningen geleverd om die kosten te verlagen. Ook in het*

parlement zijn er voorstellen in die zin ingediend. Ik hoop dan ook de volgende regering maatregelen op dat vlak zal nemen.

¹¹⁴³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Uit de analyse is gebleken dat een renteloze lening duur voor het gewest zou zijn en slechts een honderdtal gezinnen ten goede zou komen. Ik ben bereid om parlementaire voorstellen te onderzoeken, maar we moeten rekening houden met de financiële situatie van het gewest.*

¹¹⁴³ **De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).**- *Daarom moeten ook alle beleidsmaatregelen op basis van hun effecten worden geëvalueerd.*

- Het incident is gesloten.

¹¹⁴⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

¹¹⁴⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹⁴⁹ **betreffende de evaluatie van de glijdende huurovereenkomst.**

¹¹⁵¹ **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).**- *De glijdende huurovereenkomst moet de toegang tot een woning voor personen in een maatschappelijk inschakelingstraject bevorderen, terwijl ze privéverhuurders garanties biedt. Ze houdt in dat bepaalde instellingen, zoals de OCMW's, tijdelijk de huur op zich nemen, tot hun onderhuurder sterk genoeg staat om dat zelf te doen.*

De maatregel stuit echter op een aantal obstakels. Zo blijft het gebruik beperkt omdat de sociale verhuurkantoren (SVK) er weinig meerwaarde in zien.

Welke resultaten leverde de glijdende huurovereenkomst op? Hoeveel zijn er tot nu toe gesloten? Hoe verhoudt dat zich tot de huurovereenkomsten via SVK's?

ces droits, et des propositions en ce sens sont déposées au sein de ce Parlement.

Nous nous accordons à dire que pour favoriser l'accès à la propriété, il y a un travail à mener sur le montant du droit de mutation, qui est assez élevé. J'espère que le prochain gouvernement pourra se saisir de cet enjeu et réaliser des avancées.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je suis totalement d'accord avec vous sur l'idée de travailler à l'élaboration d'un projet qui ne coûterait pas énormément à la Région. Lorsque nous avons étudié la question avec le Fonds du logement, il est apparu qu'un tel dispositif coûterait cher, tout en ne bénéficiant qu'à une centaine de familles bruxelloises.

Je jugerais intéressant d'examiner toute proposition parlementaire bien étayée et financièrement soutenable, mais nous connaissons l'état des finances de la Région. La question se posera aussi du public que nous visons. Dans ce dossier, nombre de questions restent ouvertes.

M. Louis de Clippele (MR).- Je partage votre avis selon lequel il faut travailler en tenant compte des contraintes budgétaires de la Région. Dans ce cadre, les propositions du gouvernement doivent être examinées au regard de leurs effets concrets. Cela vaut d'ailleurs pour toutes les politiques.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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

concernant l'évaluation du bail glissant.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Le bail glissant est un outil destiné à faciliter l'accès au logement pour des personnes en voie d'insertion sociale, tout en offrant des garanties aux propriétaires privés. Ce dispositif repose sur un accompagnement social assuré par des organismes autorisés, tels que les CPAS, qui prennent temporairement en charge les obligations locatives, avant de céder le contrat au sous-locataire, une fois l'autonomie de ce dernier acquise.

Toutefois, la mise en œuvre de ce mécanisme semble se heurter à des défis qui remettent en question son intérêt réel et son articulation avec d'autres dispositifs, comme les agences immobilières sociales (AIS). Concrètement, une commune, un CPAS ou une autre organisation cosigne le bail, paie le loyer durant une période donnée et sous-loue le bien à une personne défavorisée. Ce fonctionnement est censé rassurer les bailleurs

Vormt de glijdende huurovereenkomst concurrentie voor de SVK's of eerder een aanvulling? Welke lessen trekt u daaruit?

Waarom wordt de glijdende huurovereenkomst zo weinig gebruikt?

réticents et mobiliser des logements privés pour des publics précarisés.

Selon les données disponibles, cependant, l'utilisation du bail glissant reste marginale, notamment en raison de la faible valeur ajoutée perçue par rapport aux AIS : celles-ci offrent en effet déjà des garanties aux propriétaires en jouant un rôle d'intermédiaire entre bailleurs et locataires précarisés.

Cette dualité soulève plusieurs questions, notamment celle de l'utilité du bail glissant. Plusieurs éléments méritent dès lors d'être approfondis.

Quel est le bilan de la mise en œuvre du bail glissant en Région de Bruxelles-Capitale ? Combien de contrats de ce type ont-ils été signés à ce jour ? Quelle est leur répartition par rapport à ceux conclus à travers les AIS ?

Le mécanisme du bail glissant entre-t-il en concurrence avec les AIS ou, au contraire, lui est-il complémentaire ? Quels enseignements tirez-vous de cette interaction ?

Enfin, pourquoi l'usage d'un outil censé faciliter l'accès au logement est-il si marginal ?

¹¹⁵³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In 2022 voerde Brussel Huisvesting een enquête uit over de glijdende huurovereenkomst bij onder meer de sociale verhuurkantoren (SVK), de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH), de gemeenten en de OCMW's. Slechts twee operatoren gaven aan dat ze al dergelijke huurovereenkomsten hadden afgesloten, samen in totaal 21. De huurders waren daklozen met een verslaving en langdurig zieken.*

De operatoren gaven heel wat redenen om geen glijdende huurovereenkomsten af te sluiten: een te groot financieel risico, een gebrek aan personeel voor de sociale begeleiding, het gebrek aan geschikte woningen en het feit dat ze het mechanisme niet kenden. Die factoren gelden overigens ook voor de SVK's in het algemeen. 21 overeenkomsten is heel weinig als je weet dat de SVK's momenteel 7.978 woningen beheren. Van enige concurrentie is dus geen sprake.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant le bilan de la mise en place du bail glissant, une enquête a été réalisée par Bruxelles Logement en 2022 auprès de différents acteurs immobiliers bruxellois, dont les agences immobilières sociales (AIS), les associations d'insertion par le logement, les communes et les CPAS.

Seuls deux opérateurs ont déclaré avoir signé un bail glissant, pour un total de 21 baux. Les types de locataires recensés étaient, d'une part, des sans-abri avec un problème d'assuétude et, d'autre part, des malades de longue durée, en particulier des personnes séropositives ou atteintes d'une maladie génétique évolutive.

Les raisons évoquées pour ne pas conclure de bail glissant sont multiples, notamment :

- un risque financier trop important pour les associations ;
- le manque de personnel pour l'accompagnement social ;
- la méconnaissance du mécanisme ;
- l'ambiguïté entre l'accompagnement social et la gestion du loyer, en particulier en cas de litige ;
- le manque de logements accessibles pour ce type de projet (loyers trop élevés, refus du propriétaire, etc.).

Par ailleurs, ces 21 baux glissants doivent être contextualisés en tenant compte des 7.412 logements AIS en 2022 et des 7.978 logements actuellement pris en gestion.

1155 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Er is dus geen grote meerwaarde in vergelijking met het systeem van de SVK's. Misschien moet een nieuwe evaluatie uitwijzen of het mechanisme wel moet blijven bestaan.*

1155 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Een evaluatie is altijd goed, maar ik denk dat het mechanisme wel mag blijven. Het overlapt niet met het werk van de SVK's. Er zal wel meer communicatie nodig zijn om het mechanisme bekender te maken.*

1155 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Als het mechanisme behouden blijft, zal dat inderdaad nodig zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

1163 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1163 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1163 **betreffende de dubbele registratie van huurcontracten vanaf 2025.**

1165 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Sinds 1 januari 2025 moeten Brusselse verhuurders hun huurcontracten registreren op het gewestelijke platform Iris Rent, dat gedetailleerde informatie bijhoudt over de verhuurder, de huurder en het goed in kwestie. Om een dubbele registratie te vermijden, schafte het gewest in een ordonnantie de verplichte registratie via het federale platform My Rent af. Federaal minister Van Peteghem ging daartegen echter in beroep bij het*

Le bail glissant peut difficilement être perçu comme un concurrent des AIS, eu égard à la disproportion entre les deux mécanismes. Il convient de noter que ces deux dispositifs doivent faire face à de nombreux défis communs, comme l'importance de l'accompagnement social pour stabiliser le locataire et limiter le risque locatif, le risque de conflit d'intérêts entre les missions d'accompagnement social et le risque financier auquel l'ASBL s'expose, le manque de logements abordables disponibles, ainsi que le manque d'attrait dû au niveau actuel des loyers privés.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Je constate que ce mécanisme possède une faible valeur ajoutée par rapport au système des AIS, puisque seuls 21 baux glissants ont été conclus.

Le risque existe également que le sous-locataire n'adopte pas un comportement adéquat. En outre, il règne une méconnaissance du système du bail glissant. Au vu de ces obstacles, il serait intéressant de réévaluer le mécanisme pour vérifier s'il doit être maintenu.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il peut être réévalué, mais je ne pense pas qu'il faille le supprimer. Ce système n'est en effet pas en concurrence avec les AIS.

Je reconnais que je n'ai sans doute pas assez communiqué sur ce dispositif. L'on pourrait envisager de mieux accompagner les acteurs locaux et les associations dans l'utilisation du bail glissant.

J'estime, quoi qu'il en soit, que ce mécanisme a toute son utilité pour soutenir les publics les plus fragilisés de notre société, surtout à Bruxelles.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Je suis d'accord avec vous : si l'on veut maintenir le bail glissant, il faut mieux le faire connaître auprès du public.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

concernant le double enregistrement des baux à partir de 2025.

M. Louis de Clippele (MR).- Depuis le 1er janvier 2025, les bailleurs bruxellois doivent enregistrer leurs contrats de bail sur la plateforme régionale Iris Rent, qui collecte des informations détaillées sur le bailleur, le preneur et le bien loué. Toutefois, malgré une ordonnance bruxelloise abrogeant l'obligation d'enregistrement fédéral via My Rent, un problème persiste. Le ministre fédéral des Finances du gouvernement Vivaldi, Vincent Van Peteghem, a d'ailleurs saisi la Cour constitutionnelle pour

Grondwettelijk Hof. In afwachting van een beslissing moeten Brusselse verhuurders hun huurcontracten eigenlijk twee keer laten registreren om geen boetes te krijgen of rechten te verliezen.

Welke gegevens moeten de verhuurders meedelen op Iris Rent?

De FOD Financiën wijst erop dat de verplichting van de federale registratie berust op een samenwerkingsakkoord en dat die dus niet ongedaan gemaakt kan worden met een ordonnantie. Wat is het standpunt van de Brusselse regering daarover?

Is er in afwachting van een beslissing een praktische oplossing om te voorkomen dat verhuurders boetes krijgen of rechten verliezen?

Hoe zal de administratieve overlast door de dubbele registratie vermeden worden?

Praat u met de federale overheid over een automatische uitwisseling van gegevens tussen beide platforms?

annuler cette suppression, arguant que l'obligation fédérale reste en vigueur. Le Conseil d'État avait également rendu un avis en ce sens. En attendant une décision, les bailleurs risquent de devoir procéder à un double enregistrement sur les deux plateformes, faute d'accord entre les niveaux de pouvoir. Par ailleurs, l'absence d'enregistrement pourra priver le bailleur de l'indexation du loyer et d'indemnités, tout en l'exposant à des amendes fédérales.

Quelles données les bailleurs doivent-ils fournir lors de l'enregistrement sur la plateforme Iris Rent ?

L'ordonnance régionale prévoit la suppression de l'obligation fédérale d'enregistrement. Pourtant, le SPF Finances rappelle que cette obligation relève d'un accord de coopération entre les niveaux fédéral et régional. Quelle est la position du gouvernement bruxellois face à cette contradiction juridique ?

Dans l'attente d'une décision de la Cour constitutionnelle sur le recours en annulation introduit par le ministre fédéral des Finances, existe-t-il une solution pratique qui permette aux bailleurs d'éviter toute sanction ou perte de droits ?

Quels mécanismes sont mis en place pour éviter une surcharge administrative, notamment en cas de double enregistrement temporaire sur Iris Rent et My Rent ?

Enfin, pourriez-vous préciser si des discussions sont en cours avec le gouvernement fédéral pour automatiser l'échange de données entre les deux plateformes, et dans quel délai ces échanges pourraient être effectifs ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. Conformément au règlement général sur la protection des données et à l'article 22 de la Constitution, toute collecte de données de la part d'une autorité publique doit reposer sur une base légale. L'enregistrement bruxellois n'échappe évidemment pas à cette logique.

Toutes les données à fournir sont énumérées à l'article 228/3 de l'ordonnance du 25 avril 2024. Ces données sont réparties en cinq catégories : les données du bailleur, celles du preneur, les données d'identification du bien loué, les données relatives à sa description et les données ayant trait aux éléments essentiels du contrat. Pour le détail, ces différentes catégories figurent explicitement dans l'ordonnance.

Concernant votre deuxième question, je répète qu'il n'y a aucune contradiction juridique. L'obligation fédérale a été abrogée. Il n'existe donc à l'heure actuelle aucune obligation de double enregistrement pour les baux bruxellois.

