



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

**Commission des finances
et des affaires générales,**

chargée du budget, de la fonction publique,
des relations extérieures, des matières
biculturelles, de l'image de Bruxelles
et de la participation citoyenne

RÉUNION DU

LUNDI 6 MARS 2023

SESSION 2022-2023

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

**Commissie voor de Financiën
en de Algemene Zaken,**

belast met de Begroting, het Openbaar
Ambt, de Externe Betrekkingen,
de Biculturele Aangelegenheden, het Imago
van Brussel en de Burgerparticipatie

VERGADERING VAN

MAANDAG 6 MAART 2023

ZITTING 2022-2023

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Isabelle Pauthier 5

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

et à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

concernant la financiarisation de l'immobilier.

Discussion – Orateurs :

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)

M. Marc-Jean Ghysels (PS)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Luc Vancauwenberge (PTB)

M. Emmanuel De Bock (DéFI)

M. Guy Vanhengel (Open Vld)

M. Gilles Verstraeten (N-VA)

M. Sven Gatz, ministre

Demande d'explications de M. John Pitseys 15

à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Isabelle Pauthier 5

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

en aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

betreffende de financialisering van de vastgoedsector.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)

De heer Marc-Jean Ghysels (PS)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Luc Vancauwenberge (PTB)

De heer Emmanuel De Bock (DéFI)

De heer Guy Vanhengel (Open Vld)

De heer Gilles Verstraeten (N-VA)

De heer Sven Gatz, minister

Vraag om uitleg van de heer John Pitseys 15

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

concernant la résolution visant à féminiser la fonction publique régionale bruxelloise adoptée le 1er juillet 2022.

Discussion – Orateurs :

M. John Pitseys (Ecolo)

M. Sven Gatz, ministre

Question orale de Mme Latifa Aït Baala

à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

concernant le symposium fiscal « On the road to 2050 ».

Question orale de Mme Clémentine Barzin

à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

et à M. Bernard Clerfayt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique, des Pouvoirs locaux et du Bien-être animal,

concernant les leviers régionaux face à l'augmentation de la taxe sur les surfaces de bureaux.

betreffende de resolutie van 1 juli 2022 over de vervrouwelijking van het gewestelijk openbaar ambt.

Bespreking – Sprekers:

De heer John Pitseys (Ecolo)

De heer Sven Gatz, minister

Mondelinge vraag van mevrouw Latifa Aït Baala 18

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

betreffende het belastingsymposium 'On the road to 2050'.

Mondelinge vraag van mevrouw Clémentine Barzin 21

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

en aan de heer Bernard Clerfayt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werk en Beroepsopleiding, Digitalisering, Plaatselijke Besturen en Dierenwelzijn,

betreffende de gewestelijke hefbomen ter voorkoming van de verhoging van de kantoorbelasting.

1103 Présidence : M. Rachid Madrane, président.

1109 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ISABELLE PAUTHIER**

1109 à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

1109 et à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

1109 concernant la financiarisation de l'immobilier.

1111 **Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Selon le professeur de géographie de la KUL Manuel Aalbers, les villes font face à des dynamiques de financiarisation de l'immobilier. En d'autres termes, la finance occupe une place de plus en plus importante sur le marché de l'immobilier. De nombreux processus participent à ce phénomène, qui entraîne des conséquences négatives.

La Belgique fait partie des pays européens qui mènent des politiques fiscales avantageuses pour les investisseurs dans le secteur immobilier. Selon un article d'Investigate Europe, ces politiques encouragent des investissements spéculatifs et, in fine, participent à l'accélération de la montée des prix de l'immobilier.

Le professeur Aalbers explique, dans une interview organisée par Inter-Environnement Bruxelles et Dérive, que l'immobilier est la deuxième valeur refuge pour les investisseurs, après la dette publique qui, aujourd'hui, ne rapporte peut-être plus grand-chose.

Selon l'ex-banquière Aline Fares, de nombreux mécanismes ouvrent le marché du logement aux capitaux des fonds d'investissement de Belgique, d'Europe, voire du monde entier, qui possèdent des capitaux en mal de débouchés. Parmi les mécanismes qui existent, il y a les sociétés immobilières réglementées. En Belgique, il en existe dix-sept, qui sont cotées en bourse.

Un article de Trends paru le 21 décembre 2022 présente des données qui semblent aller en ce sens. En effet, les investisseurs institutionnels seraient de plus en plus actifs sur le marché immobilier belge, en particulier dans le segment des appartements. Selon le consultant immobilier JLL, la part d'investissement dans ce type de logement a augmenté de 11 %.

Le professeur Aalbers met également en garde contre l'arrivée de l'investisseur Blackstone. Selon lui, cet investisseur n'est actuellement pas très actif en Belgique, mais rien ne laisse à penser qu'il ne le sera pas dans le futur. Or, il s'agit d'un

Voorzitterschap: de heer Rachid Madrane, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ISABELLE PAUTHIER

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

en aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

betreffende de financialisering van de vastgoedsector.

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo) (in het Frans).- Volgens KUL-professor Manuel Aalbers krijgen steden te maken met de toenemende financialisering van de vastgoedsector. België voert een fiscaal gunstig beleid voor vastgoedinvesteringen en volgens Investigate Europa veroorzaakt dat speculatie en snellere prijsstijgingen.

Professor Aalbers zegt dat vastgoed, na openbare schulden die momenteel niet veel opbrengen, de populairste belegging is.

Volgens ex-bankier Aline Fares wordt de huisvestingsmarkt op velerlei manieren toegankelijk gemaakt voor investeerders op zoek naar beleggingsmogelijkheden. Zo telt België zeventien beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Institutionele beleggers zouden volgens een recent artikel in Trends in toenemende mate in appartementen investeren. Volgens vastgoedconsultant JLL is hun aandeel toegenomen met 11%.

Professor Aalbers waarschuwt ook voor de komst van Blackstone, een investeerder die het bijvoorbeeld niet zo nauw neemt met de progressieve huurverhoging. Hij is nu nog niet heel actief in België, maar dat kan snel veranderen.

investisseur qui ignore la règle de l'augmentation progressive des loyers.

1113 Par ailleurs, plusieurs auteurs démontent l'idée qu'une hausse de l'offre de logements conduit automatiquement à une baisse des prix. Comme on le voit très bien, la hausse importante de l'offre d'appartements ne s'accompagne pas d'une baisse des prix. Selon Manuel Aalbers, beaucoup plus de logements que ne l'exigeait la demande ont été construits en Espagne, en Irlande, en Islande et aux États-Unis, or ce sont exactement les lieux où le prix des logements a le plus augmenté.

Selon ces auteurs, plus que d'être guidés par les mécanismes économiques classiques de l'offre et de la demande, les prix de l'immobilier sont fixés par la demande de logements et la demande de la finance de s'investir.

Yann Gérard explique qu'à rebours de l'idée qu'une augmentation de l'offre régulerait les prix, l'offre augmente en même temps que les prix augmentent. L'augmentation de l'offre et l'augmentation des prix seraient les deux composantes d'un même phénomène d'expansion. Yann Gérard illustre ses propos par le cas du marché locatif des appartements en France. Selon lui, plutôt que de baisser les prix en cas de baisse de la demande, les investisseurs retirent tout simplement leurs biens du marché.

Manuel Aalbers et Aline Fares estiment que les pouvoirs communaux et régionaux à Bruxelles peuvent faire beaucoup pour limiter ces processus. Or, Mme Ben Hamou a répondu à une demande d'explications de M. Ahidar sur cette thématique, le 10 novembre dernier, sans manifester un intérêt majeur pour ce sujet. La ministre a ainsi reconnu que le gouvernement n'était pas en mesure d'estimer la présence de grands investisseurs sur le marché locatif privé bruxellois, et qu'une étude avait été commandée sur cette thématique.

Elle a également indiqué que Bruxelles Logement, perspective.brussels et Bruxelles Fiscalité ne possèdent pas d'informations sur les ventes en bloc effectuées par des acteurs privés.

Finalement, elle a affirmé qu'il semblerait que le patrimoine immobilier bruxellois soit aux mains de petits propriétaires, mais qu'il conviendrait d'être mieux informé de la situation afin de suivre correctement ces phénomènes.

La mise en place de nouveaux outils a-t-elle été planifiée, afin de mieux connaître les processus de financiarisation dans le secteur de l'immobilier ? Les agissements de l'investisseur Blackstone sont-ils surveillés ? Les agissements financiers des sociétés immobilières réglementées le sont-ils ?

Comment expliquez-vous que les prix ne baissent pas, alors que l'offre de logements neufs s'est considérablement élargie ? Quels sont les dispositifs mis en place à Bruxelles pour empêcher les investisseurs de maintenir des prix élevés de l'immobilier ?

De opvatting dat meer woningen automatisch tot lagere prijzen leiden, wordt hier en daar onderuitgehaald. Volgens professor Aalbers zijn er in Spanje, Ierland, IJsland en de Verenigde Staten meer woningen gebouwd dan nodig, maar net daar zijn de huizenprijzen het felst gestegen. De vastgoedprijzen worden volgens experts bepaald door de vraag naar woningen en de vraag naar beleggingsmogelijkheden.

Professor Aalbers en mevrouw Fares menen dat de gemeentelijke en gewestelijke overheden de financialisering van de sector kunnen afremmen, maar op 10 november 2022 erkende staatssecretaris Ben Hamou dat de regering niet kon inschatten hoeveel grote investeerders aanwezig waren op de Brusselse private huurmarkt. Er was wel een studie besteld.

Ze zei ook dat Brussel Huisvesting, perspective.brussels en Brussel Fiscaliteit geen informatie over grote vastgoedaankopen door privé-investeerders hebben. Het merendeel van het Brusselse vastgoed zou eigendom van kleine eigenaars zijn.

Werkt u aan nieuwe tools om de financialisering van de vastgoedsector in kaart te brengen? Houdt u Blackstone en de geregementeerde vastgoedvennootschappen in de gaten?

Hoe verklaart u dat de vastgoedprijzen niet dalen ondanks een aanzienlijke stijging van het aantal nieuwe woningen? Hoe belet Brussel dat beleggers de vastgoedprijzen hoog houden?

Beschikt de regering over studies over eigenaarsprofielen?

De quelles études dispose le gouvernement quant au profil des propriétaires ?

¹¹¹⁵ **M. Marc-Jean Ghyssels (PS).**- La financiarisation des biens immobiliers dans le monde est une tendance bien réelle et croissante, qui se caractérise par la transformation de l'immobilier en un objet d'investissement financier. Les investisseurs achètent des biens pour les louer à des prix élevés, ce qui rend le logement inabordable pour une grande majorité de nos concitoyens. Ce phénomène résulte notamment de la conjoncture économique et des taux d'intérêt, qui étaient jusqu'à présent relativement faibles, voire très bas, pour l'achat de biens immobiliers.

