



GEWONE ZITTING 2021-2022

3 FEBRUARI 2022

BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot snelle verhoging van het aanbod van  
vastgoed en tot vergemakkelijking van de  
toegang tot eigendom in het Brussels Gewest**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting

door mevrouw Joëlle MAISON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : De heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Ariane De Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, de heer Arnaud Verstraete, de heer Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

*Plaatsvervangers* : Mevr. Latifa Aït Baala, de heer Emmanuel De Bock, mevr. Céline Fremault.

*Andere leden* : De heren Fouad Ahidar, Pepijn Kennis.

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

**A-426/1 – 2021/2022** : Voorstel van resolutie.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

3 FÉVRIER 2022

PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à augmenter rapidement l'offre de biens  
immobiliers et à faciliter l'accès à la propriété  
en région bruxelloise**

RAPPORT

fait au nom de la commission  
du Logement

par Mme Joëlle MAISON (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Ariane De Lobkowicz, Mme Joëlle Maison, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, M. Arnaud Verstraete, M. Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

*Membres suppléants* : Mme Latifa Aït Baala, M. Emmanuel De Bock, Mme Céline Fremault.

*Autres membres* : MM. Fouad Ahidar, Pepijn Kennis.

Voir :

**Document du Parlement :**

**A-426/1 – 2021/2022** : Proposition de résolution.

## I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Céline Fremault

Mevrouw Céline Fremault stelt de in de tekst van het voorstel van resolutie vermelde toelichting voor. Deze is opgesteld aan de hand van indicatoren die weliswaar bekend zijn, maar niettemin verontrustend zijn voor de actoren op het gebied van huisvesting.

Het voorstel van resolutie is gebaseerd op twee assen: enerzijds vergroting van het aanbod van woningen en anderzijds vergemakkelijking van de toegang tot onroerend goed. Het beoogt de voltooiing van de werkplaatjes die zijn vermeld in het door de regering in januari 2021 voorgestelde NPH. Zij hoopt dan ook dat de meerderheid zich niet achter het NPH zal verschuilen, aangezien vele interpellaties over de toegang tot eigendom, met name aan minister Gatz over de verschillende lopende projecten, enkel hebben doen vaststellen hoeveel onzekerheid op dit gebied heerst.

Aan het eind van de presentatie van de toelichting onderstreept de indiener de diversiteit en de verscheidenheid van de in deze resolutie geformuleerde voorstellen. Ze zijn verre van volledig, maar ze hebben ten minste de verdienste dat ze bestaan. Zij herhaalt haar uitnodiging om zich niet te verschuilen achter het NPH, een kader dat momenteel een reeks uitvoeringen krijgt, maar waarover de antwoorden van verschillende regeringsleden geen duidelijkheid verschaffen, noch voor dit jaar, noch voor het volgende. Volgens het cdH volstaat het huidige systeem echte niet om een deel van de middenklasse die in Brussel moet blijven, mee te krijgen op de vastgoedmarkt.

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Joëlle Maison onderstreept dat de DéFI-fractie de opmerkingen van de indiener volledig deelt. Vandaag de dag is de verkoopprijs van woningen in de meeste Brusselse gemeenten immers totaal onhaalbaar geworden voor de meeste mensen, met inbegrip van de middenklasse. Elk jaar verhuizen duizenden Brusselaars, vooral jonge gezinnen, naar de Vlaamse rand. Bovendien wordt gevreesd dat de Vlaamse belastinghervorming, waarbij de registratierechten tot 3% worden verlaagd, dit verschijnsel onvermijdelijk zal doen toenemen.

De voorstellen van het cdH zijn gebaseerd op drie assen: ten eerste de omzetting van kantoren in woningen; ten tweede de bevordering van mechanismen voor de ontmanteling van eigendom, zoals erfpacht en oppervlakterecht; en tot slot een reeks fiscale maatregelen.

De twee doelstellingen van dit voorstel, enerzijds het stimuleren van de woningbouw en anderzijds het helpen van de gezinnen bij het verwerven van hun woning, worden ook door DéFI gedeeld. De spreekster heeft verschillende ministers herhaaldelijk gevraagd naar maatregelen om het aanbod te vergroten en om jonge gezinnen te helpen. Aangezien deze twee doelstellingen met elkaar verband

## I. Exposé introductif de Mme Céline Fremault

Mme Céline Fremault présente les développements figurant dans le texte de la proposition de résolution. Celle-ci a été rédigée en reprenant des indicateurs qui, s'ils sont connus, n'en inquiètent pas moins des acteurs du logement.

La proposition de résolution s'appuie sur deux axes : d'une part, l'augmentation de l'offre de logements et, d'autre part, la facilitation de l'accès à la propriété. Elle vise à compléter les pistes de chantier mentionnées dans le PUL présenté par le Gouvernement en janvier 2021. Dès lors, elle souhaite que la majorité ne se retranche pas derrière le PUL dans la mesure où de nombreuses interpellations sur la question de l'accès à la propriété, notamment au ministre Gatz quant aux différents projets en cours, n'ont permis que de constater toute l'incertitude qui règne dans cette matière.

Au terme de la présentation des développements, la déposante souligne la diversité et la variété des propositions formulées dans cette résolution. Loin d'être exhaustives, elles ont à tout le moins le mérite d'exister. Elle réitère son invitation à ne pas se réfugier derrière le PUL, cadre qui connaît actuellement une série d'exécutions, mais à propos duquel les réponses apportées par différents membres du Gouvernement ne laissent entrevoir aucune éclaircie ni pour cette année, ni pour la suivante. Or, aux yeux du cdH, le dispositif actuel s'avère insuffisant pour faire monter dans le train de la propriété celles et ceux qui constituent une partie de la classe moyenne qui doit rester à Bruxelles.

## II. Discussion générale

Mme Joëlle Maison souligne que le groupe DéFI partage intégralement les constats énoncés par la déposante. Effectivement, aujourd'hui, dans la plupart des communes bruxelloises, le prix de vente des habitations est devenu totalement inaccessible pour la plupart des personnes, dont la classe moyenne. Chaque année, des milliers de Bruxellois, en particulier de jeunes ménages, s'installent dans la périphérie flamande. D'ailleurs, il est à craindre que la réforme fiscale flamande réduisant les droits d'enregistrement à 3% accentuera inéluctablement ce phénomène.

Les propositions du cdH s'articulent autour de trois axes : d'abord, la transformation de bureaux en logements ; ensuite, la promotion des mécanismes de démantèlement de la propriété que sont les droits d'emphytéose et de superficie et, enfin, une série de mesures fiscales.

Les deux objectifs affichés par cette proposition, d'abord de stimuler la production de logements, ensuite d'aider les ménages à acquérir leur logement sont également partagés par DéFI. L'intervenante a interrogé à de nombreuses reprises différents ministres sur les mesures visant à accroître l'offre et à aider les jeunes ménages. Ces deux objectifs étant liés, on ne pourra aider les jeunes ménages à acquérir qu'en stimulant

houden, kunnen wij jonge gezinnen alleen helpen een woning te kopen door de productie van nieuwe woningen te stimuleren.

De spreekster zal bijzonder volledig zijn. Voor elke as zal zij commentaar geven op elk voorstel om uit te leggen waarom zij het niet zal steunen, dit om coherent te zijn met zowel de verklaringen en interventies van de DéFI-fractie als met de gewestelijke beleidsverklaring of met het gegeven dat de doelstellingen reeds door de regering zouden zijn bereikt.

Met betrekking tot de eerste as, die van de leegstaande kantoren, bevat de resolutie drie voorstellen. In het eerste wordt een ander tellingsinstrument beschouwd, het instrument dat door Citydev wordt gebruikt. Dit voorstel lijkt overbodig, enerzijds omdat Perspective.brussels momenteel een inventaris van leegstaande kantoren opmaakt en anderzijds omdat de conclusies van een werkgroep in juni 2022 worden verwacht. Waarom het aantal inventarisatietools verhogen als er al een studie aan de gang is?

Wat het voorstel voor een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen betreft, dient aan gebouwen met ten minste 25% sociale huisvesting en scholen een derde categorie voor versnelde vergunningen te worden toegevoegd, namelijk kantoren die tot woningen worden verbouwd. In plaats van dossiers op de stapel te leggen, die steeds zwaarder wordt ten nadele van andere aanvragers, is het voor de DéFI-fractie beter de tijd die de normale procedures voor de behandeling van vergunningsaanvragen in beslag nemen, te verkorten.

Ten slotte wordt de regering in het derde voorstel verzocht de ombouw van deze leegstaande kantoren als een prioriteit aan te pakken. Volgens de spreker moet aan de ombouw van leegstaande gebouwen echter voorrang worden gegeven. 10.000 gebouwen, of tussen 17.000 en 26.000 wooneenheden, worden verondersteld leeg te staan, wat echter niet betekent dat ze ook werkelijk leeg staan. In feite zijn deze woningen gemakkelijker weer op de huur- of koopmarkt te brengen, aangezien het al woningen zijn en er dus geen heel verbouwingsmechanisme voor nodig is, in tegenstelling tot kantoren.

Wat de tweede as betreft, die betrekking heeft op de mechanismen voor de splitsing van het eigendomsrecht, wordt in actie 31 van het NPH reeds gewag gemaakt van de CLTB, maar in de hervorming van de huisvestingswet door de staatssecretaris wordt bepaald dat de CLTB zowel een erkenning als een subsidie zal krijgen en dat een beheersovereenkomst zal worden gesloten tussen de CLTB en het Gewest.

In het volgende voorstel wordt gepleit voor de bevordering van het instrument van de eigendomssplitsing via Citydev en het Woningfonds. Aan deze aanbeveling is gevolg gegeven, aangezien zowel Citydev als het Woningfonds in hun nieuwe beheersovereenkomst ruimschoots gebruik zullen kunnen maken van dit instrument splitsing van het eigendomsrecht.

In de resolutie wordt voorgesteld de gemeenten aan te

la production de nouveaux logements.

L'oratrice sera particulièrement exhaustive. Pour chaque axe, elle commentera chacune des propositions afin d'expliquer les raisons pour lesquelles elle ne les soutiendra pas dans un souci de cohérence tant par rapport aux déclarations et aux interventions du groupe DéFI que par rapport à la déclaration de politique régionale ou encore le fait que le Gouvernement les aurait déjà rencontrées.

Concernant le premier axe, celui des bureaux inoccupés, la résolution comporte trois propositions. La première envisage un autre outil de recensement, celui utilisé par Citydev. Celle-ci semble redondante dès lors que, d'une part, Perspective.brussels recense en ce moment les bureaux inoccupés et que, d'autre part, les conclusions d'un groupe de travail sont attendues pour le mois de juin 2022. Pourquoi multiplier les outils de recensement alors qu'une étude est déjà en cours ?

Par rapport à la proposition visant l'instauration d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme, il s'agirait, outre les constructions disposant d'au moins 25 % de logements sociaux et outre les écoles, d'ajouter une troisième catégorie pour l'obtention accélérée de permis, à savoir les bureaux reconvertis en logements. Pour le groupe DéFI, plutôt que de mettre des dossiers au-dessus de la pile qui s'alourdit au détriment des autres demandeurs, mieux vaut raccourcir le délai des procédures normales de traitement des demandes de permis.

Enfin, la troisième proposition invite le Gouvernement à s'attaquer en priorité à la reconversion de ces bureaux inoccupés. Pour l'oratrice, mieux vaut privilégier la reconversion des logements inoccupés. 10.000 bâtiments, soit entre 17.000 et 26.000 unités de logements, sont présumés inoccupés, ce qui ne signifie toutefois pas qu'ils le soient effectivement. En effet, ces logements sont plus aisés à remettre sur le marché acquisitif ou locatif puisqu'ils sont déjà des logements et ne demandent par conséquent pas tout un mécanisme de reconversion, contrairement aux bureaux.

Concernant le deuxième axe touchant aux mécanismes de démembrement du droit de la propriété, non seulement l'action 31 du PUL évoque déjà le CLTB, mais la réforme du Code du Logement de la secrétaire d'État prévoit que le CLTB recevra un agrément ainsi qu'une subvention et qu'un contrat de gestion sera conclu entre le CLTB et la Région.

La proposition suivante invite à promouvoir l'outil du démembrement de la propriété via Citydev et le Fonds du Logement. Cette recommandation est rencontrée puisque tant Citydev que le Fonds du Logement dans son nouveau contrat de gestion pourront user largement de cet outil de démembrement du droit de propriété.