Depuis le 1er janvier 2025, l'article 19 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est libellé comme suit : « Doivent être enregistrés les baux, sous-baux et cession de baux autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du logement. » S'il y a contradiction juridique, c'est avant tout dans les positions successives du SPF Finances. Ce dernier affirme

¹¹⁶⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De gegevens die verzameld worden op Iris Rent, staan vermeld in artikel 228/3 van de ordonnantie van 25 april 2024 en hebben betrekking op de identificatie van de verhuurder, de huurder en het goed en de essentiële elementen uit het huurcontract.*

De federale verplichting werd wel degelijk afgeschaft en de Brusselse verhuurders worden dus niet verplicht om hun contracten twee keer te registreren. Het beroep bij het Grondwettelijk Hof werkt niet opschortend en bovendien geeft het samenwerkingsakkoord van 18 april 2014 ter zake geen bijzondere prerogatieven aan de federale overheid. Dat akkoord gaat niet over een verdeling van de registratiebevoegdheid, maar over de organisatie van de uitwisseling van gegevens. Het vormt dus geen wettelijke basis voor het voortbestaan van de registratie op My Rent.

Het huidige standpunt van de FOD Financiën betekent dan ook een aantasting van de individuele vrijheden van onze medeburgers, want gegevens verzamelen zonder wettelijke basis is een inbreuk op de Algemene Verordening gegevensbescherming en op artikel 22 van de Grondwet.

aujourd'hui que l'abrogation contestée n'a aucune incidence dans les faits. Vous conviendrez que c'est particulier.

Comme vous le savez, le recours devant la Cour constitutionnelle n'est pas suspensif. Dès lors, tant que cette juridiction ne s'est pas prononcée dans un sens ou l'autre, l'obligation fédérale d'enregistrement des baux d'habitation bruxellois est abrogée.

De la même manière, l'accord de coopération du 18 avril 2014 mentionné par l'autorité fédérale ne saurait justifier une prérogative particulière de cette dernière. En effet, cet accord n'a pas pour objet de répartir les compétences en matière de collecte d'informations, mais d'organiser le partage des données recueillies par les différentes entités dans le cadre de leurs compétences respectives. Ce document ne saurait donc constituer une base légale valable pour justifier que les baux d'habitation en Région bruxelloise soient encore enregistrés sur l'application My Rent.

Enfin, gardons à l'esprit que la position actuelle du SPF Finances représente une atteinte aux libertés individuelles de nos concitoyens. En effet, en poursuivant la collecte et le traitement de données à caractère personnel contenues dans les baux de logements bruxellois sans base légale, le SPF Finances se trouve en infraction du règlement général sur la protection des données et de l'article 22 de la Constitution.

En ce qui concerne votre inquiétude quant à d'éventuelles sanctions ou perte de droits, je peux vous assurer que les droits précédemment attachés à l'enregistrement fédéral ont été repris dans leur totalité dans l'enregistrement régional et l'ordonnance du 25 avril 2024. Un bailleur ayant dûment enregistré son contrat en Région de Bruxelles-Capitale ne risque donc absolument pas de perte de droits.

Par ailleurs, aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'enregistrement ou d'enregistrement tardif. En cas d'absence d'enregistrement, les seules conséquences qui pèsent aujourd'hui sur les épaules d'un bailleur sont d'ordre civil. Il s'agit notamment de l'impossibilité d'indexer ou de bénéficier d'un délai de congé.

Comme mentionné dans les travaux parlementaires, la suppression de l'obligation fédérale d'enregistrement a pour seul objectif de limiter la charge administrative du déclarant. Un taux important d'enregistrements est primordial pour permettre à la Région d'atteindre ses objectifs. Un équilibre a donc toujours été recherché entre la révision à la hausse des exigences fixées pour l'enregistrement et la charge que cela fait peser sur les bailleurs.

La communication actuelle du SPF Finances est donc particulièrement dommageable, d'autant qu'elle est relayée telle quelle par de nombreux médias et organisations représentatives, sans aucun fondement juridique.

Par ailleurs, comme dit à maintes reprises, si la Cour constitutionnelle estime que les dispositions régionales abrogeant l'enregistrement fédéral sont anticonstitutionnelles,

¹¹⁶⁹ *De rechten die voor de verhuurder verbonden waren met de federale registratie, zijn volledig overgedragen naar de gewestelijke registratie. Verhuurders die hun contracten registreren op Iris Rent kunnen dus geen rechten verliezen. Er is ook geen sanctie voor wie zijn contract niet of laattijdig registreert. Alleen kan de verhuurder de huurprijs dan niet indexeren.*

De afschaffing van de verplichte federale registratie is bedoeld om de administratieve last voor de verhuurders te verminderen. De communicatie van de FOD Financiën is dan ook schadelijk, zeker aangezien ze door heel wat media en andere instanties wordt overgenomen, terwijl er geen juridische basis voor is.

Ongeacht de uitspraak van het Grondwettelijk Hof zullen wij er in elk geval voor zorgen, samen met de federale overheid, dat er geen dubbele registratie nodig is. Brussel Huisvesting en de FOD Financiën werken aan een protocol over de uitwisseling van gegevens en houden daarbij rekening met elk mogelijk scenario.

la situation sera évidemment réévaluée. Dans ce cas, nous veillerons bien entendu à ne pas alourdir la charge administrative des bailleurs. Le maintien d'un double enregistrement constituerait, sans conteste, une violation des principes de simplification administrative et de l'ordonnance « Once Only » auquel je suis particulièrement attachée. Quelle que soit l'issue du recours, nous ferons le nécessaire, en collaboration avec le niveau fédéral, pour que le bailleur ne doive effectuer qu'un seul enregistrement.

Des concertations ont lieu régulièrement entre Bruxelles Logement et le SPF Finances. Des discussions sont en cours pour la conclusion d'un protocole d'accord en vue de l'échange de données. La dernière réunion a eu lieu le 23 janvier dernier. Je ne peux toutefois pas vous communiquer de délai clair quant à la conclusion de ce protocole, son contenu dépendant de la décision de la Cour constitutionnelle. Si la décision est favorable à la Région, il y aura un seul flux de données, de la Région vers le SPF Finances. Si la décision est favorable au gouvernement fédéral et valide le principe d'une double obligation, le flux de données ira dans les deux sens. Les discussions prennent évidemment en compte les différents scénarios.

¹¹⁷³ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *U zegt dat er geen enkel juridisch probleem is, maar daar is dus lang niet iedereen het mee eens. U hebt duidelijk geen oog voor de terechte bezorgdheid van de Brusselse verhuurders. Van een samenwerkingsfederalisme lijkt hier ook niet echt sprake.*

Ik ben wel tevreden dat er overleg is met de federale overheid. Ik hoop dat er snel een samenwerkingsprotocol of een gunstige uitspraak van het Grondwettelijk Hof komt, zodat er een einde komt aan de onzekerheid.

M. Louis de Clippele (MR).- Je suis surpris par la tonalité de votre réponse et les éléments que vous présentez dans ce dossier. En effet, vous chargez assez fortement les positions défendues par le SPF Finances et son interprétation des matières qui relèvent de ses compétences. Certes, selon vous, l'ordonnance bruxelloise a eu pour effet d'enlever ces compétences au pouvoir fédéral, mais cette opinion n'est pas partagée par tous les acteurs publics de ce pays.

Si je comprends que vous défendiez votre position, je m'étonne de vous entendre parler d'incompréhension par rapport à l'incertitude ressentie par les acteurs économiques bruxellois et tout bailleur concerné par cette situation. Ce n'est pas œuvrer à un fédéralisme de coopération que de se positionner aussi frontalement face aux avis du niveau fédéral, d'autant plus que vous-même évoquez la possibilité que la Cour constitutionnelle ne suive pas votre argumentaire.

Par pragmatisme, vous pourriez faire preuve d'une forme de compassion envers les acteurs économiques bruxellois qui souhaitent se soumettre à la loi et comprendre que quand deux entités ont des opinions divergentes, il ne revient pas à un citoyen bruxellois de décider quelle autorité a raison.

Néanmoins, je me réjouis d'entendre que vous vous concertez avec l'État fédéral. J'espère que la situation se déblocuera très rapidement, soit par un arrêt favorable de la Cour constitutionnelle, soit par un protocole d'accord. Lors des débats en commission qui ont accompagné le vote de cette ordonnance, le groupe MR avait évoqué la possibilité que l'on se retrouve dans ce cas de figure. Nous y voilà, et nous ne savons pas pour combien de temps !

¹¹⁷⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het parlement heeft de ordonnantie goedgekeurd na advies van*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je regrette cette situation également. Toutefois, je n'ai pas à exprimer une

de Raad van State en ik leef die ordonnantie na. Ook Vlaanderen wil trouwens een gewestelijke registratie van de huurcontracten invoeren.

Wij hebben onze intentie om de contracten te registreren al enkele jaren geleden gemeld aan de federale overheid, en die zei toen dat ze geen geld of personeel had om zoiets te doen. Wij vinden echter dat de gegevens essentieel zijn voor een begrip van de huurmarkt en dus voor efficiënte beslissingen. Pas toen wij onze tekst klaar hadden, vond de federale overheid plots dat de registratie haar taak was. Dankzij de zesde staats hervorming is het gewest daar echter wel degelijk bevoegd voor.

Ik ben er dan ook van overtuigd dat het Grondwettelijk Hof ons gelijk zal geven, maar als verantwoordelijk politicus moet ik mij natuurlijk ook voorbereiden op het tegendeel. In elk geval moeten we een dubbele registratie vermijden.

Ik vraag me overigens af waarom de federale overheid opeens die gegevens wil registreren.

opinion, je respecte l'ordonnance votée par notre Parlement après avis du Conseil d'État.

La Flandre veut s'engager dans la même voie. Le saviez-vous ? Son accord de gouvernement prévoit en effet un enregistrement des baux au niveau régional.

Savez-vous que cette concertation avec l'État fédéral a eu lieu il y a quelques années ? Quand nous avons rencontré le SPF Finances et le cabinet du ministre concerné à l'époque, nous leur avons fait part de nos intentions de travailler sur une base de données pour collecter de telles informations. Nous nous sommes entendu dire que l'État fédéral ne le ferait pas, faute de moyens humains et budgétaires.

Toutefois, nous avons l'ambition et la volonté de comprendre le fonctionnement du marché locatif à Bruxelles, et des données pertinentes sont indispensables pour prendre des décisions les plus efficaces possibles. Certes, nous sommes rentrés bredouilles, mais nous avons décidé d'avancer en examinant ce qu'il était possible de faire grâce à la sixième réforme de l'État. Ainsi, nous avons travaillé sur une ordonnance relative à l'enregistrement des baux à Bruxelles.

Une fois le texte déposé et discuté dans notre enceinte, l'État fédéral s'est réveillé, arguant que cela ne pouvait pas se passer de la sorte. Et pourtant, grâce à la sixième réforme de l'État, cette compétence est bien la nôtre.

Vous évoquez le fait que je me prépare à une éventuelle critique de la part de la Cour constitutionnelle selon laquelle je ne serais pas compétente. C'est cela aussi faire de la politique : un recours est introduit auprès de la Cour constitutionnelle, et nous nous préparons à son arrêt. Je n'ai pas envie d'attendre le jour même pour commencer à m'organiser. Bien entendu, j'espère que la Cour ira dans notre sens.

Nous ne cherchons pas du tout à alourdir la charge administrative des propriétaires ; nous voulons qu'un enregistrement soit effectué à Bruxelles afin d'avoir des données objectives. Cela n'a jamais été fait. La Flandre veut faire pareil et comprendre comment nous avons travaillé.

J'aimerais savoir pourquoi l'État fédéral a besoin de ces données. Avez-vous la réponse ? Il n'a jamais voulu développer le projet sur lequel M. Clerfayt et moi-même avons travaillé. Pourquoi en a-t-il besoin aujourd'hui ? Comment ose-t-il critiquer une situation qui serait chaotique à Bruxelles, alors qu'elle est chaotique au niveau fédéral depuis de nombreuses années, puisqu'il ne s'est jamais penché sur cette question.

Je suis ouverte à travailler en bonne intelligence, comme je l'ai toujours fait ! Je ne pense pas être critiquable à ce niveau. Grâce à la sixième réforme de l'État, de nouvelles compétences nous ont été octroyées, et j'en ai profité pour travailler sur un projet relatif au logement à Bruxelles qui, enfin, tient la route.

1177 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Ik ben niet tegen het principe van een gewestelijke registratie. Ik heb dan ook niet tegen de ordonnantie gestemd, maar ik heb mij wel onthouden omdat ik vreesde voor een dispuut zoals het huidige.*

1177 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De FOD Financiën kan communiceren wat hij wil, maar op dit moment geldt alleen de gewestelijke registratie. Het beroep bij het Grondwettelijk Hof verandert daar niets aan.*

1177 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Ik begrijp uw mening daarover.*

1177 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dat is niet mijn mening: dat is wat er in de ordonnantie staat en het gewest is daar wel degelijk voor bevoegd.*

1185 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *De FOD Financiën zal toch wel argumenten hebben, anders zou hij niet naar het Grondwettelijk Hof getrokken zijn. Ik betreur dit dispuut, niet het feit dat het gewest streeft naar een gewestelijke registratie.*

1185 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *We zullen moeten wachten op de uitspraak.*

U bent het er ongetwijfeld mee eens dat objectieve gegevens over de huurmarkt noodzakelijk zijn voor het beleid. De zesde staatshervorming heeft ons de bevoegdheid gegeven om daarvoor te zorgen.