Les prix ont aussi augmenté du fait de la raréfaction de l'offre de logements abordables. La population bruxelloise a augmenté de plus de 100.000 habitants en dix ans. À cela s'ajoutent le problème des délais de délivrance des permis et les exigences européennes en matière de rénovation énergétique des bâtiments. La financiarisation de l'immobilier est la conséquence de la pensée néolibérale qui transforme en marchandise et en argent tout ce qui peut être vendu.

La secrétaire d'État socialiste chargée du Logement, Mme Ben Hamou, est attentive à cette évolution et a commandé une étude auprès de Brussels Studies. Selon les informations recueillies auprès de Bruxelles Fiscalité, il apparaît d'ores et déjà que près de 4 % des propriétaires de parcelles cadastrales affectées à du logement sont des personnes morales et que parmi tous les propriétaires de parcelles, seuls 5 % sont propriétaires d'au moins cinq parcelles cadastrales. Il y a certes aussi les sociétés immobilières réglementées, mais s'agissant de sociétés qui gèrent des biens à destination commerciale, elles ne ressortent pas de la même problématique, me semble-t-il.

Bruxelles serait donc aujourd'hui quelque peu épargnée par les fonds financiers tels que Blackstone, que citait Mme Pauthier. Notre groupe ne reste pas pour autant les bras croisés. Nous combattons la financiarisation du secteur immobilier et voulons poursuivre et intensifier une politique qui assure un logement abordable, disponible et accessible à tous les Bruxellois.

¹¹¹⁷ Force est de constater que nous ne sommes pas toujours aidés comme nous le souhaiterions. Je ne reviendrai pas pour le moment sur le douloureux dossier de la friche Josaphat.

Rien n'est pire que de se tromper d'adversaire et d'épargner le grand capital. Nous soutenons la secrétaire d'État au Logement, Mme Ben Hamou, et les administrateurs des organismes d'intérêt public qui, chaque jour, tentent de faire avancer le développement du parc locatif social bruxellois au profit de tous les citoyens et citoyennes.

Bien entendu, il reste encore beaucoup à faire afin que le logement soit abordable, disponible, social et énergétiquement durable. Le groupe socialiste restera vigilant pour éviter que le phénomène que nous dénonçons ne se développe et ne prenne

De heer Marc-Jean Ghyssels (PS) (in het Frans).- *De financialisering van de vastgoedsector is een toenemend verschijnsel. Beleggers kopen vastgoed om het voor veel geld te verhuren, waardoor een grote meerderheid van de burgers zich geen woning meer kan veroorloven.*

De prijzen stijgen ook omdat betaalbare woningen schaars worden. De Brusselse bevolking is de voorbije tien jaar met meer dan 100.000 inwoners toegenomen. Daar komen nog eens lange vergunningsprocedures en Europese renovatienormen bij. De financialisering van vastgoed is het gevolg van het neoliberale denken dat alles koopwaar is en te gelde kan worden gemaakt.

De socialistische staatssecretaris voor Huisvesting houdt die evolutie in de gaten en heeft bij Brussels Studies een onderzoek besteld. Volgens Brussel Fiscaliteit zijn rechtspersonen eigenaar van 4% van de percelen die voor huisvesting zijn bestemd. Van alle eigenaars is slechts 5% eigenaar van vijf percelen of meer.

Brussel blijft voorlopig dus uit de greep van beleggingsfondsen zoals Blackstone, maar onze fractie wacht niet lijdzaam af. We bestrijden de financialisering van de vastgoedsector en willen een beleid dat inzet op betaalbare woningen voor iedereen.

We kunnen echter niet altijd op de andere partijen rekenen, al zal ik voorlopig niet op de pijnlijke Josaphatsaga terugkomen.

We mogen ons niet van vijand vergissen en het grote kapitaal ongemoeid laten. We steunen de staatssecretaris en de bestuurders van instellingen van openbaar nut die elke dag werk maken van meer sociale huisvesting. De socialistische fractie waakt erover dat de financialisering van de vastgoedsector binnen de perken blijft.

Hoe ziet Brussel Fiscaliteit het verschijnsel? Beschikt u over vergelijkende onderzoeken?

une ampleur telle que le prix des loyers et des biens immobiliers augmente encore davantage.

Quels sont vos constats, globaux et détaillés, relatifs à la financiarisation des biens immobiliers bruxellois ? Comment Bruxelles Fiscalité évalue-t-elle régulièrement ce phénomène ? À quel rythme ?

Enfin, disposez-vous d'études comparatives avec des régions similaires à la Région bruxelloise ?

1119 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- En effet, nous sommes épargnés pour l'instant, mais pour combien de temps ? Nous l'ignorons, car nous ne disposons pas des chiffres. Il y a quelques mois, la secrétaire d'État compétente m'avait répondu qu'elle pourrait nous communiquer ces informations aux alentours de la période actuelle. Pour l'instant, je reste inquiet.

1121 *(poursuivant en néerlandais)*

Les évolutions sur le marché immobilier bruxellois ne sont pas le fruit du hasard. À Amsterdam ou à Berlin, la situation est devenue intenable. Ces deux villes ont perdu prise sur les investisseurs et les loyers y atteignent des sommets. Cela ne peut pas arriver à Bruxelles.

Selon M. Aalbers et Mme Fares, les pouvoirs locaux et régionaux disposent d'une marge de manœuvre considérable pour brider cette tendance. Comment comptez-vous intervenir pour aborder la question aux différents niveaux de pouvoir et augmenter la pression ?

1123 **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais).*- Pour l'assemblée citoyenne bruxelloise, la Région bruxelloise doit jouer un rôle dans la défense du droit au logement. Bien que notre Région semble encore épargnée par le phénomène, la financiarisation de l'immobilier n'est pas à négliger. Bruxelles compte encore de nombreux petits propriétaires, mais cela peut rapidement changer.

FairFin nous avertit que Bruxelles se situe à un point de basculement, avec des investisseurs comme BlackRock prêts à débouler sur le marché. Certains se réjouissent de tels investissements, qui augmenteront le nombre de logements. Mais qui dit plus de logements, ne dit pas nécessairement plus de logements abordables.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) *(in het Frans).*- *Hoelang kunnen we de dans nog ontspringen? Enkele maanden geleden zei de staatssecretaris dat ze ons rond deze tijd informatie zou kunnen geven. Ik ben ongerust.*

(verder in het Nederlands)

De evoluties op de Brusselse vastgoedmarkt zijn niet toevallig. Voorlopig gaat het hier wel nog niet zoals in pakweg Amsterdam of Berlijn, waar de situatie onhoudbaar is. In Amsterdam betaalt een medehuurder bijna 1.000 euro. Het gaat daarbij niet alleen om jonge mensen, maar vaak ook om dertigplussers, bijvoorbeeld gescheiden mensen of alleenstaande ouders. Zij moeten voor die woonvorm kiezen omdat iets anders niet te betalen is.

Amsterdam en Berlijn verloren hun grip op de investeerders, met torenhoge huurprijzen tot gevolg. Dat mag in Brussel niet gebeuren en ik zal mij daarvoor blijven inzetten.

De heer Aalbers en mevrouw Fares zijn van oordeel dat lokale en regionale overheden aanzienlijk kunnen ingrijpen om die tendens te beperken.

Mijnheer de minister-president, hoe wilt u zich inzetten om de kwestie op verschillende beleidsniveaus aan te kaarten en de druk op te voeren? Het Brussels Gewest mag niet in de greep raken van vastgoedinvesteerders. Iedereen heeft recht op een kwaliteitsvolle en betaalbare woning in de stad.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ook de Brusselse Burgerassemblee is van mening dat het Brussels Gewest een rol moet spelen in de verdediging van het recht op huisvesting.

De financiering van vastgoed is een belangrijk gegeven, hoewel het Brussels Gewest er voorlopig nog van gespaard lijkt. Brussel telt nog veel kleine eigenaars, hoofdzakelijk natuurlijke personen, die relatief weinig vastgoed bezitten. Daar kan echter snel verandering in komen. Door financiering kan een groot deel van het vastgoed in korte tijd in handen van investeerders vallen, met alle gevolgen van dien.

FairFin waarschuwt dat Brussel op een kantelpunt staat, met investeerders als BlackRock die zich opmaken om zich op de Brusselse vastgoedmarkt te storten. Sommigen zien zulke

Le gouvernement semble adhérer à la logique du marché, en se rendant au Mipim où il profile Bruxelles comme une ville attrayante pour y investir, alimentant ainsi la financiarisation de l'immobilier. Que fait la Région bruxelloise pour contrer cette dernière ?

investerings graag komen, omdat ze meer woningen opleveren, maar meer woningen betekent niet noodzakelijk meer betaalbare woningen, en net zomin betekent het dat de oplossing voor het huisvestingsprobleem nabij is.

Toch lijkt de regering tot op grote hoogte mee te gaan in de marktlogica en gaan de heren Smet en Vervoort naar de Mipim-vastgoedbeurs, waar ze Brussel in de markt zetten als een aantrekkelijke stad om in vastgoed te investeren. Zo werken ze de financiering in de hand. Er worden meer nieuwe woningen gebouwd dan verhuurd, wat bewijst dat de marktlogica van vraag en aanbod niet altijd opgaat.

Wat doet het Brussels Gewest om de financiering van de vastgoedmarkt het hoofd te bieden, zodat woningen betaalbaar blijven?

1125 **M. Luc Vancauwenberge (PTB).**- Le logement est un droit fondamental et laisser ce secteur aux mains du secteur privé mène à des dérives. Nous constatons tous les jours que la situation se dégrade et que le droit au logement est de moins en moins respecté.

De heer Luc Vancauwenberge (PTB) (in het Frans).- Het Brussels Gewest heeft geen tekort aan woningen, wel aan betaalbare woningen. Alleen maar Brusselaars verlaten het gewest omdat ze de huur niet meer kunnen betalen.

En Région bruxelloise, le problème n'est pas le manque de logements, mais le manque de logements abordables. De plus en plus de Bruxellois doivent quitter leur Région parce qu'ils ne peuvent plus payer leur loyer. La question est de savoir comment rectifier le tir et éviter que la situation ne s'aggrave encore. Pour cela, il faudrait presque faire le contraire de ce qui est fait actuellement.

In Wenen is de overheid eigenaar van een groot aantal woningen, waardoor ze de prijzen laag kan houden. Bouwen wij de openbare sector ook verder uit? Grijpen we in om een deel van de enorme winsten van de privésector weg te belasten en dwingen we die bedrijven om betaalbare woningen te bouwen?

Wat doet u om de huidige trend te doorbreken?