La résolution propose d'inciter les communes à vendre

moedigen hun woningen in deze vorm van opdeling van het eigendomsrecht te verkopen in plaats van ze te blijven verhuren. In de gewestelijke beleidsverklaring wordt weliswaar een zeer concrete oplossing voorgesteld voor 15.000 gezinnen, maar openbare actoren zoals gemeenten, OCMW's en kadasters kunnen hun eigendommen niet van de hand doen om ze op de koopmarkt te brengen. Dit zou leiden tot meer koopwoningen en minder huurwoningen, terwijl het aantal sociale woningen gelijk zou blijven. Daarom is het beter dat iedereen zich op zijn kernactiviteit concentreert. Citydev, het Woningfonds en de CLTB behouden het acquisitief aspect, terwijl de gemeenten, de OCMW's en de grondregies zich concentreren op de huurwoningen. Naar analogie zou de overheid leegstaande en ongezonde overheidswoningen moeten renoveren om ze ter beschikking te stellen van gezinnen met een laag inkomen, in plaats van ze te bouwen.

Wat de derde as betreft, die fiscale maatregelen omvat om de toegang tot onroerend goed voor de Brusselaars te vergemakkelijken, is de spreekster het op verschillende punten eens met de resolutie. Ten eerste is het, gezien de stijgende huizenprijzen, dienstig de hoogte van het abattement op de registratierechten, dat thans 175.000 euro bedraagt, te herzien. Ook de verhoging van het plafond waarboven geen abattement meer kan worden verkregen op deze registratierechten is relevant, aangezien in sommige gemeenten de mediane verkoopprijs van huizen ver boven de 500.000 euro is gestegen. Zij stemt in met het idee om naast de verhoging en verhoging van het huidige plafond en de drempel een extra vergoeding voor te stellen voor huiseigenaren die zich ertoe zouden verbinden energie-efficiënte verbeteringen aan hun woning aan te brengen. Dit maakt deel uit van een beleid om de woningvoorraad groener te maken. Deze positieve maatregelen staan in het programma van de DéFI-fractie en worden reeds uitgevoerd omdat zij zijn opgenomen in de gewestelijke beleidsverklaring en in het NPH. Bovendien heeft minister Gatz in de commissie verscheidene verklaringen afgelegd ten gunste van de tenuitvoerlegging ervan. Daarom kan zij de eisen van het voorstel van resolutie niet steunen, aangezien de regering daar al proactief mee bezig is.

Onder de voorgestelde maatregelen bevinden zich twee valse goede ideeën. In de eerste plaats het idee van een extra abattement op registratierechten voor stadsvernieuwingsgebieden. Wanneer toekomstige huiseigenaren op het punt staan te kopen in een stadsvernieuwingsgebied, zouden zij, naast het normale abattement, een verhoogd abattement krijgen. Dit is om verschillende redenen geen goed idee: de aankoopprijs is in de stadsvernieuwingszone al lager dan in andere wijken van Brussel, de kadastrale inkomsten zijn lager en er bestaan al stimulerende maatregelen voor energie- en woningrenovatiepremies. Bijgevolg zou deze maatregel veel van de voordelen toespitsen op deze stadsvernieuwingsgebieden.

Naast het normale abattement wordt in de resolutie een variabel en dynamisch abattement voorgesteld met meer gerichte verhogingen afhankelijk van de locatie of het inkomensniveau van de toekomstige eigenaars. Dergelijke voorstellen zijn gemakkelijk te doen vanuit de

leurs logements sous cette forme de démembrement du droit de propriété plutôt que de continuer à les mettre en location. S'il est exact que la déclaration de politique régionale propose de fournir une solution très concrète à 15.000 ménages, les opérateurs publics comme les communes, les CPAS, les régies foncières ne peuvent se déposséder de leurs biens pour les mettre sur le marché acquisitif. Cela conduirait à davantage de logements acquisitifs, moins de logements locatifs, le nombre de logements à finalité sociale restant équivalent. Dès lors, mieux vaut que chacun se concentre sur son métier de base. Citydev, le Fonds du Logement et le CLTB conservent l'acquisitif, tandis que les communes, les CPAS et les régies foncières se concentrent sur le locatif. Par analogie, les pouvoirs publics doivent rénover les logements publics inoccupés et insalubres pour les mettre à disposition des ménages à revenus modestes plutôt que de les réaliser.

Concernant le troisième axe comportant des mesures fiscales afin de faciliter l'accès des Bruxelloises et des Bruxellois à la propriété, l'intervenante rejoint la résolution sur plusieurs points. D'abord, le prix des habitations s'enflammant, il est pertinent de revoir la hauteur de l'abattement au niveau des droits d'enregistrement, fixé actuellement à 175.000 euros. Le rehaussement du plafond à partir duquel on ne peut plus obtenir d'abattement sur ces droits d'enregistrement est tout aussi pertinent puisque dans certaines communes, le prix médian de vente des maisons a dépassé largement les 500.000 euros. Elle partage l'idée de proposer un abattement complémentaire en plus du relèvement et du rehaussement du plafond actuel et du seuil pour les propriétaires qui s'engageraient à effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur habitation. Cela s'inscrit dans une politique de verdurisation du parc immobilier. Ces mesures, positives, se trouvent dans le programme du groupe DéFI et sont déjà en voie de réalisation. Elles se trouvent inscrites dans la déclaration de politique régionale et dans le PUL. En outre, le ministre Gatz a fait plusieurs déclarations en commission dans le sens de leur concrétisation. L'intervenante ne peut donc pas adhérer aux demandes de cette proposition de résolution puisque le Gouvernement s'y attelle déjà de façon proactive.

Deux fausses bonnes idées figurent parmi les mesures proposées. D'abord, celle d'un abattement complémentaire des droits d'enregistrement pour les zones de revitalisation urbaine. Lorsque des futurs propriétaires s'apprêtent à acheter dans une zone de revitalisation urbaine, outre l'abattement normal, ils bénéficieraient d'un abattement accentué. Cette idée n'est pas bonne pour différentes raisons : le prix d'achat est déjà moins élevé dans la zone de revitalisation urbaine par rapport à d'autres quartiers de Bruxelles, les revenus cadastraux y sont moindres et des incitants existent déjà avec des majorations pour les primes énergie et des primes à la rénovation de l'habitat. Par conséquent, cette mesure concentrerait beaucoup d'avantages sur ces zones de revitalisation urbaine.

À côté de l'abattement normal, la résolution propose un abattement variable et dynamique avec des majorations plus ciblées en fonction de la situation du lieu ou de la hauteur des revenus des futurs propriétaires. De telles propositions sont faciles à émettre depuis les bancs de l'opposition parce

oppositiebanken omdat ze erg duur zijn. Uit budgettair oogpunt is het voor het Gewest niet mogelijk om extra abattemen ten op te bouwen naargelang van het onroerend goed of de situatie van de toekomstige eigenaar.

Voorts heeft de deskundigengroep die het project van de belastinghervorming tijdens de vorige zittingsperiode heeft uitgewerkt, benadrukt dat de aan de registratierechten gekoppelde fiscale stimulansen eenvoudig en leesbaar moeten zijn. Wanneer in de resolutie variabele en dynamische abattemen ten worden voorgesteld die afhankelijk zijn van de hoedanigheid van de toekomstige eigenaars of de situatie van het onroerend goed, leidt dit tot onleesbare maatregelen die het stimuleringsbeleid van de regering zeer verwarrend maken, los van de kwestie van de kosten en de budgettaire haalbaarheid.

Zowel de Federatie van Notarissen als de Federatie van Vastgoedmakelaars hadden zich verheugd getoond over de leesbaarheid van het tijdens de vorige zittingsperiode goedgekeurde abatement op 175.000 euro. Toekomstige huiseigenaren hebben deze maatregel begrepen. De goedkeuring van een variabel en dynamisch abatement zou enerzijds leiden tot een vertroebeling van dit beleid, wat nooit goed is in het kader van het niet-aanwenden van de wet, en anderzijds tot een versnippering van de middelen, terwijl minister Gatz van zijn kant drie duidelijke, precieze en budgettair haalbare voorstellen heeft geformuleerd die een groter aantal gezinnen in staat zouden stellen toegang te krijgen tot onroerend goed in het Brussels Gewest. Deze zijn: verhoging van het niveau van het abatement van 175.000 euro tot 220.000 of 230.000 euro; verhoging van de drempels van 500.000 euro tot 600.000 euro; en ten slotte, toekenning van een extra abatement in geval van een verbintenis van toekomstige eigenaars om energiebesparende werken uit te voeren.

De heer Vincent de Wolf neemt er nota van dat het gezamenlijk door het cdH en CD&V ingediende voorstel bedoeld is als aanvulling op het NPH door de nadruk te leggen op het vergroten van het aanbod van onroerend goed voor huisvesting en het vergemakkelijken van de toegang tot eigendom. In principe kan de MR instemmen met deze aanbevelingen, die niet nieuw zijn en al zijn opgenomen in de beleidsverklaringen van vorige Brusselse meerderheden en in de verkiezingsprogramma's van diverse partijen.

De afgelopen vijftien jaar zijn elk jaar 25.000 mensen uit Brussel vertrokken. De toename van de Brusselse bevolking mag niet verhullen dat er een voortdurende uittocht is van de middenklasse en de minstbedeelden. Tot dusver heeft het Gewest nog niet veel bereikt, maar het moet dit verschijnsel bestrijden. In dit opzicht is de productie van middelgrote woningen een schandaal, gezien de hoeveelheid woningen die het Gewest zou moeten produceren.

De MR-fractie steunt de ambitie om zowel het openbare als het particuliere aanbod van middelgrote woningen te versterken en de mechanismen ter ondersteuning van eerste woningen voor de middenklasse te versterken.

Vooreerst herinnert de spreker zich in een artikel in de krant "La Dernière heure" van 4 oktober 2021 op basis van de

qu'elles coûtent très cher. D'un point de vue budgétaire, il n'est pas possible pour la Région de cumuler des abattements complémentaires en fonction soit du bien soit de la situation du futur propriétaire.

Par ailleurs, le groupe d'experts ayant permis au projet de réforme fiscale de voir le jour sous la précédente législature a mis en exergue le fait que des mesures fiscales incitatives liées aux droits d'enregistrement se doivent impérativement d'être simples et lisibles. Lorsque la résolution propose des abattements variables et dynamiques en fonction de la qualité des futurs propriétaires ou de la situation du bien, elle conduit à des mesures illisibles qui rendent très confuse la politique d'incitation du Gouvernement, indépendamment de la question du coût et de la soutenabilité budgétaire.

Tant la Fédération des notaires que celle des agents immobiliers avaient salué la lisibilité de l'abatement de 175.000 euros adopté lors de la précédente législature. Les futurs propriétaires ont compris cette mesure. L'adoption d'un abatement variable et dynamique aboutirait d'une part à un obscurcissement de ces politiques, jamais bon dans le cadre du non recours au droit et, d'autre part, les moyens s'en trouveraient dispersés, alors que, de son côté, le ministre Gatz a formulé trois propositions claires, nettes, précises et soutenables budgétairement qui permettent à un plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété en Région bruxelloise. Il s'agit du relèvement du niveau de l'abatement de 175.000 euros à 220.000 ou 230.000 euros ; du relèvement des seuils de 500.000 euros à 600.000 euros et enfin de l'octroi d'un abatement supplémentaire en cas d'engagement de la part des futurs propriétaires à faire réaliser des travaux économiseurs d'énergie.

M. Vincent de Wolf note que la proposition déposée conjointement par le cdH et le CD&V vise à compléter le PUL en se focalisant sur l'augmentation de l'offre de biens immobiliers affectés au logement et sur la facilitation de l'accès à la propriété. Sur le principe, le MR peut soutenir ces recommandations, qui ne sont guère neuves et figurent dans les déclarations de politique générale de précédentes majorités bruxelloises ainsi que dans les programmes électoraux de différents partis.

Depuis quinze ans, 25.000 personnes quittent Bruxelles tous les ans. L'augmentation de la population bruxelloise ne doit pas dissimuler un exode constant de la classe moyenne et des plus précarisés. Quoiqu'elle n'ait pour l'instant pas réalisé grand-chose, il appartient à la Région de lutter contre ce phénomène. À cet égard, la production de logements moyens est un scandale, eu égard à la quantité de logements que devrait produire la Région.

Le groupe MR soutient l'ambition de renforcer tant l'offre publique et privée de logements moyens que les mécanismes de soutien de la primo-acquisition pour la classe moyenne.

En préambule, l'orateur se souvient avoir lu dans un article du journal La Dernière heure du 4 octobre 2021 sur la

mededeling van mevrouw Fremault te hebben gelezen dat deze maatregel in de eerste plaats ten goede moet komen aan mensen die niet kunnen rekenen op financiële hulp van een verwant. Hij vroeg zich toen af op welke wijze bij iedereen kon worden gepeild of familieleden of een vriend hulp kunnen bieden bij de aankoop van een woning. Dit zou in strijd zijn met de eerbiediging van de privacy en het zou verwonderlijk zijn als mevrouw Fremault dit had gezegd. Temeer daar hij deze zin niet heeft aangetroffen in de voorwaarden met betrekking tot de abattements op de registratierechten op bladzijde zeven van het voorstel van resolutie.