Ik zou wel eens willen weten wat de federale overheid met die gegevens van plan is.

1185 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Dat is een andere kwestie. Brussel moet inderdaad een eigen huisvestingsbeleid kunnen voeren, maar ik hoop dat dit dispuut het samenwerkingsfederalisme niet zal verstoren.*

M. Louis de Clippele (MR).- Je ne remets nullement en question la volonté de la secrétaire d'État de réaliser des avancées en matière d'enregistrement des baux régionaux. Lors de l'évaluation de l'ordonnance, nous n'avions pas émis de réserves sur le principe, mais nous nous étions abstenus face à l'éventualité que la situation actuelle se produise.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Dans la situation actuelle, seul un enregistrement prévaut, à savoir celui de Bruxelles. Le SPF Finances fait des communications, alors qu'il existe une ordonnance en la matière. Je reconnais qu'un recours a été introduit devant la Cour constitutionnelle, mais, dans l'intervalle, tant que la Cour n'aura pas rendu son arrêt, seul un enregistrement prévaut, et c'est celui de Bruxelles.

M. Louis de Clippele (MR).- J'entends votre opinion, Madame la Secrétaire d'État.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il n'est pas question, en l'occurrence, de mon opinion, mais de l'ordonnance que nous avons votée au Parlement. Nous l'avons fait en restant dans les limites de nos prérogatives régionales.

M. Louis de Clippele (MR).- Si le SPF Finances saisit la Cour constitutionnelle, c'est qu'il estime avoir des raisons de défendre sa position et son avis. Tel est mon propos. Vous ne pouvez pas nier que deux administrations présentes sur le territoire bruxellois ont des opinions divergentes sur l'obligation d'enregistrement incombant aux citoyens. C'est cela que nous regrettons pour l'heure, et non le fait que la Région prenne les devants concernant l'enregistrement.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- De toute façon, il faudra attendre l'arrêt de la Cour constitutionnelle pour pouvoir continuer à discuter de la question. Je pense que vous êtes d'accord avec moi sur la nécessité d'objectiver le marché : nous avons besoin de données pour alimenter notre grille et effectuer notre travail en lien avec la Commission paritaire locative. On peut encore avoir des ambitions à Bruxelles, et nous en avons eu grâce à la sixième réforme de l'État. Je me réjouis que nous disposions de cette base de données, qui nous permet enfin d'avancer en nous fondant sur les éléments les plus objectifs possibles.

Du reste, je serais également intéressée de savoir pourquoi le niveau fédéral a besoin de ces données.

M. Louis de Clippele (MR).- C'est une autre question. Il ne fait que dire qu'il est compétent en la matière. Les citoyens ont aussi des opinions sur les différentes compétences et l'usage qui en est fait, mais je ne pense pas que cela soit la question en l'espèce.

Je vous rejoins sur le fait que Bruxelles doit avoir la volonté d'agir sur son territoire en ce qui concerne la politique du logement. Au nom de mon groupe, j'espère que cela se fera pour ne pas entraver un esprit de fédéralisme de coopération, qui est

1185 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
Daar kunt u mij absoluut niet van verdenken. Over een complex dossier als de huurtoelage heb ik bijvoorbeeld voorbeeldig samengewerkt met de federale overheid.

Laten we de uitspraak van het Grondwettelijk Hof afwachten. En neem me niet kwalijk dat ik graag anticipeer op mogelijke uitkomsten.

- Het incident is gesloten.

1195 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

1195 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1195 **betreffende ongezonde woningen die niet mogen worden verhuurd.**

1197 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- *Elk jaar verklaart de Gewestelijke Huisvestingsinspectie verschillende woningen onbewoonbaar. Die mogen dus niet meer verhuurd worden, maar toch worden sommige daarna nog verhuurd of verkocht, zonder dat ze eerst gerenoveerd worden.*

De inspectie signaleert het verhuurverbod aan de gemeenten en die moeten de eigenaars op de hoogte brengen, maar dat gebeurt niet altijd.

Welke maatregelen neemt u om de verhuurverboden te doen naleven, om de notarissen correct te informeren en om de gemeenten aan te sporen de eigenaars op de hoogte te brengen?

de coutume en Belgique et qui, je l'espère, le restera dans le chef des acteurs régionaux.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Bien entendu. Je ne pense d'ailleurs pas être critiquable à cet égard. Nous avons, par exemple, beaucoup travaillé avec le niveau fédéral sur l'allocation loyer. C'était très compliqué, raison pour laquelle cela ne s'était jamais fait par le passé. Les protocoles de collaboration pour obtenir certaines données étaient complexes, mais nous avons tenu bon et sommes parvenus à nos fins. Il ne s'agissait donc pas d'entraver la politique de coopération.

Pour conclure, attendons l'arrêt de la Cour constitutionnelle pour revenir sur cette question. Et ne m'en voulez pas de prendre les devants, car je procède toujours de la sorte lorsque je mène des projets. Cela me permet d'avoir des pistes de solution à proposer et de ne pas être prise au dépourvu.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

concernant les logements insalubres interdits de location.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Chaque année, de nombreux logements sont déclarés insalubres par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Néanmoins, certains d'entre eux sont mis en location ou revendus par leur propriétaire. En 2022, plus de 8.000 logements ont été inspectés par la DIRL et, sur ces milliers de logements inspectés, plus de 2.000 étaient toujours déclarés insalubres. Pour ces logements, soit l'interdiction n'a pas été levée, soit le bailleur n'a pas demandé cette levée. Malgré l'avis de la DIRL, certains propriétaires relouent tout de même le bien sans travaux ou le revendent.

Les interdictions de location des biens doivent être signalées aux communes, qui doivent à leur tour en assurer la communication auprès des citoyens. Cependant, certaines communes n'affichent pas toujours ces décisions d'interdiction, ce qui empêche une communication adéquate vis-à-vis du public.

Quelles mesures sont prises pour faire respecter ces interdictions ?

Quelles initiatives sont prises vis-à-vis des communes afin qu'elles prennent les mesures adéquates pour faire connaître les décisions d'interdiction de location, notamment l'affichage des décisions ?

1199 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Wanneer de Gewestelijke Huisvestingsinspectie het verhuren van een woning verbiedt, brengt ze de persoon die een klacht indiende, de verhuurder, de eventuele huurder, het OCMW en de burgemeester op de hoogte. De burgemeester moet erop toezien dat het verbod gehandhaafd wordt, met name door het goed te verzegelen. Als het goed te koop of te huur wordt aangeboden, moet de notaris of om het even welke andere tussenpersoon erop toezien dat in de advertentie steeds duidelijk het verhuurverbod vermeld wordt.*

De burgemeester kan het verhuurverbod afficheren en het registreren in Saphir, het softwareprogramma waarin de bevolkingsregisters worden bijgehouden, en in de stedenbouwkundige inlichtingen. Hij kan ook gemeentelijke belastingen opleggen.

De Gewestelijke Huisvestingsinspectie volgt de verhuurverboden op en bestraft eventuele overtredingen via herinneringsbrieven aan de eventuele nieuwe eigenaars (635 brieven in 2024), administratieve boetes van 10.000 euro (70 gevallen in 2024), een driemaandelijks overzichtstabel die aan de gemeente bezorgd wordt en rechtstreekse contacten ter plaatse.

De uitvoering van de beslissingen komt regelmatig aan bod tijdens de ontmoetingen van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie met de gemeenteambtenaren.

Quelles mesures sont prises pour informer correctement les notaires ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Conformément au Code bruxellois du logement, les mesures prises à la suite d'une décision d'interdiction à la location de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) de Bruxelles Logement et visant à faire respecter cette interdiction sont les suivantes :

- la DIRL notifie l'interdiction à la location au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre ;

- le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés ;

- dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier, ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou toute autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente ou offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location ;

- l'arrêté d'inhabitabilité d'un logement pris sur la base de la nouvelle loi communale est communiqué sans délai au CPAS du lieu où se situe le logement.

Suivant la commune, les mesures prises par le bourgmestre sont les suivantes :

- l'adoption d'un arrêté sur la base de l'article 133 de la nouvelle loi communale ;

- l'affichage de l'arrêté renvoyant à la décision d'interdiction à la location à l'adresse du logement concerné ;

- l'encodage de l'interdiction à la location dans Saphir, le logiciel de tenue des registres de la population ;

- l'encodage de l'interdiction à la location dans les renseignements urbanistiques ;

- l'imposition de taxes communales.

En plus des notifications prévues par le Code bruxellois du logement, la DIRL assure le suivi des interdictions à la location et la sanction des remises en location violant ces interdictions par :

- des courriers de rappel au nouveau propriétaire du logement. Au cours de l'année 2024, la DIRL a envoyé 635 courriers de ce type ;

- l'imposition d'amendes administratives, dont le montant est estimé à 10.000 euros, avant l'audition du contrevenant, pour

¹²⁰¹ *De Gewestelijke Huisvestingsinspectie moedigt de burgemeesters aan om de verhuurverboden te afficheren, maar die maatregel alleen zal niet volstaan om huurders af te schrikken. Soms hebben zij geen andere keus. De gemeenten hebben daarom een gezamenlijke app ontwikkeld die een waarschuwing geeft wanneer iemand zich probeert te domiciliëren op een adres waarvoor een verhuurverbod geldt.*

Daarnaast wijst de Gewestelijke Huisvestingsinspectie ook de notarissen op hun plicht om een eventueel verhuurverbod te melden aan hun cliënten. De inspectie heeft de kadastrale perceelnummers opgenomen in haar gegevensbank omdat dat de referentie is die de notarissen gebruiken om een goed te identificeren.

Woningen die niet verhuurd mogen worden, zijn niet per definitie ongezond. Vaak is het pand van eigenaar veranderd en hebben er al renovaties plaatsgevonden. Het kan dan best zijn dat de nieuwe eigenaar te goeder trouw is. Dat woningen aangepast worden aan de normen, zodat ze opnieuw op de markt gebracht kunnen worden, is ook het voornaamste doel van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

chaque fait de remise en location illicite. Au cours de l'année 2024, la DIRL a traité 70 estimations d'amendes incluant ce type d'infractions ;

- l'envoi trimestriel, à la commune, d'un tableau reprenant les interdictions à la location actives ;

- les contacts étroits avec les acteurs locaux, en vue de vérifier si des remises en location illicites ne sont pas réalisées.

Concernant les initiatives vis-à-vis des communes afin qu'elles prennent les mesures adéquates pour faire connaître les décisions d'interdiction à la location, sachez que l'exécution de ces décisions est un sujet récurrent des rencontres organisées par la DIRL avec des agents communaux, que ce soit lors de réunions bilatérales, de matinées d'échanges thématiques, de sessions de formation ou d'information, ou simplement de contacts quotidiens par courriel ou par téléphone.

La DIRL répond par ailleurs régulièrement à des questions sur les modalités d'exécution des décisions d'interdiction. Elle prône l'affichage de l'arrêté du bourgmestre comme mesure essentielle pour assurer la bonne exécution de la décision d'interdiction à la location. Néanmoins, cette mesure seule ne suffit pas à dissuader les candidats locataires qui n'ont parfois d'autres choix que de s'établir dans un logement interdit.

Un outil d'alerte informatique a par ailleurs été développé par les communes en collaboration avec la cellule de coordination du plan d'urgence logement. Il s'agit d'un outil dont les fonctionnalités sont disponibles dans les dix-neuf services communaux. Il génère automatiquement l'apparition d'une fenêtre de mise en garde lorsqu'une demande de domiciliation est faite à l'adresse d'un logement interdit à la location. Cela permet de prévenir le locataire de la situation du bien et d'alerter la DIRL de la remise en location illicite.

Enfin, la DIRL est aussi en contact avec la Fédération du notariat en vue de mieux faire connaître l'obligation qu'ont les notaires de mentionner les interdictions à la location dans leurs actes. Afin de répondre aux notaires en utilisant la référence qu'ils utilisent dans leurs actes, la DIRL a intégré à sa base de données une recherche automatique de l'identifiant parcellaire cadastral. Les demandes de notaires adressées à la DIRL sont très rares et les actes ne reprennent généralement que les déclarations du vendeur relatives à l'existence ou à l'inexistence d'une interdiction à la location.

Deux éléments de contexte méritent enfin d'être soulignés. D'une part, les logements interdits à la location ne sont pas toujours des logements insalubres. Ils ont pu faire l'objet d'une interdiction à la location après visite pour quelques défauts résiduels. Bien souvent, le logement a changé de main et fait l'objet d'une rénovation qui a permis de le rendre conforme ou quasiment conforme. Plusieurs mutations peuvent avoir eu lieu et le propriétaire actuel peut aussi être de bonne foi.