À Vienne, les autorités publiques sont propriétaires d'un grand nombre de logements et influent à la baisse sur les prix. Allons-nous développer le secteur public ? Allons-nous intervenir sur le marché et imposer des mesures au secteur privé pour récupérer une part de ses énormes bénéfices, par exemple à travers les charges urbanistiques en l'obligeant à produire des logements abordables ? Une autre technique consisterait à encadrer les loyers.

Quelles mesures envisagez-vous d'adopter pour briser la tendance actuelle et éviter que la Région bruxelloise ne soit plus accessible aux gens ordinaires ?

1127 **M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- Ce débat revient chaque fois que l'on parle d'augmenter l'impôt sur les loyers réels ou non, ainsi que de la manière de déclarer les revenus locatifs. Aujourd'hui, il devient de plus en plus rentable de gérer son patrimoine immobilier en société plutôt qu'en personne physique. C'est un peu le résultat de vingt ou trente années de politique fiscale. À Bruxelles, les centimes additionnels au précompte immobilier ont très fortement augmenté - de plus de 50 % - dans les différentes communes.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) (in het Frans).- Het wordt steeds rendabeler om vastgoed te beheren in een vennootschap in plaats van als natuurlijke persoon. Dat is onder meer het gevolg van het belastingbeleid van de afgelopen decennia, waarbij de opcentiemen op de onroerende voorheffing in Brussel zeer sterk toenamen.

Linkse partijen brengen steeds weer de belasting op de reële huurprijzen ter sprake. Dat debat zet eigenaars van veelal opbrengsteigendommen ertoe aan hun vastgoed onder te brengen in een vennootschap. Ze betalen dan weliswaar belastingen op de reële huurprijs, maar ze kunnen wel alle investeringen, heffingen en lasten fiscaal aftrekken. Ze betalen dan ongeveer 30% belastingen, die integraal naar de federale

Une grande discussion a été lancée tous azimuts par les partis de gauche sur la taxation des loyers réels. Ce beau débat encourage évidemment un certain nombre de personnes physiques à mettre leur patrimoine en société - sans doute pas pour un simple

appartement, mais pour un immeuble de rapport - afin de payer leurs impôts sur des loyers réels mais en déduisant leurs investissements, taxes et charges. Au final, l'impôt se monte à 30 % qui, malheureusement, vont à l'État fédéral. La Région n'en bénéficie absolument pas, ce qui n'est pas le cas quand on détient un bien en personne physique : dans ce cas, ces revenus s'additionnent aux revenus propres pour atteindre une taxation de 50 %, même si l'on n'est pas taxé sur les loyers réels.

C'est donc une perte pour la Région et les communes. Existe-t-il, du côté de l'administration, un suivi du nombre de transactions se faisant via des sociétés ou via des personnes physiques ? Cela permettrait de démontrer que ce phénomène - dont je crains surtout l'accélération à plus petite échelle que celle des grands conglomérats dénoncés par Mme Pauthier - diminue nos recettes fiscales. Il faut bien sûr que des acteurs internationaux investissent dans notre Région pour mettre rapidement à disposition des surfaces commerciales ou de logement, mais parallèlement, le phénomène de mise en société vise également la facilité de gestion et la réduction de l'impôt : alors que les personnes physiques sont taxées à plus de 50 %, les sociétés ne le sont qu'à 30 %.

1129 Je pense que la modération de l'impôt est une donnée importante et que l'on ne peut pas matraquer celles et ceux qui détiennent un petit patrimoine immobilier. In fine, qui paie l'addition ? Le locataire, et ce, à brève échéance, puisque cet impôt est au bout du compte toujours payé par l'utilisateur.

C'est comparable aux taxes de stationnement. Ce n'est pas celui qui les paie qui en est le plus grand défenseur !

1131 **M. Guy Vanhengel (Open Vld)** (en néerlandais).- Depuis trente ans que je suis les débats sur le logement en Région de Bruxelles-Capitale, les partis de gauche tentent toujours de faire peur aux gens concernant l'évolution des loyers et du marché en général. Par contre, ce qu'ils ne disent jamais, c'est que le marché bruxellois est totalement différent de celui des autres capitales.

Tout d'abord, dans la plupart de ces villes, les ménages à faibles revenus ont été refoulés du centre vers la banlieue. Chez nous, c'est tout l'inverse.

1133 Une deuxième différence majeure est qu'il n'y a pas de réelle pénurie de logements en Région bruxelloise, contrairement à d'autres villes où la politique du logement est extrêmement réglementée.

overheid vloeien. Dat is anders bij personen die als natuurlijke persoon vastgoed verhuren: zij betalen tot 50% belastingen, die het gewest wel ten goede komen.

Brengt het gewest de ontwikkelingen op de een of andere manier in kaart? Zo zou het kunnen aantonen dat het verschijnsel de belastinginkomsten van het gewest en de gemeenten doet dalen. Ik vrees immers dat het verschijnsel nog zal versnellen.

We moeten de belastingen voor natuurlijke personen proberen te beperken, vooral ook omdat het uiteindelijk de huurder is die het gelag betaalt.

De heer Guy Vanhengel (Open Vld).- Ik volg de debatten over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al zo'n dertig jaar en ik merk een constante op: de linkse partijen proberen de mensen steeds schrik aan te jagen in verband met de evolutie van de huurprijzen en de woningmarkt in het algemeen. Ze verwijzen dan vaak naar tendenzen in andere Europese steden.

Wat ze evenwel nooit zeggen, is dat de Brusselse woningmarkt zich in een totaal andere situatie bevindt dan die in de hoofdsteden van de ons omringende landen. Een eerste groot verschil is dat in de meeste van die hoofdsteden de gezinnen met lagere inkomens helemaal uit de stadscentra verdreven zijn en in de rand wonen. Bij ons is het net omgekeerd: het zijn de gezinnen met hogere inkomens die in de Rand rond Brussel wonen, terwijl heel wat mensen met bescheiden of lage inkomens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen.

Een tweede belangrijk verschil is dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen echte woningnood is. In Nederlandse steden, waar het huisvestingsbeleid heel sterk gereguleerd is, is er een permanente woningnood. Hetzelfde geldt voor de centrumwijken in de hoofdsteden van onze buurlanden.

Het is belangrijk om in dit soort discussies eerst te analyseren wat het Brusselse huisvestingsbeleid en de Brusselse

1135 *(poursuivant en français)*

À force de polémiquer systématiquement et de faire peur en développant des idées qui ne tiennent pas compte de la situation très spécifique de la Région bruxelloise, qui est totalement différente de celle des grandes capitales qui nous entourent, on fait des raccourcis, et cela me gêne. C'est pour cette raison que, si nous continuons ce débat, je demande qu'il y ait une analyse fine et détaillée des différences profondes de la politique du logement à Bruxelles et dans les autres capitales d'Europe. Ce serait intéressant et cela éclairerait particulièrement nos amis de gauche.

1137 **M. Gilles Verstraeten (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *Bien que n'étant pas membre effectif de cette commission et de la commission du Logement, je me demande si la hausse des prix du logement dans certains quartiers n'est pas due au manque de constructions.*

Je partage l'analyse de M. Vanhengel à ce propos. Si nous voulons éviter d'être confrontés au même phénomène qu'à Amsterdam - où l'absence de constructions pendant très longtemps a généré une pénurie de logements - et faire en sorte que la ville reste abordable, nous devons construire à tout-va.

Il n'est pas nécessaire de regarder ce qui se passe dans d'autres capitales. On en apprend déjà beaucoup en analysant la situation d'autres villes belges comme Louvain ou Gand.

Si Anvers est restée une ville abordable, en dépit d'une certaine popularité, c'est grâce au fait qu'on y a construit.

Même au conseil communal d'Anderlecht, on entend se plaindre de la gentrification au sud du canal. Je ne comprends pas ce mauvais procès et je me demande si nous ne devrions pas mener le débat avec plus d'objectivité.

1139 **M. Sven Gatz, ministre**.- *Tout d'abord, je tiens à rappeler que la Région bruxelloise mène depuis des années une politique, notamment fiscale, qui vise essentiellement à attirer*

huisvestingsmarkt onderscheidt van de situatie in onze buurlanden en hoe die situatie is gegroeid.

(verder in het Frans)

Het stoort me dat er totaal wordt voorbijgegaan aan de zeer specifieke situatie van Brussel. Het debat kan enkel gevoerd worden na een grondige doorlichting van de grote verschillen tussen het Brusselse huisvestingsbeleid en dat van de andere Europese hoofdsteden.

De heer Gilles Verstraeten (N-VA).- Ik ben geen vast lid van deze commissie en van de commissie voor de Huisvesting, maar ik vraag me wel af of we in het Brussels Gewest wel genoeg bouwen. Weinig bouwen leidt tot stijgende woningprijzen in bepaalde buurten, niet het minst door de enorme demografische groei van de voorbije dertig jaar.

Ik deel de analyse van collega Vanhengel. In Amsterdam is heel lang nauwelijks gebouwd, waardoor er woningnood is ontstaan. Nu wordt er bijna in het wilde weg gebouwd. Er worden zelfs containers geplaatst om snel woongelegenheden te creëren.

Als we willen vermijden dat de woningnood zo groot wordt dat een inhaalbeweging zich opdringt, dan zal er geen discussie meer zijn over Josaphat en gelijkaardige dossiers, maar wordt alles halsoverkop volgebouwd om de stad enigszins betaalbaar te houden.

We hoeven niet per se naar andere hoofdsteden te kijken. Een analyse van andere Belgische steden leert ons al heel wat. Wonen in Leuven is onbetaalbaar en ondertussen duurder dan in het merendeel van de Brusselse gemeenten. Wonen in Gent wordt ook onbetaalbaar. Mijn zus heeft er enkele jaren geleden nog net op tijd een arbeidershuisje kunnen kopen. Vandaag zou ze dat niet meer kunnen, zo sterk stijgen de prijzen.

De problemen in Gent en in Leuven hebben te maken met hoe weinig er is gebouwd. Als Antwerpen, ondanks een zekere populariteit, een goedkope stad is gebleven, zeker in vergelijking met Leuven en Gent, dan valt dat te verklaren door het feit dat daar wel is gebouwd.

Zelfs in de gemeenteraad van Anderlecht wordt er over gentrificatie geleverd, omdat er op een aantal braakliggende terreinen ten zuiden van het kanaal appartementen worden gebouwd. Ik begrijp de verdachtmakingen niet, ik deel de analyse van de heer Vanhengel en vraag me af of we het debat niet veel objectiever moeten voeren.

De heer Sven Gatz, minister *(in het Frans)*.- *Al jarenlang is het Brusselse beleid erop gericht om voornamelijk eigenaars-bewoners aan te trekken. Het abatement of de vermindering van*

des propriétaires occupants. Ainsi, l'abattement sur les droits d'enregistrement vise à faciliter l'acquisition d'une habitation propre, à condition d'y habiter durablement. Depuis 2003, il est réservé aux acquéreurs qui ne possèdent pas d'autres habitations. Il sera augmenté au 1er avril 2023, afin de répondre à la hausse des prix et de continuer à soutenir l'accès à l'acquisition de biens privés, en particulier pour les jeunes ménages et les personnes isolées, comme l'a d'ailleurs démontré l'étude de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse.