Wat de kwestie van een wijziging van het abattement op de registratierechten voor personen die voor het eerst een onroerend goed in volle eigendom kopen betreft, is de fractie voorstander van een dergelijke wijziging, op voorwaarde dat deze aan objectieve criteria wordt gekoppeld. Als burgemeester heeft de spreker gevolg gegeven aan de oproepen om middelgrote woningen te creëren en af te zien van een deel van de winst, meer dan vier miljoen euro, voor zijn gemeente door hoofdzakelijk te verkopen aan jonge paren met bescheiden inkomens op basis van de bovengrenzen van de BGHM en Citydev. Het gebruik van meer verfijnde criteria, zoals de ligging of stadsvernieuwing, mag de leesbaarheid niet in de weg staan en moet de vergelijkbaarheid en de beginselen van wettigheid en gelijkheid voor de belasting in stand houden.

De MR zal zich zeker niet verzetten tegen de aanwending van de opsplitsing van het eigendomsrecht, aangezien Etterbeek in 2017 als eerste gemeente het opstalrecht heeft aangewend door de wet van 1824 op te graven, waardoor jonge gezinnen met een middelhoog inkomen eigenaar kunnen worden voor een periode van vijftig jaar. Destijds bedroeg het registratierecht voor dit opstalrecht 0,2% in plaats van 12,5%. Wegens het succes heeft de federale regering het tarief verhoogd van 0,2% tot 2%.

Het voorkooprecht beperkt echter de vrijheid en kan de aankoop of wederverkoop van een eigendom bemoeilijken. De MR-fractie is niet noodzakelijkerwijs in alle gevallen tegen het voorkooprecht gekant: bij de verkoop van opstalrechten in Etterbeek heeft de gemeente voorzien in een voorkooprecht ten gunste van haar om de eerste koper te worden in geval van doorverkoop binnen tien jaar en tegen een bepaalde prijs, omdat het gaat om overheidsgeld dat de gemeente heeft afgestaan om het te gebruiken voor andere paren of gezinnen met specifieke inkomensvoorwaarden.

De voorwaarden voor deze opsplitsing blijken echter niet duidelijk uit de tekst van de resolutie. De MR-fractie wil de overheid geen blanco cheque geven om rechtmatige belangen te schenden. De MR zal zich wegens het voorkooprecht onthouden van stemming over de resolutie in haar geheel, tenzij zij geruststellingen krijgt in het antwoord van de indiener of in een wijziging van de tekst.

De heer Mathias Vanden Borre verklaart dat de N-VA-fractie de resolutie zal steunen, en verwijst naar het voorstel van resolutie van zijn fractie over "betreffende het anticiperen op de gevolgen van een toename van het telewerk ten gevolge van de Covid-19-epidemie op het Brusselse stadswefsel en

base de la communication de Mme Fremault que « cette mesure doit d'abord venir en aide aux personnes qui ne peuvent compter sur l'aide financière d'un proche ». Il s'interrogeait alors sur les moyens de sonder les reins et les cœurs de chacun afin de savoir si des parents ou un ami pouvaient fournir une aide dans l'acquisition d'un logement. Ce serait contraire au respect de la vie privée et il serait d'ailleurs étonnant que Mme Fremault l'ait dit. D'autant qu'il n'a pas retrouvé cette phrase dans les conditions relatives aux abattements du droit d'enregistrement reprises à la page sept de la proposition de résolution.

Quant à la question d'une évolution de l'abattement des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs d'un bien en pleine propriété, à partir du moment où il est lié à des critères objectifs, le groupe y est favorable. En sa qualité de bourgmestre, l'intervenant a suivi les invitations à créer des logements moyens et à renoncer à une partie du bénéfice, plus de quatre millions d'euros, pour sa commune en vendant essentiellement à des jeunes couples disposant de revenus modérés sur la base des plafonds de la SLRB et de Citydev. Le recours à des critères plus fins, comme la localisation ou la rénovation urbaine ne doit pas entraver la lisibilité et doit préserver la comparabilité et les principes de légalité et d'égalité devant l'impôt.

Le MR ne s'opposera certainement pas au recours au démembrement du droit de propriété, Etterbeek ayant été, dès 2017, la première commune à user du droit de superficie en exhumant la loi de 1824, permettant ainsi à de jeunes ménages à revenus moyens de devenir propriétaires pour une durée de cinquante ans. À l'époque, le taux des droits d'enregistrement sur ce droit de superficie s'élevait à 0,2 % au lieu de 12,5 %. En raison du succès, le gouvernement fédéral a augmenté le taux de 0,2 % à 2 %.

Cependant, le droit de préemption limite la liberté et risque de compliquer l'acquisition ou la revente d'un bien. Le groupe MR n'est pas nécessairement opposé dans tous les cas au droit de préemption : dans les ventes en droit de superficie faites à Etterbeek, la commune a prévu un droit de préemption à son profit pour se porter premier acquéreur en cas de revente dans les dix ans et pour un prix déterminé parce qu'il s'agit d'argent public auquel la commune a renoncé dans le but qu'il resserve à d'autres couples ou ménages dans des conditions de revenus spécifiques.

Mais les conditions de ce démembrement ne ressortent pas clairement du texte de la résolution. Le groupe MR ne souhaite pas donner un chèque au blanc au Gouvernement pour heurter des intérêts légitimes. Le MR s'abstiendra sur l'ensemble de la résolution, en raison du droit de préemption, sauf s'il obtenait des apaisements dans la réplique de la déposante ou dans une modification de texte.

M. Mathias Vanden Borre, déclarant que le groupe N-VA soutiendra la résolution, renvoie à la proposition de résolution de son groupe relative à « l'anticipation des conséquences d'une augmentation du télétravail sur le tissu urbain bruxellois, et en particulier sur les quartiers de bureaux

in het bijzonder op de Brusselse kantoorwijken" (A-377/1-20/21), waarin werd geanticipeerd op het verlaten van kantoren. Naar aanleiding van de bespreking van deze tekst op 17 januari 2022 in de Commissie Territoriale Ontwikkeling werden hoorzittingen over dit onderwerp georganiseerd.

In de besproken resolutie wordt ook het voorbeeld van Londen aangehaald, waar in een aantal wijken leegstaande kantoren zijn omgebouwd tot woningen, wat op zeer korte termijn niet minder dan 1.500 extra wooneenheden heeft opgeleverd. Tegelijkertijd moet er meer ruimte komen voor culturele podia, commerciële ruimte voor startende ondernemingen. Een van de belangrijke eisen van de N-VA was de dringende opstelling van een actieplan om dit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de agenda te zetten en nota te nemen van de impact van belangrijke actoren en bedrijven in het Gewest die normaal kantoren gebruikten maar het Gewest moesten verlaten, waarbij de herbesteding van hun kantoren op een intelligente manier werd beheerd. In die zin wil de spreker de renovatie van kantoren en de verbouwing ervan tot woningen nastreven. Over de praktische aspecten blijven veel vragen bestaan. Het doel van de resolutie is een belangrijk debat op gang te brengen dat tot concrete acties moet leiden.

Inzake de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen moeten alle procedures in Brussel worden versneld, ongeacht de toekenning van voorrang. In vergelijking met Vlaanderen of Wallonië duurt de procedure te lang, terwijl de tussenkomsten van te veel actoren haar nog ingewikkelder maken.

Inzake het abattement en de registratierechten wordt in de resolutie verwezen naar de beslissingen van de Vlaamse regering, die de registratierechten sinds 1 januari 2022 heeft verlaagd. Voor de aankoop van een eerste woning is een bedrag van 3% op het aankoopbedrag verschuldigd als registratierecht. In het geval van ingrijpende energierenovaties kan dat percentage worden verlaagd tot 1%. Dit is een aanzienlijke besparing voor kopers van een eerste woning. Het doel is ervoor te zorgen dat deze woningen worden gebruikt en dat de renovaties kunnen worden uitgevoerd. In Brussel is het gebouwenbestand zeer oud, wat veel milieuproblemen oplevert, die nog verergerd worden door het ontbreken van een milieuplan.

Registratierechten zijn een manier om eigenaars ervan te overtuigen te investeren en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Het is de moeite waard om het debat te verdiepen en voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een oplossing te vinden op het gebied van erfgoed. Laten we eerlijk zijn: er is concurrentie en wanneer een gezin de kans krijgt om een woning te kopen, zal het rekening houden met deze verschillende aspecten. De prijs van een woning ligt in Brussel hoger dan in de rand, net als de registratierechten, die doorslaggevend zijn bij de beslissing om al dan niet een woning te kopen. Het is dus een instrument in handen van de overheid om ervoor te zorgen dat de middenklasse en jonge gezinnen kunnen investeren in huisvesting in Brussel en het zo voor hen gemakkelijker te maken om een woning te verwerven, en om het aantrekkelijker te maken voor jonge eigenaars en middelgrote gezinnen.

bruxellois, à la suite de l'épidémie de Covid-19 » (A-377/1-20/21) qui anticipait l'abandon de bureaux. À la suite de la discussion de ce texte le 17 janvier 2022 en Commission du Développement territorial, des auditions ont été organisées autour de ce thème.

La résolution en discussion cite, elle aussi, l'exemple de Londres où, dans un certain nombre de districts, les bureaux vides ont été convertis en logements, ce qui a permis à très court terme de créer pas moins de 1.500 unités de logements supplémentaires. Parallèlement, davantage d'espace doit être créé pour les endroits culturels, des logements commerciaux pour les jeunes entreprises. L'une des demandes importantes de la N-VA portait sur la rédaction urgente d'un plan d'action pour mettre cela à l'agenda en Région de Bruxelles-Capitale et prendre connaissance de l'impact d'acteurs et d'entreprises importants dans la Région qui utilisaient normalement les bureaux mais ont dû quitter la Région tout en gérant de manière intelligente la réaffectation de leurs bureaux. C'est dans ce sens que l'orateur entend poursuivre les objectifs de rénovation des bureaux et leur conversion en logements. De nombreuses questions quant aux modalités pratiques subsistent. L'objectif de la résolution est d'entamer un débat conséquent débouchant sur des actions concrètes.

En ce qui concerne la question des permis d'urbanisme, indépendamment de l'octroi de priorité, toutes les procédures doivent être accélérées à Bruxelles. En comparaison avec la Flandre ou la Wallonie, la procédure dure trop longtemps, tandis que les interventions de trop nombreux acteurs la compliquent encore.

À propos de l'abattement et des droits d'enregistrement, la résolution fait référence aux décisions du Gouvernement flamand qui a réduit les droits d'enregistrement depuis le 1er janvier 2022. Pour l'acquisition d'un premier logement, un montant de 3 % sur le montant d'achat est dû au titre des droits d'enregistrement. En cas de rénovation énergétique importante, le taux peut chuter jusqu'à 1 %. Une économie considérable pour les primo-acquéreurs de logements. L'objectif est de veiller à ce que ces logements soient utilisés et que les rénovations puissent être réalisées. A Bruxelles, le bâti est très ancien, ce qui présente de nombreux défis environnementaux, accrus par l'absence de plan environnemental.

Les droits d'enregistrement constituent un moyen de convaincre les propriétaires d'investir et d'améliorer la qualité du logement. Cela vaut la peine d'approfondir le débat et de trouver une solution en matière de patrimoine pour la Région de Bruxelles-Capitale. Il ne faut pas se voiler la face : il y a de la concurrence et lorsqu'on voit une famille qui a la possibilité d'acheter un bien, elle tiendra compte de ces différents aspects. Le prix du logement est plus élevé à Bruxelles que dans la périphérie, de même que les droits d'enregistrement, point crucial qui décide une personne à acquérir un bien. C'est donc un instrument dans les mains des autorités pour faire en sorte que la classe moyenne et les jeunes ménages puissent investir dans un logement à Bruxelles et ainsi leur faciliter l'acquisition d'un logement en la rendant plus attrayante pour les jeunes propriétaires et les moyens ménages.

Mevrouw Nadia El Yousfi merkt op dat dit voorstel van resolutie op drie assen berust: de versterking van het beleid van omvorming van kantoren tot woningen, de veralgemening van de instrumenten van eigendomssplitsing en de ontwikkeling van een nieuwe vorm van abattement op de registratierechten. Zonder zich achter het NPH te verschuilen, wil zij in herinnering brengen wat er wordt gedaan en wat er op stapel staat.

Het NPH voorziet in de omvorming van kantoren tot woningen, een belangrijke trend van de laatste jaren. Momenteel voert de BGHM het project Plejaden 71 uit in Sint-Lambrechts-Woluwe, dat bestaat uit de verbouwing van een voormalig kantoorgebouw tot 80 betaalbare huurwoningen, gaande van studio's tot grote duplexen. Bijna 60% van de omgebouwde kantoren wordt omgebouwd tot woningen, in die mate zelfs dat in 2018 en 2019 één op de vijf nieuwe woningen vroeger een kantoor was. Bovendien wordt vastgesteld dat de leegstand van kantoren toeneemt naarmate ze ouder worden.