¹²⁰³ **De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Veel eigenaars respecteren de regels, maar het aantal huisjesmelkers in Brussel neemt toe. Inderdaad, de huurders hebben soms geen keus, maar de overheid mag negatief gedrag niet aanmoedigen. Het is belangrijk om daarover een duidelijk signaal te geven aan de bevolking en haar duidelijk te informeren.*

¹²⁰⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik vergat nog te vermelden dat wie een ongezonde woning verhuurt, voortaan een schadevergoeding moet betalen die kan oplopen tot achttien maanden huur. Gemeenten die huurders elders moeten onderbrengen, kunnen de kosten daarvoor bovendien verhalen op de eigenaar.*

We moeten hard optreden tegen eigenaars van slechte wil.

- Het incident is gesloten.

D'autre part, l'objectif de la DIRL est de sanctionner les remises en location illicites, mais l'approche reste positive. Le suivi des logements interdits poursuit, autant que possible, l'objectif de remettre ces logements aux normes afin qu'ils réintègrent le marché de façon régulière.

M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).- De nombreux propriétaires jouent le jeu et respectent les règles. Cependant, nous savons qu'à Bruxelles, les marchands de sommeil se multiplient. Nous avons récolté des témoignages de personnes qui habitent dans des caves, ce qui est tout à fait interdit. Il est vrai que nous avons un problème de logement et que les citoyens n'ont parfois pas le choix. L'autorité publique doit néanmoins s'assurer que les comportements négatifs ne sont pas encouragés. Je crois que ce message est important, également à l'égard de la population.

Je vous remercie pour tous ces éléments de réponse, notamment vis-à-vis des notaires et du dispositif mis en place pour avertir le locataire. Si nous n'envoyons pas de signal à la population, nous finirons par banaliser le fait que des logements insalubres ou non conformes peuvent être loués. Je crois qu'il est très important que l'on puisse travailler sur ce point, tout en cherchant des solutions à la question du logement.

Je pense aussi qu'il est important, à l'égard des bourgmestres, de continuer ce travail auprès des communes pour informer les citoyens. De nombreux locataires louent des biens sans être informés des défauts qu'ils ne remarquent parfois qu'après le bien loué. J'espère que le prochain gouvernement pourra continuer le travail que vous avez commencé.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'ai peut-être oublié de préciser que l'ordonnance relative aux baux contient énormément de modifications. Ainsi, des dédommagements financiers sont désormais demandés aux propriétaires lorsqu'ils louent un logement reconnu comme insalubre. La sanction peut atteindre dix-huit mois d'indemnités.

De même, les communes sont souvent amenées à reloger des familles ayant occupé des logements insalubres. Elles peuvent alors récupérer directement auprès du propriétaire le montant qu'elles ont dû déboursier.

Je ne souhaite plus faire de la prévention à cet égard, et j'espère que la personne qui me succédera sera du même avis. Dans le cas des logements insalubres, la répression doit être de mise, car nous savons pertinemment que certains propriétaires n'agissent pas en bons pères de famille. Un propriétaire qui met un bien sur le marché est tenu de veiller à ce que ce logement soit de qualité, et ceux qui mettent en location des biens de mauvaise qualité le font de leur plein gré et doivent assumer les conséquences de leurs actes. Voilà pourquoi nous avons apporté à l'ordonnance relative aux baux des modifications qui frappent directement les propriétaires.

- L'incident est clos.

1209 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1209 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1209 **betreffende het overzicht van leegstaande woningen in het Brussels Gewest.**

1211 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Krachtens de Brusselse Huisvestingscode moet Brussel Huisvesting jaarlijks een inventaris opmaken van leegstaande woningen.**

Daarom vroeg u het Brussels Studies Institute om een doeltreffende methode uit te werken om leegstand te detecteren op basis van het kadaster, het Rijksregister en andere bronnen.

Uit dat onderzoek blijkt dat er 4.500 leegstaande woningen zijn die opnieuw op de huurmarkt gebracht zouden kunnen worden. Op basis van die gegevens gaan de medewerkers van de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen ter plaatse na af de woningen daadwerkelijk leegstaan. Zo kunnen ze de gewestelijke inventaris opstellen en die vervolgens aan de gemeenten bezorgen zodat die de nodige stappen kunnen ondernemen.

Hoeveel vermoedelijk leegstaande woningen hebben de medewerkers van de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen in totaal bezocht? In hoeveel gevallen werd de leegstand officieel vastgesteld naar aanleiding van die bezoeken?

Voor hoeveel panden heeft Brussel Huisvesting een administratieve procedure opgestart die kan leiden tot een boete voor de eigenaar?

Welke initiatieven hebben de gemeenten genomen om eigenaars ervan te overtuigen hun leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen?

Hoe staat het met de toepassing van het openbaarbeheersrecht?

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant l'état des lieux des logements inoccupés en Région bruxelloise.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le Code bruxellois du logement définit un logement inoccupé comme un immeuble ou une partie d'immeuble qui n'est pas occupé conformément à sa destination de logement depuis plus de douze mois consécutifs. L'établissement annuel de l'inventaire régional des logements inoccupés incombe désormais à Bruxelles Logement.

Afin de doter l'administration d'un outil d'identification fiable, vous aviez chargé, sous la législature précédente, des chercheurs de l'ULB et de la VUB - le Brussels Studies Institute (BSI) -, de réaliser une étude pluriannuelle dont le principal objectif était de concevoir une méthode performante de détection des indices de vacance immobilière sur la base du cadastre, du registre national, de la Banque-carrefour des entreprises et des données sur la consommation d'eau fournies par Vivaqua.

Le 31 janvier 2024, Bruxelles Logement a présenté les conclusions et recommandations de l'étude réalisée par les chercheurs du BSI. Selon ces chercheurs, 4.500 logements inoccupés pourraient être remis sur le marché du logement. Pouvant désormais s'appuyer sur une base de données qui recense les immeubles présumés vides, les agents du service régional des logements inoccupés effectuent des enquêtes de terrain pour vérifier si l'inoccupation de ces bâtiments est avérée. Ils peuvent ainsi établir l'inventaire régional des logements inoccupés qui sera transmis aux communes afin que celles-ci puissent entreprendre des actions visant à remettre ces biens sur les marchés acquisitif ou locatif.

En janvier 2024, vous nous avez révélé en commission quelques chiffres relatifs aux enquêtes, contrôles et avertissements effectués par votre administration : 3.796 enquêtes ont été réalisées en 2023, lesquelles concernaient 3.095 logements, sachant qu'un même logement peut faire l'objet de plusieurs enquêtes. D'autre part, 708 avertissements ont, à l'époque, été adressés à des propriétaires de logements présumés en infraction.

Combien d'immeubles présumés inoccupés ont-ils été visités, au total, par les enquêteurs du service régional des logements inoccupés ? Quel est le « taux de réussite » des contrôles effectués par Bruxelles Logement ? Combien de constats d'inoccupation ont-ils été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ? Pouvez-vous nous indiquer le nombre d'immeubles pour lesquels Bruxelles Logement a engagé une procédure administrative pouvant déboucher sur l'infliction d'une amende au propriétaire concerné ? Quelles initiatives sont-elles prises par les communes en vue de convaincre les propriétaires de remettre

¹²¹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
In 2024 heeft de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen 3.168 administratieve onderzoeken uitgevoerd in 2.595 dossiers. Sommige van die onderzoeken werden aangevuld met bezoeken ter plaatste, bijvoorbeeld voor alle procedures waarin er een waarschuwing werd verzonden.

In 1.046 van de gevallen werd het onderzoek voorlopig stilgelegd, bijvoorbeeld wanneer de onderzoekers vaststelden dat er werken aan de gang waren of dat de woning verkocht werd.

Daarnaast werden 1.175 onderzoeken afgerond zonder verder gevolg. Meestal ging het om woningen die wel bewoond werden of gebruikt werden voor een andere bestemming.

Er werden 762 waarschuwingen verstuurd naar eigenaars van leegstaande woningen.

Gemeenten nemen uiteenlopende maatregelen, waaronder het belasten van leegstaande woningen of contact opnemen met de eigenaars van zulke woningen. Ze kunnen ook overleggen met de gewestelijke dienst, een klacht indienen bij het gewest of het openbaarbeheersrecht toepassen.

Wat dat laatste betreft, werd er voor 55 adressen, samen goed voor 119 woningen, minstens één bezoek aangevraagd. Daarvan werden 37 adressen bezocht en voor 5 adressen werd een voorstel verstuurd om de woningen in openbaar beheer te nemen. De dossiers voor 2 adressen werden afgesloten omdat de leegstand werd beëindigd en voor 3 andere adressen werd er een ingebrekestelling verstuurd.

ces biens inoccupés sur le marché ? Pourriez-vous dresser un état des lieux de mise en œuvre du droit de gestion publique ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Permettez-moi de répondre d'une traite à vos quatre premières questions. En 2024, les enquêteurs du service régional des logements inoccupés ont mené 3.168 enquêtes concernant 2.595 dossiers, exclusivement administratives ou complétées par un travail de terrain.

Pour chaque procédure administrative engagée par l'envoi d'un avertissement, un constat sur le terrain a nécessairement été réalisé. Le résultat des enquêtes se ventile de la sorte :

- 948 enquêtes pour soupçon d'infraction ;
- 1.046 enquêtes mises en stand-by ;
- 1.175 enquêtes classées sans suite.

Les enquêtes sont mises en stand-by lorsque des travaux sont en cours et constatés, qu'il n'y a pas encore un an d'inoccupation, qu'une vente a eu lieu, etc. Il s'agit donc d'enquêtes qui confirment l'inoccupation, mais sans que celle-ci soit sanctionnable.

Les enquêtes classées sans suite concernent principalement des logements qui sont en réalité occupés ou des immeubles non affectés au logement, par exemple.

Par ailleurs, 762 avertissements ont été envoyés à des propriétaires de logements inoccupés.

S'agissant des initiatives prises par les communes en vue de convaincre les propriétaires de remettre leur logement vide sur le marché, plusieurs approchent coexistent, dont :

- la taxation des logements inoccupés ;
- la prise de contact avec les propriétaires en vue de comprendre l'inoccupation, d'éventuels conseils pour y mettre fin et/ou l'orientation vers des agences immobilières sociales ;
- l'introduction de plaintes auprès de la Région ;
- la concertation avec le service régional ;
- l'activation du droit de gestion publique.

Pour une réponse complète, il conviendrait d'interroger les dix-neuf communes de la Région bruxelloise.

Quant à la mise en œuvre du droit de gestion publique et de sa réforme, 55 adresses, soit 119 logements, ont fait l'objet d'au moins une demande de visite. Par commune, on en comptabilise 4 à Anderlecht, 1 à Auderghem, 2 à la Ville de Bruxelles, 7 à Etterbeek, 1 à Forest, 4 à Ganshoren, 6 à Ixelles, 7 à Molenbeek-

¹²¹⁵ *In de overige gevallen is de procedure nog aan de gang of werd het onderzoek afgesloten omdat de eigenaars de nodige stappen zetten na het bezoek.*

De Grondregie en een tiental gemeenten maakten reeds gebruik van die procedure.

¹²¹⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *U antwoordde erg snel. Waren er geen onderzoeken in 2024?*

¹²¹⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De cijfers die ik daarnet gaf, waren die van 2024. Er werden toen 3.168 onderzoeken uitgevoerd.*

¹²¹⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *We moeten de mechanismen ter bestrijding van leegstand volop benutten, want de woningmarkt staat behoorlijk onder druk.*

Bovendien komen er de afgelopen jaren steeds minder nieuwe woningen bij, niet alleen in Brussel, maar in heel Europa. We rekenen op de volgende regering om alles in het werk te stellen om het woningaanbod uit te breiden en ervoor te zorgen

Saint-Jean, 3 à Saint-Gilles, 15 à Uccle, 3 à Watermael-Boitsfort et 2 à Woluwe-Saint-Pierre.

Par ailleurs, sur ces 55 adresses :

- 37 ont fait l'objet d'une visite de l'opérateur accompagné par la cellule réhabilitation de la Région ;

- 5 ont fait l'objet de l'envoi d'une proposition de prise en gestion publique ;

- 2 ont vu la procédure clôturée en raison de la fin de la situation problématique (vente ou réoccupation) ;

- 3 ont fait l'objet de l'envoi d'une mise en demeure : une a abouti à la signature d'un contrat de gestion et une autre, à l'envoi d'une notification. Pour la dernière, la procédure reste ouverte.

Dans les autres situations, soit la procédure est encore en cours (en étude ou en attente de positionnement de l'opérateur de gestion publique), soit elle a été clôturée en raison de la réaction des propriétaires à la demande de visite (mise en vente, réalisation de travaux ou autre).

Enfin, les opérateurs publics ayant fait appel à cette procédure sont la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune d'Anderlecht, la commune d'Auderghem, la Ville de Bruxelles, la commune d'Etterbeek, la commune de Forest, la commune de Ganshoren, la commune d'Ixelles, la commune de Molenbeek-Saint-Jean, la commune de Saint-Gilles et la commune d'Uccle.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Vous avez répondu rapidement aux quatre premières questions. Quelque 3.796 enquêtes ont été réalisées en 2023, concernant 3.095 logements. N'y a-t-il pas eu d'enquêtes en 2024 ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En 2024, les enquêteurs ont réalisé 3.168 enquêtes concernant 2.595 dossiers différents. La ventilation est la suivante :

- 948 enquêtes pour soupçons d'infraction ;

- 1.046 enquêtes mises en attente ;

- 1.175 enquêtes classées sans suite.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je vous remercie pour ces précisions complémentaires. Il est temps d'activer ces mécanismes de lutte contre les logements inoccupés et de droit de gestion publique, que vous avez rénovés considérablement durant la législature écoulée.

