



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 24 APRIL 2025**

ZITTING 2024-2025

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 24 AVRIL 2025**

SESSION 2024-2025

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Calvin Soiresse Njall	5
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de stijging van de huurprijzen in Brussel in 2024.	
Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Ilyas Mouani	5
betreffende de resultaten van de recente huurbarometer.	
Gezamenlijke bespreking – Sprekers:	
De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)	
De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)	
De heer Louis de Clippele (MR)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de invoering van een premie voor de aankoop van een intergenerationele woning.	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	14
betreffende kangoeroewoningen.	

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Calvin Soiresse Njall	5
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant l'augmentation des loyers à Bruxelles en 2024.	
Demande d'explications jointe de M. Ilyas Mouani	5
concernant les résultats du récent baromètre des loyers.	
Discussion conjointe – Orateurs :	
M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo)	
M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)	
M. Louis de Clippele (MR)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de Mme Françoise Schepmans	14
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant la création d'une prime pour l'achat de logements intergénérationnels.	
Question orale jointe de M. Louis de Clippele	14
concernant le projet des maisons kangourous.	

Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	18	Question orale de M. Fouad Ahidar	18
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de financiële situatie van de Brusselse sociale verhuurkantoren.		concernant la situation financière des agences immobilières sociales bruxelloises.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	21	Question orale de M. Louis de Clippele	21
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de controle van de inkomsten van sociale huurders en de bestrijding van onrechtmatige bewoning.		concernant le contrôle des revenus des locataires de logements sociaux et la lutte contre les occupations abusives.	
Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele	24	Question orale de M. Louis de Clippele	24
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de transparantie over de uitgaven van het Woningfonds tijdens de periode van lopende zaken.		concernant la transparence sur les dépenses du Fonds du logement en période d'affaires courantes.	
Mondelinge vraag van de heer Calvin Soiresse Njall	26	Question orale de M. Calvin Soiresse Njall	26
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de toegang tot eigendom voor Brusselaars met een laag inkomen en de weerslag van gentrificatie op de huisvestingscrisis in het licht van het geval van de wooncoöperatie Coop'Haute 51.		concernant l'accès à la propriété des Bruxellois et Bruxelloises à bas revenus et l'impact de la gentrification sur la crise du logement à la lumière du cas de la coopérative Coop'Haute 51.	

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

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

1105 **betreffende de stijging van de huurprijzen in Brussel in 2024.**

concernant l'augmentation des loyers à Bruxelles en 2024.

1107 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ILYAS MOUANI**

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. ILYAS MOUANI

1107 **betreffende de resultaten van de recente huurbarometer.**

concernant les résultats du récent baromètre des loyers.

1109 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- De stijgende huurprijzen zijn een groot probleem voor heel wat Brusselaars. De druk op de huurmarkt blijft toenemen, waardoor het steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. Als gevolg daarvan nemen de armoede en de sociale ongelijkheid in Brussel toe.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Je tiens à préciser que cette question a été déposée avant le débat que nous avons mené sur les loyers abusifs. Beaucoup a été dit depuis, mais ma question reste d'actualité.

Federia, de federatie van Franstalige makelaars in onroerend goed, publiceerde een huurbarometer gebaseerd op de in 2024 afgesloten huurovereenkomsten. Daaruit blijkt dat het huuraanbod in twee jaar tijd met 10% daalde, terwijl de prijzen gemiddeld met 15% stegen. De gemiddelde huurprijs bedraagt 1.321 euro. De trend is in alle gemeenten vergelijkbaar.

En effet, l'augmentation des loyers est une préoccupation majeure pour de nombreux Bruxellois, en particulier dans le contexte de pression sur le marché locatif que nous connaissons. Cette pression ne cesse de s'amplifier, rendant l'accès à un logement abordable de plus en plus compliqué.

De nombreux Bruxellois, de nombreuses familles, sont en souffrance, tant en raison de l'explosion des revenus consacrés au logement que des difficultés d'accès à un logement. Le nombre de sans-chez-soi n'arrête pas de grimper. Les effets de ces hausses aggravent la précarité et accentuent les inégalités sociales dans notre Région.

Federia, la fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, a publié un baromètre des locations basé sur les baux signés en 2024. Ce baromètre indique une baisse de l'offre locative de 10 %, alors que les prix augmentent en moyenne de 15 % sur deux ans, 5 % en 2024 et 10 % en 2023. Le loyer moyen, tous biens confondus, s'établit à 1.321 euros. La tendance est la même dans toutes les communes, même si l'on constate des prix plus élevés dans le sud et l'est de la Région.

Lors des auditions au Parlement, nous avons eu l'occasion d'écouter des experts, notamment à propos de cette étude, et vous aviez apporté des réponses à diverses questions.

1111 *Stemmen de gegevens waarover u beschikt overeen met die van Federia? Zo niet, kunt u de verschillen duiden?*

Les données dont dispose votre administration sur l'évolution des loyers en 2024 à Bruxelles rejoignent-elles celles publiées par Federia ? Dans la négative, pouvez-vous nous indiquer les différences avec les données de ce baromètre ?

Volgens Federia komt de situatie voort uit buitensporige maatregelen in het voordeel van huurders en ten nadele van eigenaars, in combinatie met een daling van het aanbod. Wat is uw conclusie? Welke factoren liggen aan de basis van de stijgende huurprijzen?

Federia explique cette situation par des mesures disproportionnées en faveur des locataires et dissuasives pour les propriétaires, ainsi que par une baisse de l'offre. Quelle analyse faites-vous des conclusions tirées par cette fédération sur la base

De vele overheidsinvesteringen hebben een positief effect op het woningaanbod. Welke maatregelen nam u om investeringen door vooral kleinere eigenaars te stimuleren?

Welke positieve gevolgen verwacht u van de ordonnantie ter bestrijding van onrechtmatige huurprijzen?

des données du baromètre ? Quels sont les principaux facteurs expliquant cette hausse ?

Nous avons récemment mené un débat sur la motion déposée par le MR, qui sera examinée lors de la séance plénière du 30 avril prochain, et vous êtes longuement revenue sur ce point.

De nombreux investissements publics ont été réalisés, qui ont des effets positifs sur l'offre de logements. Quelles mesures ont été mises en œuvre sous votre mandat pour encourager l'investissement des propriétaires, surtout les petits ?

Nous venons d'adopter une ordonnance qui lutte contre les loyers abusifs. Pour Ecolo, la régulation et l'encadrement des loyers constituent une mesure essentielle de justice sociale. Quelles devraient être les retombées positives de ce dispositif sur le marché locatif ?

¹¹¹³ **De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels).**- Uit de recentste huurbarometer van de Confederatie van Immobiliënbereopen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) blijkt dat de huurprijzen in Brussel de voorbije twee jaar met 15% gestegen zijn. De gemiddelde huurprijs voor een appartement bedraagt nu 1.255 euro per maand. De vastgoedfederatie roept intussen op om de sector minder te reguleren. Ze pleit voor een afschaffing van het wintermoratorium op uithuiszettingen en voor een versoepeling van de huurwetgeving. Dat roept een aantal vragen op.

Om te beginnen blijkt uit de cijfers dat de huurprijzen in Brussel ondanks de maatregelen van de regering blijven stijgen. Zelfs na alle inspanningen bedraagt in slechts drie Brusselse gemeenten de huur voor een appartement minder dan 1.000 euro. Rijkhuizen voor gezinnen kosten gemiddeld 2.220 euro per maand, terwijl studio's gemiddeld 854 euro kosten. Die prijzen staan in contrast met het gemiddelde inkomen van de Brusselaars, dat 1.969 euro per maand bedraagt. De huidige huurprijzen maken het voor veel Brusselaars vrijwel onmogelijk om een betaalbare woning te vinden.

Bovendien huurt 62% van de Brusselse gezinnen. Voor hen is het van groot belang dat de Brusselse regering blijft toezien op de regulering van de huurmarkt om hen tegen verder oplopende huurprijzen te beschermen.

U maakte in het verleden opmerkingen over de werkwijze van CIB Vlaanderen en verkiest de cijfers van het Observatorium van de Huurprijzen. Het onderzoek van dat observatorium loopt echter nog. Daarnaast maakt u werk van een overzicht van de referentiehuurprijzen en van de verplichte registratie van nieuwe huurovereenkomsten op gewestniveau.

Kwalitatieve data zijn essentieel voor een doeltreffend huisvestingsbeleid. Op basis van goede data kunnen we niet alleen de huidige situatie correct in kaart brengen, maar ook de marktevoluties volgen, de impact van beleidsmaatregelen meten en bepalen of er bijkomende maatregelen nodig zijn. Zover zijn we nog niet, maar we zijn wel goed op weg.

M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels) (en néerlandais).- *Avec la forte hausse des loyers ces dernières années, la confédération flamande des professions immobilières (CIB Vlaanderen) plaide pour la suppression du moratoire hivernal sur les expulsions et pour un assouplissement de la législation sur les loyers.*

Les loyers continuent d'augmenter à Bruxelles, malgré les mesures prises par le gouvernement. Pour de nombreux Bruxellois, il est devenu pratiquement impossible de trouver un logement abordable. Quelque 62 % des ménages bruxellois étant locataires, il est essentiel que le gouvernement bruxellois continue à veiller à la régulation du marché locatif afin de les protéger contre une nouvelle hausse des loyers. Il doit absolument disposer de données qualitatives à cette fin.

Quand aurons-nous plus de clarté sur une collecte de données fiables ?

Dans quelle mesure les chiffres du baromètre des loyers correspondent-ils aux données dont vous disposez actuellement ?

Qu'en est-il de l'enregistrement obligatoire des nouveaux baux sur la plateforme régionale ? Combien de baux ont-ils été enregistrés en 2025 ?

Reconnaissez-vous la nécessité d'une régulation forte par le gouvernement bruxellois, pour protéger les locataires ?

Wanneer komt er meer duidelijkheid over een correcte en uniforme inzameling van gegevens met betrouwbare cijfers?

In welke mate stemmen de cijfers uit de huurbarometer overeen met de gegevens waarover u momenteel beschikt?

Hoe verloopt de start van de verplichte registratie van nieuwe huurovereenkomsten op het gewestplatform? Hoeveel overeenkomsten zijn er sinds begin 2025 geregistreerd?

Erkent u, gezien de cijfers en de situatie op de huurmarkt, de blijvende noodzaak van een sterke regulering door de Brusselse regering om de huurders te beschermen?

¹¹¹⁵ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Federia bestudeert de prijzen en de tijdens het voorbije jaar in een vastgoedkantoor afgesloten huurovereenkomsten. Op basis van die cijfers werd in het verleden de gemiddelde huurprijs voor de Brusselse huurmarkt bepaald. Ze hebben echter op slechts een deel van de markt betrekking. Als we de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2018 bekijken, zien we dat de werkelijke gemiddelde huurprijs gevoelig lager ligt.*

In haar persbericht noemt Federia bovendien de factoren die volgens haar tot een stijging van de huurprijzen voor nieuwe huurovereenkomsten leiden. Ze wijst op het probleem aan aanbodzijde en de beperktere stimulansen om nieuwe woningen aan te bieden.

De MR vindt het belangrijk dat duidelijk is dat de huurprijzen intrinsiek met de gezondheid van de vastgoedmarkt samenhangen. Als de vraag stijgt of het aanbod daalt, wordt het moeilijker om een woning te vinden en gaan de prijzen de hoogte in. Maatregelen kunnen die trend afremmen, maar hebben ook indirecte gevolgen.

¹¹¹⁷ *Ik betreur het dat Federia niet in de Adviesraad voor Huisvesting zit, aangezien de beroepsvereniging als tussenpersoon fungeert. Ze heeft alle belang bij een gezonde markt en een op elkaar afgestemde vraag en aanbod.*

Kunt u de gegevens van Federia bevestigen? Beschikt u over bijkomende onderzoeken van de evolutie van de huurprijzen en het huuraanbod in 2024? Hoe beoordeelt u de huidige situatie? Welke structurele oplossing moet tot een voldoende

M. Louis de Clippele (MR).- Cette demande d'explications rejoint les débats que nous avons eus au sujet de l'ordonnance relative aux loyers abusifs. Ces discussions nous ont permis de constater que, dans son analyse, Federia s'intéresse aux prix et aux loyers des nouveaux baux signés au cours de l'année en agence immobilière.

Par le passé, ces chiffres ont été utilisés pour établir le loyer moyen du marché locatif bruxellois. Or, comme certains députés - y compris d'autres partis que le mien - l'ont indiqué lors des débats sur les loyers abusifs, cette information ne concerne qu'une part du segment du marché. Si l'on analyse les données du dernier Observatoire des loyers, qui a été mené en 2018, soit il y a sept ans, on observe que le loyer moyen réel du marché est sensiblement inférieur aux chiffres de Federia. Je me réjouis qu'au sein de cette commission, il soit acté que les informations de Federia, bien que pertinentes, sont partielles.