De omvorming van kantoren tot woningen is echter soms moeilijk, met name wegens de voor woningen vereiste bewoonbaarheidsnormen, o.a. de inachtneming van een minimumhoogte onder het plafond. Bovendien zijn sommige gemeenten huiverig om kantoren om te bouwen tot woningen omdat geen belasting wordt geïnd op gebouwen die voor kantoren worden gebruikt, hetgeen gevolgen zal hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Perspective.brussels, dat van de regering de opdracht heeft gekregen een task force "kantoren" te coördineren en de mogelijkheden voor de ombouw van kantoren tot woningen te onderzoeken, geeft aan dat bepaalde gebouwen niet kunnen worden omgebouwd omdat er in de buurt geen groene ruimten, crèches of toegang tot vervoer zijn. De resultaten van de werkgroep, die tot doel heeft te voldoen aan de verwachtingen van de ombouw van kantoren tot openbare woningen, worden verwacht in juni 2022. Aan veel van de verzoeken van de resolutie is of wordt dus voldaan.

Actie 31 van het NPH komt grotendeels tegemoet aan de vraag naar de veralgemening van het recht van voorkoop en de instrumenten voor de splitsing van het eigendom. De GBV voorziet dat de regering haar steun aan CLT-projecten zal versterken door deze te erkennen als gewestelijke grondalliantie, te omkaderen met een beheersovereenkomst en te erkennen als potentiële partner in het stadsvernieuwingprogramma. CLTB is erkend. De goedkeuring van de beheersovereenkomst die het mogelijk maakt precieze doelstellingen vast te leggen (aantal woningen, partnerschap) zou binnenkort moeten plaatsvinden. Bovendien zijn in de beheersovereenkomst van Citydev voor de periode 2021-2025 twee doelstellingen opgenomen: tegen 2025 ten minste 1.000 openbare woningen op de markt brengen en ten minste 200 energieneutrale woningen, en vooral, in verband met de resolutie, opleggen dat ten minste 20% van de woningen wordt ontwikkeld via een recht van opstal of erfpacht, met de mogelijkheid om de doelstelling te verhogen tot 30% na een evaluatie halverwege de looptijd van de overeenkomst.

Mm Nadia El Yousfi constate que cette proposition de résolution repose sur trois axes : le renforcement de la politique de conversion des bureaux en logements, la généralisation des outils de démembrement de la propriété et l'élaboration d'une nouvelle forme d'abattement sur les droits d'enregistrement. Sans se retrancher derrière le PUL, elle souhaite rappeler ce qui se fait et ce qui est en voie de réalisation.

Le PUL prévoit la conversion de bureaux en logements, grande tendance de ces dernières années. Actuellement, la SLRB mène notamment le projet Pléiades 71 à Woluwe-Saint-Lambert qui consiste à transformer un ancien immeuble de bureaux en 80 logements à loyer abordable allant du studio au grand duplex. Près de 60 % des bureaux convertis deviennent des logements, au point qu'en 2018 et en 2019, un nouveau logement sur cinq était auparavant un bureau. De plus, on constate que la vacance des bureaux augmente avec leur ancienneté.

Cependant, la conversion des bureaux en logements est parfois malaisée, notamment à cause des normes d'habitabilité exigées pour un logement, par exemple le respect d'une hauteur minimale sous plafond. Par ailleurs, certaines communes manifestent des réticences à la reconversion de bureaux en logements en raison de la non perception de la taxe sur les immeubles affectés à des bureaux qui aura un impact sur les recettes communales. Perspective.brussels, mandaté par le Gouvernement pour coordonner une task force « bureaux » et examiner les possibilités de reconversion des bureaux en logements, précise que certains immeubles ne peuvent pas faire l'objet d'une reconversion vu l'absence d'espaces verts, de crèches ou d'accès au transport à proximité. Les résultats du groupe de travail, dont l'objectif est de répondre aux attentes suscitées par la reconversion de bureaux en termes de production publique de logements, sont attendus pour le mois de juin 2022. Ainsi, bon nombre de demandes de la résolution sont rencontrées ou en cours de réalisation.

L'action 31 du PUL répond en grande partie à la demande de généralisation du droit de préemption et des outils de démembrement de la propriété. La DPR prévoit que le Gouvernement renforcera son soutien aux projets portés par le CLT en l'agrément en tant qu'alliance foncière régionale, en l'encadrant par un contrat de gestion et en le reconnaissant comme partenaire potentiel du programme de rénovation urbaine. Le CLTB a été agréé. L'adoption du contrat de gestion permettant de fixer des objectifs précis (nombre de logements, partenariat) devrait intervenir d'ici peu de temps. De plus, le contrat de gestion 2021-2025 de Citydev avance deux objectifs: une mise sur le marché d'au moins 1.000 logements publics d'ici 2025 et de minimum 200 logements zéro énergie et surtout, en lien avec la résolution, impose qu'au minimum 20 % des logements seront développés via un droit de superficie ou d'emphytéose, avec la possibilité de relever l'objectif à 30 % après une évaluation à la moitié de l'exécution du contrat.



Er bestaat al een kadaster van de openbare goederen die op het grondgebied van het Brussels Gewest beschikbaar zijn, dat door Perspective is ontwikkeld. Meer in het algemeen lijkt het voor de socialistische fractie relevanter zich te concentreren op en op te treden tegen leegstaand vastgoed. Een team van onderzoekers van de ULB en de VUB heeft van de staatssecretaris de opdracht gekregen een instrument te ontwikkelen voor de kruisverwijzing van authentieke gegevens om een gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen te verkrijgen. Op termijn zal voor het hele grondgebied systematisch worden nagegaan welke woningen leegstaan. De staatssecretaris heeft beslist de identificatie van leegstaande woningen op gewestelijk niveau te centraliseren via Brussel Huisvesting, dat reeds onderzoeken uitvoert en inbreukzaken onderzoekt. De onderzoekers van de ULB en de VUB hebben duizenden gegevens over huisvesting in Brussel met elkaar vergeleken en een mathematisch model opgesteld dat het mogelijk maakt een eerste gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen in het hele Gewest te verkrijgen. Het onderzoeksteam schatte dat de kans op leegstand in het gehele gebouwenbestand van het Gewest bijna 10.000 gebouwen zou betreffen, d.w.z. tussen 17.000 en 26.400 woningen. Het gaat hier dus om woningen waarvan wordt aangenomen dat zij onbewoond zijn. Deze leegstand zou moeten worden bevestigd door toekomstig onderzoek door onderzoekers van Brussel Huisvesting. Tot de vele indicatoren behoren het ontbreken van een domicilieadres en een laag waterverbruik.

De socialistische fractie is van mening dat het zinvoller is de inspanningen te richten op eigendommen die kunnen worden bewoond. De volgende stappen zullen gericht zijn op eigendommen waar niemand is gedomicilieerd en waar in de afgelopen vier jaar geen of een abnormaal laag waterverbruik is geregistreerd. Het gaat om ongeveer 3.500 woningen. Bovendien zullen extra personeel en middelen beschikbaar worden gesteld om zoveel mogelijk eigendommen te controleren en de betrokken eigendommen te bestraffen. Het gewestelijk ondersteuningsteam en de door het Gewest gefinancierde gemeentelijke VTE zullen ertoe bijdragen dat zoveel mogelijk leegstaande panden opnieuw op de markt worden gebracht. Het onbewoond laten van een gebouw of een deel van een gebouw dat voor bewoning is bestemd, vormt een administratieve overtreding van de Brusselse Huisvestingscode die moet worden bestraft.

Wat ten slotte het recht van voorkoop betreft, herinnert de spreekster eraan dat actie 14 van het NPH tot doel heeft het gebruik van het recht van voorkoop te vergemakkelijken door een veralgemeende voorkoopperimeter in te stellen voor het gehele grondgebied van het Brussels Gewest, met het oog op de verwerving van bijkomende sociale woningen. Deze perimeter zal het mogelijk maken om woningen waarvan de kenmerken overeenkomen met de behoeften en waarvoor een verkoop na gemeen overleg wordt gepland, in openbare handen te brengen. Het totale budget zal de aankoop van ongeveer 90 woningen over vier jaar mogelijk maken.

Bij wijze van conclusie steunt de socialistische fractie de regering, die momenteel werkt aan alle aanbevelingen en eisen, waarvan sommige al zijn uitgevoerd en andere nog worden besproken.

Un cadastre des biens publics disponibles sur le territoire de la Région bruxelloise, développé par Perspective, existe déjà. Plus largement, pour le groupe socialiste, il semble plus pertinent de se focaliser et d'agir sur les biens inoccupés. Une équipe de chercheurs de l'ULB et de la VUB a été mandatée par la secrétaire d'État pour développer un outil de croisement de données authentiques qui permettra d'obtenir une base de données des logements présumés inoccupés. À terme, l'identification des logements inoccupés fera l'objet d'un relevé systématique sur l'ensemble du territoire. La secrétaire d'État a décidé de centraliser l'identification des logements inoccupés au niveau régional via Bruxelles Logement qui mène déjà des enquêtes et instruit les dossiers d'infraction. Les chercheurs de l'ULB et de la VUB ont croisé des milliers de données relatives aux logements bruxellois et établi un modèle mathématique permettant d'obtenir une première base de données de logements présumés inoccupés sur l'ensemble de la Région. L'équipe de chercheurs a estimé que la probabilité d'inoccupation dans l'ensemble du parc d'immeubles de la Région toucherait près de 10.000 bâtiments, soit entre 17.000 et 26.400 logements. On parle donc ici de logements présumés inoccupés. Cette inoccupation devrait être confirmée par les futures recherches des enquêteurs de Bruxelles Logement. Parmi les nombreux indicateurs, figurent l'absence de domiciliation et la faible consommation d'eau.

Le groupe socialiste estime plus utile de concentrer les efforts sur les biens susceptibles d'une occupation. Les prochaines étapes se focaliseront sur les biens dans lesquels personne n'a été domicilié et où aucune consommation d'eau ou une consommation anormalement faible a été enregistrée ces quatre dernières années. Cela concerne environ 3.500 logements. Par ailleurs, du personnel et des moyens supplémentaires seront dégagés afin de contrôler un maximum de biens et sanctionner les biens concernés. L'équipe de soutien régional ainsi que l'ETP communal financé par la Région aideront à remettre un maximum de biens inoccupés sur le marché. Maintenir inoccupé un immeuble ou une partie du bâtiment destiné au logement constitue une infraction administrative au Code bruxellois du Logement, qui doit être sanctionnée.

Enfin, au sujet du droit de préemption, l'intervenante rappelle que l'action 14 du PUL vise à faciliter le recours au droit de préemption en établissant un périmètre de préemption généralisé sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise en vue d'acquérir des logements publics supplémentaires. Ce périmètre permettra de capter dans le giron public des logements dont les caractéristiques correspondent aux besoins et pour lesquels une vente de gré à gré est envisagée. Le budget global prévu permettra d'acquérir environ 90 logements sur quatre ans.

En guise de conclusion, le groupe socialiste soutient le Gouvernement qui travaille actuellement sur l'ensemble des recommandations et demandes dont une partie est déjà mise en œuvre et d'autres en cours de discussion.

De heer Arnaud Verstraete kondigt aan dat hij, net als de vorige sprekers, deze resolutie niet zal steunen omdat er niet genoeg nieuwe of in elk geval evenwichtige elementen in staan. De leegstand in Brussel, een groot probleem dat regelmatig in de commissie huisvesting aan de orde komt, werd aangekaart door de overlegcommissie over dakloosheid, die veel aanbevelingen heeft gedaan die breder en evenwichtiger van opzet waren dan het voorstel van resolutie.

De markt van de kantoorcreatie, die zeer lucratief is voor zowel particuliere vastgoedondernemers als lokale overheden, heeft in Brussel te veel kantoorruimte gegenereerd. De resolutie zwijgt over dit punt. De laatste decennia zijn er steeds meer kantoren gebouwd en dit blijft voortduren terwijl ze vervolgens worden verlaten. Wie zal dit oplossen? Dit probleem moet aan de bron worden aangepakt.

Steeds meer kantoren worden ontwikkeld als een wegwerpproduct. Zo werd het gebouw van de Vlaamse overheid na vijftig jaar vervangen door een nieuw gebouw. Regelmatig worden kantoorruimten gebouwd die na twintig jaar onbruikbaar zijn geworden en worden verlaten, waarna zij lange tijd leeg blijven staan. Een oplossing zou zijn om minder vergunningen af te geven, ervoor te zorgen dat deze gebouwen langer meegaan en gerenoveerd worden. Door minder vergunningen voor nieuwbouw te verlenen, komen er automatisch middelen vrij voor de renovatie van de bestaande kantoren. Het is een logische reflex om aan te nemen: een bestaand kantoor moet worden omgebouwd tot een modern kantoor.