À Bruxelles, en outre, le tarif général des droits d'enregistrement s'élève à 12,5 %, ce qui est un taux relativement élevé, en plus d'autres taxes foncières aux niveaux régional et local. Il me semble dès lors difficile de soutenir que la Région bruxelloise encourage fiscalement l'acquisition de biens immobiliers à des fins d'investissement.

Par conséquent, selon moi, le fait d'augmenter encore davantage ce taux pour les investisseurs pourrait être contre-productif et faire perdre à la Région des recettes importantes, nécessaires pour contribuer au financement des politiques au bénéfice des Bruxellois. Je pense notamment au plan d'urgence logement, à la stratégie Rénovation, ou encore à de nouvelles pistes cyclables et de nouvelles lignes de tram.

Je conclurai en constatant que les prix de l'immobilier à Bruxelles sont heureusement loin d'être comparables à ceux d'autres grandes villes comme Londres, Paris ou Amsterdam. Je pense qu'il est utile, et je contacterai à cette fin la secrétaire d'État au Logement, d'attendre cette étude qu'elle a commandée à Brussels Studies. Je suis convaincu que les services concernés que vous avez évoqués - Bruxelles Fiscalité ou le SPF Finances - sont impliqués d'une façon ou d'une autre. Il est important d'objectiver ce débat et nous attendons cette étude avec impatience.

Je souligne également que les leviers fiscaux dont nous disposons, qui ne sont pas énormes mais existent néanmoins, ont un effet sur le terrain pour de nombreux Bruxellois.

¹¹⁴¹ **Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Chers collègues, je vous remercie de vous intéresser à ce débat. Monsieur le Ministre, votre réponse montre l'intérêt des études et d'une analyse, car elle ne porte pas sur le rôle des grands investisseurs et des conglomérats immobiliers, mais plutôt sur l'attitude des ménages.

Rassurez-vous, Monsieur Vanhengel, le groupe Ecolo ne cherche pas à faire peur à la population, mais à la protéger.

Nous constatons une envolée des prix de l'immobilier, aussi bien sur le plan acquisitif que locatif. Bruxelles est une ville riche habitée par une population pauvre, comme le démontrent les travaux universitaires. Depuis la production lancée à la suite de la modification du PRAS démographique en 2013, le problème n'est pas tant la production de logements - il y a même plutôt une suroffre de logements neufs - que l'accès au logement. Le problème, c'est le prix.

de registratierechten geldt bijvoorbeeld alleen voor kopers van een woning die geen andere woningen bezitten. Op 1 april 2023 zal dat abattement overigens nog verhoogd worden.

Bovendien liggen de registratierechten in Brussel redelijk hoog en worden er ook grondbelastingen aangerekend. Het klopt dan ook niet dat het Brussels Gewest de aankoop van vastgoed als investering fiscaal aanmoedigt.

Daarom zou het nog verder verhogen van het tarief voor investeerders volgens mij nadelig kunnen uitvallen, want daardoor dreigt het gewest belangrijke inkomsten mis te lopen. Die inkomsten zijn echter broodnodig voor de uitvoering van het Noodplan voor huisvesting en Renovation, en voor de aanleg van nieuwe fietspaden en tramlijnen.

Het debat moet inderdaad geobjectiveerd worden en in dat verband kijk ik reikhalzend uit naar de studie die de staatssecretaris voor Huisvesting heeft besteld bij Brussels Studies.

Ten slotte hebben de weinige fiscale hefboomen waarover het gewest beschikt, toch al concrete gevolgen gehad voor vele Brusselaars.

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo) (in het Frans).- Uw antwoord heeft louter betrekking op het gedrag van gezinnen en niet op de rol van grote vastgoedinvesteerders. Dat toont aan dat verder onderzoek inderdaad noodzakelijk is.

De Ecolofractie wil de Brusselaars beschermen tegen de snel stijgende vastgoedprijzen, ook op de huurmarkt. Brussel is een rijke stad met arme inwoners. Er zijn voldoende woningen, maar ze zijn te duur. Dat zullen we niet oplossen met sociale woningen, want die maken slechts 7% van het woningenbestand uit.

De verschijnselen waarmee het gewest nu geconfronteerd wordt, zijn het gevolg van het beleid van de afgelopen decennia. Daarom lijkt het me nuttig dat staatssecretaris voor Huisvesting Ben Hamou zich over de kwestie buigt, vooral omdat zij verklaarde dat ingrijpen op de privéhuurprijzen niet langer een taboe mag zijn.

Soyons attentifs aux effets de loupe. Ce n'est pas le logement social qui réglera ce problème, car il constitue seulement 7 % du parc total de logements. Il y a 586.000 logements à Bruxelles, et la part de logements privés ne cesse d'augmenter : 3.500 permis sont délivrés chaque année. C'est pourquoi la part de logements sociaux ne va malheureusement pas modifier la situation.

Par ailleurs, les phénomènes actuels sont aussi le résultat de politiques publiques. Ce ne sont pas seulement les taux qui entraînent l'investissement dans la pierre, parce que le logement est une valeur stable. Depuis plus de trente ans, nos politiques publiques subventionnent l'acquisition. Or, aujourd'hui, la moitié des logements neufs est produite par des investisseurs privés. Il sera dès lors très utile que Mme Ben Hamou se penche sur la question, et cela va dans le bon sens, car elle a déclaré que la maîtrise des loyers privés ne doit plus être un tabou.

1143 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *La politique se concentre désormais sur les propriétaires occupants. Les investisseurs, responsables de la financiarisation du marché, le font donc malgré la politique menée, et non grâce à elle. Je vous encourage à poursuivre votre politique en faveur d'un logement abordable.*

1145 **M. Marc-Jean Ghysels (PS)**.- Je ne répondrai pas à toutes les interventions, y compris celle de M. Vanhengel, dont j'ignore si elle me visait.

(Remarques de M. Vanhengel)

Je répéterai la question à laquelle, sauf erreur de ma part, le ministre Gatz n'a pas répondu : Bruxelles Fiscalité se penche-t-elle sur l'examen des transactions immobilières ? Peut-elle éventuellement déterminer quels sont les acheteurs et si des grosses sociétés d'investissement achètent des bâtiments de logements ?

1149 **M. Luc Vancauwenberge (PTB)** (en néerlandais).- *Il y a assez de logements, mais ils sont inabordables pour une partie de la population. La politique cible principalement la classe moyenne.*

Monsieur Vanhengel, vous citez l'exemple de Paris, où les pauvres ont dû quitter la ville. C'est ce qu'il faut éviter. Nous pouvons aller nous promener dans les rues de Molenbeek, vous verrez dans quelles conditions les gens sont contraints de vivre.

(Remarques de M. Vanhengel)

1151 **M. Emmanuel De Bock (DéFI)**.- À notre sens, ce n'est pas qu'un problème de prix du logement. C'est surtout un problème d'exode de la classe moyenne et de plus grande paupérisation de ceux qui restent à Bruxelles. Rappelons que, dans le cadre de notre réforme fiscale, Brupartners avait relevé que l'abattement sur les

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het beleid richt zich nu op eigenaars-bewoners en dat is een goede zaak. De investeerders over wie het gaat, die voor de financiering van de markt zorgen, doen dat eerder ondanks dan dankzij het beleid. Ik wil u dus aanmoedigen om uw beleid ten voordele van betaalbare huisvesting voort te zetten. De grote leegstand in het Brussels Gewest bewijst dat de markt zelf niet de oplossing zal brengen.

De heer Marc-Jean Ghysels (PS) (in het Frans).- *Ik zal niet ingaan op alle reacties, waarvan ik niet weet of ze mij aangingen of niet.*

(Opmerkingen van de heer Vanhengel)

Minister Gatz heeft niet geantwoord op mijn vraag of Brussel Fiscaliteit de vastgoedtransacties onderzoekt. Weet de administratie wie er precies vastgoed koopt?

De heer Luc Vancauwenberge (PTB).- Het probleem is niet dat er te weinig is gebouwd in Brussel. Er zijn genoeg woningen, maar voor een bepaalde bevolkingscategorie zijn die onbetaalbaar. Het beleid is er vooral op gericht de middenklasse aan te trekken, terwijl er weinig aandacht naar de armsten gaat.

De heer Vanhengel wees er terecht op dat bijvoorbeeld in Parijs de armen de stad hebben moeten verlaten. Dat moeten we vermijden: ook armen hebben het recht om in de stad te wonen. Mijnheer Vanhengel, we kunnen eens samen een wandeling maken in Sint-Jans-Molenbeek, zodat u kunt zien hoe de mensen daar moeten leven.

(Opmerkingen van de heer Vanhengel)

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) (in het Frans).- *Het is niet alleen een kwestie van vastgoedprijzen, maar meer in het algemeen van de stadsvlucht van de middenklasse en de verarming van de bevolking die in Brussel blijft. Volgens*

droits d'enregistrement constituait aussi un subside et participait en quelque sorte à la hausse du prix du logement dans le secteur bas.

Enfin, le journal L'Écho de ce week-end présentait l'évolution du prix du logement au cours des cinq dernières années. Personne n'a remarqué que la moitié de l'augmentation des cinq dernières années est intervenue rien que l'année passée. Ainsi, ceux qui ont brandi la solution du blocage des loyers ont sans doute induit la hausse réelle de toutes les indexations qui n'avaient pas été mises en œuvre les années précédentes. Je pointe ainsi les partis de gauche et d'extrême gauche qui ont agité ce débat devant les propriétaires.

1153 **M. Guy Vanhengel (Open Vld)** (en néerlandais).- *Bruxelles n'est pas comparable avec les autres capitales et l'arrivée d'habitants ayant des revenus supérieurs à la moyenne n'y a pas perturbé le marché du logement.*

Ce débat ne peut se limiter à l'approche unilatérale d'un groupe de parlementaires. Il requiert une vue d'ensemble.

1155 **M. Gilles Verstraeten (N-VA)** (en néerlandais).- *Le peu d'attention que la gauche a pour la qualité du logement dans les quartiers populaires est horripilant !*

Il serait temps d'y prendre des mesures contre les divisions plus qu'excessives de maisons unifamiliales !

1157 **M. Sven Gatz, ministre**.- Monsieur Ghysels, nous ne disposons pas de données permettant de répondre à votre question, car nous n'établissons pas de distinction sur la base des formes de sociétés.

M. Vanhengel nous demande d'élargir le débat, ce que nous faisons. Je contacterai Mme Ben Hamou pour obtenir des informations complémentaires qui nous permettraient d'objectiver le débat.