Dans son communiqué de presse, Federia donne également les raisons qui, selon elle, ont conduit à une hausse des loyers dans les nouveaux baux signés en agence immobilière. Il y est directement fait état du problème de l'offre de logements à Bruxelles et des enjeux à l'origine de la réduction des incitants de mise en offre de nouveaux logements.

Pour le MR, il est essentiel de comprendre que les prix des loyers sont intrinsèquement liés à la santé du marché immobilier. Comme le mentionne le communiqué de presse, si le nombre de demandes augmente ou si l'offre se raréfie, il sera plus difficile de trouver un logement et les prix partiront donc à la hausse. Des mesures peuvent alors être prises en vue de contenir la tendance, mais elles ont aussi des effets indirects, comme l'ont montré les débats sur l'ordonnance relative aux loyers abusifs.

Nous regrettons d'apprendre que Federia ne siège pas au sein du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Or, la présence de cette association professionnelle serait utile vu qu'elle joue un rôle d'intermédiaire. Les agents immobiliers ne sont en effet pas les représentants des propriétaires investisseurs ; ils mettent en relation les bailleurs et les locataires potentiels d'un bien immobilier. Cette fédération a donc tout intérêt à ce que le marché soit sain et que l'offre rencontre la demande.

groot aanbod aan betaalbare woningen zorgen zonder de professionals uit de sector te benadelen?

Pouvez-vous confirmer les données publiées par Federia ? Disposez-vous d'analyses complémentaires au sujet de l'évolution des loyers et l'offre locative en 2024 ? Quelle est votre lecture de la situation actuelle ? Enfin, quelle solution structurelle proposez-vous pour garantir une offre suffisante de logements abordables sans pénaliser les personnes du secteur à Bruxelles qui se montrent professionnelles ?

¹¹¹⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het huuraanbod neemt af, waardoor de prijzen stijgen. We namen maatregelen om bepaalde gevolgen daarvan aan te pakken, maar wat is volgens u nodig om de oorzaken weg te werken?*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je voudrais revenir sur quelques éléments. L'offre se raréfie effectivement, et tout le monde s'accorde à dire que c'est la raréfaction de l'offre qui fait en sorte que les loyers augmentent. Nous avons d'ailleurs pris collectivement des mesures pour gérer certaines conséquences de cette raréfaction, même si DéFI aurait préféré les reporter au 1er janvier 2027.

In antwoord op een schriftelijke vraag liet u mij weten dat de wachttijd voor een appartement met drie slaapkamers in de sociale huisvesting vandaag 22 jaar bedraagt. Tegen die tijd wonen de kinderen van het gezin vaak al alleen. Dat slaat nergens meer op.

Madame la Secrétaire d'État, quelles seraient, selon vous, les mesures qu'il serait utile de prendre pour gérer les causes de la raréfaction de l'offre ? Certaines d'entre elles concernent l'urbanisme et l'aménagement du territoire en général, mais aussi le logement.

Je voudrais évoquer, à cet égard, la réponse que vous m'avez fournie hier à une question écrite. Vous y indiquiez qu'aujourd'hui, le délai d'attente pour un appartement avec trois chambres dans le logement social est de 22 ans. Il reste de 11 ans en moyenne pour les appartements avec une ou deux chambres et de 13 ans pour les studios, mais il atteint donc 22 ans pour cette catégorie de logements ! Or, on imagine bien qu'un couple qui s'inscrit pour obtenir un logement social a vu, au bout de 22 ans, ses enfants quitter le ménage. Cela n'a plus aucun sens.

¹¹²¹ *Het lijkt me nuttig om bepaalde middelen die nu naar sociale huisvesting gaan, te besteden aan doeltreffendere en snellere ondersteuning voor huisvesting, zodat de Brusselaars gemakkelijker een woning vinden op de private huurmarkt. Ik denk daarbij niet alleen aan de sociale verhuurkantoren en de huurtoelage, maar ook aan alle maatregelen die de toegang tot een eigen woning bevorderen en in het bijzonder aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Jaarlijks kunnen meer dan duizend personen een woning kopen dankzij een lening van het Woningfonds en van die leners voldoet 85% aan de voorwaarden voor een sociale woning.*

Compte tenu de l'accroissement constant des délais d'attente depuis que je siége en commission du Logement, il serait utile de songer à rediriger certains moyens aujourd'hui attribués au logement social vers d'autres types d'aide au logement plus efficaces et plus rapides. Il s'agit de permettre aux Bruxellois, dont la moitié remplit les conditions de revenus du logement social, de se loger plus facilement sur le marché locatif privé.

Ces moyens devraient être redirigés vers les agences immobilières sociales et vers l'allocation loyer. À cet égard, je remercie la secrétaire d'État, qui s'est assurée que tous les bénéficiaires de l'allocation loyer la recevront en 2025.

Ils devraient aussi l'être vers toutes les mesures d'aide à l'accès à la propriété, notamment le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Plus de 1.000 personnes par an parviennent à accéder à la propriété grâce aux emprunts du Fonds du logement. Parmi ces emprunteurs, 85 % remplissent les conditions de revenus du logement social. Le Fonds du logement est donc aussi un outil qui nous permet de sortir nos concitoyens de la liste d'attente du logement social et de la précarité. Prenons donc conscience, au sein de cette commission, de l'urgence de rediriger une partie des moyens vers ces dispositifs efficaces et efficients.

1123 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Net als mevrouw Maison vind ik dat het Noodplan voor huisvesting moet worden geëvalueerd, zodat we weten hoeveel woningen het heeft opgeleverd en waar er verbetering mogelijk is. Aangezien de huurprijzen niet zijn gedaald, zijn er allicht weinig nieuwe woningen bijgekomen. Ondertussen worden de wachtlijsten voor sociale woningen alsmaar langer. Misschien was het reguleren van de huurprijzen toch niet zo'n goed idee en worden vooral speculanten er beter van.*

1125 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De gegevens van Federia hebben inderdaad slechts betrekking op een deel van de huurmarkt, waarin nieuwe woningen en woningen van hoge kwaliteit oververtegenwoordigd zijn. Verhuurovereenkomsten tussen particulieren zijn er niet in opgenomen.*

Voorts verbaast het mij dat Federia de impact kon berekenen van maatregelen die amper enkele maanden of zelfs nog niet van kracht waren. Het houdt bovendien geen rekening met demografische of macro-economische factoren die de huurprijzen eveneens sterk beïnvloeden. Daarmee zeg ik niet dat de gegevens van de federatie niet kloppen, maar we moeten opletten voor veralgemening.

Het gewest verzamelt gegevens op basis van de registratie van huurcontracten die sinds 1 januari 2025 verplicht is. Het is echter nog te vroeg om op basis daarvan conclusies te trekken.

1127 *(verder in het Nederlands)*

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Je remercie les deux collègues qui ont introduit cette demande d'explications et suis curieux d'entendre les réponses de la secrétaire d'État.

Je me joins à la demande de Mme Maison de procéder à une évaluation du plan d'urgence logement. Il serait intéressant de savoir si ce plan a fonctionné et combien de logements il a permis de créer. Nous pourrions consacrer une réunion de commission à l'analyse des 300 mesures qu'il prévoyait de déployer, pour identifier celles qui ont fonctionné et dégager des pistes d'amélioration.

Si davantage d'opportunités de logement avaient été créées, cela aurait eu davantage d'influence sur les loyers. Ce n'est malheureusement pas le cas, et la liste des candidats à un logement social ne cesse de s'allonger.

La régulation des loyers est peut-être une fausse bonne idée, et d'aucuns continueront probablement à spéculer et à profiter.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme déjà expliqué précédemment, il convient de recontextualiser les données publiées par Federia afin d'éviter les interprétations excessives.

Tout d'abord, les données mentionnées ne portent pas sur le marché locatif dans son ensemble, mais uniquement sur les nouveaux contrats passés via des agents immobiliers. Ces données ne tiennent donc pas compte des contrats en cours, mais se focalisent surtout sur une partie du marché locatif, avec une très nette surreprésentation des segments les plus qualitatifs, voire prestigieux, et des logements neufs. Ces données ne tiennent pas compte des locations de particulier à particulier.

Ensuite, comme j'ai déjà pu le dire lors de la dernière commission, je m'étonne de ce que Federia soit à même de chiffrer l'impact de mesures qui n'ont que quelques mois d'existence, comme le droit de préférence, voire de mesures qui n'étaient pas encore entrées en vigueur, comme l'enregistrement régional des baux.

En outre, les prix du logement et le climat d'investissement sont également déterminés de manière significative par des facteurs démographiques et macroéconomiques, comme la hausse des taux d'intérêt ou l'inflation, absents de l'équation.

Je précise que cette critique ne vise pas à considérer les données de Federia comme fausses, mais bien à montrer le problème posé par la généralisation.

Du côté de la Région bruxelloise, la collecte des données passera essentiellement par l'enregistrement des baux. Ce dernier ayant débuté au 1er janvier 2025, il est trop tôt pour disposer d'une masse de données exploitable. Par ailleurs, l'obligation régionale ne concerne que les nouveaux baux.

(poursuivant en néerlandais)

Mijnheer Mouani, het vraagt tijd om de gegevens in perspectief te plaatsen. In de tussentijd moeten we de registratiegegevens aanvullen met gegevens uit andere bronnen, met name uit een nieuwe studie van het Observatorium van de Huurprijzen. Die opdracht werd toevertrouwd aan perspective.brussels. Het is aan de volgende regering om een initiatief in dat verband te nemen.

Perspective.brussels a été chargé de compléter les données de l'enregistrement avec d'autres données, issues notamment d'une étude de l'Observatoire des loyers. Il incombera au prochain gouvernement de prendre l'initiative à cet égard.

1129 (verder in het Frans)

Mijnheer Soiresse, u vroeg naar maatregelen om investeringen door eigenaars te bevorderen. Een uitbreiding van het aanbod op de huurmarkt hangt echter af van meerdere factoren, die niet allemaal onder mijn bevoegdheid vallen. Daarnaast moeten we ervoor opletten dat steun aan verhuurders de concurrentie op de koopmarkt niet stimuleert, wat de prijzen nog verder de hoogte in zou jagen.

(poursuivant en français)

Monsieur Soiresse, pour ce qui concerne votre question sur les mesures visant à encourager l'investissement des propriétaires, je rappelle que l'augmentation de l'offre sur le marché locatif privé dépend de nombreux facteurs qui ne relèvent pas tous de ma compétence. Les réglementations en matière d'urbanisme ou de performance énergétique des bâtiments ont probablement des répercussions aussi fortes que les mesures en matière de logement.

Aangezien Brussel veel huurders telt, lijkt het mij onwaarschijnlijk dat verhuurders ontmoedigd worden om hier te investeren. Dat neemt niet weg dat doelgerichte overheidsmaatregelen nodig zijn. Zo moet een deel van de privéwoningen via sociale verhuurkantoren worden aangeboden.

En outre, il convient de veiller à ce que le soutien aux propriétaires bailleurs n'intensifie pas la concurrence entre acquéreurs de logements, ce qui aurait pour effet d'affaiblir la position des futurs propriétaires occupants tout en alimentant la hausse des prix.

Voorts ben ik voorstander van een regulering van de huurprijzen. Die maatregel heeft heel wat positieve effecten, zoals meer beschikbare woningen, minder misbruik of een stabielere vastgoedmarkt.

De manière générale, la Région de Bruxelles-Capitale étant davantage une région de locataires et donc de bailleurs, il ne semble pas que ces derniers soient particulièrement découragés d'investir dans notre Région. Néanmoins, des interventions publiques ciblées sont nécessaires, telles que la socialisation d'une partie du parc privé par le biais des agences immobilières sociales, dont le cadre de fonctionnement a été revu en 2024, ou le soutien à la rénovation.

1131 (verder in het Nederlands)

Mijnheer Mouani, de verplichte registratie van nieuwe huurcontracten op het gewestelijke platform werd sinds de start verder ontwikkeld. Enerzijds werden de procedures voor de wijziging van de bestaande registratie ingevoerd. Die moesten worden uitgesteld om ervoor te zorgen dat de registratie tijdig kon worden gestart. Die vertraging is nu ingehaald en de functionaliteiten zijn beschikbaar.

Par ailleurs, vous savez que je suis favorable à l'encadrement des loyers. Les retombées positives de cette mesure sont multiples : meilleure accessibilité au logement, rétablissement d'un équilibre dans la relation locataires-propriétaires par la régulation des pratiques abusives, stabilisation des marchés immobiliers tendus en évitant des bulles de prix, réduction des inégalités territoriales - ce qui permet d'assurer une meilleure mixité sociale -, prévisibilité pour les locataires, ou encore effet modérateur sur l'inflation des prix, avec comme corollaire une meilleure accessibilité du marché acquisitif.