Voorts is de omvorming van kantoren tot woningen, een complexe en tijdrovende operatie, die daarom zelden voorkomt, te duur zonder overheidssteun. Bovendien leidt deze omvorming gewoonlijk tot woningen van standing voor mensen met zeer hoge inkomens. Deze interessante optie blijft dus een niche-fenomeen, hoewel doeltreffend voor bepaalde doelgroepen. De overlegcommissie over dakloosheid heeft hiernaar verwezen. Een bedrijf heeft een concept ontwikkeld van een box die snel kan worden omgebouwd en op een efficiënte, snelle en goedkope manier aan dit probleem kan beantwoorden in geval van acute behoefte aan huisvesting voor specifieke groepen (zoals daklozen). Deze kantoorruimten zijn vaak ongeschikt voor huisvesting en vereisen zware ingrepen om ze te converteren. Dit concept is interessant voor specifieke doelgroepen zoals daklozen of migranten op doorreis.

De markt moet worden geanalyseerd zoals Perspective reeds doet, om te zien waar de kansen liggen en deze te grijpen wanneer zij zich voordoen. De spreker is het eens met de aanpak van de staatssecretaris, die benadrukt dat het omvormen van leegstaande woningen in bewoonbare woningen prioriteit heeft. In feite is er een enorm aanbod op dit gebied.

De spreker is geen voorstander van het idee om voorrang te geven aan vergunningsaanvragen voor de renovatie en verbouwing van kantoren tot woningen. Het is niet de prioriteit van de prioriteiten. Waarom zouden we anders geen algemene prioriteit geven aan de renovatie van alle bestaande

M. Arnaud Verstraete annonce qu'à l'instar des orateurs précédents, il ne soutiendra pas cette résolution en raison du nombre insuffisant d'éléments neufs ou, en tout cas, équilibrés. La vacance à Bruxelles, problème majeur régulièrement traité en commission du Logement, a été abordé par la commission délibérative consacrée au sans-abrisme qui a émis beaucoup de recommandations dont le champ d'application était plus large et plus équilibré que la proposition de résolution.

Le marché de la création de bureaux, très lucratif pour les entrepreneurs immobiliers privés comme les autorités locales, a généré trop d'espaces de bureaux à Bruxelles. La résolution est muette sur ce point. De plus en plus de bureaux ont été créés ces dernières décennies et cela continue à construire alors qu'ils sont ensuite abandonnés. Qui résoudra cela ? Il faut attaquer ce problème à la source.

De plus en plus de bureaux sont développés comme un produit jetable. Ainsi, après vingt-cinq ans, le bâtiment des Autorités flamandes a été remplacé par un nouveau. Régulièrement, des espaces de bureaux sont construits et, après vingt ans, ils deviennent inutilisables et sont abandonnés demeurant vides pendant de longues périodes. Une solution consisterait à délivrer moins de permis, faire en sorte que ces bâtiments durent plus longtemps et soient rénovés. Octroyer moins de permis pour de nouvelles constructions dégagera automatiquement un budget pour la rénovation des bureaux existants. C'est un réflexe logique à acquérir : un bureau existant doit être transformé en bureau moderne.

Par ailleurs, la transformation de bureaux en logements, opération complexe et chronophage d'où sa rareté, s'avère trop onéreuse sans soutien des pouvoirs publics. De plus, cette transformation débouche le plus souvent sur des logements de haut standing pour des personnes disposant de revenus très élevés. Cette option intéressante reste donc un phénomène de niche, quoiqu'efficace pour certains groupes cibles. La commission délibérative relative au sans-abrisme y a fait référence. Une société a développé un concept de box pouvant être transformé rapidement et répondre à ce problème de façon efficace, rapide et peu chère en cas de besoin aigu de logements pour des groupes spécifiques (comme les sans-abris). Ces espaces de bureaux ne conviennent souvent pas pour des logements et nécessitent des interventions très lourdes pour les convertir. Ce concept est intéressant pour des groupes cibles spécifiques comme les sans-abris ou les migrants en transit.

Il convient d'analyser le marché comme Perspective le fait déjà, voir où se situent les opportunités et les saisir lorsqu'elles se présentent. L'intervenant partage l'approche de la secrétaire d'État qui souligne la priorité de transformer les logements vides en logements occupables. En réalité, il y a d'énormes offres dans ce domaine.

L'orateur n'adhère pas à l'idée de conférer une priorité aux demandes de permis pour la rénovation et la transformation de bureaux en logements. Ce n'est pas la priorité des priorités. Sinon, pourquoi ne pas consacrer une priorité générale pour la rénovation de tous logements

woningen, die ook absoluut noodzakelijk is, of aan alle vergunningen voor andere mogelijkheden die in Brussel moeten worden voorzien? De conclusie luidt dat het zinvoller is het probleem van de bouwvergunningen in Brussel op een structurele manier op te lossen. Het duurt te lang om deze bouwvergunningen te behandelen, maar extra prioriteit geven is niet de oplossing.

Wat de voorstellen inzake het recht van erfpacht betreft, verdedigt Groen deze benadering. Samen met de Ecolo-fractie hebben zij ervoor gezorgd dat de regering hier bijzondere aandacht aan besteedt. Dit is het geval voor huisvesting, waarvoor is bepaald dat deze optie moet worden overwogen. De uitbreiding van de perimeter voor het recht van voorkoop maakt daar deel van uit. Ook de structurele versterking van de samenwerking met CLTB is gepland, zoals onlangs werd bevestigd. Op dit vlak is er geen reden om te steunen wat in de tekst staat, omdat veel zaken reeds aan de gang zijn.

Wat de belastingvoorstellen betreft, is de spreker het eens met de analyse van mevrouw Maison. De regering heeft beloofd het abattement te hervormen. De optie van een dynamisch abattement dat het mogelijk maakt meerdere lagen toe te voegen zonder precieze definitie impliceert het voorstellen van onhoudbare belastingverlagingen voor de administratie die een gezonde en evenwichtige begroting moet handhaven in een reeds moeilijke begrotingscontext. Groen is niet van plan nieuwe elementen in te voeren buiten hetgeen in het regeerakkoord is bepaald, zonder precies te weten wat dit inhoudt. Het moet nog voldoende leesbaar zijn. De prijs zal lager worden, meer mensen zullen de stap durven te zetten, maar het is belangrijk te begrijpen met hoeveel de prijs zal worden verlaagd en deze maatregel zal geen gunstig effect hebben. Daarom zal hij deze tekst niet steunen.

Mevrouw Françoise De Smedt wijst erop dat het voor een gezin, zelfs een gezin van tweeverdieners, steeds moeilijker wordt om een appartement te kopen zonder financiële hulp van familieleden. De vastgoedprijzen zijn de hoogte in geschoten als gevolg van een recordaantal transacties. Hoewel in de resolutie wordt verzocht om tussenkomst van de overheid op andere gebieden, heeft de PTB-fractie altijd gepleit voor prioritaire actie met betrekking tot de prijs van het vastgoed zelf, die met zijn snelle ontwikkeling nu al een probleem vormt, zoals blijkt uit het niveau van de huurprijzen en de kosten van levensonderhoud. Daarom is deze fractie altijd voorstander geweest van een omkadering van de huurprijzen, die de facto een invloed zal hebben op de vastgoedprijzen als zodanig.

Wat betreft de verzoeken die in de resolutie worden geformuleerd met betrekking tot het aspect van de leegstaande kantoren, deze kwestie werd reeds uitvoerig besproken in deze commissie en in de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling. Het feit dat 60% van de omgevormde gebouwen voor huisvesting werd bestemd, is niet problematisch. Maar het type huisvesting wel. Zo roept het feit dat deze verbouwingen geen enkele sociale woning hebben opgeleverd, vragen op.

Wat het recht van erfpacht of van opstal betreft, is het CLT-systeem voordelig, althans voor sommige gezinnen. Er

existants, ce qui est aussi absolument nécessaire ou tous les permis pour les autres possibilités à prévoir à Bruxelles. On en arrive à la conclusion qu'il est plus utile de résoudre le problème des permis de bâtir à Bruxelles de façon structurelle. Le traitement de ces permis de bâtir prend trop de temps mais de là à donner des priorités supplémentaires, ce n'est pas la solution.

Concernant les propositions relatives au droit d'emphytéose, Groen défend cette approche. Avec le groupe Écolo, ils ont veillé à ce que le Gouvernement y attache une attention particulière. C'est le cas pour le logement, domaine pour lequel il est prévu que cette option doit être envisagée. L'extension du périmètre du droit de préemption en fait partie. Le renforcement structurel de la collaboration avec le CLTB est également prévue, comme confirmé récemment. Sur ce plan, il n'y a pas de raison de soutenir ce qui se trouve dans le texte parce que beaucoup de choses sont en cours.

Par rapport aux propositions fiscales, l'intervenant souscrit à l'analyse de Mme Maison. Le Gouvernement s'est engagé à réformer l'abattement. L'option d'avoir un abattement dynamique qui permettrait d'ajouter plusieurs couches sans définition précise implique de proposer des réductions d'impôt intenable pour l'administration qui doit conserver un budget sain et en équilibre dans un contexte budgétaire déjà difficile. Groen n'entend pas introduire des nouveautés au-delà de ce qui est prévu dans l'accord de gouvernement sans savoir exactement ce que cela recouvre. Il faut que cela reste encore suffisamment lisible. Le prix sera plus bas, davantage de personnes oseront faire le pas mais il faut bien comprendre de quel montant le prix sera réduit et cette mesure n'aura pas un effet favorable. C'est la raison pour laquelle il ne soutiendra pas ce texte.

Mme Françoise De Smedt fait remarquer qu'il devient sans cesse plus difficile pour un ménage, même composé de deux travailleurs, d'acquérir un appartement sans l'aide financière de proches. Les prix de l'immobilier ont flambé du fait du nombre record de transactions. Alors que la résolution sollicite l'intervention des pouvoirs publics sur d'autres volets, le groupe PTB a de tout temps réclamé une action prioritaire sur le prix même de l'immobilier qui, avec son évolution rapide, pose déjà problème, comme en attestent le niveau des loyers et le coût de la vie. Pour cette raison, ce groupe plaide depuis toujours pour un encadrement des loyers qui aura de facto un impact sur le prix de l'immobilier en tant que tel.

Par rapport aux demandes formulées dans la résolution sur l'aspect des bureaux vides, cette thématique a déjà été beaucoup discutée dans cette commission et en commission du Développement territorial. Le fait que 60 % des bâtiments reconvertis aient été dédiés à du logement n'est pas problématique. En revanche, le type de logement l'est. Par exemple, le fait qu'aucun logement social n'ait été produit par ces reconversions pose question.

Concernant le droit d'emphytéose ou de superficie, le système du CLT est avantageux, à tout le moins pour certaines

kan echter geen sprake van zijn dat de gemeentebedrijven worden aangemoedigd een deel van hun bestand te verkopen. Aangezien het Gewest niet kan voorzien in de behoefte aan sociale woningen en aan openbare woningen, is het ondenkbaar om een deel van dit vastgoedbestand te ontmantelen en te verkopen. Deze huurwoningen in overheidshanden houden met controle over de huur- en koopprijs blijft een goede manier om de middenklasse in Brussel te houden.

Wat het fiscale aspect en de extra abatements op de registratierechten betreft, pleit de PTB-fractie voor een verlaging van deze belasting voor kleine eigenaars die in hun eigen woning wonen. Aangezien de registratierechten echter nog steeds een belangrijke bron van inkomsten voor het Gewest zijn, pleit zij eerder voor een herziening van het progressieve karakter van alle registratierechten om de verliezen voor de gewestelijke financiën te beperken. Daarom zal de PTB-fractie zich van stemming over de tekst onthouden.

Mevrouw Zoé Genot bedankt de indienster voor het openen van het debat, en mevrouw Maison voor het zeer uitgebreide overzicht van wat er al wordt gedaan. In feite wordt de kwestie van de leegstaande kantoren in twee verschillende commissies besproken, namelijk die voor huisvesting en die voor territoriale ontwikkeling. Er zijn reeds instanties die zich met deze kwestie bezighouden, dus het is niet nodig om het aantal initiatieven te vermenigvuldigen. Het Overzicht van het kantorenpark heeft een aantal vrij duidelijke vaststellingen opgeleverd: sinds 1997 is 1,6 miljoen m<sup>2</sup> omgebouwd, waarvan 60% tot woningen. De door Perspective.brussels en Urban in het leven geroepen taskforce, waarvan het interessant zou zijn een en ander te vernemen, zet zijn werkzaamheden voort en maakt vorderingen. Er zijn technische moeilijkheden bij het ombouwen van slecht aangepaste kantoren tot woningen, die zeer hoge kosten met zich meebrengen. Dit leidt tot luxewoningen, omdat de verbouwingskosten zo hoog zijn dat alleen projecten met grote marges zich die kunnen veroorloven. In de toekomst is het van cruciaal belang dat de gebouwen die worden gebouwd gemakkelijk kunnen worden omgebouwd. Bijgevolg zal een reeks normen opnieuw moeten worden uitgedacht zodat er geen problemen meer zijn met plafondhoogten, het aantal communicatiekernen, onvoldoende trappenhuisen en liften, en zodat een gebouw aan het eind van zijn levensduur als kantoor gemakkelijk kan worden omgebouwd. De plaatsen moeten veel meer modulair worden ontworpen om ruimte te bieden aan ontwikkelingen zoals telewerk.