Nous connaissons une situation d'extrême tension sur les marchés locatif et acquisitif. D'après les chiffres de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse de décembre 2024, il existe une quasi-corrélation entre le nombre de ménages et

dat leegstaande woningen opnieuw op de huur- of koopmarkt worden aangeboden.

de logements, mais ces statistiques font fi des demandes de logement par les étudiants, les fonctionnaires européens ou les personnes en séjour illégal sur notre territoire.

En outre, depuis deux ou trois ans, l'offre de logements neufs tend à décroître de façon très inquiétante. C'est un phénomène bruxellois et européen. Nous comptons donc sur le prochain gouvernement pour prendre des mesures visant à accroître l'offre et à utiliser les outils de remise sur le marché des biens inoccupés, aussi bien sur le marché locatif que sur le marché acquisitif.

¹²²³ *Onlangs werden er 38 dichtgemetselde woningen aangetroffen in Sint-Joost-ten-Node. Heeft het gewest een onderzoek opgestart?*

J'ai une petite question subsidiaire, nourrie par l'actualité. La Région a-t-elle ouvert une enquête sur le scandale des 38 maisons à Saint-Josse-ten-Noode, murées alors qu'elles pourraient offrir plus de 100 logements ?

¹²²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Een vzw heeft daarover een klacht ingediend, want die woningen zijn eigendom van de gemeente. De Gewestelijke Huisvestingsinspectie zal de zaak onderzoeken. Voorlopig kan ik daar niet meer over zeggen.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Une ASBL a effectivement porté plainte, étant donné que ces maisons inoccupées appartiennent à la commune. La direction de l'inspection régionale du logement et l'administration vont bien entendu s'en occuper dans les prochains mois. Je ne peux pas vous en dire plus pour l'instant.

Ik ben het met u eens dat we verder moeten inzetten op het openbaarbeheersrecht. De voorbije regeerperiode hebben we ons vooral toegespitst op de technische en wetgevende wijzigingen en ik hoop dat u als commissieleden de komende regeerperiode nauw zult toezien op het vervolg.

Je vous rejoins sur le fait qu'il faut continuer à travailler sur le droit de gestion publique. Pendant cette législature, nous avons mis l'accent sur les modifications techniques et législatives. Je compte sur toutes les personnes présentes ici pour suivre cette question de près lors de la prochaine législature.

Ik heb de afgelopen jaren alles in gereedheid gebracht om de leegstand te kunnen aanpakken en de komende jaren kunnen de vruchten daarvan geplukt worden.

Les budgets sont désormais disponibles, la législation a été modifiée et les équipes sont présentes au sein de Bruxelles Logement. Un pôle a été constitué pour accompagner les communes dans la remise en location et la rénovation de ces logements. Les fruits de tout ce travail peuvent désormais être récoltés dans les prochaines années.

Cela requiert un suivi parlementaire rigoureux et un appui des demandes budgétaires. Le contexte est difficile, mais il l'est également pour les communes. C'était une demande supplémentaire de notre part. Le suivi de ces dossiers nécessite également un appui humain.

¹²²⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De DéFI-fractie zal er zeker op toezien dat er opgetreden worden tegen eigenaars die de leegstand van hun woningen op geen enkele manier kunnen verantwoorden.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- S'agissant de la lutte contre les logements inoccupés, dès l'instant où il n'y a pas de cause de justification, comme une demande de permis d'urbanisme pour des travaux ou une succession qui reste ouverte, et que le propriétaire ne répond pas et est de mauvaise foi, il va de soi que vous pouvez compter sur le groupe DéFI et mon jusqu'aboutisme dans ce dossier.

Wat de situatie in Sint-Joost-ten-Node betreft, kan ik me niet inbeelden dat het openbaarbeheersrecht wordt toegepast, aangezien de woningen eigendom zijn van de gemeente. Het is toch wel opmerkelijk dat de gemeente die huizen zolang laat leegstaan. Ik hoop dat er snel een oplossing wordt gevonden, want het gaat om een behoorlijk aantal woningen.

Concernant la situation à Saint-Josse-ten-Noode, je m'interroge, de façon peut-être prématurée, sur la procédure. La commune a acheté 38 maisons en poursuivant un but plutôt noble, mais les a laissées en déshérence depuis au moins 2014. Je suppose que nous n'irons pas jusqu'à mettre en œuvre le droit de gestion publique dans ce dossier. Étant donné que cette procédure implique les communes, j'espère que celle de Saint-Josse-ten-

- Het incident is gesloten.

1231 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

1231 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1231 **betreffende de balans van genderbudgeting en gendermainstreaming op het vlak van huisvesting.**

1233 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- *Gendermainstreaming inzake huisvesting is een kwestie die zelden aan bod komt, terwijl vrouwen een kwetsbare groep op dat vlak zijn. Ze zijn vaker het slachtoffer van partnergeweld, waardoor ze vaker op straat belanden, en vormen de overgrote meerderheid van de eenoudergezinnen, voor wie de huurprijzen exorbitant hoog zijn.*

Op welke manier heeft de regering rekening gehouden met de genderkwestie in het huisvestingsbeleid? Welke meetbare doelstellingen hebt u sinds 2019 bereikt?

Zijn er gendergerichte maatregelen genomen voor vervangingswoningen?

Welke projecten van equal.brussels hebben betrekking op huisvesting? Welke resultaten zijn er bereikt?

1235 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De ordonnantie van 29 maart 2012 en het uitvoeringsbesluit van 24 april 2014 inzake gendermainstreaming werden vervolledigd door het besluit van 14 juli 2016 inzake genderbudgettering*

Noode ne s'impliquera pas elle-même et que la question sera confiée à une agence immobilière sociale.

J'espère toutefois aussi que nous n'en arriverons pas là et que ces logements seront rapidement libérés, car 38 maisons représentent entre 100 et 150 logements, ce qui est non négligeable dans un contexte de pénurie.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

concernant le bilan du « gender budgeting » et du « gender mainstreaming » en matière de logement.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- L'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes a été auditionné par la commission de l'Égalité des chances et des Droits des femmes. Il y a présenté un mémorandum, qui a suscité certaines questions et réflexions, notamment au sujet de la politique du genre en matière de logement.

Cette thématique est rarement abordée. Pourtant, pour résoudre la crise du logement, il est essentiel d'augmenter l'offre et de répondre à l'ensemble des besoins de tous les publics. Certains publics sont d'ailleurs beaucoup plus exposés que d'autres, notamment les femmes. Dans les milieux populaires, mais aussi dans la classe moyenne, celles-ci sont victimes de violences physiques ou économiques et se retrouvent souvent à la rue. De plus, elles représentent la très grande majorité des familles monoparentales, dont les fins de mois sont difficiles et pour lesquelles le budget du logement est exorbitant.

Comment évaluez-vous le bilan de l'action du gouvernement en matière de genre dans la politique du logement ?

Quelles sont les mesures marquantes qui ont été prises à cet égard et quels sont les objectifs mesurables atteints depuis 2019, lorsque vous avez pris vos fonctions ?

En matière de logement de remplacement, quelles mesures axées sur le genre ont été mises en œuvre ?

Dans les projets menés par equal.brussels, quels éléments ont été consacrés à l'approche intégrée de la dimension de genre (gender mainstreaming) dans la politique du logement ? Des projets ont-ils apporté des résultats concrets ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Tout d'abord, en ce qui concerne le bilan, l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale et l'arrêté du 24

om de begrotingen vanuit genderperspectief te evalueren en de inkomsten en uitgaven te herstructureren om de gelijkheid tussen mannen en vrouwen te bevorderen. Daartoe werd een categorisering van de basisallocaties ingevoerd. Sinds 2021 past Brussel Huisvesting die methode toe.

Brussel Huisvesting heeft sinds 2020 subsidies toegekend aan vier organisaties die de toegang tot huisvesting trachten te verbeteren. Die subsidies werden onder meer gebruikt voor de renovatie van woningen in de Kuregemwijk, gendermainstreaming in het project Calico, het verhogen van de zichtbaarheid van projecten voor vrouwen, de bestrijding van discriminatie van alleenstaande moeders op de huisvestingsmarkt, de organisatie van een internationaal symposium over huisvesting, voorlopige huisvesting voor meer dan twintig dakloze vrouwen en de ondersteuning van eenoudergezinnen die uit hun woning zijn gezet.

avril 2014 portant exécution de l'ordonnance précitée ont donné la première impulsion à l'intégration de la budgétisation liée au genre (gender budgeting) dans le processus budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale. Le cadre légal a été complété par l'arrêté du 14 juillet 2016 instaurant une méthode pour l'intégration de la dimension de genre dans le cycle budgétaire.

L'objectif est de disposer d'une évaluation des budgets fondée sur le genre, en englobant la perspective de genre à tous les niveaux de la procédure budgétaire et en restructurant les recettes et les dépenses de manière à promouvoir l'égalité de genre. La méthode clé pour stimuler la réflexion, à travers la lunette du budget, de l'effet potentiel des actions menées et/ou subsidiées sur la situation respective des femmes et hommes, est la catégorisation des allocations de base du budget régional.

Depuis 2021, Bruxelles Logement a commencé à catégoriser les allocations de base du budget régional affectées au logement. Cela se traduit en 23 analyses, réalisées entre 2021 et 2024. En ce qui concerne l'octroi de subsides, Bruxelles Logement a octroyé entre 2020 et 2024 treize subventions à quatre organisations dont le principal objectif est l'accès au logement.

Ces subventions avaient pour objet : la réhabilitation des logements dans le quartier de Cureghem, l'intégration transversale du genre dans le cadre du projet Calico en 2022, la facilitation des rencontres et les échanges autour de l'accès au logement, ainsi que la visibilisation des projets et des ressources pour les femmes et minorités de genre, la lutte contre la discrimination genrée d'accès au logement pour les femmes en situation de monoparentalité, l'organisation d'un colloque international sur le thème du logement, l'hébergement de transition pour plus d'une vingtaine de femmes sans abri et, enfin, le soutien aux familles monoparentales dans le cadre de la modification de la procédure d'expulsion d'un logement locatif.

En 2021, j'ai donné instruction à Bruxelles Logement de lancer l'étude « Les inégalités de genre liées au logement en Région de Bruxelles-Capitale ». Cette étude, menée par l'UCLouvain, s'est déroulée de mai 2022 à mai 2023. Elle a mis en lumière les discriminations systémiques et les désavantages subis par les femmes. Il s'agit de la première étude à ce sujet en Région bruxelloise.

Ces inégalités se traduisent par une plus grande difficulté d'accès à la propriété pour les femmes, des logements de moindre qualité, et une part disproportionnée du revenu consacrée au logement, en particulier pour les mères monoparentales. Par ailleurs, les femmes sont surreprésentées dans le logement social et les logements collectifs de moindre qualité.

L'étude recommande une meilleure collecte des données genrées, des réformes réglementaires pour intégrer le genre et des initiatives favorisant l'égalité. Une approche intersectionnelle et des recherches longitudinales sont nécessaires pour garantir l'égalité réelle.

¹²³⁷ *In 2021 vroeg ik Brussel Huisvesting om onderzoek te doen naar de ongelijkheid tussen mannen en vrouwen op het vlak van huisvesting. Die studie, uitgevoerd door UCLouvain, heeft de systemische discriminatie van vrouwen bevestigd: ze hebben het moeilijker om een eigen woning te kopen, ze leven vaak in minder kwaliteitsvolle woningen, ze moeten vaak een onevenredig groot deel van hun inkomen aan huisvesting besteden en ze zijn oververtegenwoordigd in de sociale huisvesting.*

Een belangrijke maatregel die de regering heeft ingevoerd, is het standaard activiteitenverslag voor verenigingen voor integratie via huisvesting. Naast informatie over de acties en partnerschappen moet dat verslag voortaan ook gegevens bevatten over het percentage mannen, vrouwen en non-binaire personen in de raad van bestuur, bij het personeel en het doelpubliek. De eerste gegevensverzameling had betrekking op de subsidies voor 2023. Daarbij is gebleken dat het standaard activiteitenverslag moet worden aangepast om de realiteit op het terrein beter te weerspiegelen.

Voorts heeft de regering via de ordonnantie van 9 juni 2022 verschillende begrippen en regels in de Huisvestingscode

ingevoerd om de gelijke behandeling van mannen en vrouwen te verbeteren en discriminatie te bestrijden, zoals proactieve praktijktests, een strikt kader voor de informatie die van een kandidaat-huurder mag worden gevraagd en een uitbreiding van de lijst van beschermde criteria en vormen van discriminatie. Zo is alleenstaand ouderschap uitdrukkelijk als beschermd criterium opgenomen.