(poursuivant en néerlandais)

Monsieur Mouani, l'enregistrement obligatoire des nouveaux baux sur la plateforme régionale a été développé dès le début. Les procédures pour modifier un enregistrement existant, qui avaient dû être reportées, sont maintenant fonctionnelles. Par ailleurs, le logiciel de gestion immobilière est relié à la plateforme d'enregistrement, ce qui permet aux bailleurs professionnels et aux agents immobiliers qui le demandent de procéder à un enregistrement quasi automatique.

Le 31 mars, plus de 3.210 baux étaient enregistrés à Bruxelles.

Anderzijds wordt de software voor vastgoedbeheer gekoppeld aan het registratieplatform. Daardoor krijgen professionele verhuurders en vastgoedmakelaars toegang tot nagenoeg automatische registratiemogelijkheden. Acht private beheerders

hebben toegang aangevraagd. Op dit moment hebben al twee beheerders volledige toegang. Voor de zes andere zit het ontwikkelingsproces in verschillende fasen.

Op 31 maart waren er in Brussel meer dan 3.210 huurovereenkomsten geregistreerd.

Alle actoren op het terrein zijn het erover eens dat er een structureel tekort is aan betaalbare woningen. Het is echter aan de volgende regering om bijkomende initiatieven te nemen om dat probleem aan te pakken.

1133 (verder in het Frans)

Mevrouw Maison, de volgende regering moet beslissen of ze de middelen voor sociale huisvesting anders wil besteden.

Mijnheer de Clippele, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is wel degelijk vertegenwoordigd in de Adviesraad voor Huisvesting.

Ik begrijp dat u het woningaanbod in Brussel wil zien stijgen, maar op basis van de nota waarin staat dat er nooit woningen zullen komen op gewestgronden vraag ik me af of uw partij wel bereid is om dergelijke terreinen te beschermen. Misschien moet de MR haar standpunt herzien.

1135 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *De gegevens van Federia zijn inderdaad niet volledig, al zijn ze wel correct. Als we tot een evenwicht willen komen tussen steun aan eigenaars en respect voor de rechten van huurders mogen we niet in veralgemeningen vervallen.*

Het is belangrijk dat kleine eigenaars, die één of twee appartementen verhuren, renovatiesteun krijgen. Daarnaast moet er voorrang worden gegeven aan de renovatie van sociale en openbare woningen.

Ten slotte is het Woningfonds een uitstekend middel om gezinnen van de wachtlijst voor een sociale woning te krijgen.

Il appartiendra au prochain gouvernement de prendre des mesures supplémentaires pour pallier la pénurie structurelle de logements abordables.

(poursuivant en français)

Madame Maison, nous pouvons certes discuter de la réorientation de budgets alloués au logement social, mais ce sera au prochain gouvernement de plein exercice d'en décider.

Concernant la présence de Federia au sein du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Monsieur de Clippele, je peux vous garantir que l'Institut professionnel des agents immobiliers y est bien présent.

J'entends votre volonté de voir un accroissement de l'offre de logements tant publics que privés en Région bruxelloise, mais je m'interroge sur la volonté de votre parti de sanctuariser des terrains constructibles et disponibles pour accueillir du logement. Nous avons en effet tous pu prendre connaissance de la note exposant que l'on ne verra jamais arriver du logement sur des terrains qui appartiennent à la Région. Je m'interroge quant à la cohérence de ce que vous voulez. Si vous voulez revoir votre position pour construire plus de logements publics, le PS sera votre allié. Sinon, peut-être devriez-vous rediscuter de la sanctuarisation des terrains publics au sein de votre parti.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Vos réponses, Madame la Secrétaire d'État, rejoignent en partie celles que vous aviez données au sujet de l'étude de Federia. Les données sont effectivement partielles, même si elles sont correctes. Toutes les sorties dans la presse à ce sujet ont électrisé le débat.

Si nous voulons retrouver, comme nos collègues libéraux le souhaitent, un équilibre entre le soutien aux propriétaires et le respect des droits des locataires, il est important de ne pas verser dans la généralisation, comme cela a été le cas, en se basant sur des données partielles et sur des éléments qui ne peuvent pas encore être évalués totalement. Je pense en l'occurrence à l'enregistrement des baux.

J'aimerais aussi mettre en exergue le fait que le soutien aux petits propriétaires est important. Lorsque l'on possède dix-sept appartements, on n'est pas un petit propriétaire ! Un petit propriétaire est une personne qui a investi dans un ou deux appartements qu'il met en location, ou qui occupe son bien. Il faut lui apporter prioritairement une aide pour le rénover. Il faut donner la priorité aux rénovations et celles-ci doivent être consacrées aux logements sociaux et publics.

1137 **De heer Ilyas Mouani (Vooruit.brussels)** (in het Frans).- *Hopelijk doet de volgende regering haar werk even goed of beter dan de huidige.*

1139 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Uw antwoord stelt mij teleur. Het verbaast u dat Federia alle gevolgen van uw beleid op de markt kan berekenen, maar de federatie noemt ze alleen als verklaring voor de afgenomen investeringen. U zegt dat bepaalde maatregelen te recent zijn. Voor de dubbele registratie van huurcontracten klopt dat, maar andere maatregelen zijn ouder, dus is het mogelijk om de impact ervan te berekenen.*

De markt wordt inderdaad niet alleen door het huisvestingsbeleid beïnvloed. Ook vergunningen hebben een invloed. Tussen 2023 en 2024 zijn er 50% minder nieuwe bouwvergunningen toegekend, terwijl dat er in de rest van het land net meer waren. Dan moeten de alarmbellen afgaan. De verantwoordelijkheid daarvoor zou overigens bij de hele regering moeten liggen.

U beweert dat niets erop wijst dat eigenaars ontmoedigd worden om in Brussel te investeren. Ik heb andere zaken opgevangen. Zo blijkt uit een recente studie dat meer dan een derde van de verhuurders overweegt om uit de hoofdstad te vertrekken.

1141 *Over de bouwgronden hebt u gelijk, maar als we de dossiers erbij nemen, zien we dat zich op die terreinen ondertussen natuur en biodiversiteit hebben ontwikkeld die we moeten beschermen. Voor de MR is dat belangrijk in een stedelijke omgeving, al mag het niet de enige reden zijn om geen nieuwe woningen te bouwen. Dat kan echter ook op gronden waar al woningen staan.*

Je voudrais enfin signaler que le Fonds du logement est un dispositif qui fonctionne, dont j'ai personnellement bénéficié à un moment où je ne disposais pas des fonds requis. C'est un des moyens de sortir les gens de la file d'attente du logement social.

M. Ilyas Mouani (Vooruit.brussels).- Espérons que le prochain gouvernement fera aussi bien, voire mieux, que l'actuel.

M. Louis de Clippele (MR).- Certains éléments de votre réponse nous laissent quelque peu sur notre faim. Vous indiquez être étonnée que Federia chiffre tous les impacts potentiels de vos politiques sur le marché. D'après ma relecture du communiqué de presse, Federia ne les chiffre pas directement, mais ne fait que les énoncer comme des éléments susceptibles d'expliquer la baisse des investissements. Elle dispose également de retours de terrain des agents immobiliers, qui ont des contacts directs avec les gens et qui communiquent leurs expériences.

Vous dites que certaines mesures ont été prises récemment. Cela vaut effectivement pour le double enregistrement des baux. Notez cependant que le droit de préférence des locataires a été en vigueur tout au long de l'année 2024. Son impact peut donc être pris en considération. D'autres mesures prises précédemment ont déjà été énoncées, comme le moratoire hivernal ou les modifications du Code bruxellois du logement.

La politique du logement n'est effectivement pas la seule à avoir un impact sur le marché. Vous parlez d'urbanisme, de la certification PEB ou encore de l'obtention de permis. À ce sujet, dans le débat précédent, nous avons pu constater que la délivrance des nouveaux permis de construire a baissé de 50 % entre 2023 et 2024, alors qu'elle a augmenté dans le reste du pays. Les sonnettes d'alarme devraient donc retentir. Par ailleurs, la responsabilité ne devrait pas reposer sur un ministre ou une secrétaire d'État, car tenter de trouver une solution à ces enjeux relève de la responsabilité collective.

Selon votre analyse, aucun élément n'indique que les propriétaires bailleurs sont découragés d'investir à Bruxelles. Nous avons cependant entendu d'autres sons de cloche. Ainsi, d'après une étude récente de KBC, plus d'un tiers des propriétaires bailleurs à Bruxelles envisage de cesser d'être bailleurs dans la capitale. Certes, réfléchir est une chose et agir en est une autre, mais ce climat pourrait être amélioré.

Ensuite, vous évoquez la volonté de mon groupe de sanctuariser certains terrains que vous qualifiez de constructibles. Vous avez raison, mais si nous examinons le dossier relatif à ces terrains, nous constatons qu'il ne s'agit pas de terrains constructibles depuis quelques mois, mais bien de terrains caractérisés par une nature et une biodiversité à protéger.

Mon groupe considère cet enjeu comme primordial en milieu urbain, mais il ne peut être la seule raison pour éviter la construction de nouveaux logements. Une ville ne se construit pas exclusivement sur des terrains inoccupés ; une ville se

¹¹⁴³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Ik betreur het dat elke verantwoordelijkheid naar mij als staatssecretaris wordt doorgeschoven en dat uitsluitend mijn beleid wordt geïmplementeerd. Waarom zou bijvoorbeeld de verplichte registratie van een huurovereenkomst, die tien minuten in beslag neemt, investeerders afschrikken? Ik ben bereid om de situatie grondig te onderzoeken, maar maatregelen die amper enkele maanden van kracht zijn in het vizier nemen, slaat ergens op. U moet de volledige situatie bekijken.*

Ik ben voorstander van de bescherming van gronden en van de biodiversiteit, maar daar moet je aan werken. Vandaag bestaan er dankzij samenwerking met de privésector parken. Nooit eerder creëerde een regering zoveel parken en zoveel diversiteit als de huidige regering. Wie sociale woningen wil bouwen, moet bovendien ook scholen, bibliotheken en groene ruimte creëren, zodat de wijk er beter van wordt.

Op de gronden waarover we het hier hebben, moeten openbare en private woningen komen. Ik ben bereid om elk project te onderzoeken, op voorwaarde dat het ervoor zorgt dat mensen geen twintig jaar op een woning moeten wachten.

¹¹⁴⁵ *We hebben echt alle mogelijkheden onderzocht, maar we worden geconfronteerd met omwonenden die bezwaren indienen tegen sociale woningen in hun omgeving.*

Het is nu aan u om voorstellen te doen om sneller openbare en private woningen te creëren in Brussel. Ik zal ze met veel

construit sur une ville, telle est la réalité historique de toutes les villes que nous connaissons.

Une ville se compose de bâtiments neufs et de constructions rénovées, autrement dit, de nombreux éléments qui permettent d'augmenter le nombre de logements, à Bruxelles ou ailleurs, tout en conservant des sanctuaires de biodiversité. Telle est la vision que nous défendons et que nous partageons.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Nous ne cessons de répéter comme nous ne sommes pas d'accord et accumulons les redites. Cela ne me pose pas de problème.

Néanmoins, je déplore l'attitude qui consiste à faire retomber toute la responsabilité sur ma personne en tant que secrétaire d'État et à ne viser que la politique que j'ai mise en place. Pourquoi l'enregistrement d'un bail - qui prend dix minutes - ou l'application du droit de préférence, découragerait ceux qui voudraient investir à Bruxelles ? Le principe du droit de préférence est tout simplement de proposer votre bien au prix que vous avez fixé au locataire qui y vit depuis peut-être dix ou quinze ans. Il s'agit juste d'une marque de respect : la personne a vécu dans le logement dont elle a pris soin, tout en payant son loyer, ne serait-elle pas intéressée par son acquisition ? En quoi ces petites mesures décourageraient-elles l'investissement ?

Je suis prête à étudier et à analyser la situation dans les moindres détails, c'est pour cela que je fais de la politique : se remettre en question et ne pas fuir la critique. C'est un fonctionnement sain et correct. Toutefois, mettre dans votre ligne de mire des petites mesures qui n'ont que quelques mois d'existence n'a que peu de sens. Il faut regarder le tableau général.

Je suis pour la sanctuarisation des terrains et la biodiversité, mais ça se construit ! Aujourd'hui, grâce aux partenariats avec le secteur privé, il y a des parcs. Il n'y a d'ailleurs jamais autant eu de créations de parcs que sous cette législature, sous la houlette du ministre-président. Nous installons la biodiversité dans les quartiers, que nous débarrassons du béton omniprésent. Nous réhabilitons des sites industriels en y créant logements et parcs pour les familles. C'est comme cela que j'imagine « construire la ville sur la ville ». Le logement social, ce ne sont pas que des briques, mais aussi des écoles, des bibliothèques, des crèches et des espaces verts à destination de tout un quartier. Ce n'est donc pas une tare pour le quartier.

Les terrains que nous venons d'évoquer sont destinés à accueillir du logement public et privé. Je suis prête à analyser toute forme de projet, tant que cela évite des attentes de plus de vingt ans avant de pouvoir se loger à Bruxelles.