Wat de kwestie van de splitsing betreft, waarbij het bodemrecht wordt gescheiden van de rest van het eigendom, hebben de Ecolo'ers initiatieven van verenigingen uit het buitenland gesteund en de onderzoekers die aan deze projecten meewerken, die het mogelijk maken om mensen die er absoluut geen toegang toe hadden, toegang te geven tot eigendom en vooral om speculatie tegen te gaan. We moeten blijven werken en niet nog meer openbare grond verkopen. Op dit punt deelt de spreekster de gedachten van het cdH niet. Het is belangrijk voor alle projecten een controle over de grond te hebben en deze initiatieven verder uit te werken en te verfijnen. Zij is verheugd dat grote spelers zoals Citydev

familles. Cependant, il ne saurait être question d'inciter les régies communales à vendre une partie de leur parc. Vu l'incapacité de la Région à répondre aux besoins en termes de logements sociaux et de logements publics, il n'est pas envisageable de démanteler et de vendre une partie de ce parc immobilier. Garder ces logements locatifs dans les mains des pouvoirs publics avec une emprise sur le loyer et le prix d'achat reste une bonne manière de conserver la classe moyenne à Bruxelles.

Concernant l'aspect fiscal et les abatements supplémentaires au niveau des droits d'enregistrement, le groupe PTB plaide pour un allègement de cette fiscalité au niveau des petits propriétaires habitant leur logement. Cependant, les droits d'enregistrement demeurant quand même une source importante de recettes pour la Région, il plaide plutôt pour une révision de la progressivité de l'ensemble des droits d'enregistrement afin de limiter les pertes pour les finances régionales. C'est la raison pour laquelle le groupe PTB s'abstiendra sur le texte.

Mme Zoé Genot remercie la déposante d'avoir ouvert le débat, ainsi que Mme Maison pour le bilan très complet de ce qui se fait déjà. En réalité, la thématique des bureaux vides est discutée dans deux commissions différentes, celle du Logement et celle du Développement territorial. Des organismes travaillant déjà sur cette question, il est inutile de multiplier les initiatives. L'Observatoire des bureaux a fourni des constats assez clairs puisque, depuis 1997, 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été convertis, dont 60 % en logements. La task force mise en œuvre par Perspective.brussels et Urban, qu'il serait intéressant d'auditionner, continue à travailler et progresse. Des difficultés techniques de reconversion en logements se posent pour des bureaux peu adaptés qui requièrent des frais très importants. Cela conduit à des logements de luxe en raison de frais de reconversion tellement élevés que seuls des projets avec de grosses marges peuvent se les permettre. À l'avenir, il est crucial que les bâtiments construits soient facilement convertibles. Par conséquent, une série de normes devront être repensées pour ne plus avoir de difficultés avec la hauteur sous plafond, le nombre de noyaux de communication, les cages d'escalier et d'ascenseur insuffisants, et pour qu'un bâtiment, au terme de sa vie de bureau, puisse être facilement reconverti. Les lieux doivent être pensés de manière beaucoup plus modulaire en fonction des évolutions comme le télétravail.

Sur la question du démembrement qui sépare le droit du sol du reste de la propriété, les écologistes ont soutenu des initiatives de l'associatif venu de l'étranger et les chercheurs qui travaillaient sur ces projets qui permettent de donner l'accès à la propriété à des publics qui n'y avaient absolument pas accès et surtout de lutter contre la spéculation. Il faut continuer à travailler et ne plus vendre de terrain public. Sur ce point, l'intervenante ne partage pas les réflexions du cdH. Il importe, pour tous les projets, d'avoir une maîtrise du foncier et de continuer à travailler et à affiner ces initiatives. Elle se réjouit que des acteurs importants comme Citydev aient compris cet enjeu et rentrent enfin dans cette

deze uitdaging hebben begrepen en eindelijk meegaan in deze dynamiek.

Het is altijd gemakkelijk om een fiscale verlaging voor te stellen zonder de overeenkomstige verlaging van de uitgaven te vermelden. Uit een reeks studies over belastingverlagingen blijkt dat deze verlagingen in vele gevallen volledig zijn gecompenseerd door prijsstijgingen, omdat de verkopende eigenaars weten over welk bedrag de kopers beschikken. In landen waar de overheid inspanningen hebben geleverd, heeft dit geleid tot hogere vastgoedprijzen en we kunnen ons niet inlaten met dit soort dynamiek.

Wat de vergunningsaanvragen betreft, impliceert de versnelling van bepaalde projecten dat andere worden vertraagd, en dat is niet haalbaar. Anderzijds wenst de spreker een vereenvoudiging van de procedures en een versterking van de diensten om de aanvragen binnen de termijn te kunnen behandelen.

In de resolutie wordt niets voorgesteld om de prijsstijgingen te beperken. Op dit moment worden er lapmiddelen gebruikt, maar de prijzen zullen blijven stijgen. Het indirecte doel van huurregulering is ook te werken aan de vastgoedprijzen. Door te voorkomen dat de huurprijzen de pan uit rijzen, zal er ook niet langer een stijgende druk op de vastgoedprijzen zijn. Op dezelfde manier moeten we de methoden onderzoeken voor de vermindering van het aanbod. Als bij de verkoop van een pand een jong stel, een speculant die een pensioenfonds vertegenwoordigt en een man die alle panden opkoopt om er Airbnb's van te maken zich aanbieden, stijgen alle prijzen fors. Er is nog veel werk aan de winkel ter ontmoediging van het meervoudig eigenaarschap, met name de kaping van woningen met als doel ze om te bouwen tot accommodaties, zolang we de financiering van de aankoop van vastgoed niet aanpakken. Wat zal men doen als het zover komt, zoals in Berlijn, Barcelona en Parijs, waar de financiering van de aankoop van vastgoed zo'n proporties heeft aangenomen dat de overheid ten einde raad is? Aangezien Brussel nog niet in die situatie verkeert, moeten we nadenken over hoe we dit probleem kunnen aanpakken voordat het zover komt.

Mevrouw Carla Dejonghe onderstreept de belang voor haar fractie om de verwerving van eigendom te bevorderen en de middenklasse hier te houden. Wat de ontwikkeling van een nieuw type abatement komt het systeem van de meeneembaarheid neer op een vorm van een bijzondere betalingsmodaliteit. Een deel van de rechten die je op een vorige woning betaald hebt, mag je dan aftrekken van de rechten op de nieuwe aankoop. Wat bijzonder is aan dit systeem is dat het voor elke koper afzonderlijk wordt berekend. Dat compliceert die berekening sterk natuurlijk. Dank maar aan het scenario waarbij een eerste aankoop met partner A gebeurde, een tweede aankoop met partner B die ook al eens heeft gekocht. Of bijvoorbeeld een natuurlijke persoon die samenkoopt met een rechtspersoon. De rechtspersoon zou dan eventueel niet van de meeneembaarheid kunnen genieten, maar de natuurlijke persoon wel.

Via een abatement is meteen hoeveel duidelijk de korting

dynamique.

Il est toujours aisé de proposer une diminution de la fiscalité, sans mentionner la réduction de dépenses corrélative. Une série d'études portant sur des baisses de fiscalité démontrent que dans de nombreux cas, ces baisses ont été totalement compensées par des hausses de prix, les propriétaires vendeurs sachant de quel montant disposent les acheteurs. Dans des pays où les pouvoirs publics ont fait des efforts, cela s'est répercuté avec une hausse des prix de l'immobilier et on ne peut pas s'engager dans ce type de dynamique.

Au sujet des demandes de permis, l'accélération de certains projets implique d'en retarder d'autres, ce qui n'est pas envisageable. En revanche, l'intervenante souhaite une simplification des procédures et le renforcement de services pour traiter les demandes dans les délais.

La résolution ne propose aucun travail sur une limitation de l'augmentation des prix. À l'heure actuelle, on met des rustines mais les prix continueront à augmenter. En réfléchissant à la régulation des loyers, l'objectif indirect est aussi de travailler sur ce prix de l'immobilier. En empêchant les loyers de flamber, il n'y aura plus cette pression à la hausse sur les prix de l'immobilier. De la même manière, il faut examiner les modalités de réduction de l'offre. Si, quand un bien est mis en vente un jeune couple, un spéculateur représentant un fonds de pension et un homme qui achète tous les immeubles pour faire des Airbnb se présentent, tous les prix flambent. Tout un travail reste à mener pour décourager la multipropriété, notamment le détournement de logements vers des initiatives de type hôtelière, tant qu'on n'est pas encore au cœur de la financiarisation de l'achat de l'immobilier. Que fera-t-on quand on y sera comme à Berlin, Barcelone, Paris où la financiarisation des achats immobiliers a pris une ampleur telle que les pouvoirs publics se trouvent désemparés ? Bruxelles n'étant pas encore dans cette situation, une réflexion doit être menée sur la manière de l'aborder avant qu'elle ne prenne trop d'ampleur.

Mme Carla Dejonghe souligne l'importance pour son groupe de promouvoir l'acquisition de biens et de conserver la classe moyenne. Quant au développement d'un nouvel abatement, le système arrive à une forme de modalité de paiement particulier parce qu'une partie des droits payés pour une maison antérieure peut être soustraite des droits d'enregistrement du nouvel achat. La particularité de ce système est qu'il est calculé séparément pour chaque acheteur. Cela complique considérablement le calcul. Imaginons un premier achat avec le partenaire A et un second achat avec le partenaire B (qui a déjà acheté). Ou, par exemple, une personne physique qui achète avec une personne morale. Cette dernière ne pourrait pas bénéficier de cet avantage, alors que personne physique le pourrait.

Un abatement indique immédiatement le montant de la

bedraagt. Je kan op die manier ook fiscaal gevoelige kopers van buiten Brussel aantrekken. Met de meeneembaarheid trek je geen nieuwe inwoners aan. Je kan enkel recupereren wat in de eigen regio al betaald werd. Van het abattement kan je meermaals genieten zolang je de vorige woning verkoopt.

Trouwens, werden zij in Vlaanderen geconfronteerd met de complexiteit van de meeneembaarheid en het net daarom hebben afgevoerd. De reden van de invoering was daar ook helemaal anders. Daar was de meerderheid van de Vlamingen al eigenaar. Het doel was om hen gewoon dichtbij hun werk te laten wonen. In Brussel is de situatie helemaal anders. De meerderheid zijn vastgoedstarters, de afstanden zijn kleiner.

Als een gezin groter wil gaan wonen maar daarbij wegtrekt uit Brussel, dat vooral ligt aan de onbetaalbaarheid van die groter woning en de nood aan wat meer rust of groen en het feit dat er geen abattement is voor woningen van meer dan 600.000 euro.

Wat betreft de aanbeveling om het abattement te koppelen aan een energieprestatieverbintenis daar is men al volop met minister Maron. Het doel is om zo'n reno-abattement klaar te hebben tegen 2023. Wat betreft het idee van een dynamisch abattement dat rekening houdt met de persoonlijke situatie van de koper denkt de tussenkomster aan woningen die door meerdere kopers worden gekocht. Moet de notaris dan naar de persoonlijke situatie van al die kopers kijken en controleren, bijvoorbeeld het persoonlijk inkomen? Hoe dynamischer het abattement is, hoe minder transparant de maatregel en dus hoe minder doeltreffend. Het idee erachter op zich is wel een goede piste, maar de regering werkt er al op, conform het regeerakkoord en conform de evolutie van de markt.

Twee pistes liggen voor: een mini-maatregel in de registratierechten voor aankopen door particulieren van kleine gebouwen. De termijnen zouden dan versoepeld of verlengd worden om het domicilie te vestigen in het aangekochte goed. Belangrijker: een proportionele vermindering of kwijtschelding van onroerende voorheffing wegens improductiviteit gedurende de hele periode dat de gebouwen worden gesloopt en omgevormd tot woningen en dus eigenlijk niets opbrengen. Het gewest en vooral de gemeenten mislopen zo wel fiscale ontvangsten. Hierna kunnen we misschien hetzelfde voorzien voor de kantoorbelasting, dat er geen vierkantemetertaks is tijdens de werken, wat enkel impact heeft op het gewest.

Er wordt ook melding gemaakt van een fiscale taskforce die zich zou buigen over het abattement. De vorige taskforce die trouwens zeer duur was had het abattement al doorgelicht en goed bevonden. Volgens het notariaat was het grote voordeel van het abattement net de eenvoud ervan. Het koppelen aan het inkomen of aan de oppervlakte riskeert om tot veel interpretatieproblemen en discussies te leiden, bijvoorbeeld de oppervlakte van de kamers in de kelder.