La Région bruxelloise est très performante, et à la fois riche mais aussi très pauvre. Pour beaucoup, elle reste un facteur de mobilité sociale.

- *L'incident est clos.*

Brupartners drijft het abattement overigens de prijzen in het lagere segment op.

In de pers was dit weekend te lezen dat de prijzen vooral het afgelopen jaar gestegen zijn. Misschien komt dat doordat linkse partijen zo nadrukkelijk hebben gepleit voor een huurprijzenstop.

De heer Guy Vanhengel (Open Vld).- Het Brussels Gewest onderscheidt zich van andere Europese hoofdsteden, waar het aanbod en de huisvestingssituatie helemaal anders zijn, ondanks het feit dat Brussel zich de afgelopen decennia verder heeft ontwikkeld. Als Europese hoofdstad heeft Brussel nieuwe inwoners gekregen met een inkomen dat volstrekt niet te vergelijken is met dat van de doorsnee Belg. Toch heeft dat niet geleid tot een ontwrichting van de huisvestingsmarkt in Brussel.

Dit debat mag niet gevoerd worden op basis van de eenzijdige benadering die ik vaak hoor bij een welbepaalde groep parlementsleden. We moeten in dit debat steeds het totaalplaatje voor ogen houden en Brussel systematisch vergelijken met vergelijkbare steden.

De heer Gilles Verstraeten (N-VA).- Ik erger me heel erg aan het feit dat de linkerzijde enorm veel aandacht heeft voor de ontwikkeling van woningen voor de middenklasse en de hogere klassen, maar nauwelijks aandacht heeft voor de woningkwaliteit in de volkswijken.

Mijnheer Vancauwenberge, ik zou u een rondleiding kunnen geven in Kuregem. Dan kunt u met eigen ogen zien hoeveel bellen en brievenbussen er soms op de deur van een eengezinswoning hangen. Soms wonen er dertig in plaats van vijf mensen in zo'n woning. Daar zou tegen moeten worden opgetreden, maar ik zie op dat vlak niets bewegen.

De heer Sven Gatz, minister (in het Frans).- *Mijnheer Ghysels, de gewestelijke administratie houdt niet bij welke types ondernemingen vastgoed aankopen.*

Ik zal de staatssecretaris voor Huisvesting om bijkomende inlichtingen vragen zodat we het debat kunnen objectiveren.

Ondanks alle problemen is Brussel voor velen nog altijd een springplank in de sociale mobiliteit.

- *Het incident is gesloten.*

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. JOHN PITSEYS

à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

concernant la résolution visant à féminiser la fonction publique régionale bruxelloise adoptée le 1er juillet 2022.

M. John Pitseys (Ecolo).- Le 1er juillet dernier, le Parlement a voté une proposition de résolution portée par l'ensemble des partis, visant à féminiser la fonction publique régionale bruxelloise. Faisant suite aux auditions qui se sont déroulées en octobre 2021 au sein de la commission de l'Égalité des chances et des Droits des femmes, ce texte posait une série de constats. Parmi ceux-ci, un déséquilibre persistant - malgré d'incontestables évolutions - aux échelons supérieurs de l'administration, une plus grande discrimination envers les femmes qui postulent pour des postes à responsabilités, des inégalités de salaire ou encore un environnement de travail souvent inadapté, pour celles qui doivent concilier parentalité et vie professionnelle.

Étant le premier employeur à Bruxelles, le secteur public se doit d'être exemplaire en matière d'égalité entre les femmes et les hommes. En effet, les difficultés ne manquent pas et de nombreux emplois sont encore très stéréotypés. De manière générale, dans le secteur privé comme dans la fonction publique, les femmes ont tendance à occuper des postes administratifs, tandis que les hommes tendent plus régulièrement vers des postes de techniciens et d'experts, pour ne donner qu'un exemple de stéréotype.

Pour lutter contre ces inégalités, la résolution mettait sur la table dix-neuf recommandations. Elle demandait, entre autres, de respecter la parité des genres lors du renouvellement des fonctionnaires généraux mandataires, une meilleure parité dans les jurys de recrutement, une lutte plus intensive contre les biais et les stéréotypes dans la communication de l'administration, la promotion des crèches d'entreprise et des lieux d'allaitement, mais aussi l'application de l'ordonnance du 4 septembre 2008 portant sur l'obligation d'établir un plan de diversité au sein des administrations publiques.

Votre gouvernement a déjà pris les devants et adopté un certain nombre de mesures qui vont dans la bonne direction. Je songe notamment au renouvellement de la charte de la diversité du service public régional de Bruxelles ou à la nomination de managers de la diversité chargés de finaliser les plans de diversité au sein des différentes administrations.

Néanmoins, toutes ces recommandations ne sont pas encore appliquées et sont sur la table des cabinets compétents depuis sept mois. Ces recommandations prennent en considération toutes les dimensions qui, aujourd'hui encore, empêchent les femmes d'accéder à certains postes.

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER JOHN PITSEYS

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

betreffende de resolutie van 1 juli 2022 over de vrouwelijking van het gewestelijk openbaar ambt.

De heer John Pitseys (Ecolo) (in het Frans).- *Op 1 juli 2022 keurde het parlement een voorstel van resolutie goed met het oog op de vrouwelijking van het ambtenarenbestand. Tijdens hoorzittingen in 2021 bleek immers dat vrouwen die voor hogere functies solliciteren, nog steeds met ongelijkheid worden geconfronteerd op het gebied van salaris en de combinatie van werk en privéleven.*

De openbare sector moet als grootste werkgever het voorbeeld geven wat een gelijke behandeling van vrouwen en mannen betreft. Nu is stereotypering, waarbij vrouwen administratieve functies bekleden en mannen als technicus of deskundige werken, nog steeds schering en inslag.

Om dat te bestrijden, zijn in de resolutie negentien aanbevelingen opgenomen. Die houden onder andere respect voor genderpariteit in, naast een intensieve strijd tegen stereotypering in de communicatie van de overheidsdiensten, de promotie van bedrijfscreches en de uitvoering van de verplichting om een diversiteitsplan op te stellen.

De regering nam al een aantal maatregelen. Zo vernieuwde ze het diversiteitscharter van de openbare diensten en benoemde ze diversiteitsmanagers. Toch zijn nog niet alle aanbevelingen gevolgd.

Besprak de regering de in de resolutie aangehaalde onderwerpen? Met welke acties reageert u op de aanbevelingen? Hoe zorgt u ervoor dat beide genders evenwichtig vertegenwoordigd zijn binnen de leidinggevende functies en in de jury's die voor de selecties instaan?

Les sujets évoqués dans la résolution ont-ils été discutés au sein du gouvernement, ou du moins au sein des cabinets chargés de ces matières ?

Quelles dispositions comptez-vous prendre pour donner suite aux recommandations de la résolution ? Plus particulièrement, des démarches ont-elles été entreprises afin de renforcer la présence des deux sexes dans les fonctions dirigeantes, d'une part, et d'assurer une représentation d'un tiers au moins de chaque genre au sein des jurys de recrutement, d'autre part ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous transmettre l'agenda ?

1165 **M. Sven Gatz, ministre.**- Depuis l'adoption de cette résolution par le Parlement le 1er juillet 2022, voici les initiatives qui ont été prises.

Tout d'abord, la résolution a été transmise par talent.brussels aux institutions publiques régionales, pour information. En effet, plusieurs recommandations ne nécessitent pas d'adaptation législative, elles peuvent être appliquées dans le cadre des plans de diversité, des procédures de ressources humaines et des règlements de travail des institutions publiques régionales. J'évoquerai les points nécessitant un travail législatif en réponse à votre deuxième question.

Deuxièmement, ces recommandations ont été prises en considération dans le cadre des travaux du comité régional de la diversité. Ce dernier est constitué des managers régionaux de la diversité, de représentants des organisations syndicales, de représentants de chaque ministre et secrétaire d'État, du service de la diversité d'Actiris, d'Unia et de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes.

Dans ce cadre, un travail d'actualisation des objectifs prioritaires du gouvernement en matière de diversité est en cours. Il s'agit de mettre à jour, entre autres, l'objectif actuel visant à favoriser l'accès des femmes aux cadres moyen et supérieur. Il est en effet important de lutter contre les stéréotypes de genre et de viser une égalité des genres, aux niveaux horizontal et vertical, en luttant contre les phénomènes de plafond de verre, de parois de verre, de tuyau percé et de plancher collant.

Talent.brussels, en tant que coordinateur, entreprend de son côté plusieurs actions, que ce soit en matière d'accompagnement des managers de la diversité, ou de formation et de sensibilisation. À côté des actions entreprises au sein de chaque service public régional, talent.brussels organise des actions transversales à destination des organismes publics de la Région.

À titre d'exemple, depuis 2018, des formations sont assurées par une experte de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes, dont une destinée aux services de communication, portant sur une communication sensible au genre, et une autre aux services des ressources humaines, portant sur la neutralité des offres d'emploi en matière de genre. D'autres formations portent sur le sexisme, le harcèlement sexuel, la discrimination et la grossesse.

De heer Sven Gatz, minister (in het Frans).- Talent.brussels heeft de resolutie aan alle openbare instellingen bezorgd. Zo kunnen ze verschillende aanbevelingen meteen toepassen in het kader van hun diversiteitsplan of arbeidsreglement.

Daarnaast boog het Gewestelijk Coördinatiecomité bevoegd voor de diversiteit zich over de aanbevelingen. Daar werkt de regering haar prioritaire doelstellingen inzake diversiteit bij. Zo wil ze de strijd tegen genderstereotypering opvoeren en blijven streven naar meer gendergelijkheid.

Talent.brussels voert verscheidene acties. Zo biedt het begeleiding en opleiding aan voor diversiteitsmanagers en organiseert het acties bij instellingen, bijvoorbeeld over gendervriendelijk communiceren, seksisme of discriminatie.

Sinds 2021 biedt het agentschap ook een opleiding aan voor vrouwen die willen promoveren. Ten slotte nodigt het jaarlijks het vrouwelijke overheidspersoneel uit om deel te nemen aan Top Skills. De bedoeling is om vrouwen aan te moedigen om te solliciteren voor een directiefunctie.

Une formation visant une préparation des femmes qui le souhaitent à des emplois de promotion est disponible depuis 2021 dans le cadre du catalogue de formations régionales mis en place par talent.brussels.

Talent.brussels convie par ailleurs annuellement le personnel féminin régional à participer à « Top Skills ». Organisée par Selor, cette simulation d'une évaluation des compétences en management vise à encourager les femmes à postuler pour des fonctions de haute direction.

¹¹⁶⁷ Quant aux examens proprement dits, la procédure actuelle veille déjà à stimuler une attention constante à la diversité, par les compositions des commissions de sélection, le briefing de ses membres, les tests utilisés, le libellé des descriptifs de postes et de leurs objectifs. Ces éléments seront bien entendu maintenus. Lors de la passation du dernier marché pour les évaluations, l'importance primordiale de la diversité a de nouveau été mise en exergue.