Nous avons réhabilité de nombreux sites de bureaux, d'anciennes usines, etc. Toutes les possibilités ont été envisagées.

Comme j'ai eu l'occasion de le dire en réponse à une question sur le sujet en séance plénière, nous sommes confrontés à des recours

interesse bekijken, want het belangrijkste is voor mij dat de Brusselaars een dak boven hun hoofd hebben.

introduits par des riverains qui refusent la création de logements sociaux à côté de chez eux.

Vous me demandez d'agir, et je vous réponds que nous avons fait ce que nous pouvions, et que nous avons épuisé les possibilités existantes.

Il vous appartient à présent de faire des propositions pour accélérer la création de logements publics et privés à Bruxelles. J'accueillerai celles-ci avec intérêt, car la seule chose qui m'importe en tant que secrétaire d'État du Logement est que les gens aient un toit au-dessus de leur tête.

¹¹⁴⁷ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Ik kan niet ontkennen dat een deel van uw beleid in de goede richting gaat, maar een ander deel doet dat niet.*

M. Louis de Clippele (MR).- Madame la Secrétaire d'État, nous pouvons être d'accord sur certains éléments, mais des divergences de vues persistent. Vous vous présentez toujours comme très volontariste par rapport aux politiques que vous avez menées, et nous ne pouvons vous reprocher le contraire. Vous l'avez été, parfois dans le bon sens, parfois dans des directions que nous n'aurions pas prises.

U lijkt maar niet te begrijpen welk positieve of negatieve effecten uw maatregelen kunnen hebben. Om dat te begrijpen, moet u de uitwerking van het beleid op de huisvesting onderzoeken.

Cependant, je ne peux vous laisser dire que vous ne comprenez pas que des « petites mesures », comme vous les appelez, puissent avoir un impact. Je crois au contraire qu'elles peuvent être additionnées et que toute mesure, même microscopique, aura des effets potentiellement positifs ou indésirables. C'est tout l'intérêt d'analyser l'effet de la mise en œuvre d'une politique sur la réalité concrète du logement.

Mijnheer Soiresse Njall, u stelt dat wie zeventien appartementen bezit, geen kleine eigenaar is. Daar ben ik het mee eens. Uit een studie blijkt echter dat 86% van de Brusselse verhuurders kleine eigenaars zijn.

Enfin, M. Soiresse Njall a déclaré que lorsque l'on possède dix-sept appartements, on n'est pas un petit propriétaire. Je suis tout à fait d'accord avec lui. Toutefois, je rappelle que l'étude lancée par Bruxelles Logement sur le profil type des bailleurs à Bruxelles indique que 86 % des propriétaires bailleurs sont des petits propriétaires. Si je ne m'abuse, il s'agit de personnes qui possèdent moins de quatre logements mis en location.

(Opmerkingen van de heer Soiresse Njall)

(Remarques de M. Soiresse Njall)

Er zijn ongetwijfeld eigenaars met zeventien woningen, maar dat is maar een deel van het verhaal.

Ce témoignage paru dans la presse concernant une personne qui posséderait dix-sept logements est sans doute vrai, mais il ne reflète pas toute la réalité du logement à Bruxelles.

- De incidenten zijn gesloten.

- Les incidents sont clos.

¹¹⁵³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

¹¹⁵³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

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

¹¹⁵³ **betreffende de invoering van een premie voor de aankoop van een intergenerationele woning.**

concernant la création d'une prime pour l'achat de logements intergénérationnels.

¹¹⁵³ **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

QUESTION ORALE JOINTE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

1153 **betreffende kangoeroewoningen.**

1153 **De voorzitter.-** Op verzoek van de heer de Clippele zal mevrouw Schepmans zijn vragen aan bod laten komen in haar toegevoegde vraag.

1159 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).-** *Intergenerationele woningen bevorderen de solidariteit tussen generaties en komen tegemoet aan de behoeften van jongeren, gezinnen en senioren.*

Het gewest heeft al steun toegekend aan de verenigingen 1 Toit 2 Âges, Abbeyfield en Les Trois Pommiers. Privéspelers en eigenaren moeten echter ook meewerken. Ze zouden gebouwen kunnen omvormen tot intergenerationele woningen met financiële overheidssteun. Zo zou het aanbod van geschikte woningen toenemen, met name voor jongeren en senioren, die daardoor sociaal isolement kunnen vermijden. Momenteel blijft de ontwikkeling van kangoeroewoningen immers een randfenomeen.

1161 *Hebben uw diensten onderzoek verricht naar het mogelijke effect van een premie voor de aankoop van kangoeroewoningen of het omvormen van reguliere woningen tot kangoeroewoningen? Bestaan er fiscale voordelen die eigenaars stimuleren om hun woning om te vormen tot een kangoeroewoning?*

Voert u bewustmakingscampagnes onder eigenaars?

Helpt u eigenaars op technisch of administratief vlak, onder meer wat de stedenbouwkundige vereisten en de nodige aanpassingen aan de woning betreft?

Hebt u actuele cijfers over het aantal kangoeroewoningen en hun spreiding over de gemeenten? Welke criteria worden daarbij gehanteerd?

Welke wettelijke of administratieve obstakels staan de creatie van kangoeroewoningen in de weg?

concernant le projet des maisons kangourous.

M. le président.- Sur la proposition de M. de Clippele, Mme Schepmans inclura les questions de celui-ci dans sa propre question.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Les logements intergénérationnels, un sujet régulièrement abordé au sein de cette commission, représentent une solution pertinente. Ils favorisent la solidarité entre les générations et répondent aux besoins des jeunes, des familles et des seniors.

Outre l'ASBL 1 Toit 2 Âges qui fait figure de pionnière en matière de logement intergénérationnel, Abbeyfield et Les Trois Pommiers jouent également un rôle clé. Ces associations ont déjà bénéficié de soutiens financiers régionaux, ce dont je me félicite.

Cependant, cette initiative devrait aussi inspirer les acteurs privés et les propriétaires, qui pourraient, grâce à un soutien financier, réaffecter des biens en logements intergénérationnels. Une prime spécifique pourrait encourager ces réaffectations et renforcer l'offre de logements adaptés. Le contexte actuel ne nous permet pas de lancer de nouveaux projets, mais la question mérite d'être soulevée.

Le concept des maisons kangourous apparaît aussi comme une réponse innovante aux défis croissants du logement en Région bruxelloise. En favorisant la cohabitation intergénérationnelle, il permet à la fois d'offrir un logement abordable aux jeunes et de lutter contre l'isolement des seniors.

Si cette formule suscite un intérêt grandissant, elle semble toutefois encore insuffisamment développée et encadrée. En effet, les maisons kangourous restent marginales dans le paysage immobilier bruxellois. Leur essor est ralenti par les freins administratifs, le manque d'incitants fiscaux et la faible sensibilisation du public à ce modèle de cohabitation.

Votre administration a-t-elle mené des études sur les éventuelles répercussions d'une prime pour l'achat ou la réaffectation de logements intergénérationnels à Bruxelles ?

Des campagnes de sensibilisation ou de communication ont-elles été menées pour encourager les logements intergénérationnels et inciter les propriétaires à réaffecter leurs biens ?

Un accompagnement technique ou administratif est-il proposé pour aider les propriétaires à transformer leurs biens en logements intergénérationnels ? Un tel soutien permettrait aux propriétaires d'être guidés à travers les démarches administratives, les exigences urbanistiques et les adaptations nécessaires pour accueillir plusieurs générations sous un même toit.

Pouvez-vous fournir des données actualisées sur le nombre de maisons kangourous recensées en Région bruxelloise et leur

¹¹⁶³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Een premie is niet het meest geschikte middel om kangoeroewoningen te realiseren. Ouderen die eigenaar zijn van een gedeeltelijk leegstaande woning, worden tot deze formule aangetrokken door het vooruitzicht om aan sociaal isolement te ontsnappen. Ouderen die nog geen eigenaar zijn, zouden worden geconfronteerd met het probleem dat ze door hun hoge leeftijd niet meer kunnen lenen bij de bank. Bovendien kunnen we momenteel moeilijk middelen uittrekken voor zo'n premie, zeker in lopende zaken.

Het gewest plant momenteel geen bewustmakingscampagnes. Het blijft wel de genoemde vzw's ondersteunen via erkenningen en subsidies aan verenigingen voor integratie via huisvesting.

Ook technische of administratieve ondersteuning voor de aanpassing of inrichting van kangoeroewoningen is niet aan de orde. Het is ook niet gebleken dat de uitvoering van werken de realisatie van kangoeroewoningen in de weg staat. Verbouwingswerken zijn niet eens altijd nodig. Wel is het duidelijk dat veel woningen gedeeltelijk leegstaan.

Het voornaamste obstakel lijkt te maken te hebben met het feit dat sociale rechten niet geïndividualiseerd zijn, waardoor al wie een vervangingsinkomen geniet, een juridisch risico loopt.

répartition par commune ? Quels sont les critères utilisés pour recenser ces initiatives et en assurer le suivi ?

Quels dispositifs spécifiques le gouvernement met-il en place pour encourager et encadrer ce type d'habitat ? Existe-t-il des primes, des avantages fiscaux ou des aides au montage de projets pour inciter davantage de propriétaires à transformer leur bien en maison kangourou ?

Enfin, quels sont les freins législatifs ou administratifs à la mise en œuvre de cette formule de logement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Une prime au logement intergénérationnel ne semble pas être un outil pertinent. Un des éléments ayant fait le succès de l'ASBL 1 Toit 2 Âges est la lutte contre l'isolement des personnes âgées par la mobilisation de la sous-occupation de leur logement. La nature même de ce genre de projet repose donc sur la mobilisation du logement de la personne âgée et sur le fait qu'elle soit propriétaire occupante.

Si une telle prime devait soutenir l'acquisition par la personne âgée de son logement, elle se heurterait à une difficulté majeure, à savoir l'accès au crédit des seniors. Une personne âgée désireuse de solliciter un crédit hypothécaire se verrait confrontée à une échéance de remboursement qui irait au-delà de son espérance de vie, soit une pratique totalement incompatible avec les pratiques bancaires.

À titre de comparaison, le Fonds du logement impose à ses emprunteurs que le crédit soit intégralement remboursé quand le plus jeune emprunteur du ménage atteint 70 ans. À ces éléments s'ajoutent l'absence de marge budgétaire pour dégager les fonds nécessaires à une telle prime ainsi que l'absence d'un gouvernement de plein exercice pour en créer le cadre réglementaire.

Concernant les campagnes de sensibilisation, aucune campagne initiée par la Région n'est prévue. La Région continue de soutenir les deux ASBL que je viens de mentionner par le biais des agréments et subsides d'association d'insertion par le logement.

En réponse à votre dernière question, un accompagnement technique et administratif relatif à la réalisation de travaux et/ou d'aménagement n'est pas à l'ordre du jour. À ce stade, il n'est pas avéré que la réalisation des travaux soit un obstacle au logement intergénérationnel. En fonction de la configuration du logement, la réalisation de travaux n'est pas forcément nécessaire. Il semble plus pertinent de se focaliser sur les logements sous-occupés.

En matière de logement intergénérationnel et, de manière générale, de toute forme de colocation à vocation sociale, le principal frein à la création de ce type d'habitat ne semble pas être d'ordre technique, mais est surtout lié à l'absence d'individualisation des droits sociaux, qui représente un risque juridique pour toute personne percevant un revenu de remplacement.

1165 *Mijnheer De Clippele, er zijn geen gegevens beschikbaar over het aantal kangoeroewoningen omdat er geen eenduidige definitie van dat begrip bestaat.*

In artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode staat er wel een definitie van het begrip 'intergenerationele woning', maar die verwijst niet per se naar de opdeling van een woning die voorheen één geheel vormde in meerdere wooneenheden.

Met het begrip 'intergenerationele woning' worden dus uiteenlopende zaken bedoeld. Het kan gaan om een eengezinswoning die door meerdere mensen wordt betrokken, al dan niet in gescheiden woonruimtes, en al dan niet met gemeenschappelijke ruimtes. Het kan ook gaan om collectieve woonvormen, zoals die bestaan voor studenten of ouderen, maar dan voor meerdere generaties.

Er bestaat ook geen meldingsplicht voor intergenerationele woningen en er is vaak geen stedenbouwkundige vergunning voor nodig. Bijgevolg is het niet mogelijk om een overzicht van zulke woningen op te stellen.

1167 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** *(in het Frans).*- *Ik juich de steun aan de bestaande intergenerationele huisvestingsprojecten toe.*

Verhuurders die in aanmerking zouden komen voor steunmaatregelen, zijn niet noodzakelijk senioren. Het kan om relatief jonge mensen gaan.

1167 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Zo had ik het nog niet bekeken. Een jongere persoon of een jonger gezin met voldoende ruimte kan inderdaad een oudere in*

Monsieur De Clippele, il n'existe pas de données sur le nombre de logements ou de maisons kangourous ni sur leur implantation.