We moeten concurrerend zijn met de rand van het gewest. Het probleem zit vooral in de hoge vastgoedprijzen door de

réduction. Des acheteurs sensibles sur le plan fiscal peuvent aussi être attirés en dehors de Bruxelles. Avec la portabilité, on n'attire pas de nouveaux habitants, on peut seulement récupérer ce qui a déjà été payé dans la Région. On peut profiter plusieurs fois de l'abattement, pour autant qu'on vende l'habitation précédente.

D'ailleurs, la Flandre a elle aussi été confrontée à la complexité de la portabilité et vient de s'en débarrasser. Le motif de son introduction était complètement différent: la majorité des Flamands étaient déjà propriétaires. L'objectif était de laisser les personnes se rapprocher de leur lieu de travail. À Bruxelles, la situation est tout à fait différente. La grande majorité des personnes qui achètent sont des primo-acquéreurs et les distances sont plus petites.

Lorsque une famille quitte Bruxelles c'est parce que le logement est impayable ou qu'elle souhaite davantage plus de verdure ou encore en raison de l'absence d'abattement pour les bâtiments de plus de 500.000 euros. Dès lors, il faut relever le montant du logement, par exemple 600.000 euros.

En ce qui concerne la recommandation de lier l'abattement à un engagement de performance énergétique, le ministre Maron y travaille déjà. Le but est d'avoir d'ici 2023 un nouveau système d'abattements. Pour l'abattement dynamique qui tient compte de la situation personnelle de l'acheteur, comme dans le cas d'un logement acheté par plusieurs personnes, le notaire devrait examiner la situation personnelle de tous les acheteurs et tout contrôler, par exemple les revenus personnels. Plus l'abattement sera dynamique, moins il sera transparent et, par conséquent, moins efficace. En soi, l'objectif est louable, mais le Gouvernement y travaille déjà conformément à l'accord de gouvernement et à l'évolution du marché.

Deux pistes sont sur la table: d'une part, une mini mesure en ce qui concerne les droits d'enregistrement des particuliers pour les petits bâtiments avec un assouplissement des délais pour pouvoir établir leur domicile dans le bâtiment acheté. D'autre part, une exonération du précompte immobilier pendant toute la période où le bâtiment est converti en logement et ne rapporte rien. Bien entendu ce sont surtout les communes et la Région qui connaîtront un manque à gagner sur le plan fiscal. Par la suite, la même chose pourrait être envisagée pour la taxe sur les bureaux, c'est-à-dire qu'il n'y ait pas de taxe au m<sup>2</sup> pour autant que la conversion soit encore en cours.

Une task force devra se pencher sur l'abattement. L'ancienne task force, assez onéreuse, avait déjà travaillé sur l'abattement et l'avait estimé avantageux. Selon le notariat, l'avantage de l'abattement réside dans sa simplicité. Lier l'abattement au revenu ou à la surface risque de mener à beaucoup d'interprétations et de discussions, par exemple pour le calcul de la surface des chambres, et est susceptible d'engendrer des discussions dans le cadre de l'imposition des personnes physiques.

Il faut faire en sorte d'être concurrentiel par rapport à la périphérie de la Région. Le prix élevé du logement en raison

grote vraag en het geringe aanbod, en dit nuanceert het clichébeeld van de vertrekkende middenklasse. De Open Vld-fractie gaat dit voorstel van resolutie dus niet steunen.

De heer Pepijn Kennis gaat ervan uit dat 60% van de Brusselaars huurder is, en is er niet over verbaasd dat de voorstellen in de huisvestingsresolutie van de Burgerassemblee weinig te maken hadden met de aankoop van vastgoed, maar veeleer met de regeling van de huurmarkt. Dit betekent niet dat de aankoop van een onbelangrijk is. Met betrekking tot de aankoop is het van belang te werken op de huurprijzen van de huurwoningen, maar ook aan de aankooprijzen, want de prijzen blijven stijgen, waardoor de toegang tot aankoop belemmerd wordt zonder dat dit te wijten is aan belastingen, leegstaande kantoren of een gebrek aan aanbod.

Huisvesting is een recht, maar door de financiering en de wijze waarop huisvesting wordt geconfigureerd, wordt het een handelswaar. Het is ingewikkeld om deze elementen te harmoniseren, wat problematisch wordt.

Wat de ombouw van kantoren betreft, zou de Agora-fractie een inventaris willen opmaken van leegstaande kantoren en, in ruimere zin, van alle leegstaande gebouwen, met inbegrip van woningen en bedrijfsruimten.

Hoewel het mogelijk is ze om te bouwen tot woningen, is dat technisch niet altijd haalbaar verband houdende met voorzieningen, crèches, scholen. Wanneer zij met overheidsgeld zijn omgebouwd, moet de prijs van deze woningen betaalbaar zijn. Dit zijn woningen die a priori worden gehuurd omdat de middenklasse moeilijkheden ondervindt zich te huisvesten. Voor woningen die meer dan 500.000 euro kosten, zijn belastingmaatregelen nodig, maar dan hebben we het waarschijnlijk niet meer over de middenklasse.

De Agora-fractie steunt de grootschalige reconversie van kantoren naar woningen. Hieraan voorrang verlenen echter bij de afgifte van vergunningen houdt in dat andere projecten, zoals de renovaties, vertraging oplopen en dat is niet interessant.

Wat de splitsing betreft, is de Agora-fractie voorstander van het algemene beginsel van CLT, dat de splitsing koppelt aan de betaalbaarheid van woningen op lange termijn. Bij erfpacht zal de prijs van de woning niet meer stijgen dan de indexering. De massale toepassing van dit beginsel wordt gecombineerd met het werken op de prijzen met een wederverkoopvoorwaarde beperkt tot de geïndexeerde prijs. Het is het beginsel van een belangrijk werk op de prijs en de massale toepassing van dit beginsel zou een reële invloed kunnen hebben op de huizenprijzen, maar dit moet op grote schaal gebeuren en onder de voorwaarde van wederverkoop tegen een geïndexeerde prijs aan het maximum van de aankooprijzen. Wat betreft de aanbeveling aan de gemeenten om hun woningen of terreinen te verkopen, is het beter om ze eerst te renoveren en ze beschikbaar te stellen voor verhuur, omdat er al genoeg mensen op de wachtlijst staan. Grond in handen hebben is een belangrijke hefboom om op de prijs van woningen te werken. Hoe meer de overheid zich van grond

d'une forte demande et de la faiblesse de l'offre constitue le problème principal, ce qui nuance le cliché de la classe moyenne fuyant la Région. Pour cette raison, le groupe Open Vld ne soutiendra pas cette proposition de résolution.

M. Pepijn Kennis, partant du constat que 60 % des Bruxellois sont locataires, n'est pas surpris que les propositions de la résolution logement de l'Assemblée citoyenne concernent peu l'acquisition de la propriété, mais plutôt l'encadrement du marché locatif. Cela ne veut pas dire que l'acquisition n'est pas importante aussi. Au sujet de cette acquisition, il est important de travailler sur le prix des logements locatifs mais aussi acquisitifs parce que les prix continuent à augmenter ce qui bloque l'accès à l'acquisitif sans que la fiscalité, les bureaux vides ou le manque d'offre ne soient en cause.

Si le logement est un droit, avec la financiarisation et la configuration même des logements, il devient une marchandise. C'est compliqué d'harmoniser ces éléments, ce qui devient problématique.

En ce qui concerne la reconversion de bureaux, le groupe Agora souhaite inventorier les bureaux vides et, plus largement, tous les bâtiments vides, en ce compris les logements et les surfaces commerciales.

S'il est possible de les convertir en logement, ce n'est pas toujours techniquement faisable en raison d'équipements, de crèches, d'écoles. Lorsqu'ils auront été convertis grâce à des deniers publics, il conviendra que le prix de ces logements soit abordable. Des logements a priori locatifs parce que déjà la classe moyenne éprouve des difficultés à se loger. Pour des logements au-delà de 500.000 euros, des mesures fiscales s'imposent, mais on ne parle sans doute plus de la classe moyenne.

Le groupe Agora soutient la reconversion généralisée des bureaux en logements. Cependant, lui conférer une priorité pour l'octroi des permis implique de retarder d'autres projets, comme les rénovations ce qui n'est pas intéressant.

Par rapport au démembrement, le groupe Agora est favorable au principe général du CLT qui lie le démembrement au caractère abordable du logement sur le long terme. Avec l'emphytéose, le prix du logement n'augmentera pas plus que l'indexation. Le déploiement en masse de ce principe doit être combiné à un travail sur les prix avec une condition de revente limitée au prix indexé. C'est le principe d'un important travail sur le prix et le déploiement en masse de ce principe pourra avoir un réel impact sur les prix des logements mais il faut le faire de manière massive et sous condition de revente à prix indexé au maximum des prix d'achat. Concernant la recommandation aux communes de vendre leurs logements ou leur foncier, mieux vaut d'abord les rénover, les mettre à disposition de manière locative car déjà suffisamment de personnes se trouvent sur liste d'attente. Avoir du foncier en main représente un levier important pour travailler sur le prix du logement. Plus, les pouvoirs publics se déferont de foncier, au moins ils conserveront une emprise

ontdoet, des te minder zal de grond grip houden op de prijzen.

Tot slot stelt de Burgerassemblee voor het hele stelsel van vastgoedfiscaliteit, en met name de huurinkomsten, te herzien en te koppelen aan de betaalbaarheid van woningen, om te voorkomen dat eigenaars die met een abattement kopen, hun gerenoveerde huizen later tegen onbetaalbare prijzen verhuizen. Dit impliceert een langetermijndenken om de prijs van betaalbare huisvesting te verlagen, aangezien huisvesting een recht blijft.

De Agora-fractie zal deze tekst niet in zijn geheel steunen omdat concrete voorstellen die aansluiten bij de burgerresolutie ontbreken, al bevat hij wel een aantal interessante elementen.

Mevrouw Céline Fremault dankt alle commissieleden voor de tijd die zij aan dit onderwerp hebben besteed en stelt de eensgezinde wens van de commissieleden vast om snel vooruitgang te boeken op het gebied van het aanbod en de toegang tot een eigendom. In dit verband achtte zij het, nu de regering werkt aan de uitvoering of de voorbereiding van maatregelen in het kader van het NPH, van belang dat vanuit de banken van het Parlement een bemoedigend signaal wordt gegeven en ideeën worden aangedragen. Het feit dat de regering het NPH in handen heeft, mag niet als voorwendsel worden gebruikt om de resolutie van tafel te vegen, aangezien zij is opgesteld met het oog op de voltooiing van de lijst van nuttige projecten die in het NPH zijn vermeld.

De reconversie van kantoren en het aantal leegstaande woningen zijn verre van onverenigbaar, maar vereisen dat maatregelen worden genomen die samen tot een doeltreffende oplossing leiden. In een context van gezondheidscrisis en telewerken moet Brussel, hoofdstad en land van de dienstverlening, de fundamentele kwestie van de reconversie van kantoren naar woningen aanpakken. De Commissie Territoriale Ontwikkeling heeft onlangs actoren over deze thematiek gehoord.

De indienster beweert niet dat de resolutie de enige oplossing biedt, maar wel een van de oplossingen, aangezien hierin het luik reconversie van kantoren vervat zit. Ze nodigt ook uit tot nadenken over de toekomstige inrichtingen in bepaalde wijken en tot een grondige studie van de leegstaande woningen. De resolutie is zeer concreet bedoeld om de werkzaamheden te bespoedigen en te vergemakkelijken. Ze deelt de wens om alle vergunningsprocedures te versnellen, in plaats van sommige voorrang te geven waardoor andere vertragen. De afgelopen twee en een half jaar heeft de regering echter geen werk gemaakt van een herziening van het BWRO.

Wat het feit betreft dat sommige openbare woningen in erfpacht of opstal worden verkocht terwijl ze verhuurd zouden moeten worden, is, als openbare woningen in verhuur moeten blijven, de hoeveelheid leegstaande woningen en in renovatie zijnde woningen in Brussel door het gebrek aan versnelling van de renovatie, zorgwekkend. Het idee is dat woningen sneller bewoond zullen worden omdat het aan gezinnen met gemiddeld of middelgroot inkomen wordt overgelaten om aan de renovatie te werken. Het is geen verlies voor de overheid in die mate dat het geen eenvoudige verkoop

sur les prix.

Finalement, l'Assemblée citoyenne propose de revoir l'ensemble de la fiscalité immobilière, notamment les revenus locatifs et de les coupler au caractère abordable du logement afin d'éviter que des propriétaires qui achètent avec un abattement louent plus tard leurs maisons rénovées à des prix inabordables. Cela suppose une réflexion sur le long terme pour réduire le prix de logements abordables, le logement restant un droit.

Le groupe Agora ne soutiendra pas ce texte dans son ensemble parce qu'il manque de propositions concrètes convergeant avec la résolution citoyenne, bien qu'il comporte des éléments dignes d'intérêt.