Concernant les mesures marquantes, je peux mentionner l'introduction de la dimension du genre dans le rapport d'activité type pour les associations d'insertion par le logement (AIPL). Ainsi, le rapport d'activité des AIPL a fait l'objet d'une étude entre 2020 et 2021 par le bureau de consultance Isis Consult. Un rapport type a ensuite été élaboré en partenariat avec les membres du comité d'accompagnement des AIPL.

Outre des informations relatives aux missions, à la gouvernance, au personnel employé, aux offres d'hébergement, aux actions et aux partenariats, ce rapport couvre également les données genrées, à savoir le pourcentage d'hommes, de femmes et de personnes non binaires dans le conseil d'administration, le personnel employé, les personnes reçues, l'hébergement, l'entretien ou la rénovation, l'aide au déménagement et les actions collectives.

Une première collecte de données a eu lieu pour le subsidie 2023. Ces premiers rapports d'activité ont été examinés par Bruxelles Logement en 2024. Il en ressort que le rapport d'activité type doit être amélioré afin de se calquer sur les réalités de terrain des associations.

En ce qui concerne les objectifs mesurables, l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination a intégré plusieurs notions et règles relatives aux questions de genre au sens large, aujourd'hui reprises dans le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité. Cette ordonnance renforce globalement le dispositif de lutte contre les discriminations au logement par une série de mesures générales qu'il serait trop long de développer ici, à savoir des tests de situation proactifs, un élargissement de la liste des critères protégés et des formes de discrimination, et un encadrement strict des données pouvant être recueillies auprès d'un candidat locataire, notamment.

Précisons encore que, depuis les décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Cocom et de la Cocof portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité du 4 avril 2024, en abrégé « Code Égalité », le critère protégé de la monoparentalité est repris expressément à l'article 5. L'objectif est de renforcer la lutte contre les discriminations que subissent les familles monoparentales, dont la responsabilité repose, dans la très grande majorité des cas, sur une femme.

Concernant votre seconde question, je suppose que quand vous évoquez les « logements de remplacement », vous parlez des logements de transit de la direction de l'inspection régionale du logement. Sur les neuf ménages hébergés depuis leur mise à disposition, nous comptons six couples femme-homme avec enfant(s), un couple femme-homme sans enfant et deux femmes isolées. Il n'y a pas d'approche genrée en tant que telle dans l'attribution de ces logements ; c'est l'ensemble de la situation du

¹²³⁹ *Ik vermoed dat u met vervangingswoningen de negen transitwoningen van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie bedoelt. Ze zijn momenteel ter beschikking gesteld van zes man-vrouwkoppels met kind(eren), een man-vrouwkoppel zonder kinderen en twee alleenstaande vrouwen. Bij de toewijzing van de woningen hanteert de inspectiedienst geen gendercriterium als zodanig. Ze houdt vooral rekening gehouden met de staat van de woning.*

Equal.brussels en Brussel Plaatselijke Besturen hebben samen het programma Tools voor gelijkwaardige huisvesting opgezet. Het bestond uit opleidingen en studiedagen voor iedereen die in een Brusselse gemeente of gewestelijke instelling werkt en te maken heeft met huisvesting, ongeacht zijn of haar functie. Er hebben meer dan 150 mensen aan de verschillende evenementen deelgenomen.

Ik heb altijd getracht om in mijn beleid zo goed mogelijk rekening te houden met de genderdimensie. Zo heb ik de eerste studie over genderongelijkheden op het vlak van huisvesting laten

uitvoeren en heb ik ervoor gezorgd dat alleenstaande moeders twee voorrangspunten krijgen voor de huurtoelage.

ménage, et en particulier l'état du logement interdit à la location, qui est apprécié en vue de chaque attribution.

Enfin, concernant les projets menés par equal.brussels, ce dernier et la cellule Égalité des chances de Bruxelles Pouvoirs locaux ont mis en commun leurs ressources pour proposer un programme intitulé « Logement : outiller pour l'égalité ». Il était composé de formations et de journées d'étude à destination de toute personne travaillant dans une commune bruxelloise ou une institution régionale et traitant du logement, quelle que soit sa fonction.

Pour equal.brussels, ce programme était pensé comme un renforcement de l'accompagnement annuel à la budgétisation liée au genre, permettant d'approfondir les connaissances et d'augmenter le nombre de personnes sensibilisées et formées dans les administrations afin d'assurer une meilleure percolation de la budgétisation liée au genre et de l'approche intégrée de la dimension de genre.

En cela, il répondait également au constat du besoin large de sensibilité opéré dans l'étude relative au genre et au logement menée par Bruxelles Logement et cofinancée par equal.brussels.

Les différents événements ont réuni de manière cumulée, communes et Régions confondues, plus de 150 personnes. Cependant, il est clair qu'intégrer la dimension de genre dans les politiques, au-delà de la budgétisation liée au genre et de l'approche intégrée de la dimension de genre, est une volonté et un combat que j'ai voulu mener.

J'ai aussi eu la chance d'avoir la compétence de l'Égalité des chances, pour pouvoir travailler de manière transversale. Par exemple, quand nous avons dû écrire et retravailler l'allocation loyer, j'ai voulu que les familles monoparentales y aient, elles aussi, accès. L'idée de prévoir deux points de priorité pour ces femmes en découle également.

J'ai toujours été attentive à intégrer cette dimension du genre dans ma politique. J'ai même lancé l'étude « Les inégalités de genre liées au logement en Région de Bruxelles-Capitale », qui était la première étude portant sur ce sujet. Le Covid était passé par là, et les associations étaient en attente.

Il faudra veiller à maintenir ce point d'attention dans les nouvelles politiques qui seront mises en place. Les femmes, en particulier les femmes seules avec enfants, constituent en effet un public très fragilisé, qui requiert des politiques différentes pour échapper à l'exclusion.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Vous avez évoqué quatre subventions octroyées par equal.brussels depuis 2020. Font-elles suite à des demandes spontanées ou à des appels à projets ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Des subsides ont été alloués par Bruxelles Logement à quatre projets entre 2020 et 2024. Il s'agissait de budgets disponibles. Equal.brussels

¹²⁴¹ *Het is belangrijk dat gendermainstreaming behouden blijft in het nieuwe beleid. Vrouwen, in het bijzonder alleenstaande moeders, vormen een zeer kwetsbare groep, waarvoor we specifieke maatregelen moeten nemen.*

¹²⁴³ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Heeft equal.brussels de subsidies toegekend op basis van spontane aanvragen of naar aanleiding van projectoproepen?*

¹²⁴³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Equal.brussels werkt met projectoproepen, terwijl Brussel Huisvesting over budgetten beschikt om projecten te*

ondersteunen. Dankzij die budgetten heeft Brussel Huisvesting tussen 2020 en 2024 vier projecten gesteund.

¹²⁴³ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Sinds 2019 heeft de regering structurele maatregelen genomen om de gelijkheid te bevorderen, maar er blijft nog veel werk aan de winkel, onder meer op het vlak van huisvesting. We zullen erop toezien dat het ingezette beleid wordt voortgezet, want huisvesting is fundamenteel voor emancipatie.*

- Het incident is gesloten.

¹²⁵⁵ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

¹²⁵⁵ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²⁵⁵ **betreffende de hindernissen bij de verwerving van een eigendom door Brusselse jongeren.**

¹²⁵⁷ **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Voor jonge Brusselaars wordt het steeds moeilijker om een eigen woning te kopen. Om een voordelige lening van de bank te krijgen, moeten ze onder meer een aanzienlijke eigen inbreng op tafel leggen en zonder de hulp van hun familie kunnen ze dat vaak niet.*

De afstand tussen banken en hun klanten is ook veel groter dan vroeger. Beslissingen worden op het hoofdkantoor genomen en daardoor moeten jongeren heel wat stappen ondernemen om een voordelige lening te krijgen.

In Brussel stijgt de vastgoedprijs dan ook nog eens sneller dan het inkomen van jongeren. Daardoor zien vele jongeren zich genoodzaakt om huurder te blijven of het gewest te verlaten. De registratierechten in Wallonië en Vlaanderen zijn immers veel aantrekkelijker.

Het Brussels Gewest doet te weinig om het tij te keren. Het nam weliswaar enkele maatregelen, zoals het optrekken van het abattement, maar die volstaan niet. De Brusselse jeugd verdient een ambitieus beleid om haar in staat te stellen een woning te kopen.

fonctionne par appels à projets, alors que Bruxelles Logement dispose de budgets pour soutenir l'un ou l'autre projet.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Il reste des angles morts dans la lutte pour l'égalité, et le logement en est un. Dès l'accord de majorité de 2019, le gouvernement a montré sa volonté de mener des politiques d'égalité structurelles, mais beaucoup reste à faire. Les subsides actuels ne suffisent pas, notamment pour les acteurs qui suivent spécifiquement les publics dont question.

Nous nous battons pour que les politiques engagées, qui sont remises en cause, soient poursuivies. En effet, le cœur de notre action, c'est aussi la justice. Nous devons faire en sorte que les citoyens, notamment les femmes, puissent s'émanciper. Le droit au logement est fondamental, car il est le début de la dignité. Nous devons soutenir tous les publics fragilisés par une situation économique qui leur est historiquement défavorable.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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

concernant les obstacles à l'accès à la propriété pour les jeunes Bruxellois.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Le rêve d'accéder à la propriété semble de plus en plus inaccessible pour de nombreux jeunes Bruxellois. Malgré une légère baisse des taux hypothécaires observée courant 2024, ceux-ci se stabilisent autour de 3 % et ne devraient pas baisser davantage en 2025. Cette situation, combinée à la hausse des prix de l'immobilier, aggrave une réalité économique déjà complexe.

En automne 2024, Immoweb estimait que les Belges avaient regagné 6 m² de pouvoir d'achat, mais ce gain reste limité par rapport à l'évolution des prix. En effet, les jeunes primo-acquéreurs sont confrontés à des défis multiples.

D'abord, des conditions bancaires plus strictes. Pour obtenir un taux avantageux, il faut non seulement disposer d'un apport personnel conséquent (souvent supérieur à 20 % de la valeur du bien), mais aussi respecter des quotas d'endettement stricts.

À cela s'ajoute le rôle déterminant des fonds propres : pour de nombreux jeunes, l'accès à la propriété n'a été possible que grâce à un soutien familial, souvent sous la forme d'une avance sur héritage.

Enfin, il faut noter la fin de l'ère du « banquier familial », qui a profondément modifié les pratiques : aujourd'hui, les décisions sont centralisées, obligeant les primo-acquéreurs à multiplier les démarches pour espérer obtenir des conditions

avantageuses. Auparavant, il suffisait généralement de s'adresser à son conseiller bancaire de proximité, qui connaissait personnellement ses clients et pouvait offrir des solutions plus adaptées et flexibles.

Bruxelles connaît aussi à mon sens une double problématique : d'une part, des prix de l'immobilier qui augmentent plus vite que les revenus des jeunes ; d'autre part, des conditions de crédit bancaire de plus en plus restrictives, freinant les primo-acquéreurs. Résultat : seuls 39 % des Bruxellois sont propriétaires, et de nombreux jeunes sont contraints de rester locataires ou de quitter la Région.

En Région wallonne et en Région flamande, les droits d'enregistrement sont nettement plus attractifs, encourageant les jeunes à quitter Bruxelles pour concrétiser leurs projets immobiliers. La Région bruxelloise a, jusqu'à présent, fait bien peu pour inverser cette tendance. Je ne dis pas que rien n'est fait au niveau régional, mais il y a encore du travail.

Quelques ajustements fiscaux, tels que le relèvement de la première tranche d'abattement fiscal de 175.000 à 200.000 euros et un bonus en cas de rénovation énergétique, ont été introduits. Certains mécanismes existent déjà, comme ceux offerts par le Fonds du logement qui permet de prêter jusqu'à 120 % de la valeur du bien acheté, offre des taux d'intérêt avantageux pour les moins de 40 ans et contribue à la construction de logements acquisitifs dans le cadre de l'alliance habitat. Mais cela reste insuffisant. La jeunesse bruxelloise mérite bien plus qu'une timide adaptation : elle mérite une réelle politique ambitieuse pour l'aider à accéder à la propriété.

Madame la Secrétaire d'État, quelles mesures ont-elles été mises en place pour surmonter l'obstacle du manque d'apport personnel, principal frein à l'achat immobilier pour les jeunes Bruxellois ?

Le Fonds du logement pourrait-il augmenter davantage sa capacité d'intervention en faveur des jeunes, notamment par une expansion des prêts à taux réduit ou par l'élargissement des critères d'éligibilité ?

Quelles sont les initiatives mises en place et quel est le bilan de la législature précédente de citydev.brussels pour accroître la production de logements acquisitifs et répondre efficacement aux besoins des ménages à revenus moyens ?

Combien de jeunes locataires ont pu bénéficier du droit de préférence en 2024 ? Disposez-vous de données à ce sujet ?

Comment la Région peut-elle répondre à la concurrence des Régions voisines, où les droits d'enregistrement sont nettement plus bas et rendent l'achat immobilier plus attractif pour les jeunes ?

¹²⁵⁹ *Welke maatregelen hebt u genomen betreffende de eigen inbreng, die vaak een obstakel vormt voor jonge Brusselaars?*

Kan het Woningfonds zijn kredietaanbod voor jongeren uitbreiden?