Cette situation résulte tout simplement de l'absence de définition de ce qu'est une maison dite kangourou. La notion la plus rapprochée est celle d'habitat intergénérationnel figurant à l'article 2 du Code bruxellois du logement qui définit ce dernier comme un « immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de 65 ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type ».

Il convient de noter que cette définition ne reprend pas nécessairement la notion de partage ou de division d'un logement précédemment unitaire, comme votre question le laissait sous-entendre. En effet, dans l'hypothèse où il est ici fait référence à la notion d'habitat intergénérationnel, il faut avoir à l'esprit que cette notion renvoie à des réalités extrêmement diverses.

Il peut s'agir d'un logement unique partagé par plusieurs occupants, moyennant ou non la réalisation d'aménagements spécifiques ou de différents logements privatifs et individuels organisés autour d'espaces communs, sièges d'une vie communautaire. Il peut aussi s'agir de logements collectifs tels que des résidences comme on en connaît pour les étudiants et les personnes âgées, mais dans un format intergénérationnel.

Par ailleurs, il n'existe aucune obligation de déclarer un habitat intergénérationnel. Si le cadre s'y prête, ce projet peut s'organiser de manière strictement privée sans que la Région n'intervienne et un permis d'urbanisme n'est pas forcément nécessaire. En dehors des projets subventionnés ou portés par des opérateurs reconnus par la Région, il n'existe donc aucun moyen de recenser l'ensemble des habitats de ce type.

Quant aux obstacles légaux, comme je l'ai indiqué il y a quelques instants, l'absence d'individualisation des droits sociaux semble bien être la principale difficulté.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Je vais prendre le temps de bien relire votre réponse. Je salue le soutien apporté à certaines ASBL, comme 1 Toit 2 Âges, Abbeyfield ou Les Trois pommiers. Ce sont des acteurs de terrain qui connaissent les besoins et qui méritent d'être renforcés.

Il faut prendre en considération le fait que les bailleurs auxquels les soutiens sont destinés ne sont pas forcément âgés. Ils peuvent être jeunes. Si un prêt doit être remboursé à 70 ans, comme vous l'avez évoqué, c'est un aspect qu'il faudrait étudier, pour ne pas catégoriser les gens vis-à-vis de cette possibilité qui leur serait offerte. Des bailleurs relativement jeunes peuvent être séduits par ce projet.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Vous avez raison. Je n'avais pas imaginé la question sous cet angle-là, mais plutôt sous celui de la personne âgée qui accueille la personne plus jeune dans son domicile. Pourquoi ne pas imaginer l'inverse, et

huis halen in plaats van andersom. De volgende regering kan die mogelijkheid verder onderzoeken.

- De incidenten zijn gesloten.

une personne ou une famille plus jeune souhaitant accueillir une personne plus âgée si elle dispose d'assez de place pour le faire ? Le prochain gouvernement pourra creuser la question.

- Les incidents sont clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

betreffende de financiële situatie van de Brusselse sociale verhuurkantoren.

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Sinds enkele maanden verkeert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in een periode van politieke onzekerheid. Er is nog steeds geen volwaardige nieuwe regering. Die situatie belemmert de financiering van verschillende organisaties, waaronder de sociale verhuurkantoren (SVK's).

Het SVK Delta heeft onlangs een verontrustende brief gestuurd aan de eigenaars die hun eigendommen aan hen toevertrouwen. Daarin kondigt de organisatie aan dat ze wegens gebrek aan subsidies de huurbetaling vanaf april 2025 niet meer kan garanderen. Dat nieuws roept grote bezorgdheid op. Eigenaars dreigen hun inkomsten te verliezen. Huurders riskeren hun woning te verliezen als de situatie aanhoudt.

Momenteel wachten 60.000 gezinnen op een sociale woning in het Brussels Gewest. De SVK's spelen een cruciale rol door woningen aan te bieden tegen betaalbare huurprijzen en door eigenaars een zekere gemoedrust te bieden bij het beheer van hun eigendommen. Het is daarom van essentieel belang om het vertrouwen van verhuurders in het systeem te behouden. Als eigenaars de huurgelden niet tijdig ontvangen, dreigen ze het SVK-systeem te verlaten. Ze zouden hun woningen opnieuw kunnen aanbieden op de privémarkt, waar de huurprijzen voor veel gezinnen onbetaalbaar zijn. In het ergste geval zouden sommige eigenaars kunnen beslissen om hun eigendommen te verkopen aan de hoogste bidder, wat het aanbod aan betaalbare huurwoningen verder zou verminderen.

Is het SVK Delta een alleenstaand geval of ondervinden andere SVK's ook financiële moeilijkheden?

Wat is het totale bedrag aan geblokkeerde subsidies sinds juni 2024?

Hoeveel eigenaars dreigen door die situatie hun huurinkomsten te verliezen? Welke oplossingen zult u uitwerken om te garanderen dat de eigenaars de huurgelden op tijd ontvangen en te voorkomen dat ze uit het systeem stappen?

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant la situation financière des agences immobilières sociales bruxelloises.

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).- *La Région de Bruxelles-Capitale traverse une période d'incertitude politique, qui entrave le financement de différentes organisations, dont les agences immobilières sociales.*

L'AIS Delta a récemment envoyé un courrier inquiétant aux propriétaires qui lui confient leurs biens, dans lequel elle leur annonce qu'elle ne sera plus en mesure de garantir le paiement des loyers à partir d'avril 2025. Cette situation suscite de vives inquiétudes dans le chef des propriétaires qui risquent de perdre leurs revenus, et des locataires qui risquent de perdre leur logement.

Dans le contexte actuel, où 60.000 familles sont en attente d'un logement social, les AIS jouent un rôle crucial en proposant des logements à des loyers abordables et en offrant une certaine tranquillité d'esprit aux propriétaires. Il est donc essentiel de maintenir la confiance des bailleurs dans ce système, sous peine de les voir remettre leurs logements sur le marché privé ou, dans le pire des cas, de les vendre au plus offrant.

S'agit-il d'un cas isolé ou d'autres AIS connaissent-elles des difficultés financières ?

Quel est le montant total des subventions bloquées depuis juin 2024 ?

Combien de propriétaires risquent de perdre leurs revenus locatifs ?

Quelles solutions envisagez-vous pour éviter qu'ils ne quittent le système ?

Hoe wilt u op lange termijn zorgen voor een stabiele financiering van de SVK's zodat ze niet de dupe worden van politieke instabiliteit?

De SVK's vormen een essentiële pijler van de sociale huisvesting in Brussel. Ze zorgen ervoor dat duizenden gezinnen een dak boven hun hoofd hebben. Er zijn dringend concrete oplossingen nodig om te vermijden dat de wooncrisis erger wordt.

¹¹⁷⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) heeft contact opgenomen met Brussel Huisvesting en met mijn kabinet om te verwittigen dat de kaspositie voor meerdere SVK's problematisch was geworden. Daarin staat het SVK Delta dus niet alleen. Sindsdien heeft elk sociaal verhuurkantoor echter 25% van het bedrag van zijn jaarlijkse subsidie ontvangen. Het totale bedrag dat in de loop van de maand maart 2025 aan de SVK's is betaald, namelijk 7.537.525,61 euro, heeft hun kaspositie weer aangevuld, zodat ze hun uitgaven voor de eerste maanden van het jaar kunnen dekken en dus ook de huurgelden aan de verhuurders kunnen betalen.

Brussel Huisvesting en mijn kabinet stellen alles in het werk om ervoor te zorgen dat de subsidie voor het tweede kwartaal, die gelijk zou moeten zijn aan het bedrag voor het eerste kwartaal, zo snel mogelijk aan de SVK's kan worden gestort, maar we zijn nog steeds verplicht om de gebruikelijke procedure voor de toekenning van subsidies na te leven en we moeten dus het advies vragen van de Inspectie van Financiën en het akkoord krijgen van de minister van Begroting. Wij hopen de SVK's begin mei de toekenning van deze tweede deelsubsidie te kunnen bevestigen.

Twee SVK's krijgen van ons bijzondere aandacht omwille van hun problematische financiële situatie, die gevolgen heeft voor de betaling van de huurgelden aan de eigenaars. Die situatie houdt niet rechtstreeks verband met het uitblijven van een gewestelijke jaarbegroting voor het jaar 2025, maar wordt daar wel door verscherpt. Het gaat om het SVK Anderlecht-Kuregem en het SVK Sint-Joost.

Voor deze beide SVK's hebben we Isis Consult als externe dienstverlener aangesteld om een financiële analyse uit te voeren om hun budgettaire situatie, het risico op wanbetaling en de haalbaarheid van de reeds genomen maatregelen te beoordelen. Het doel is ook om te achterhalen welke inspanningen en termijnen nodig zijn om het financiële evenwicht te herstellen en indien nodig een actieplan voor te stellen. Momenteel loopt er dus een grondige monitoring.

¹¹⁸¹ Als er voldoende begrotingskredieten beschikbaar geweest waren, hadden de SVK's nu al 90% van hun jaarlijkse subsidie voor 2025 ontvangen, in totaal 27.135.092,20 euro. Op grond van de beschikbare begrotingskredieten hebben zij echter slechts 25% ontvangen, in totaal 7.537.525,61 euro. Het tekort bedraagt voorlopig dus 19.597.566,59 euro.

Comment comptez-vous assurer à long terme un financement stable des AIS ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *La Fédération des agences immobilières sociales a pris contact avec Bruxelles Logement et mon cabinet pour signaler les problèmes de trésorerie de plusieurs AIS, dont Delta. Depuis lors, chaque AIS a reçu 25 % du montant de sa subvention annuelle, ce qui a permis de renflouer leur trésorerie et de faire face à leurs dépenses des premiers mois de l'année. Le montant total versé en mars 2025 est de 7.537.525,61 euros.*

Bruxelles Logement et mon cabinet font le nécessaire pour que la subvention pour le deuxième trimestre, qui devrait être équivalente à celle du premier trimestre, puisse être payée le plus rapidement possible. Nous devons cependant respecter la procédure habituelle d'octroi, et donc demander l'avis de l'Inspection des finances et obtenir l'approbation du ministre du Budget.

Les AIS d'Anderlecht-Cureghem et de Saint-Josse-ten-Noode font l'objet d'une attention particulière en raison de leur situation financière problématique, exacerbée par l'absence d'un budget annuel régional pour 2025. Un prestataire externe, Isis Consult, a été chargé d'analyser leur situation budgétaire et, si nécessaire, de proposer un plan d'action.

Si les crédits budgétaires suffisants avaient été disponibles, les AIS auraient normalement déjà dû recevoir 90 % de leur subvention annuelle 2025.

Il est difficile d'estimer le nombre de propriétaires qui risquent de perdre leurs revenus locatifs, car la trésorerie des AIS évolue chaque jour en fonction de leurs recettes et de leurs dépenses.

Het is moeilijk uit te maken hoeveel eigenaars het risico lopen hun huurinkomsten te verliezen, aangezien de kaspositie van de SVK's voortdurend verandert naargelang de inkomsten en uitgaven tijdens hun dagelijkse werking. De storting van het eerste deel van de jaarlijkse subsidie heeft bovendien geholpen om de kaspositie van de SVK's op korte termijn ademruimte te geven.

Afgezien van een snellere behandeling van de dossiers, iets waar mijn kabinet en Brussel Huisvesting al werk van maken, zie ik geen andere oplossing voor dit probleem, gezien de verplichting om middelen toe te wijzen via voorlopige twaalfden.

De regering heeft de berekeningswijze van de subsidies aan de SVK's hervormd via de herziening van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren. Daardoor sluit hun financiering vandaag beter aan bij hun behoeften, met name door sterker in te zetten op het ter beschikking stellen van SVK-woningen aan specifieke doelgroepen.

Net als u betreur ik de moeilijkheden die de SVK's ondervinden als gevolg van de politieke instabiliteit.

1183 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- U zegt dat 25% van het budget is toegekend in maart. Dat betekent dat het voor april en mei wachten is op de beslissing van de Inspectie van Financiën, die nog geen toestemming heeft gegeven om extra middelen uit te trekken.

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik vergat te vermelden dat de regering zopas heeft beslist dat de SVK's nog een tweede bedrag zullen ontvangen, dat op ongeveer 7 miljoen euro uitkomt. Voor beide SVK's samen is dat ongeveer 15 miljoen euro. De rest zullen ze later ontvangen.

1183 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- Dat is dan eigenlijk 50% van het totale bedrag.

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Met een regering in lopende zaken gaat het allemaal wat moeilijker, maar we doen wat we kunnen om het volledige budget aan de SVK's toe te kennen. We werken eraan. Tot nu toe hebben ze 50% van hun vaste budget ontvangen. De rest volgt nog. De SVK's zijn voor de regering en voor alle leden van deze commissie belangrijk. Er komt ongetwijfeld een oplossing voor de overige 50%.