Mme Céline Fremault remercie l'ensemble des commissaires pour le temps consacré et constate l'unanimité des commissaires pour avancer rapidement sur l'offre et l'accès à la propriété. Dans ce cadre, puisque le Gouvernement travaille sur l'exécution ou la préparation de mesures dans le cadre du PUL, elle estimait important de lui envoyer un signal d'encouragement depuis les bancs du Parlement, ainsi que des idées. Le fait que le Gouvernement ait en mains le PUL ne doit pas servir de prétexte pour balayer la résolution puisqu'elle a été rédigée dans l'optique de compléter la liste de chantiers utiles mentionnés dans le PUL.

Loin d'être incompatibles, la reconversion des bureaux et le nombre de logements inoccupés, nécessitent pour être résolues efficacement le déploiement de mesures qui s'additionnent. Dans un contexte de crise sanitaire, de télétravail, Bruxelles, capitale et terre de services doit prendre à bras le corps la thématique fondamentale de la reconversion des bureaux en logements. La commission du Développement territorial a récemment auditionné des acteurs sur cette thématique.

La déposante ne prétend pas que la résolution offre l'unique solution mais une des solutions en ce qu'elle comprend ce volet reconversion des bureaux. Elle invite aussi à une réflexion sur les aménagements à venir dans certains quartiers un travail de fond sur des logements inoccupés. La résolution se veut très concrète pour accélérer et faciliter le travail. Elle partage la volonté d'accélérer l'ensemble des procédures de permis, plutôt que de donner la priorité à certaines d'entre elles, retardant d'autres. Toutefois, depuis deux ans et demi, le Gouvernement ne s'attaque pas à une révision du CoBA.

Quant au fait de vendre certains logements publics sous le mode de l'emphytéose ou de la superficie alors qu'ils devraient être mis en location, s'il faut maintenir des logements publics en location, la quantité de logements inoccupés et de logements en cours de rénovation à Bruxelles faute d'accélération de rénovation est préoccupante. L'idée est que les logements seront plus rapidement occupés puisqu'à charge du ménage à revenus moyens ou modérés de travailler à la rénovation. Ils ne sont pas perdus par les autorités dans la mesure où il ne s'agit pas d'une vente pure



is, maar een oplossing om gezinnen die nooit toegang tot een eigendom zouden hebben gehad, in staat te stellen te profiteren.

Het dynamische abattement is bedoeld om zich beter te richten op degenen die het echt nodig hebben en om de middenklasse in Brussel te houden. Het zal de markt minder vertekenen en toch leesbaar blijven dankzij duidelijke, nog te bepalen criteria.

Als antwoord voor de MR-fractie kan het Gewest de grondactoren andere middelen dan openbare grond ter beschikking stellen door hen rechtstreeks te financieren of door hen een recht van voorkoop te verlenen. Het Gewest beschikt over de wetgevende en administratieve instrumenten om het recht van voorkoop uit te oefenen. Zou dit instrument, dat op uiterst schuchtere wijze wordt gebruikt, niet een hefboom zijn om te veralgemenen? In de resolutie wordt het toepassingsgebied van het recht van voorkoop gekoppeld aan de opstal en de erfpacht door te bepalen dat een door de openbare sector gekocht vastgoed moet worden gerenoveerd door een gezin met een gemiddeld en bescheiden inkomen. Dus niet de platwals van het recht van voorkoop, maar het een specificiteit te geven die ook nuttig is. Vandaag weten we dat het toepassingsgebied alleen kan worden uitgeoefend voor de voorzieningen van collectief belang van openbare diensten, de strijd tegen ongezonde verlaten gebouwen, de valorisatie van het erfgoed dat op de beschermingslijst is ingeschreven, en sociale huisvesting. Het is de bedoeling dat er een specifieke invalshoek komt voor het gebruik van dit recht van voorkoop, namelijk dat een eigendom wordt gekocht door de openbare sector, maar wordt gerenoveerd door gezinnen met gemiddelde en middelgrote inkomens zodat zij toegang tot een eigendom kunnen hebben.

De heer Vincent De Wolf hoort dat de indienster haar opvatting over het recht van voorkoop mondeling inkadert. Een algemeen recht van voorkoop kan particulieren voor grote problemen stellen bij de aankoop en verkoop van vastgoed. Zij verklaart dat het in een preciezer kader is geplaatst, maar het is nooit meer dan een resolutie die in stemming wordt gebracht, een wishful thinking. Om deze en andere redenen zal de MR-Fractie zich van stemming onthouden.

Mevrouw Nadia El Yousfi bevestigt de tegenstem van de socialistische fractie.

De heer Arnaud Verstraete stelt de eensgezindheid van de commissieleden vast over het nog uit te voeren werk voor de reconversie van leegstaande kantoren bijvoorbeeld. Ongeacht de uitslag van de stemming zal het voorstel van resolutie zijn doel hebben bereikt, namelijk een debat over deze kwesties op gang te brengen.

Mevrouw Françoise De Smedt zal zich van stemming onthouden omdat zij in de stimulans voor de gemeentelijke regies om een deel van hun woningen te verkopen een vermindering van het openbaar huurbestand ziet.

Mevrouw Joëlle Maison herinnert eraan dat de DéFI-fractie grotendeels de twee doelstellingen deelt, namelijk de productie van woningen stimuleren en de gezinnen helpen om

et simple mais d'une solution permettant à des ménages qui n'auraient jamais eu accès à la propriété de bénéficier d'avantages.

L'abattement dynamique vise à mieux cibler les personnes qui en ont vraiment besoin et à maintenir la classe moyenne à Bruxelles. Il permettra de moins fausser le marché, tout en restant lisible grâce à des critères clairs à déterminer.

Pour répondre au groupe MR, la Région peut alimenter des acteurs fonciers avec d'autres moyens que des terrains publics en les finançant directement ou en leur cédant un droit de préemption. La Région s'est dotée des outils législatifs et administratifs lui permettant de mettre en œuvre le droit de préemption. Cet outil, utilisé de manière extrêmement timide ne serait-il pas un levier à généraliser ? Dans la résolution, le champ d'application du droit de préemption est lié à la superficie et l'emphytéose en prévoyant qu'un bien acheté par le public soit rénové par un ménage à revenu moyen et modeste. Donc, pas le rouleau compresseur du droit de préemption mais lui donner une spécificité aussi utile. Aujourd'hui, on sait que le scope ne peut être exercé que pour des équipements d'intérêt collectif de services publics, lutte contre existence immeubles abandonnés insalubres, la mise en valeur du patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde, les logements sociaux. L'objectif est de disposer d'un angle dans l'utilisation de ce droit de préemption qui soit spécifique, avoir un bien foncier acheté par le public mais rénové par des revenus moyens et modérés pour leur permettre d'avoir cet accès à la propriété.

M. Vincent De Wolf entend que la déposante est en train de cadrer oralement sa conception du droit de préemption. Un droit de préemption général peut être de nature à créer des problèmes importants pour les particuliers dans l'acquisition et la vente de biens immobiliers. Elle énonce que c'est dans un cadre plus précis, mais ce n'est jamais qu'une résolution qui est soumise au vote, un vœu pieu. Pour cette raison parmi d'autres énoncées précédemment, le groupe MR s'abstiendra.

Mme Nadia El Yousfi confirme le vote négatif du groupe socialiste.

M. Arnaud Verstraete retient qu'à l'unanimité les commissaires reconnaissent qu'il reste du travail, pour la reconversion des bureaux vides par exemple. Quelle que soit l'issue du vote, la proposition de résolution aura atteint son objectif de nourrir un débat sur ces questions.

Mme Françoise De Smedt s'abstiendra parce qu'elle voit dans l'incitation des régies communales à vendre une partie de leurs logements un amoindrissement du parc locatif public.

Mme Joëlle Maison rappelle que le groupe DéFI partage largement les deux objectifs que sont la stimulation de la production de logements et l'aide aux ménages pour acquérir

een woning aan te kopen. Wat de eerste doelstelling betreft, is het noodzakelijk de procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen te versnellen, te versoepelen en veilig te stellen. De laatste vijf jaar is het aantal woningen dat per vergunning wordt toegestaan, drastisch gedaald.

Wat de tweede doelstelling betreft, is de spreekster van mening dat het beter is zich te concentreren op de leegstaande woningen, waartegen de overheid optreedt, in plaats van op reconversies. In een recente telling wordt het aantal leegstaande woningen op 10.000 geschat, oftewel tussen 17.000 en 26.000 onbezette eenheden. Op dit gebied zijn acties aan de gang. De reconversie van kantoren blijkt tijdrovend en duurder te zijn.

Het voorstel van de oppositie om een dynamisch abattement toe te kennen is weliswaar billijker, maar zal ook meer kosten en verwarring zaaien over de regels. Zowel de Federatie van het Notariaat als de Federatie van Vastgoedexperten hebben echter gewezen op de deugdelijkheid van het huidig abattement, dat voor iedereen duidelijk en begrijpelijk is.

De verzoeken in verband met de splitsing van het eigendomsrecht zijn relevant, maar over de wijzigingen in de Huisvestingscode ten gunste van de CLTB zal in de vergadering van 4 februari worden gestemd. Zo zal de CLTB genieten van een erkenning, een beheerscontract en meer subsidies ter concretisering van actie 31 van het NPH.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat andere gewesten experimenteren met het dynamisch abattement. Zij vermeldde het milieucriterium in de modellering van de abattementscriteria omdat Vlaanderen dit heeft aangenomen. Hoewel zij begrip heeft voor het argument van de leesbaarheid vanuit notarieel oogpunt, denkt zij dat wij in de richting gaan van dit soort wijziging met dynamische abattements vanwege de complexiteit en de verschillende doelstellingen die door elkaar lopen, waarbij profielen, klimaatvraagstukken en ruimtelijke ordening met elkaar worden vermengd. Het vast abattement zal moeten worden heroverwogen om tot een billijker en evenwichtiger fiscaal antwoord te komen.

Mevrouw Joëlle Maison legt uit dat een bijkomend abattement ingeval van renovatiewerkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties van de woning deel uitmaakt van de fiscale maatregelen die in de GBV, in het NPH en door minister Gatz zijn vastgesteld.

### **III. Bespreking van de consideransen en streepjes van het verzoekend gedeelte en stemmingen**

Aangezien de consideransen en de streepjes van het verzoekend gedeelte geen commentaar uitlokken, stelt de voorzitter voor onmiddellijk over te gaan tot de stemming over het geheel van het voorstel van resolutie.

un bien. Quant au premier objectif, il est nécessaire d'accélérer, assouplir et sécuriser les procédures de permis d'urbanisme. Ces cinq dernières années, le nombre de logements autorisés par permis a diminué drastiquement.

Quant au second objectif, l'oratrice maintient qu'il vaut mieux se concentrer sur les logements inoccupés, objets d'actions de la part du Gouvernement, plutôt que sur les reconversions. Un récent recensement estime le nombre de logements vides à 10.000, soit entre 17.000 et 26.000 unités inoccupées. Dans ce domaine, des actions sont en cours. La reconversion des bureaux s'avère chronophage et plus coûteuse.

La suggestion d'un abattement dynamique depuis les bancs de l'opposition, s'il est plus juste, coûtera également plus cher et jettera le trouble sur les règles. Or, tant la Fédération des notaires que celle des experts immobiliers ont indiqué la vertu de l'abattement actuel, clair et compréhensible par toutes et tous.

Concernant le démembrement du droit de propriété, les demandes sont pertinentes mais des modifications au Code du Logement faisant la part belle au CLTB seront votées en séance le 4 février. Ainsi, le CLTB bénéficiera d'un agrément, d'un contrat de gestion, et de subventions accrues concrétisant l'action 31 du PUL.

Mme Céline Fremault répond que d'autres régions sont en train d'expérimenter un abattement dynamique. Elle a évoqué le critère environnemental dans la modélisation des critères d'abattement parce que la Flandre l'a retenu. Bien qu'elle comprenne l'argument de la lisibilité d'un point de vue notarial, elle pense que l'on se dirige vers ce type de modifications avec des abattements dynamiques en raison de la complexité et des différents objectifs qui s'entrecroisent mêlant profils, enjeux climatiques, aménagement du territoire. L'abattement figé devra être repensé afin d'apporter une réponse fiscale plus juste et équilibrée.

Mme Joëlle Maison explique qu'un abattement complémentaire en cas de travaux de rénovation destinés à augmenter la performance énergétique de l'habitation figure parmi les mesures fiscales énoncées dans la DPR, dans le PUL et par le ministre Gatz.

### **III. Discussion des considérants et des tirets du dispositif et votes**

Les considérants et les tirets du dispositif n'appelant aucun commentaire, le président propose de passer directement au vote de l'ensemble de la proposition de résolution

**IV. Stemming over het voorstel van resolutie  
in zijn geheel**

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 2 en 4 onthoudingen.

- *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur*

Joëlle MAISON

*De Voorzitter*

Petya OBOLENSKY

**IV. Vote sur l'ensemble de la proposition de  
résolution**

La proposition de résolution, dans son ensemble, est rejetée par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

- *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse*

Joëlle MAISON

*Le Président*

Petya OBOLENSKY