Sur le plan législatif, la résolution formule les recommandations d'inscrire, dans le statut administratif et pécuniaire des agents des services publics régionaux de Bruxelles et des organismes d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, l'obligation d'assurer que chaque promotion au rang suivant assure une représentation du sexe minoritaire à ce rang au moins égale à ce qu'elle est au niveau précédent, et l'obligation de respecter la parité des genres lors du renouvellement des fonctionnaires généraux et mandataires.

Ces recommandations doivent être examinées avant toute adaptation du statut. D'autres points seront intégrés lors de l'adaptation visant à « modifier le statut afin de lutter plus efficacement contre le sexisme, le racisme et le harcèlement », programmé dans le plan régional d'approche intégrée de la dimension de genre et d'égalité entre les femmes et les hommes. Les travaux sont lancés et devraient être finalisés en 2024.

La demande d'assurer une représentation d'un tiers au moins de chaque genre au sein des jurys de recrutement sera également examinée dans le même cadre.

¹¹⁶⁹ **M. John Pitseys (Ecolo).**- Je vois beaucoup d'éléments positifs dans les démarches susceptibles d'être entreprises au sein de l'administration en matière d'accompagnement des femmes, de formation, de neutralité, d'offres d'emploi, de sexisme et de harcèlement. Avez-vous fixé un calendrier pour ces diverses initiatives ? Qu'est-il prévu pour évaluer la qualité et le suivi de ces actions publiques, car on juge l'arbre à ses fruits ?

J'entends que lesdites recommandations sont examinées et j'espère que les conclusions seront positives. Je note la présence d'une clause de rendez-vous. Je crois savoir que les mesures prises en ce sens au niveau fédéral l'ont été du temps d'un grand libéral, à savoir M. Verhofstadt. Je veux croire que l'ombre réconfortante et inspirante de ce dernier portera le travail actif de votre cabinet.

Tijdens de hele examenprocedure wordt op de diversiteit toegezien bij de samenstelling van de selectiecommissie, de testen en de beschrijvingen van functies en doelstellingen.

Op wetgevend vlak zijn in de resolutie aanbevelingen opgenomen om in het statuut van de ambtenaren de verplichting op te nemen om bij elke bevordering naar een hogere rang ervoor te zorgen dat de ondervertegenwoordigde sekse in die rang een minstens even grote vertegenwoordiging krijgt als op het voorgaande niveau. Daarnaast moet bij de vervanging van ambtenaren de genderpariteit worden gerespecteerd.

Bij elke statuutaanpassing moet er rekening worden gehouden met de aanbevelingen. Andere punten worden opgenomen in het gewestelijk plan voor een geïntegreerde benadering van de genderdimensie en de gelijkheid tussen vrouwen en mannen, dat in 2024 klaar zal zijn. Ook de vraag naar een vertegenwoordiging van minstens een derde van elk gender in rekruteringscommissies wordt in dat kader bekeken.

De heer John Pitseys (Ecolo) (in het Frans).- *Ik stel vast dat er heel wat positieve initiatieven mogelijk zijn. Hebt u daar een tijdschema voor? Hoe wordt de kwaliteit en de follow-up van de acties geëvalueerd?*

Ik begrijp dat u de aanbevelingen laat bestuderen en ik hoop op positieve conclusies.

1169 **M. Sven Gatz, ministre.-** Le premier train de mesures est en constante évolution, s'agissant d'une actualisation. Je demanderai aux services concernés de vous fournir des éléments supplémentaires qui vous permettront de constater comment la situation évolue et d'évaluer les avancements obtenus.

Quant au parcours législatif, il est bel et bien lancé et nous progressons.

- *L'incident est clos.*

1175 **QUESTION ORALE DE MME LATIFA AÏT BAALA**

1175 **à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,**

1175 **concernant le symposium fiscal « On the road to 2050 ».**

1177 **Mme Latifa Aït Baala (MR).-** En novembre dernier, les ministres des Finances européens et internationaux, des décideurs politiques de haut niveau, des universitaires et la société civile se sont réunis à Bruxelles pour discuter de l'avenir de nos systèmes fiscaux.

Le symposium fiscal 2050 a stimulé un large débat, couvrant tous les types de taxes, perçues à tous les niveaux de gouvernance. Il a offert également la possibilité d'approfondir des aspects spécifiques de la fiscalité et d'envisager leurs perspectives à long terme. En effet, les systèmes fiscaux doivent être alignés sur nos réalités sociales, économiques, démographiques et environnementales. Plus important encore, nous devons envisager les changements auxquels les sociétés seront confrontées au cours des vingt à trente années à venir et la manière d'adapter nos systèmes fiscaux pour l'avenir afin qu'ils soient ajustés aux besoins de ces sociétés.

Il s'agit en premier lieu de la numérisation, que l'on peut appeler révolution de l'information dans le contexte de la fiscalité. Nous avons vu à quel point les transformations étaient rapides.

Vient ensuite la dynamique de la population. En effet, une société vieillissante dont la population est en déclin est confrontée au défi inévitable de savoir comment la population active, en diminution, peut soutenir le groupe croissant des retraités. La forte dépendance à l'égard de l'impôt sur le travail semble, à ce stade, insoutenable. À mesure que les personnes âgées prennent leur retraite et épargnent, la charge fiscale devra se déplacer vers les taxes sur la consommation, qui constituent une source de revenus plus solide dans une société vieillissante.

En outre, les nouvelles technologies numériques et les actifs incorporels rendent les facteurs de production toujours plus mobiles, et il est donc plus difficile de maintenir l'impôt là où se trouvent les facteurs de production. En l'espèce, le résultat des discussions a été une source d'inspiration et d'orientation pour

De heer Sven Gatz, minister (in het Frans).- De eerste maatregelen worden regelmatig bijgewerkt. Ik vraag de betrokken diensten om u meer informatie te bezorgen, zodat u zelf een beeld krijgt van de situatie.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW LATIFA AÏT BAALA

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

betreffende het belastingsymposium 'On the road to 2050'.

Mevrouw Latifa Aït Baala (MR) (in het Frans).- In november kwamen de Europese en internationale ministers van Financiën, vooraanstaande politieke leiders en experts bijeen in Brussel om de toekomst van onze fiscale systemen te bespreken.

De belastingen moeten niet alleen afgestemd worden op onze sociale, economische, demografische en ecologische realiteit, maar ze moeten bovendien nu al anticiperen op de veranderingen die daarin de komende dertig jaar zullen optreden.

Zo is er de evolutie van de bevolking. Daarbij is de vraag hoe een krimpende actieve bevolking de groeiende groep gepensioneerden kan blijven onderhouden. De grote afhankelijkheid van belastingen op arbeid is in die zin onhoudbaar. De fiscale last zou moeten verschuiven naar belastingen op consumptie, die veel zekerder zijn in een verouderende samenleving.

Door de digitalisering worden de productiefactoren bovendien steeds mobieler en wordt het ook moeilijker om die correct te belasten. Om het fiscale landschap van de Europese Unie succesvol te vernieuwen, moeten alle lidstaten daarom aan hetzelfde zeel trekken.

Welke conclusies zijn er getrokken over de gewestelijke fiscaliteit, meer bepaald over de belastingen op vastgoed, mobiliteit en ondernemingen?

Welke maatregelen zult u nemen naar aanleiding van het symposium? Kunt u die motiveren?

De Brusselse burger wordt al zwaar belast. Het abattement werd met 200.000 euro verhoogd, maar overweegt u daarnaast nog manieren om de fiscaliteit progressiever te maken?

les futures initiatives de la Commission européenne en matière de politique fiscale, mais également pour les États membres dans leurs réformes nationales, incluant les régions.

Dès lors, il est en ressorti que pour réussir à remodeler le paysage fiscal de l'Union européenne, il est nécessaire qu'une volonté politique et une conception stratégique des politiques et des preuves économiques rigoureuses soient réciproques au sein de tous les États membres de l'Union européenne.

Quels ont été les tenants et aboutissants en ce qui concerne la fiscalité régionale, et ce, notamment en rapport avec l'immobilier, la mobilité, les entreprises ainsi que d'autres taxes ?

Quelles mesures ont été ou seront prises dans les différents domaines à la suite du symposium fiscal 2050 à l'initiative de la Commission européenne ? Pouvez-vous les motiver ?

Le citoyen bruxellois est déjà très lourdement taxé, entre autres sur le plan immobilier. Outre la hausse de l'abattement, lequel a été relevé à 200.000 euros, existe-t-il des pistes de réflexion en lien avec une fiscalité plus progressive ? Dans l'affirmative, quelles sont-elles ?

Le législateur est bien entendu libre de fixer la nature et l'assiette des impôts qu'il établit et il n'y a évidemment pas d'objection juridique en soi à ce qu'on augmente, maintienne ou diminue une taxe plutôt qu'une autre. C'est parfaitement licite. Plusieurs initiatives vont dans ce sens, notamment le déploiement de réductions ou l'augmentation de l'abattement lors du premier achat immobilier. Une concertation avec l'administration publique de Bruxelles Fiscalité a-t-elle eu lieu dans l'objectif de réduire le taux actuel de 12,5 % de droits d'enregistrement ? Dans la négative, pour quel motif ?

Enfin, une coordination ou une collaboration entre le SPF Finances, la direction générale de la fiscalité et de l'union douanière de la Commission européenne et votre cabinet a-t-elle eu lieu ? Si oui, quelles en ont été les conclusions ? Dans la négative, pourquoi ? De surcroît, que faut-il optimiser afin d'accroître cette collaboration ?

1179 **M. Sven Gatz, ministre.**- Des initiatives telles que le symposium fiscal de la Commission européenne sont sans aucun doute une bonne chose. Elles peuvent en effet contribuer à un large débat sur la fiscalité et sur la manière dont elle devra évoluer dans les années et décennies à venir.

Le fait que la fiscalité belge, et par extension bruxelloise, soit parmi les plus élevées d'Europe (surtout la fiscalité du travail) devrait également nous faire réfléchir et agir. Au cours de la dernière législature, des mesures ont déjà été prises en ce sens, comme la réduction de l'impôt régional sur le revenu des personnes physiques, ce qui en fait le plus bas du pays. En ce qui me concerne, l'impôt sur le travail peut cependant encore être réduit.

Hebt u met Brussel Fiscaliteit overlegd over een verlaging van de registratierechten, die nu 12,5% bedragen? Zo niet, waarom niet?

Is er een samenwerking tussen de FOD Financiën, de Europese Commissie en uw kabinet? Wat zijn de conclusies daarvan? Hoe kan die samenwerking verbeterd worden?