1183 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).**- Er heerst nog altijd grote bezorgdheid over de SVK's van Kuregem en Sint-Joost-ten-Node. Daar doen zich problemen voor. Welke gevolgen kan dat hebben?

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Er loopt momenteel een studie. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn, kunnen we een beslissing nemen. Ik verwacht het rapport eind

Le versement de la première partie de la subvention annuelle a par ailleurs permis de les soulager à court terme.

Hormis une accélération du traitement des dossiers, aucune autre solution ne peut être proposée compte tenu de l'obligation d'attribuer les budgets prévus par douzièmes provisoires.

Durant la dernière législature, le mode de calcul des subventions aux AIS a été réformé dans le cadre de la révision de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Comme vous, je regrette les difficultés que connaissent les AIS en raison de l'instabilité politique.

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).- *Si 25 % du budget a été alloué en mars, cela signifie que pour avril et mai, il faut attendre la décision de l'Inspection des finances sur le déblocage de moyens supplémentaires.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *J'ai oublié de signaler que le gouvernement vient de décider que les AIS recevront un deuxième montant, qui s'élève à 15 millions d'euros pour les deux structures.*

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).- *Soit 50 % du montant total.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Nous faisons notre possible pour allouer l'intégralité du budget aux AIS, mais tout est plus compliqué avec un gouvernement en affaires courantes.*

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).- *Qu'en est-il pour les AIS d'Anderlecht-Cureghem et Saint-Josse-ten-Noode ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Nous attendons les résultats d'une étude. Je vous invite à me réinterroger lorsqu'ils seront disponibles, fin juin 2025.*

juni 2025. Ik nodig u uit om er op dat moment opnieuw een vraag aan te wijden.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE

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

betreffende de controle van de inkomsten van sociale huurders en de bestrijding van onrechtmatige bewoning.

De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).- *Aangezien de vraag naar sociale woningen veel groter is dan het aanbod, is het belangrijk dat ze in de eerste plaats worden toegewezen aan degenen die ze het hardst nodig hebben. Een strenge controle van de inkomensvoorwaarden is dus essentieel. Toch blijven gevallen van misbruik vragen oproepen over de controles en sancties.*

Hoe vaak worden de inkomsten van sociale huurders gecontroleerd? Gebeurt dat systematisch of via steekproeven?

Hoeveel gevallen van huurders die niet voldeden aan de inkomensvoorwaarden werden de afgelopen jaren vastgesteld? Welke maatregelen werden genomen? Moesten ze onmiddellijk hun woning verlaten of kregen ze een regularisatietermijn?

Past het gewest financiële sancties toe voor huurders die niet in orde zijn of zal het progressieve huurprijzen invoeren afhankelijk van het inkomen?

Hoeveel sociale woningen zijn de afgelopen jaren vrijgekomen na inkomenscontroles?

Heeft de vermindering van fraude en misbruik een significant effect op de wachtlijsten?

Welke maatregelen zullen de toewijzing van woningen aan de meest behoeftige gezinnen versnellen?

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

concernant le contrôle des revenus des locataires de logements sociaux et la lutte contre les occupations abusives.

M. Louis de Clippele (MR).- L'accès à un logement social est primordial pour de nombreux ménages bruxellois en difficulté. Or, dans un contexte où la demande dépasse largement l'offre, il est essentiel de garantir que ces logements soient octroyés en priorité aux personnes qui en ont le plus besoin.

Pour assurer l'équité et éviter les abus, un contrôle rigoureux des conditions de revenus des locataires est indispensable. Pourtant, des cas d'occupation abusive ou de maintien indu dans un logement social continuent de susciter des interrogations, notamment concernant les délais de réaction de l'administration et l'efficacité des sanctions appliquées.

Étant donné que 57.467 ménages sont en attente d'un logement social en Région bruxelloise, il est crucial de veiller à ce que ces biens soient attribués de manière juste et efficace. Une transparence accrue sur les mécanismes de contrôle et leur efficacité contribuerait à renforcer la confiance des citoyens dans le système des logements sociaux et à optimiser l'utilisation des ressources publiques.

À quelle fréquence les revenus des locataires de logements sociaux sont-ils vérifiés ? Ces contrôles sont-ils réalisés de manière systématique ou sur la base d'échantillons ciblés ?

Combien de cas de locataires occupant un logement social alors que leurs revenus dépassaient les plafonds autorisés ont-ils été recensés ces dernières années ? Quelles mesures sont prises pour remédier à ces situations ? Les locataires concernés sont-ils sommés de quitter leur logement immédiatement ou bénéficient-ils d'un délai de régularisation ?

La Région applique-t-elle des pénalités financières pour les locataires en situation irrégulière ou compte-t-elle mettre en place un système de loyers progressifs en fonction des revenus ?

Combien de logements sociaux ont pu être libérés à la suite des contrôles de revenus effectués ces dernières années ?

La réduction des fraudes et des occupations abusives a-t-elle un effet significatif sur la diminution des listes d'attente ?

¹²⁰¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik verwijs naar artikel 62 van het regeringsbesluit van 26 september 1996 dat de verhuur van sociale woningen regelt. Daarin wordt bepaald dat de inkomens eenmaal per jaar systematisch worden gecontroleerd voor alle sociale huurders.*

Daarnaast vindt een controle plaats wanneer een huurder een herziening van de huurprijs aanvraagt omdat zijn inkomen gedaald is en hij daarvoor inkomensbewijzen moet voorleggen.

Een woning kan niet worden toegewezen aan een kandidaat-huurder die de inkomensgrens overschrijdt. Dat wordt gecontroleerd tijdens de aanvraagperiode, bij verlengingen en bij de toewijzing van de woning.

Tijdens de huurperiode kan het inkomen echter stijgen of dalen. Op 31 december 2023 overschreden 754 gezinnen de inkomensgrens met meer dan 150%. In dat geval moet het gezin onder bepaalde voorwaarden een solidariteitsbijdrage betalen. Als het dat niet doet, moet het de woning verlaten met een opzegtermijn van zes maanden, zoals bepaald in artikel 48 van bovengenoemd regeringsbesluit.

¹²⁰³ *Voor personen die hun inkomen hebben opgegeven en een overeenkomst van onbepaalde duur hebben, wordt de huurprijs jaarlijks herzien op basis van hun inkomen. Wanneer dat hoger is dan de inkomensgrens, betalen ze een maandelijkse solidariteitsbijdrage. Die kan onder bepaalde voorwaarden worden verdubbeld, tenzij ze hun huur opzeggen. Voor degenen met een overeenkomst van bepaalde duur geldt dezelfde regel en worden bovendien specifieke inkomenscontroles uitgevoerd, overeenkomstig artikel 142 van de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 26 september 1996.*

Bovengenoemd besluit bepaalt eveneens dat wanneer de maatschappij enige vorm van fraude of verzwijging vaststelt, ze de huurprijs kan verhogen tot de normale huurwaarde van de

Enfin, quelles mesures seront mises en place pour accélérer l'attribution des logements aux ménages qui en ont le plus besoin ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant la fréquence de vérification des revenus des locataires, je vous renvoie à l'article 62 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, qui précise, de manière détaillée, que les vérifications se font une fois par an de manière systématique pour l'ensemble des locataires sociaux - ce qui répond également à votre deuxième question.

En dehors de cela, une vérification des revenus est faite dans le cadre des demandes individuelles de révision des loyers introduites par les locataires, en cours d'année, à la suite d'une diminution des revenus du ménage. Pour éventuellement bénéficier d'un recalcul à la baisse, le locataire doit fournir les preuves des revenus de son ménage, sauf celles que la société immobilière de service public peut consulter à travers les sources authentiques accessibles.

Le plafond d'admission est, quant à lui, vérifié pendant la période de candidature, lors des renouvellements et au moment de l'attribution du logement. Un logement ne peut pas être attribué à un candidat locataire dont les revenus dépassent les revenus d'admission. Les revenus peuvent par contre évoluer, à la hausse ou à la baisse, durant la location du logement social. Au 31 décembre 2023, 754 ménages avaient un revenu qui dépassait 150 % du revenu d'admission. Quand c'est le cas, le ménage doit, à certaines conditions, payer une cotisation de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

Concernant votre quatrième question, vous trouverez la réponse dans l'article 47 de l'arrêté du gouvernement précité. L'article 48 précise encore qu'au cas où les revenus du ménage dépassent pour les deux années concernées 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par courrier recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Concernant votre cinquième question, dans le cas de personnes ayant déclaré leurs revenus, et dans la mesure où il ne s'agit pas de fraude, il convient de distinguer si ces personnes ont conclu un bail à durée indéterminée ou à durée déterminée. Dans le premier cas, le calcul du loyer est revu annuellement sur la base de leurs revenus. En plus du loyer calculé sur la base de leurs revenus, les ménages dont les revenus dépassent le revenu d'admission se voient appliquer une cotisation mensuelle de solidarité. Celle-ci peut être doublée à certaines conditions, sauf si elles remettent leur renon.

Cette règle vaut également pour les locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée déterminée. En outre, des contrôles spécifiques des revenus sont opérés, conformément à l'article

woning en daarbovenop de maximale solidariteitsbijdrage kan opleggen. Die verhoging is onmiddellijk van toepassing tot de volgende herziening.

Er kwam slechts één woning vrij na inkomenscontroles in 2021. Het ging om een niet-aangegeven medebewoner met een fictief adres.

142 du Code bruxellois du logement et aux articles 47, 48, 71 et 88 de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Concernant votre sixième question, l'arrêté précité dispose ce qui suit en son article 60, paragraphe 4 : « Lorsque la société constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment. Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe. »

Pour ce qui concerne votre demande sur le nombre de logements sociaux ayant pu être libérés à la suite des contrôles de revenus effectués ces dernières années, seul un logement a été libéré en 2021. Il s'agissait d'un cohabitant non déclaré avec une adresse fictive. C'est grâce à la collaboration entre les zones de police que la fraude a pu être prouvée.

¹²⁰⁵ *De strijd tegen fraude en misbruik van sociale woningen heeft slechts een beperkt effect op de wachtlijst. Om die te verkorten zijn andere maatregelen nodig.*

Om bij de toewijzing voorrang te geven aan personen die dringend een sociale woning nodig hebben, voorziet de wetgeving in voorrangspunten. Zo krijgen personen die hun woning moeten verlaten wegens onbewoonbaarheid vijf voorrangspunten, slachtoffers van rampen twee punten of gezinnen met minstens één persoon met een handicap twee punten.

Overeenkomstig het besluit van 1996 kan elke maatschappij ook afwijken van de bepalingen over de toekenning van een woning, met een gemotiveerde beslissing op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

Bovendien sluit elke maatschappij samenwerkingsovereenkomsten voor de prioritaire toewijzing van ten minste 6% van de woningen met erkende opvangtehuizen voor slachtoffers van huiselijk geweld, instellingen voor noodhulp of integratie van daklozen.

Los van de wachtlijst bevestigen de sociaal-economische kenmerken van de Brusselse gezinnen de behoefte aan sociale woningen, aangezien 50% van hen aan de inkomensvoorwaarden voldoet.

Si la lutte contre les fraudes et les occupations abusives de logements sociaux peut contribuer à raccourcir la liste d'attente, ses effets sont néanmoins très limités. Pour réduire la liste d'attente, qui compte aujourd'hui 57.220 familles, d'autres mesures sont nécessaires.

Concernant votre dernière question, la législation prévoit l'octroi de points de priorité, qui permettent spécifiquement aux personnes en situation précaire d'être prioritaires dans l'attribution des logements ou d'obtenir des dérogations. Ces mesures visent à garantir que les personnes les plus vulnérables accèdent plus rapidement au logement dont elles ont urgemment besoin.

Ainsi, le candidat contraint de quitter son logement par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale ou par une décision du service d'inspection régionale instauré par ordonnance bénéficie de cinq titres de priorité. De même, la victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé recevra deux points supplémentaires. Le ménage comptant au moins une personne reconnue handicapée bénéficie également de deux points de priorité.

Concernant les dérogations prévues aux articles 35 à 37 de l'arrêté de 1996, le conseil d'administration de toute société peut, dans des cas individuels et des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions relatives à l'attribution d'un logement social. Il doit le faire par une décision motivée prise sur la base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

Chaque société conclut, par ailleurs, une ou plusieurs conventions de collaboration portant sur l'attribution prioritaire

1207 **De heer Louis de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- Ik onthoud dat in december 2023 754 gezinnen de inkomensgrens overschreden en slechts één gezin zijn woning moest verlaten in 2021, niet vanwege het inkomen, maar vanwege fraude.

De informatie die u hebt gegeven illustreert de complexiteit van het interne mobiliteitsbeleid binnen de sociale huisvesting. Zoals u zegt is dit slechts één van de maatregelen die we kunnen nemen om de opvangcapaciteit te verhogen en het sociale huisvestingsbeleid te versterken.

- Het incident is gesloten.