Welke initiatieven heeft citydev.brussels de vorige zittingsperiode genomen om het aanbod aan koopwoningen voor middeninkomens uit te breiden? Wat heeft dat opgeleverd?

Hoeveel jongeren hebben gebruikgemaakt van het voorkeurrecht in 2024?

Hoe reageert het gewest op de concurrentie die het ondervindt van de andere gewesten? Hoe vermijdt u dat Brusselse jongeren massaal wegtrekken omdat het in de andere gewesten veel aantrekkelijker is om een woning te kopen? Het verschil in registratierechten is immers groot, vooral in vergelijking met Vlaanderen.

¹²⁶¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Normaal gezien mag een lening van het Woningfonds de aankoop prijs van de woning niet overschrijden. In bepaalde gevallen kan het fonds daarvan afwijken en leningen tot 120% van de waarde van de woning toekennen.*

Krachtens het Wetboek van economisch recht moet het Woningfonds de terugbetalingscapaciteit van kandidaat-kredietnemers grondig analyseren. Als die onvoldoende blijkt, wordt de lening geweigerd en dat is meteen de voornaamste oorzaak van kredietweigering door het Woningfonds.

In 2024 bedroeg de eigen inbreng in 40% van de gevallen maximaal 10.000 euro en in 38% van de gevallen lag die tussen 10.000 euro en 30.000 euro.

Voorts werden de voorwaarden voor een lening van het Woningfonds behoorlijk versoepeld dankzij het regeringsbesluit van 7 juli 2022. Sindsdien komt 70% van de Brusselse huishoudens in aanmerking. Bovendien genieten gezinnen met enkel leden die jonger zijn dan 40 jaar, korting op de rente voor hun lening.

In 2024 bedroeg de gemiddelde rente voor leningen bij het Woningfonds 3,35%. Dat is vergelijkbaar met die van de banken, maar bij het Woningfonds liggen de gemiddelde quotiteit en looptijd wel een stuk hoger.

Aviez-vous prévu un plan lors de la législature précédente contre l'exode de nos jeunes vers la périphérie en Flandre, et maintenant vers la Wallonie ?

La Flandre envisage même de ramener les droits d'enregistrement à 2 %, alors que ce taux est de 12,5 % à Bruxelles. Même si cette question relève davantage de la commission des Finances, elle a une incidence directe sur le logement.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- D'après la réglementation applicable aux crédits acquisitifs octroyés par le Fonds du logement, le montant du crédit ne peut dépasser le prix d'acquisition de l'habitation. Néanmoins, le Fonds du logement peut déroger à cette règle sur la base de présomptions favorables, et accepter que le montant total des crédits atteigne 120 % de la valeur du bien.

En qualité de prêteur social soumis aux règles du Code de droit économique, le Fonds du logement doit procéder à une analyse approfondie des capacités de remboursement des candidats emprunteurs. Cette analyse se base sur les revenus, les charges de copropriété le cas échéant et l'éventuel endettement préexistant. La capacité insuffisante à assumer le remboursement de la mensualité du crédit est la principale cause des refus d'octroi par le Fonds du logement.

En 2024, sur 610 opérations portant sur l'acquisition d'un logement existant – hors logements neufs :

- aucun apport personnel n'a été effectué pour 50 opérations ;
- 40 % des opérations présentent un apport personnel inférieur ou égal à 10.000 euros ;
- 38 % présentent un apport personnel supérieur à 10.000 euros et inférieur ou égal à 30.000 euros ;
- enfin, 14 % des opérations présentent un apport personnel supérieur à 30.000 euros.

Lorsque l'apport personnel est supérieur à 10.000 euros, il représente en moyenne 15,7 % du prix d'achat du logement.

J'en viens à votre deuxième question. À la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les conditions d'accessibilité relatives aux revenus des ménages ont été largement étendues, de sorte que plus de 70 % des ménages bruxellois y ont accès. La durée des crédits est fixée à 30 ans maximum.

En outre, les ménages emprunteurs dont tous les membres demandeurs ont moins de 40 ans bénéficient d'une réduction de 0,20 % du taux d'intérêt annuel. Cette réduction contribue à diminuer la charge d'emprunt pour les jeunes ménages.

¹²⁶³ *We zouden kunnen overwegen om de rente die het Woningfonds aanrekent, te verlagen, maar dan moet de investeringsdotatie voor het fonds ook verhoogd worden.*

In zijn memorandum formuleerde het Woningfonds een aantal voorstellen om de aankoop van een woning voor Brusselse gezinnen te faciliteren. De volgende regering zal zich daarover moeten uitspreken.

Minister-president Rudi Vervoort heeft me laten weten dat citydev.brussel een formule heeft uitgewerkt voor de splitsing van het eigendomsrecht. Dat maakt het mogelijk om geconventioneerde woningen tegen een lagere prijs te verkopen en de grond in overheidsbeheer te houden. Een ander voordeel is dat citydev.brussels zo overal in het gewest actief kan zijn, ook op plaatsen waar de grond normaal gezien te duur is om woningen voor middeninkomens te ontwikkelen.

In 2025 zal een eerste project in erfpacht worden verkocht en in de toekomst zullen er 800 woningen verkocht kunnen worden op basis van die formule, die voortvloeit uit het Noodplan voor huisvesting.

Het besluit van 2013 werd ook aangepast om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken voor gezinnen met kinderen met een handicap en om gezinnen met minder dan twee kinderen de mogelijkheid te bieden om meteen een appartement met drie slaapkamers te kopen.

En 2024, le taux moyen des crédits acquisitifs pour les logements existants et neufs du Fonds du logement était de 3,35 %. Il est donc très proche de celui pratiqué par les banques. Toutefois, il concerne des crédits qui atteignent en moyenne 103 % de la quotité et des durées d'emprunt sensiblement plus élevées que ce qu'octroient les banques habituellement. Ces conditions sont nettement plus favorables que celles pratiquées par les banques.

Une réduction des taux d'intérêts pratiqués par le Fonds du logement pourrait être envisagée. Néanmoins, elle aurait un impact sur la dotation d'investissement à charge du budget régional, dotation servant à couvrir le différentiel entre les taux pratiqués par le Fonds et les taux auxquels il se finance sur les marchés bancaires.

Dans le cadre de son mémorandum, le Fonds du logement a formulé différentes propositions afin de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages bruxellois, dont une intervention régionale mensuelle dégressive permettant d'alléger les cinq premières années de crédit. Il reviendra au prochain gouvernement de prendre position sur ce mécanisme.

Le ministre-président Rudi Vervoort indique que citydev.brussels a développé une formule de démembrement du droit de propriété permettant de vendre à moindre prix les logements conventionnés. Cette formule a le double avantage de garantir la maîtrise foncière au pouvoir public et d'offrir un logement à l'acquisition à moindre prix. Un autre avantage est l'augmentation du rayon d'action de citydev.brussels à tout le territoire de la Région bruxelloise, là où traditionnellement, le foncier était trop cher pour développer du logement moyen.

La vente sous emphytéose d'un premier projet aura lieu en 2025.

Plus de 800 logements pourront à l'avenir être vendus sous cette formule. Cette opération a été mise en place dans le cadre de l'action 31 du plan d'urgence logement, qui visait à favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics.

Par ailleurs, l'arrêté de 2013 a été adapté afin de faciliter l'accès au logement aux familles ayant un enfant en situation de handicap et d'offrir la possibilité aux familles ayant moins de deux enfants d'acheter d'emblée un appartement de trois chambres.

Pour augmenter la production du nombre de logements conventionnés, citydev.brussels a lancé trois plans durant cette législature, en 2020, 2022 et 2023. L'appel à projets de 2020 a permis le développement de 62 logements conventionnés ; le permis d'urbanisme a été délivré, mais est sujet à un recours.

Celui de 2022 n'a malheureusement recueilli aucune offre, en raison de l'instabilité des coûts de construction et de la situation économique liée à la crise du Covid-19 et à la guerre en Ukraine.

Enfin, l'appel à projets de 2023 a été beaucoup plus fructueux et pourrait nous permettre de développer 558 logements

¹²⁶⁵ *Tussen 2019 en 2024 heeft citydev.brussels 622 geconventioneerde woningen geproduceerd en er zitten nog zo'n 2.200 woningen in de pijplijn.*

Het Woningfonds heeft op zijn beurt ook al 404 koopwoningen geproduceerd en kreeg de opdracht van het gewest om in het kader van de Alliantie wonen nog eens 1.000 koopwoningen te bouwen, waarbij het gewest 19% van de gemiddelde kosten per woning voor zijn rekening neemt.

Van zijn investeringsdotatie van 50 miljoen euro, heeft het fonds 30 miljoen euro gebruikt als een circulaire dotatie. Het grootste deel van die dotatie wordt immers gebruikt als voorschot dat later terugbetaald wordt. Dan kan het geld opnieuw gebruikt worden als voorschot voor andere gezinnen enzovoort. Dat mechanisme zou uitgebreid kunnen worden tot alle nieuwe openbare woningen die in de toekomst geproduceerd worden.

Ik beschik ik nog niet over cijfers om de doeltreffendheid van het voorkeurrecht te beoordelen.

Een mogelijke herziening van de registratierechten is de zaak van de minister van Begroting. Hoe dan ook is voorzichtigheid geboden inzake fiscale concurrentie tussen gewesten. We beschikken ook nog niet over de nodige cijfers om de effecten van de recente verlaging van de registratierechten te beoordelen.

¹²⁶⁷ **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Mijn vraag ging specifiek over jongeren, terwijl uw antwoord eerder betrekking heeft op alle gezinnen.*

Het gewest heeft weliswaar een en ander ondernomen, maar we blijven signalen opvangen dat het voor jongeren nog steeds ontzettend moeilijk is om een woning te kopen en de bestaande mechanismen bieden geen structurele oplossing.

conventionnés. Malheureusement, l'attribution de ces projets dépend de subsides régionaux, et est donc suspendue jusqu'à l'arrivée d'un nouveau gouvernement.

Entre 2019 et 2024, citydev.brussels a pu produire 622 logements conventionnés. Actuellement, 28 projets sont en cours de réalisation, cinq projets en phase de développement, dix en phase de passation de marché public, dix en phase de conception et trois en phase de chantier, soit environ 2.200 logements en cours de traitement.

Il importe de préciser que le Fonds du logement produit également des logements acquisitifs. Dans le cadre de son programme de construction-vente, il a déjà produit 404 logements acquisitifs et a été chargé par la Région de construire 1.000 logements acquisitifs dans le cadre du programme de l'alliance habitat au moyen d'une intervention régionale représentant 19 % du coût moyen par logement. Ce programme devrait s'achever à l'issue de la réception des logements du projet Trèfles à Anderlecht (461 logements).

Sur la dotation d'investissement de 50 millions d'euros, le Fonds a utilisé 30 millions sous forme de dotation circulaire. En effet, la majeure partie de cette dotation est utilisée comme une avance sur le prix de vente dont le remboursement a lieu plus tard, à la mutation du bien. Cette avance permet aux ménages les plus défavorisés d'acquérir un logement neuf adapté. Les remboursements de la partie différée du prix étalés sur une période de plusieurs dizaines d'années constituent des moyens à recycler par le même mécanisme pour l'accessibilité au logement au bénéfice d'autres ménages. Ce mécanisme pourrait être étendu à l'ensemble des futures productions de logements publics neufs.

Concernant le nombre de jeunes locataires ayant bénéficié du droit de préférence en 2024, comme j'ai pu le mentionner lors de la commission du 23 janvier, nous ne disposons pas encore de chiffre relatif à l'effectivité de la mesure.

Concernant votre dernière question sur la capacité de la Région bruxelloise à réviser les droits d'enregistrement, il appartient avant tout au ministre du Budget de se prononcer. Par ailleurs, il convient de rester prudent par rapport à ce genre de compétition fiscale entre Régions. Nous devons avant tout disposer de chiffres relatifs à la répartition des achats immobiliers en regard de l'âge des ménages à la suite de la dernière baisse des droits d'enregistrement en Région bruxelloise avant de tirer la moindre conclusion.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Je vous remercie pour votre réponse très détaillée, mais ma question portait essentiellement sur l'accès des jeunes à la propriété. Sur ce point, votre réponse est plutôt lacunaire, alors que la situation reste préoccupante.

Je ne dis pas que rien n'a été fait, bien au contraire. Cependant, les retours du terrain montrent que ce n'est pas suffisant. Le Soir a d'ailleurs publié un large dossier de quatre pages

De jonge Brusselse gezinnen die hun toevlucht nemen tot de vastgoedmarkt buiten het gewest, doen dat veelal met tegenzin, want ze zouden liever dicht bij hun werk en hun familie blijven wonen. Toch trekken ze massaal weg naar gemeenten in de Vlaamse Rand of zelfs naar Wallonië.

Het hele beleid inzake eigendomsverwerving is aan een grondige en ambitieuze herziening toe.

¹²⁶⁹ *Hoeveel jongeren hebben een woning kunnen kopen via citydev.brussels?*

¹²⁷¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Dat moet u aan de minister-president vragen, want hij is bevoegd voor citydev.brussels.*

U legt de nadruk op jongeren, maar een alleenstaande moeder van pakweg veertig jaar heeft volgens mij evenveel recht op een eigen woning. We moeten een globaal beleid voeren, dat rekening houdt met alle doelgroepen. Daarom somde ik alle maatregelen op die we genomen hebben om een grote groep Brusselaars in staat te stellen om eigenaar te worden.