De heer Sven Gatz, minister (in het Frans).- *Initiatieven zoals dit symposium van de Europese Commissie kunnen zonder twijfel bijdragen tot een gunstige evolutie van de fiscaliteit.*

De fiscale druk in België en in Brussel is erg hoog en daar moeten we iets aan doen. Zo heeft Brussel in de vorige regeerperiode de personenbelasting verlaagd en wat mij betreft mag de belasting op arbeid nog meer dalen.

Onze manoeuvreerruimte is helaas beperkt. Belastingverminderingen moeten ergens gecompenseerd worden om het beleid te kunnen handhaven en het Brussels Gewest beschikt over weinig schaalvoordelen omdat het zo klein is.

Cependant, la marge pour prendre des mesures qui réduisent les impôts, sans les compenser ailleurs, est devenue plus petite, voire minimale. Vous vous souviendrez que la réforme fiscale de 2016-2017 avait pour devise de rendre la fiscalité bruxelloise plus simple, plus juste et plus favorable à chaque Bruxellois. Cette devise prônait en d'autres termes une fiscalité bruxelloise aussi transparente que possible, ce qui est d'autant plus vrai compte tenu des déséconomies d'échelle auxquelles Bruxelles est confrontée en tant que plus petite Région du pays. Étant donné les limites budgétaires actuelles, je répète donc qu'il est important de bien évaluer l'opportunité d'éventuelles nouvelles niches fiscales qui rendraient encore plus difficile la réduction de la pression fiscale globale.

Cependant, je suis conscient des défis auxquels la Région bruxelloise est confrontée et de la manière dont la fiscalité peut y répondre. En tant que ministre des Finances, je me suis attelé à la tâche, en travaillant à la préparation d'un prélèvement kilométrique intelligent selon le principe de l'utilisateur-payeur, en remplacement du système actuel, qui taxe la possession et l'achat d'un véhicule et non son utilisation.

Rappelons aussi, comme vous l'avez fait dans votre question, que la révision des droits d'enregistrement qui vise à adapter le régime de l'abattement à l'évolution des prix de l'immobilier, ainsi qu'à utiliser la fiscalité comme levier pour soutenir les objectifs de rénovation, entrera en vigueur au 1er avril 2023. Laissons donc d'abord cette mesure produire ses effets avant de parler de nouveaux incitants.

Enfin, je compte également réaliser l'accord de majorité en modernisant les droits de succession et de donation. Différentes propositions sont en discussion au sein du gouvernement. J'espère pouvoir vous les présenter prochainement.

¹¹⁸¹ **Mme Latifa Aït Baala (MR).** - Derrière le système fiscal retenu et les leviers fiscaux envisagés se cachent évidemment des choix d'orientation politique. Nous ne pouvons que nous réjouir de vos avancées en matière de réduction de l'impôt sur le travail, de prélèvement kilométrique et de modernisation potentielle des droits de succession et de donation.

Vous avez fait référence à la suppression des droits d'enregistrement sur la première tranche de 200.000 euros pour l'acquisition d'un premier bien immobilier, qui entre en vigueur en avril. Vous avez également œuvré à porter l'abattement à 100.000 euros pour l'achat d'un terrain à bâtir. Indépendamment de l'abattement principal, vous avez pointé, dans le cadre de la stratégie Rénovation, la possibilité d'un abattement complémentaire de 25.000 euros en cas d'amélioration de la performance énergétique.

Nous savons aussi que la fiscalité immobilière est différente entre notre Région et les deux autres, notamment pour ce qui concerne les droits d'enregistrement et leur restitution. En Région de Bruxelles-Capitale, seuls 36 % des droits d'enregistrement peuvent être récupérés, contre 60 % dans les deux autres

De fiscaliteit kan ook kan helpen om een aantal problemen aan te pakken. Zo werk ik aan een slimme kilometerheffing, die een belasting op het gebruik van de wagen inhoudt in plaats van een belasting op het bezit van een wagen.

De herziening van het abattement, waarmee de registratierechten worden aangepast aan de evolutie van de vastgoedprijzen, ondersteunt de doelstellingen van de regering op het vlak van renovatie. Die maatregel gaat in op 1 april 2023. We moeten dus nog even wachten om het effect ervan te kunnen inschatten.

Zoals in het meerderheidsakkoord staat, wil ik ook de successie- en schenkingsrechten moderniseren. Verschillende voorstellen worden besproken door de regering. Ik hoop u die binnenkort te kunnen voorstellen.

Mevrouw Latifa Aït Baala (MR) (in het Frans). - *Het fiscale systeem is natuurlijk gebaseerd op politieke keuzes. Ik verheug mij over uw plannen om de belastingen op arbeid te verlagen, een kilometerheffing uit te werken en de successie- en schenkingsrechten te moderniseren. Ook de verhoging van het abattement is een goede zaak.*

De fiscaliteit in de drie gewesten verschilt. In het Brussels Gewest kan slechts 36% van de registratierechten gerecupereerd worden, tegen 60% in de andere gewesten. De regering kan daarop inzetten om de fiscale druk te verlagen.

- Het incident is gesloten.

Régions. Pour notre gouvernement, il reste là matière à agir pour alléger la charge fiscale des contribuables bruxellois.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME CLÉMENTINE BARZIN

à M. Sven Gatz, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

et à M. Bernard Clerfayt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique, des Pouvoirs locaux et du Bien-être animal,

concernant les leviers régionaux face à l'augmentation de la taxe sur les surfaces de bureaux.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Un certain nombre de communes bruxelloises appliquent une taxe sur les surfaces de bureaux, certaines avec exonération sur des surfaces de moins de 100 m². Beaucoup de ces taxes ont augmenté, en 2022 et 2023, de manière variable.

Un règlement-taxe de la Ville de Bruxelles du 25 avril 2022 a radicalement augmenté l'imposition au mètre carré. Pour 2023, cette taxe se monte à 17,42 euros le mètre carré contre 10,07 euros le mètre carré pour la même année tel que fixé dans le règlement-taxe du 18 octobre 2021 dès lors remplacé par le règlement précité à peine six mois plus tard.

Cette augmentation a des effets colossaux sur l'activité de nombreux bureaux. Les professionnels du travail partagé (coworking), en particulier, qui louent des bureaux, prennent cette augmentation radicale de plein fouet. Pour une exploitation de 10.000 m², la taxe annuelle est passée de 100.000 euros à plus de 174.000 euros, et ce, après la crise sanitaire. Relevant du code NACE 82990 « autres activités de soutien aux entreprises », les opérateurs du travail partagé n'ont été aidés que par une seule prime de 3.000 euros.

Au vu de ces augmentations, on peut s'interroger sur les possibilités de nouvelles ouvertures et le maintien d'entreprises à Bruxelles. Si à Anvers, par exemple, le seuil de rentabilité (break-even) est à 60 % d'occupations de bureaux, il monte à 92 % à Bruxelles, une marge de plus en plus difficile à assumer. Une fois de plus, la concurrence des autres Régions pourrait porter atteinte à l'activité de la Région bruxelloise.

La Ville de Bruxelles indique s'être alignée sur la moyenne régionale. C'est relatif. En effet, une commune comme Uccle plafonne à 13 euros par mètre carré en 2023 pour des surfaces supérieures à 100 m². Et c'est compter sans les autres impositions, car en Région bruxelloise, le bureau est taxé trois

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CLÉMENTINE BARZIN

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

en aan de heer Bernard Clerfayt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werk en Beroepsopleiding, Digitalisering, Plaatselijke Besturen en Dierenwelzijn,

betreffende de gewestelijke hefbomen ter voorkoming van de verhoging van de kantoorbelasting.

Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).- Een aantal Brusselse gemeenten heft belastingen op kantoorruimten. Die zijn de afgelopen twee jaar in uiteenlopende mate toegenomen. Zo steeg de belasting in de stad Brussel van 10,07 euro per m² kantoorruimte in 2021 tot 17,42 euro in 2023.

Dat heeft natuurlijk enorme gevolgen, vooral voor coworkingorganisaties die kantoorruimte verhuren. Bedrijven die tot voor kort 100.000 euro kantoorbelasting betaalden, moeten nu maar liefst 174.000 euro neertellen.

Daardoor wordt het niet alleen moeilijker om nieuwe bedrijven aan te trekken, maar dreigen ook de aanwezige ondernemingen Brussel in te ruilen voor andere steden en gewesten. In Antwerpen draai je bijvoorbeeld al break-even als je 60% van je kantoorruimte gebruikt, terwijl dat percentage in Brussel 92% bedraagt.

Bovendien gelden er nog andere belastingen op kantoorruimten in het Brussels Gewest, zoals de belasting op niet-residentiële oppervlakten en die op de parkings. Meerdere gemeenten hebben overigens de opcentiemen op de onroerende voorheffing in 2023 aanzienlijk verhoogd.

Heeft de regering een globaal overzicht van de recente stijgingen van de lokale belastingen? Hoe staat u daartegenover?

Verstrekt het gewest politieke aanbevelingen aan gemeenten betreffende kantoorbelastingen?

De stad Brussel heeft de overeenkomst ondertekend betreffende het Fiscaal Compensatiefonds. Heeft het gewest op basis daarvan nagegaan of de gestegen belasting op kantooroppervlakten niet nadelig is voor de economische ontwikkeling van de gemeente?

ou quatre fois : une première taxe sur les surfaces non affectées à résidence, une deuxième sur les surfaces de bureaux, une troisième sur les immeubles de bureaux et une quatrième sur les parkings. Plusieurs communes ont fortement augmenté les centimes additionnels au précompte immobilier en 2023.

N'oublions pas non plus le rôle spécifique de la Ville de Bruxelles dans le développement économique de la Région.

Le gouvernement régional a-t-il une vue globale sur ces récentes augmentations fiscales locales aux lourdes implications parfois ? Quelle est votre position à cet égard ?

Politiquement, la Région livre-t-elle aux communes certaines recommandations concernant les taxes frappant l'activité de bureau ?

Eu égard au contrat signé par la Ville de Bruxelles dans le cadre du Fonds de compensation fiscale, la Région a-t-elle vérifié si l'augmentation de la taxe sur les surfaces de bureaux ne portait pas atteinte au développement économique de la commune ?

Quelle est la conclusion de la tutelle régionale concernant le règlement-taxe du 25 avril 2022 de la Ville de Bruxelles ?

Un examen de la proportionnalité de ce règlement-taxe au niveau local a-t-il été porté à votre connaissance ?

Quelles sont les perspectives régionales d'harmonisation fiscale, en particulier des taxes frappant l'activité de bureau ?

Il est important pour le développement de la Région bruxelloise d'avoir à la fois une vue globale et une perspective pour éviter l'asphyxie de secteurs, comme celui du travail partagé à Bruxelles.

1189 **M. Sven Gatz, ministre.**- Je vais vous donner une réponse coordonnée, pour M. Clerfayt et moi-même.