1211 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE**

1211 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1211 **betreffende de transparantie over de uitgaven van het Woningfonds tijdens de periode van lopende zaken.**

1213 **De heer Louis de Clippele (MR)** *(in het Frans).*- Het Woningfonds speelt een belangrijke rol in het toegankelijker maken van woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen.

Gezien de budgettaire context en de huisvestingscrisis moeten het parlement en de burger een duidelijk beeld krijgen van het gebruik van de overheidsmiddelen in deze strategische sector.

Welke projecten werden opgeschort of uitgesteld als gevolg van het beleid in lopende zaken? Hoe wordt een optimaal gebruik van

de logements pour 6 % minimum du total des attributions de l'année précédente. Il s'agit de maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes à la suite de faits de violence entre partenaires et/ou de violence intrafamiliale. Cela concerne aussi des organismes bruxellois agréés pour l'aide d'urgence et l'insertion des personnes sans abri.

Outre la liste d'attente, il faut surtout tenir compte du fait que 50 % des ménages bruxellois sont dans les conditions de revenus pour prétendre à un logement social.

En conclusion, au-delà de la liste d'attente, les caractéristiques socioéconomiques des ménages bruxellois confirment le besoin en logements sociaux.

M. Louis de Clippele (MR).- Je retiens deux chiffres des informations que vous avez données : en décembre 2023, 754 ménages étaient dans une situation de dépassement des plafonds de revenus autorisés ; en 2021, un seul ménage a dû libérer son logement, non pour dépassement de revenus, mais pour fraude.

Ces informations sont intéressantes, car elles révèlent la complexité de la politique de rotation ou de mobilité interne au sein du logement social. D'autres éléments interviennent dans cette mobilité, tels que les départs volontaires, certains ménages ne souhaitant plus occuper un logement social.

Cette réflexion pourrait venir enrichir toute une série d'autres mesures qui - et je vous rejoins sur ce point - pourraient être prises pour augmenter la capacité d'accueil en logement social public, ou pour renforcer la politique sociale du logement de manière générale.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

concernant la transparence sur les dépenses du Fonds du logement en période d'affaires courantes.

M. Louis de Clippele (MR).- Le Fonds du logement joue un rôle essentiel dans la politique du logement en Région bruxelloise. Il facilite en effet notamment l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes et soutient des initiatives visant à accroître l'offre de logements accessibles.

La transparence dans l'utilisation des fonds publics est primordiale, d'autant plus que la situation budgétaire de la Région reste préoccupante et nécessite une gestion rigoureuse et efficace des ressources disponibles.

de middelen van het Woningfonds gewaarborgd? Zijn er recent interne of externe audits uitgevoerd?

Zijn de termijnen voor de behandeling van de dossiers gewijzigd? Hoe wordt de kwaliteit van de dienstverlening geïnvloed? Worden de begrotingsafspraken van vóór de periode in lopende zaken nagekomen of zijn bepaalde programma's teruggedraaid? Werden de criteria voor het verkrijgen van een lening of financiële steun gewijzigd?

Compte tenu du contexte économique et des enjeux cruciaux en matière de logement, il est impératif que le Parlement et les citoyens puissent avoir une vision claire de l'utilisation des fonds publics dans ce domaine stratégique.

Quels projets sont suspendus ou retardés en raison des affaires courantes ? Quelles mesures de contrôle ont été mises en place pour assurer une gestion transparente et optimale des ressources du Fonds en cette période transitoire ?

Des audits internes ou externes ont-ils été réalisés récemment pour évaluer l'efficacité de la gestion budgétaire ?

Les délais de traitement des dossiers sont-ils affectés et, si oui, quelles solutions sont envisagées pour éviter une détérioration du service aux citoyens ?

Les engagements budgétaires pris avant la mise en affaires courantes sont-ils pleinement respectés ou certains programmes ont-ils dû être revus à la baisse ?

Dans quelle mesure les conditions d'accès aux prêts ou aux aides financières du Fonds ont-elles été affectées par cette période de transition ? Des critères ont-ils été modifiés ?

¹²¹⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Momenteel is slechts één bouwproject opgeschort, namelijk dat voor een dag- en opvangcentrum voor volwassenen met hersenletsel. De geplande subsidie van 2,2 miljoen euro bleek onvoldoende en de regering in lopende zaken kan niet beslissen over een extra subsidie.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Actuellement, seul un projet de construction est suspendu par manque de financement. Il consiste en la réalisation d'un centre de jour et d'hébergement pour une quinzaine d'adultes cérébrolésés et traumatisés crâniens développé pour le compte de l'ASBL La Braise à Anderlecht. Un subside régional de 2,2 millions d'euros avait initialement été prévu pour ce projet. Cependant, à la suite d'un contrôle budgétaire opéré par l'ASBL, il est fait état d'un besoin d'obtention d'un subside complémentaire de minimum 3 millions d'euros.

¹²²¹ *Voor uitgaven van meer dan 7.000 euro werden een controleverslag en een voorafgaande toestemming door de regeringscommissarissen ingevoerd.*

En raison des affaires courantes, le gouvernement actuel n'est pas en mesure de se positionner quant à un potentiel subside complémentaire au profit de cette ASBL.

Het Woningfonds moet, conform de Codex van de openbare financiën van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maandelijks verslag uitbrengen over het gebruik van zijn middelen. Daarnaast stelt het een verslag op met prognoses over de jaarlijkse vastleggingen en vereffening van kredieten voor het comité van toezicht op de rentevoeten. Overeenkomstig zijn beheersovereenkomst en andere afspraken met het gewest werkt het fonds ook indicatoren uit op verzoek van ministers of administraties.

Au sujet des mesures de contrôle, outre la mise en place d'un rapport de contrôle des dépenses supérieures à 7.000 euros dans son système financier et l'accord préalable des commissaires du gouvernement avant le lancement de tout marché excédant ce montant dans le cadre des mesures prudentielles, aucune autre mesure spécifique relative à cette période transitoire n'est nécessaire.

Wat de audits betreft, is het Woningfonds onderworpen aan een dubbele controle: die van de bedrijfsrevisoren en die van de auditeurs van het Rekenhof. Daarnaast is er ook een intern controlemechanisme werkzaam. Daarnaast wordt er op het einde van de beheersovereenkomst een evaluatierapport opgesteld door een externe consultant.

En effet, le Fonds du logement est tenu de respecter les dispositions du Code des finances publiques de la Région de Bruxelles-Capitale et, plus spécifiquement, de rapporter ses exécutions budgétaires mensuelles. En outre, il rédige des rapports incluant des projections sur les engagements et liquidations annuels pour les crédits au comité de suivi des taux. Ce comité est composé de membres de la direction, du conseil d'administration du Fonds ainsi que de représentants de mon cabinet et de celui du ministre du Budget. Dans le respect de son contrat de gestion et des conventions conclues avec la Région, le

De behandelingstermijnen van dossiers, de budgettaire verbintenissen van voor de periode in lopende zaken en de voorwaarden voor leningen werden niet gewijzigd. Dankzij de gedeeltelijke deconsolidatie van zijn vastgoedactiviteiten is het fonds in staat zijn verbintenissen na te komen.

- Het incident is gesloten.

Fonds produit également de nombreux indicateurs à la demande d'autres ministres ou de certaines administrations.

Concernant les audits, le Fonds du logement, en sa qualité de société coopérative de droit privé exerçant des missions d'utilité publique, est soumis à un double contrôle : celui des réviseurs d'entreprise et des auditeurs de la Cour des comptes. En outre, en interne, il existe un mécanisme de contrôle des engagements et des liquidations par deux contrôleurs. En fin de période de contrat de gestion, un rapport d'évaluation est en outre réalisé par un consultant externe et soumis à la Région et au Fonds du Logement.

Par ailleurs, sachez que les affaires courantes n'ont aucune incidence sur les délais de traitement des dossiers. Il en va de même pour les engagements budgétaires de projets mis en œuvre avant les affaires courantes. Le Fonds est en mesure de respecter ses engagements, notamment à la suite de la déconsolidation partielle de ses activités immobilières.

En réponse à votre dernière question, je vous affirme que les affaires courantes n'ont aucun effet sur les conditions d'accès aux prêts. Néanmoins, il est clair qu'aucune autre mesure facilitant l'accès tant aux crédits du Fonds du logement qu'à l'acquisition d'un logement par les ménages bruxellois ne peut être envisagée dans le contexte régional actuel.

- L'incident est clos.

1227 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

1227 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1227 **betreffende de toegang tot eigendom voor Brusselaars met een laag inkomen en de weerslag van gentrificatie op de huisvestingscrisis in het licht van het geval van de wooncoöperatie Coop'Haute 51.**

1229 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- Het Woningfonds is opgericht om voordelige woonkredieten te kunnen verstrekken aan gezinnen met een laag inkomen. Als ze een woning kopen, komt er immers plaats vrij op de wachtlijst voor een sociale woning.**

In het interview met de krant L'Echo op 8 maart riep de directrice van het Woningfonds op om meer Brusselaars met een laag inkomen aan een eigen woning te helpen. Ze pleit voor een verhoging van de jaarlijkse bijdrage van het gewest per gezin dat een lening afsluit bij het Woningfonds. Daartoe moet de dotatie van het gewest opgetrokken worden, zonder te raken aan de gewestelijke waarborg van 200 miljoen euro. Ze pleit ook voor een verlaging van de maandelijkse afbetaling gedurende de eerste vijf jaar. Die oplossing kost minder en is structureler.

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

concernant l'accès à la propriété des Bruxellois et Bruxelloises à bas revenus et l'impact de la gentrification sur la crise du logement à la lumière du cas de la coopérative Coop'Haute 51.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Les solutions à la crise du logement sont multifformes. L'accès à la propriété des Bruxellois qui ont des bas revenus en fait partie. Souvent, ces ménages figurent sur les listes d'attente pour un logement social.

Pour certains ménages ou familles à bas revenus, la seule manière d'accéder à la propriété passe par des mécanismes de prêts basés sur des taux d'intérêt et des remboursements mensuels modérés. Lorsqu'ils y parviennent, ils libèrent des places sur la liste d'attente pour un logement social. Telle est justement la mission du Fonds du logement, dont la directrice générale a accordé une interview au journal L'Echo, le 8 mars dernier.

Cet entretien a suscité tout mon intérêt, car elle y appelle à renforcer la propriété des Bruxellois à bas revenus. Pour atteindre ces objectifs, elle émet des propositions concrètes sur la base de

Met het merendeel van die voorstellen zal een nieuwe regering aan de slag moeten gaan, maar uw antwoorden kunnen interessant zijn voor de parlementsleden en de burgers.

Welke maatregelen heeft de regering genomen om de aankoop van een eigen woning voor gezinnen met een laag inkomen te vergemakkelijken? Welke maatregelen zijn er genomen met betrekking tot het Woningfonds in het licht van de voorstellen van de directrice? Zijn ze haalbaar? Welke beslissingen moeten daarvoor worden genomen?

De huurders van het gebouw in de Hoogstraat 51 in Brussel, het laatste gebouw in de wijk met gematigde huurprijzen, hebben het moeilijk om onroerend goed te kopen als gevolg van de gentrificatie. Ze richtten de coöperatie Coop'Haute 51 op om een prijsvoorstel te kunnen doen aan de meerderheidsaandeelhouder, een Luxemburgs investeringsfonds dat de huurders uit het gebouw wilde zetten en twintig flats wilde verkopen. Het bod van Coop'Haute 51 ten bedrage van 4,5 miljoen euro werd echter afgewezen door de eigenaar, die 5,6 miljoen euro wil.

Hoe wilt u die bewonerscoöperatie helpen? Wat hebt u tijdens uw ambtstermijn gedaan om soortgelijke initiatieven te steunen?

l'expérience tirée des relations entre le Fonds du logement et le gouvernement en affaires courantes.

La directrice générale du Fonds du logement suggère ainsi de renforcer l'intervention annuelle de la Région par ménage emprunteur, qui s'élève aujourd'hui à 341 euros. À cet effet, elle propose d'augmenter la dotation régionale et de maintenir la garantie régionale, qui est de 200 millions d'euros. Elle plaide aussi pour l'allègement de la mensualité payée par les ménages durant les cinq premières années. Cette solution coûte moins cher et est plus structurelle.

La très grande majorité des idées formulées par la directrice du Fonds du logement relèvent d'un futur gouvernement de plein exercice. Néanmoins, pour nous, parlementaires, et pour les citoyennes et citoyens, il est important de savoir ce qui a été réalisé durant les cinq dernières années, à la lumière de ces propositions. Les réponses pourront alimenter la réflexion lorsqu'un gouvernement de plein exercice sera mis en place.

Quelles mesures ont été appliquées par le gouvernement en vue de renforcer, de manière générale, l'accès à la propriété des ménages à bas revenus ?

Quelles mesures ont été prises vis-à-vis du Fonds du logement, en particulier à la lumière des propositions avancées par sa directrice ? Avez-vous, votre cabinet ou vous-même, analysé ces propositions ? Sont-elles réalisables ? Quelles décisions faut-il mettre en œuvre concrètement pour y arriver ?