De problemen vloeien grotendeels voort uit de praktijken van de banken en de stijgende vastgoedprijzen.

Er zijn ongetwijfeld gezinnen die het gewest verlaten, maar er bestaan geen specifieke cijfers over jongeren die dat doen.

Ik vang echter ook signalen op dat steeds meer jongeren zich niet meer voor twintig jaar of meer willen binden aan eenzelfde woning of gewest, zoals hun ouders. Als politici moeten we ook oog hebben voor een dergelijke mentaliteitswijziging en oplossingen bieden ongeacht de leeftijd van mensen. Dat kan alleen maar door meer middelen uit te trekken voor spelers zoals het Woningfonds en citydev.brussels.

évoquant un « parcours du combattant » pour les jeunes voulant accéder à la propriété. Ceux qui ne bénéficient pas d'un soutien familial se heurtent souvent à des obstacles insurmontables et les mécanismes actuels n'apportent pas de réponse structurelle à cette problématique, laissant de nombreux jeunes sur le carreau.

Aujourd'hui, la concurrence des Régions voisines, qui pratiquent des droits d'enregistrement beaucoup plus attractifs, entraîne une véritable fuite de jeunes ménages bruxellois vers la périphérie. Ces jeunes font également face à une frustration parce que, bien qu'ils quittent la capitale pour des raisons économiques, ils aimeraient rester dans la Région où ils travaillent, où ils ont leur famille et leur routine. Nous assistons vraiment à un exode vers les communes de la périphérie, telles que Vilvorde, Zaventem, Wemmel et Dilbeek. Certains partent même jusqu'en Wallonie.

Il semble dès lors essentiel d'aller au-delà des ajustements ponctuels et de repenser l'ensemble de la politique d'accès à la propriété à Bruxelles, en adoptant des mesures ambitieuses, à la hauteur des défis rencontrés par la jeunesse bruxelloise.

J'ai une question complémentaire. Combien de logements ont-ils pu être acquis par des jeunes via citydev.brussels ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je ne peux vous fournir cette réponse aujourd'hui en commission, puisque citydev.brussels est sous la compétence du ministre-président, qui m'a principalement fourni les chiffres relatifs à la production de logements.

J'entends et partage votre volonté de faire un gros plan sur les jeunes, mais que dire alors à une maman solo de quarante ans qui désire, elle aussi, accéder à la propriété ? Nous devons mener une politique globale, qui intègre tous les publics. C'est la raison pour laquelle ma réponse vous détaille toutes les mesures déployées pour aider un grand nombre de Bruxelloises et de Bruxellois à devenir propriétaires.

Je ne pense pas que ce serait une bonne chose de s'adresser uniquement à un public cible. Le défi actuel à Bruxelles est de s'adresser à tous ceux qui ont envie de devenir propriétaires. Il faut surtout s'interroger sur la pratique des banques et le fait qu'elles ne prêtent pas à tous les ménages ou aux jeunes, et sur la hausse des prix de l'immobilier.

Il existe certainement des statistiques relatives au nombre de Bruxellois qui quittent notre Région pour s'installer ailleurs, mais il n'existe pas de chiffre spécifique pour les jeunes.

Aujourd'hui, de nombreux jeunes disent ne plus vouloir s'engager comme leurs parents ou leurs grands-parents en contractant un prêt hypothécaire, avec de lourdes charges. Ils ne veulent plus être liés pendant vingt ou vingt-cinq ans à un bien, dans une région bien précise, parce qu'ils ont envie de bouger. Il n'existe pas d'étude sur le sujet, mais le retour qui me parvient du terrain est celui-là. Les mentalités évoluent, et il nous appartient en tant que responsables politiques d'être attentifs à

1273 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Ik hoor duidelijk heel andere geluiden dan u.*

1273 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *In mijn eigen contacten met jongeren en verenigingen viel het mij op dat het bezit van vastgoed voor velen niet meer zo belangrijk lijkt te zijn als voor eerdere generaties.*

Het zou interessant zijn om dat nader te onderzoeken.

1273 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Ik hoor net dat jongeren onafhankelijk en dus eigenaar van hun woning willen zijn. Daar moeten we inderdaad op terugkomen.*

- Het incident is gesloten.

1281 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMILE LUHAHI**
1281 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1281 **betreffende de sociale woningen in Lake Side.**

1283 **De heer Emile Luhahi (Groen)**.- Momenteel loopt het openbaar onderzoek over het project Lake Side op de site van Thurn & Taxis. Het project trekt de aandacht van de buurtbewoners en de stedelijke beleidsmakers. De voorbije dagen ben ik meermaals met buurtbewoners in gesprek gegaan en de zaal zat telkens vol. Het is belangrijk om te luisteren naar de buurtcomités, want de ontwikkelingen op deze site raken veel mensen.

Mijn vraag gaat over de plaats van sociale en betaalbare woningen in het project. Een jaar geleden kondigde de staatssecretaris voor Stedenbouw een regel aan: vastgoedprojecten van meer dan 3.500 m² moeten 25% sociale woningen omvatten. Daar lijkt ondertussen niet veel van in huis gekomen.

Het project Lake Side telt 15 torens, 729 woningen, 37.000 m² kantoren, 4.000 m² gemeenschappelijke voorzieningen en 3.000

cette évolution, pour proposer des solutions à toutes et à tous, peu importe l'âge.

Aujourd'hui, c'est le parcours du combattant pour celui qui veut devenir propriétaire, qu'il soit jeune ou non. Nous devons y répondre par la mise en place de mécanismes, qui sont liés au refinancement d'acteurs comme le Fonds du logement et citydev.brussels.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Madame la Secrétaire d'État, je n'ai pas le même retour du terrain que vous.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il n'existe pas d'étude à ce sujet. Nous avons des retours différents, mais, personnellement, pour avoir rencontré de nombreux jeunes et associations sur le terrain, c'est ce qui m'a frappé. J'ai moi aussi été élevée dans une famille qui nous encourageait à devenir propriétaires, mais je constate que posséder un bien immobilier n'a plus la même importance que par le passé pour bon nombre de mes proches.

Je pense que cette piste et ce phénomène méritent d'être étudiés de plus près.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Ce qui me revient, c'est que les jeunes veulent être indépendants et propriétaires de leur bien. Le sujet mérite que l'on s'y attarde en commission.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. EMILE LUHAHI

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

concernant les logements sociaux à Lake Side.

M. Emile Luhahi (Groen) (en néerlandais).- *L'enquête publique sur le projet Lake Side, du promoteur Nextensa, éveille l'attention. Il est important d'écouter les comités de quartier, car les changements sur le site de Tour & Taxis touchent de nombreuses personnes.*

Il s'agit d'un projet d'envergure qui comporte notamment 729 logements, dont apparemment 61 logements sociaux. Il n'est cependant pas certain que ces derniers verront le jour.

En effet, sur le même site, dans le cadre d'un projet similaire du même promoteur, Park Lane, les agences immobilières sociales n'avaient pas eu les moyens d'acheter les logements sociaux prévus. Par ailleurs, des logements conventionnés avaient été vendus à des proches du projet avant leur mise sur le marché.

m² handelszaken. Het omvat ook een ondergrondse parking voor bijna 7.000 auto's.

Aanvankelijk omvatte het project geen enkele sociale woning. Via de media vernamen we dat dat intussen is bijgestuurd en dat er nu 61 sociale woningen gepland zijn. Er bestaat echter twijfel of die er effectief zullen komen. Een soortgelijk project op de site van Thurn & Taxis, Park Lane, van dezelfde projectontwikkelaar Nextensa, voorzag immers ook in sociale woningen, maar de sociale verhuurkantoren konden die niet kopen.

¹²⁸⁵ Er is nog een ander probleem. Nextensa bood ook geconventioneerde woningen aan, maar die werden in de eerste plaats verkocht aan personen die op de een of andere manier dicht bij het project stonden en pas daarna werden ze op de markt gebracht.

Kortom, we lopen het risico dat geen enkele van de in totaal 1.400 woningen op het terrein van Thurn & Taxis, dat dicht bij het centrum gelegen is, betaalbaar zal zijn. Dat zou schandalig zijn.

Zullen de geplande 61 sociale huurwoningen er daadwerkelijk komen? Zijn er daadwerkelijk onderhandelingen aan de gang tussen Nextensa en sociale verhuurkantoren om ervoor te zorgen dat die 61 huurwoningen er komen? Kunt u daar dieper op ingaan?

Hebben de sociale verhuurkantoren voldoende middelen voor de aankoop? Welke garanties zijn er?

Kan de regering gezien de huisvestingscrisis van dit dossier een prioriteit maken en het nodige budget uittrekken om ervoor te zorgen dat ten minste die 61 woningen worden gecreëerd?

Hebt u al meer informatie over de stedenbouwkundige lasten? Hoeveel zullen die bedragen?

Hoeveel procent van de woningen bij Park Lane werden aangekocht door investeerders? Die gegevens kunnen we dan vergelijken met Lake Side om te kunnen inschatten welke woningen naar investeerders gaan en welke niet.

¹²⁸⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Uw vraag heeft betrekking op de tweede fase van het project van Nextensa.

Momenteel voert de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gesprekken met Nextensa over de eventuele aankoop van de 61 betrokken woningen. Daarnaast lopen er onderhandelingen met de stad Brussel over de aankoop van openbare woningen. Daarover heb ik echter geen cijfers.

Doordat de regering in lopende zaken is, is er geen budgettaire ruimte, hoewel het gewest die woningen graag zou willen kopen. Ik vind een goede mix met sociale en openbare woningen in een project zoals dat van Nextensa zeer belangrijk.

Bref, il est à craindre qu'aucun des 1.400 logements construits dans le cadre de ces deux projets ne soit abordable. Ce serait scandaleux.

Y aura-t-il effectivement 61 logements sociaux ? Est-ce en négociation entre Nextensa et les agences immobilières sociales ? Ces dernières disposent-elles de fonds suffisants pour acheter ces logements ?

Compte tenu de la crise du logement, le gouvernement pourrait-il allouer prioritairement le budget nécessaire afin de garantir au moins la production de ces 61 logements ?

Avez-vous des d'informations sur les charges d'urbanisme ? À combien s'élèveront-elles ?

Quel est le pourcentage de logements achetés par des investisseurs à Park Lane ? Il serait utile de le savoir afin de faire des estimations pour Lake Side.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est en discussion avec Nextensa concernant l'éventuel achat des 61 logements. La Ville de Bruxelles négocie, elle aussi, l'achat de logements publics.*

Étant en affaires courantes, le gouvernement ne peut pas dégager de budget pour l'achat de ces logements. J'estime toutefois important qu'un tel projet comporte également des logements sociaux et publics. Je ne peux vous en dire plus au stade actuel.

Aangezien de onderhandelingen nog lopen, kan ik u geen verdere informatie geven. Bovendien bekijken we nog wat de budgettaire mogelijkheden zijn.

¹²⁹¹ **De heer Emile Luhahi (Groen).**- Wat is het verschil tussen de gewestelijke aanpak voor Lake Side en die voor Park Lane? Park Lane is grotendeels klaar. Als de aanpak niet wordt gewijzigd, zal het resultaat hetzelfde blijven en zal er geen enkele betaalbare woning worden verkocht.

¹²⁹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ten tijde van Park Lane liep er geen overleg. Omdat er geen betaalbare woningen zijn gekomen, wilden we het ditmaal anders aanpakken door met Nextensa te onderhandelen.

Vandaag is de regering echter in lopende zaken en de budgettaire context is niet gemakkelijk. Ik hoop dat er vroeg of laat een oplossing uit de bus komt. Een goede mix vind ik heel belangrijk en ik hoop dat we in het nieuwe project sociale woningen kunnen kopen. Meer kan ik u vandaag niet zeggen. Onderhandelen is alvast een eerste goede stap.

¹²⁹¹ **De heer Emile Luhahi (Groen).**- Wat als de nieuwe regering nog maanden op zich laat wachten? Is er in dat geval in een alternatieve aanpak voorzien? Zo niet lopen we het risico dat er opnieuw geen enkele sociale woning in het project wordt opgenomen.

¹²⁹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik begrijp het. We moeten zeer creatief zijn.

- *Het incident is gesloten.*

M. Emile Luhahi (Groen) (*en néerlandais*).- *Comment éviter qu'il n'y ait aucun logement abordable à Lake Side, comme c'est déjà le cas à Park Lane ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (*en néerlandais*).- *Au contraire de Park Lane, nous négocions avec Nextensa au sujet de Lake Side. Le contexte budgétaire et les affaires courantes ne facilitent pas les choses, mais j'espère que le nouveau projet inclura du logement social.*

M. Emile Luhahi (Groen) (*en néerlandais*).- *J'espère que vous avez un plan B pour garantir du logement social sur le site si le gouvernement de plein exercice se fait attendre.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (*en néerlandais*).- *Nous devons être créatifs.*

- *L'incident est clos.*