En ce qui concerne le suivi des engagements pris par les communes dans le cadre du Fonds de compensation fiscale, qui relèvent en premier lieu des compétences de mon collègue chargé de leur tutelle, je peux vous donner les éléments qui suivent.

D'une manière générale, la recommandation de la Région aux communes en matière de taxe est de limiter la pression fiscale sur les entreprises. Cette recommandation s'est traduite par la conclusion de contrats entre la Région et les communes dans le cadre de l'ordonnance visant à associer ces dernières au développement économique. Ainsi, les communes s'engagent à renoncer à la création de toute nouvelle taxe ou à l'augmentation d'une taxe existante ayant un impact sur le développement économique local et régional, et bénéficient en contrepartie d'une subvention régionale.

L'ordonnance et les contrats prévoient toutefois une exception : l'augmentation d'une taxe existante ou la création d'une nouvelle taxe peut être acceptée par le gouvernement sur la base

Wat is de conclusie van het gewest als toezichhoudende overheid betreffende het belastingreglement dat de stad Brussel invoerde op 25 april 2022?

Heeft het gewest de proportionaliteit van dat belastingreglement onderzocht?

Hoe staat het met een fiscale harmonisatie in het gewest, in het bijzonder voor de belastingen op kantooractiviteiten?

De heer Sven Gatz, minister (in het Frans).- *Ik antwoord namens mezelf en minister Clerfayt.*

Die laatste is bevoegd voor de follow-up van de verbintenissen die de gemeenten aangingen in het kader van het Fiscaal Compensatiefonds. Het gewest beveelt gemeenten aan om de belastingdruk op bedrijven te beperken. Die aanbeveling werd verwerkt in een overeenkomst tussen het gewest en de gemeenten. Daarin verbinden de gemeenten zich ertoe om geen nieuwe belasting in te voeren of belastingverhoging door te voeren die een impact heeft op de lokale en gewestelijke economische ontwikkeling. In ruil daarvoor ontvangen de gemeenten een gewestelijke subsidie.

Gemeenten met een ongunstige financiële toestand kunnen de regering evenwel om een uitzondering vragen. In die zin heeft de regering een globaal overzicht van de verhogingen van de plaatselijke belastingen. Elke aanvraag van een gemeente wordt onderzocht ten aanzien van haar financiële situatie en de gemiddelde belastingtarieven in het gewest. Als een dergelijk tarief overeenkomt met het gewestelijke gemiddelde, wordt het beschouwd als proportioneel. Gemeenten genieten immers

d'une demande de la commune étayée par sa situation financière négative. C'est par ce biais que nous disposons d'une vue sur les augmentations fiscales locales. Toute demande introduite par les communes est examinée au regard de sa situation financière et des taux moyens appliqués pour cette même taxe en Région bruxelloise.

En ce qui concerne la proportionnalité, le taux sera considéré comme proportionné lorsque celui-ci se trouve dans la moyenne générale. En effet, en vertu de leur autonomie fiscale, les communes sont libres de déterminer le taux de taxation et, si les intérêts communaux le justifient, de l'augmenter d'un exercice d'imposition à l'autre. Cependant, le montant de la taxe ne peut dépasser les limites du raisonnable, ni causer de préjudice disproportionné aux contribuables concernés. À cet égard, le Conseil d'État contrôle de manière particulièrement marginale le montant du taux adopté par une commune, sous peine, pour ce dernier, de se substituer à l'autorité compétente.

L'autorité de tutelle n'agit pas différemment lorsqu'elle est amenée à se prononcer sur la proportionnalité d'un taux fixé par une commune, sous réserve toutefois qu'il ne soit pas manifestement disproportionné. Dans le cadre particulier d'une taxe ayant un impact sur le développement économique, le taux sera donc considéré comme proportionné lorsque celui-ci se situe dans la moyenne générale.

Le règlement-taxe du 25 avril 2022 de la Ville de Bruxelles prévoyant une hausse du taux de la taxe sur les surfaces de bureaux a donc été analysé sur cette base par la tutelle, c'est-à-dire l'administration de M. Clerfayt. L'augmentation de la taxe pouvait effectivement se justifier par une situation financière négative, puisque le budget 2022 de la Ville présentait un déficit de 15 millions d'euros.

¹¹⁹¹ Par ailleurs, le nouveau taux appliqué se situait dans la moyenne des taux appliqués par les dix-neuf communes en 2022, et la hausse de taux s'accompagnait d'un élargissement du seuil d'exonération. Enfin, le règlement-taxe du 25 avril 2022 ne soulevant pas de problème de légalité, aucune mesure de tutelle n'a été envisagée sur ce règlement.

L'intégration des taxes locales sur les surfaces de bureaux dans une taxe régionale est à l'étude. Une taxe régionale uniforme sur l'ensemble du territoire bruxellois pourrait, le cas échéant, mettre fin au manque de transparence actuel, où chaque règlement communal prévoit ses propres règles, taux et exonérations.

Un autre avantage serait la création d'importantes synergies. La gestion d'une taxe au niveau régional entraînerait une économie d'échelle importante par rapport à la gestion fragmentée d'une taxe locale par commune.

Les entreprises bruxelloises actuelles et futures récolteraient également les avantages d'un système fiscal unifié et donc plus transparent sur le territoire bruxellois. L'élimination des

fiscale autonomie en kunnen dus zelf beslissen of en hoeveel ze hun belastingtarieven optrekken. Die moeten echter binnen redelijke grenzen blijven en de Raad van State ziet daarop toe.

Als toezichhoudende overheid heeft de administratie van minister Clerfayt het belastingreglement van 25 april 2022 onderzocht. Die was van oordeel dat de belastingverhoging gemotiveerd kan worden door de ongunstige financiële situatie van de stad Brussel. Die had in 2022 namelijk een begrotingstekort van 15 miljoen euro.

Bovendien komt het tarief ongeveer overeen met het gewestelijke gemiddelde in 2022 en ging de verhoging gepaard met een uitbreiding van vrijstellingsregeling. Ten slotte voldoet het desbetreffende belastingreglement aan alle wettelijke voorschriften. Daarom was er geen reden om als toezichhoudende overheid in te grijpen.

Meer in het algemeen wordt er momenteel onderzocht of er één uniforme regeling inzake belastingen op kantoorruimte kan komen voor het hele gewest. Dat zou de transparantie ten goede komen en heel wat schaalvoordelen opleveren voor de afhandeling van die belasting. Ook de bedrijven zouden baat hebben bij een geharmoniseerd belastingstelsel.

Uit een eerste analyse blijkt echter dat de huidige stelsels, alsook de te belasten oppervlakten zeer sterk uiteenlopen, wat het moeilijker maakt om alles gelijk te trekken.

Een aantal gemeenten heeft overigens laten verstaan geen voorstander te zijn van een dergelijke harmonisering, onder meer omdat ze de opbrengsten voor hun eigen gemeente veilig willen stellen.

obstacles administratifs profiterait ainsi à la fois aux communes et aux entreprises.

Cependant, une première analyse par mes services témoigne d'une très grande diversité au niveau de l'assiette de la taxe, de la base imposable, du taux d'imposition et des exonérations. Ces éléments, liés à la structure socioéconomique des communes, résultent bien évidemment de leur autonomie fiscale. Les surfaces à taxer sont aussi très variables, ce qui complique fortement le travail d'harmonisation.

En outre, lors de premiers contacts, certaines communes ont émis des réserves quant à une régionalisation de leurs taxes sur les bureaux. Soucieuses de maintenir les recettes budgétaires de leur commune, elles estiment en effet pour l'instant qu'elles ont peu à gagner d'une harmonisation avec la Région.

Personnellement, je ne me réjouis certainement pas de la hausse de cette taxe. Toutefois, tant que ce cadre légal existe et que les communes sont fiscalement autonomes, je ne vois pas d'autre solution.

1193 **Mme Clémentine Barzin (MR).**- Je regrette que vous vous référiez à l'exception relative à une situation financière négative d'une commune, en l'occurrence la Ville de Bruxelles. Il faudrait exercer un travail supérieur en matière de tutelle, qui permette d'intégrer quelques dimensions supplémentaires dans le domaine de la gestion des budgets communaux.

Pris comme tel, l'élément ne tient pas compte d'un impact très clair sur les professionnels, dont certains envisagent de quitter la Région bruxelloise et la Ville de Bruxelles.

Par rapport au caractère proportionné, une référence à la moyenne régionale serait compréhensible, mais il est question ici d'un quasi-doublement pour la seule Ville de Bruxelles, qui comporte le plus de bureaux, avec l'impact potentiel sur le rayonnement et l'attractivité de la Région toute entière.

Vous dites que ces éléments sont légaux, mais se référer exclusivement au cadre légal ne suffit pas. On sent d'ailleurs dans votre chef une volonté d'y réfléchir et une insatisfaction face à la mesure en tant que telle.

Nous attendons du gouvernement une vue globale, intégrant les autres taxes, les autres dimensions et les autres entités qui perçoivent des taxes sur les surfaces de bureaux en Région bruxelloise.

Je me réjouis d'entendre qu'une uniformisation est à l'étude. J'aimerais que vos vœux et ceux de M. Clerfayt puissent rapidement nous apporter autre chose que des souhaits, voire des incantations.

J'aimerais vraiment qu'il y ait un jour plus de leadership au sein de cette Région bruxelloise, et que l'on ne s'en tienne pas aux cadres légaux et au principe bien connu de l'autonomie

Ik ben zelf overigens helemaal niet blij met de verhoging van de genoemde belasting, maar gelet op de fiscale autonomie van de gemeenten kan ik die niet verhinderen.

Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).- *Ik betreur dat u verwijst naar de ongunstige begrotingssituatie van de stad Brussel als argument voor de verhoging van de kantoorbelasting. Dat doet immers niets af aan het feit dat de bedrijven de stad en het gewest dreigen te verlaten door de enorme impact van die belastingverhoging.*

Ook het feit dat het nieuwe tarief strookt met het gewestelijke gemiddelde doet niets af aan het feit dat de stad Brussel haar tarief nagenoeg verdubbelde, vooral omdat zich daar de meeste kantoren bevinden.

U kunt niet volstaan door te verwijzen naar de wet. Ik stel overigens vast dat u zelf ook niet blij bent met de situatie.

De regering moet kijken naar het totaalplaatje van alle belastingen die bedrijven in het gewest moeten betalen.

Het verheugt me dat een mogelijke harmonisering wordt onderzocht en ik kan alleen maar hopen dat die er ook daadwerkelijk komt. De regering zal daarvoor wat meer leiderschap aan de dag moeten leggen.

- Het incident is gesloten.

communale, quand l'impact d'une mesure dépasse les frontières d'une seule commune, en l'occurrence la Ville de Bruxelles.

- *L'incident est clos.*