Parmi les locataires confrontés aux difficultés d'accès à la propriété et à la gentrification de Bruxelles, les locataires du 51 de la rue Haute à Bruxelles, dernier immeuble du quartier à proposer des loyers modérés, ont créé la coopérative Coop'Haute 51. Leur objectif était de faire une offre de prix au propriétaire majoritaire, un fonds d'investissement luxembourgeois qui veut expulser les locataires et vendre les 20 appartements à la découpe. L'offre de 4,5 millions d'euros de la Coop'Haute 51 a été rejetée, le propriétaire exigeant 5,6 millions d'euros.

Où en êtes-vous de votre réflexion pour aider cette coopérative d'habitants inquiets face au refus de leur offre ? Durant votre mandat, qu'avez-vous mis en place pour soutenir des initiatives similaires ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le principal acteur du logement social acquisitif est le Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Durant la législature précédente, la Région a augmenté son soutien à cet acteur, notamment en formalisant et en sécurisant son cadre de fonctionnement.

Le principe du community land trust a obtenu une reconnaissance officielle en étant inclus dans le Code bruxellois du logement et dans les outils de la politique du logement. Ses modalités de fonctionnement ont été inscrites dans un arrêté du gouvernement.

¹²³¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - De belangrijkste speler op het vlak van sociale koopwoningen is Community Land Trust Brussels (CLTB). Tijdens de vorige regeerperiode heeft het gewest zijn steun aan CLTB versterkt door een werkingskader vast te leggen. Het principe van community land trusts werd opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode en is nu een onderdeel van de instrumenten van het huisvestingsbeleid. Dankzij de erkenning van CLTB was het voortbestaan verzekerd en kon het zich gemakkelijker ontwikkelen.

Citydev.brussels ontstond als reactie op de stadsvlucht eind jaren tachtig, toen ook vastgoedontwikkelaars niet meer

investeerden in Brussel. Geleidelijk aan heeft citydev.brussels zich gepositioneerd als de belangrijkste vastgoedoperator om te vermijden dat Brusselaars de stad verlaten, om nieuwe burgers aan te trekken en om Brusselaars aan een eigen woning te helpen.

Het mechanisme dat het gewest met citydev.brussels heeft opgezet, stelt gezinnen in staat om onder bepaalde voorwaarden een nieuwe woning te verwerven, waarvoor ongeveer 30% van de prijs wordt gesubsidieerd.

Sinds 1988 heeft citydev.brussels 4.722 woningen gebouwd en verkocht, wat neerkomt op een jaarlijks gemiddelde van 145 woningen. De impact van citydev.brussels is niet te verwaarlozen, want haar woningproductie vertegenwoordigt een marktaandeel van gemiddeld 8,4%. Alleen al in de periode 2013-2018 heeft citydev.brussels meer dan 1.000 woningen gebouwd, en de bouw van 1.370 woningen is gepland.

Het profiel van de kopers is gevarieerd, maar een groot deel behoort tot de midden- en lagere inkomensklassen. Zo heeft 29% van de kopers van citydev.brussels een jaarinkomen van minder dan 16.000 euro, wat overeenkomt met de lage inkomensklasse, aangezien de Belgische middenklasse een inkomen van 16.873 euro tot 33.747 euro heeft. In 2022 zullen de mediane en gemiddelde inkomens van gezinnen die een woning van citydev.brussels kopen respectievelijk 24.939 euro en 26.632 euro bedragen.

Ongeveer 40% van de kopers van woningen die gebouwd zijn door citydev.brussels, doen voor hun hypothecaire lening een beroep op het Woningfonds. Daarvan vraagt 42% een lening aan van meer dan 50% van de waarde van de woning en 37% een lening van meer dan 90% van de waarde van de woning.

Ongeveer 83% van de kopers is afkomstig uit het Brussels Gewest.

¹²³³ *Gezien het profiel van de kopers is het duidelijk dat de activiteiten van citydev.brussels niet leiden tot gentrificatie. Citydev.brussels richt zich voornamelijk op Brusselaars met een laag inkomen en biedt hun oplossingen voor de huisvestingscrisis door hen in staat te stellen een eigen woning te kopen.*

Citydev.brussels is hoofdzakelijk werkzaam in wijken die het kwetsbaarst zijn vanuit sociaal-economisch en ecologisch oogpunt. Het gaat om wijken met een woningtekort. Bovendien wil citydev.brussels met de toestemming van de

Enfin, le CLTB, en tant qu'acteur de terrain, s'est vu reconnaître par l'octroi d'un agrément et la conclusion d'un contrat de gestion. Cette reconnaissance a permis de sécuriser l'existence du CLTB et, par extension, de faciliter son développement.

En ce qui concerne le développement de logements moyens acquisitifs, citydev.brussels est l'acteur majeur régional. Face aux constats dressés à la fin des années 1980, relatifs notamment à l'exode urbain et à l'abandon du secteur du logement par les promoteurs immobiliers, citydev.brussels s'est progressivement positionnée comme l'opérateur immobilier incontournable pour maintenir et faire revenir des habitants dans notre Région et favoriser l'accès à la propriété.

Pour rappel, le mécanisme mis en place par la Région, via citydev.brussels, permet aux ménages d'acquérir, sous certaines conditions, un logement neuf dont environ 30 % du prix est subventionné.

Depuis 1988, citydev.brussels a construit et vendu 4.722 logements, ce qui représente une moyenne annuelle de 145 logements. L'impact de citydev.brussels est non négligeable, puisque sa production de logements représente une part de marché de 8,4 % en moyenne. Rien que sur la période 2013-2018, citydev.brussels a construit plus de 1.000 logements, et 1.370 logements sont en cours de programmation.

Les profils des acquéreurs sont variés, mais une grande partie se situe dans les tranches moyenne et basse de revenus. À titre d'exemple, 29 % des acquéreurs de citydev.brussels ont des revenus annuels inférieurs à 16.000 euros, ce qui correspond aux bas revenus, puisque la classe moyenne belge se situe entre 16.873 et 33.747 euros. En 2022, les revenus médian et moyen des ménages acquéreurs des logements construits par citydev.brussels étaient respectivement de 24.939 euros et 26.632 euros.

Il est à noter que 40 % des acquéreurs des logements construits par citydev.brussels font appel au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour leur emprunt hypothécaire. Parmi eux, 42 % sollicitent un emprunt supérieur à 50 % de la valeur du bien et 37 % un emprunt supérieur à 90 % de la valeur du bien.

Il est également à noter que 83 % des acquéreurs sont originaires de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, au regard des éléments énoncés, et en particulier du profil des acquéreurs, il apparaît évident que les interventions de citydev.brussels sur le territoire bruxellois n'engendrent pas de gentrification. Citydev.brussels s'adresse principalement aux Bruxellois qui disposent de faibles revenus et leur propose des solutions face à la crise du logement, en leur permettant d'accéder à la propriété.

Il semble également important de rappeler que citydev.brussels veille à maintenir prioritairement ses interventions dans les quartiers les plus fragiles sur les plans socioéconomique et

regering partnerschappen aangaan met andere openbare huisvestingsmaatschappijen om een gemengd en divers huisvestingsaanbod te bevorderen. In de mate van het mogelijke gaat het om projecten met ook handelsruimten, gemeenschappelijke voorzieningen, openbare ruimten en winkels.

Wat uw vragen over het Woningfonds betreft, is tijdens de vorige zittingsperiode het besluit betreffende de kredietverlening van het Woningfonds op 7 juli 2022 in werking getreden. Binnen de grenzen van de investeringsbevoegdheden die het gewest aan het Woningfonds heeft toegekend, maakte het besluit het mogelijk om de maximale inkomens voor de toegang tot de leningen op te trekken; om een investeringskrediet voor de aankoop of renovatie van een gebouw toe te kennen aan rechtspersonen met als maatschappelijk doel de integratie van kansengroepen via huisvesting; om een investeringskrediet te verstrekken aan verenigingen van mede-eigenaars voor renovatiewerkzaamheden en verbeteringen op het gebied van energie-efficiëntie (Ecorenokrediet); om een Ecorenokrediet toe te kennen aan particulieren in de vorm van een hypotheek of consumentenkrediet met het oog op renovatie of verbetering van de energieprestatie; en om eigenaren van meerdere woningen een Ecorenokrediet of consumptiekrediet toe te staan. Het bedrag dat daarvoor geleend kan worden is echter beperkt tot 250.000 euro. Gezien de beperkte investeringsmogelijkheden van het Woningfonds wordt die laatste lening momenteel opgeschort.

environnemental. Ces quartiers sont ceux marqués par un déficit résidentiel : le centre, la première couronne, les périmètres de contrat de quartier et, plus largement, l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

En outre, citydev.brussels veille à mettre en place, avec l'accord du gouvernement, des partenariats avec les autres opérateurs publics du logement afin de favoriser une mixité et une diversité d'offre de logements. Dans la mesure du possible, les opérations réalisées intègrent aussi des affectations de type économique, des équipements collectifs, des espaces publics et des commerces nécessaires aux nouveaux habitants et au quartier existant.

Concernant vos questions relatives au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un nouvel arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capitale, daté du 7 juillet 2022, est entré en vigueur sous la législature précédente. Toujours dans les limites du pouvoir d'investissement accordé par la Région au Fonds, cet arrêté a permis :

- d'augmenter les barèmes d'accessibilité aux crédits du Fonds ;
- d'octroyer un crédit d'investissement visant à l'acquisition ou à la rénovation d'un immeuble aux personnes morales ayant pour objet social l'intégration par le logement de publics fragilisés ;
- d'octroyer un crédit d'investissement aux associations de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique (crédit Écoréno). Ce type de crédit est actuellement en phase de test, en collaboration avec Bruxelles Environnement et le facilitateur copropriété, en vue d'en définir les modalités dans le cadre d'un arrêté ministériel ;
- d'octroyer un crédit Écoréno aux personnes physiques, sous la forme d'un crédit hypothécaire ou à la consommation, en vue de la rénovation ou de l'amélioration de la performance énergétique ;
- de permettre également aux multipropriétaires de bénéficier d'un crédit Écoréno hypothécaire ou à la consommation. Le montant empruntable est néanmoins limité à 250.000 euros. Compte tenu du pouvoir d'investissement limité du Fonds, ce type de prêt est actuellement mis en suspens.

Le Fonds du logement bénéficie par ailleurs de la garantie de la Région pour ses propres emprunts sur les marchés bancaires. En 2023, cette garantie a été exceptionnellement fixée à 230 millions d'euros, en vue de couvrir le dépassement du pouvoir d'investissement de 2022 dû à l'explosion des demandes de crédit. Pour les emprunts de 2024, la garantie régionale s'élevait à 200 millions d'euros ; pour 2025, elle s'élèvera à 130 millions d'euros, en raison du niveau plus élevé de trésorerie du Fonds du logement.

¹²³⁵ De gewestelijke waarborg van het Woningfonds bedroeg in 2023 uitzonderlijk 230 miljoen euro om tegemoet te komen aan de zeer grote stijging van de kredietaanvragen in 2022. Voor leningen in 2024 bedroeg de gewestelijke waarborg 200 miljoen euro en voor 2025 gaat het om 130 miljoen euro, omdat het fonds nu meer liquiditeiten heeft.

Het Woningfonds krijgt ook een investeringsdotatie van het gewest om het renteververschil tussen de toegekende leningen en de leningen die het zelf aangaat op de financiële markten te dekken, en om de kosten van het dossierbeheer te financieren. Die dotatie

wordt jaarlijks in vier delen uitbetaald. Het bedrag hangt af van de evolutie van de rente op de financiële markt en de rente die het Woningfonds toekent. Zo werd er in 2019, 2020 en 2021 geen dotatie vastgelegd. Daarna bedroeg de dotatie in 2022, 2023 en 2024 respectievelijk 1,3 miljoen euro, 5,9 miljoen euro en 9,5 miljoen euro.

Er werd nagegaan of het mogelijk was om tijdens de eerste vijf jaar degressieve premies toe te kennen, maar daarvoor bleken er te weinig middelen beschikbaar. De voorstellen van de directrice van het Woningfonds zijn interessant, maar een regering in lopende zaken kan daar geen beslissingen over nemen.

Voorts heb ik vertegenwoordigers van de wooncoöperatie Coop'Haute 51 ontmoet. In theorie zou steun van bijvoorbeeld Community Land Trust Brussel (CLTB) kunnen worden overwogen voor de aankoop van de grond. Dat zou echter niet alleen te zwaar wegen op de begroting, maar ook een situatie van ongelijke behandeling kunnen creëren ten aanzien van de personen op de wachtlijst van CLTB.

Bovendien heeft de uittredende regering het voorkeurrecht ingevoerd, waarbij woningen die worden verhuurd in geval van een verkoop eerst aan die huurders te koop moeten worden aangeboden.

Daarnaast werden de maximale inkomens voor het abattement bij verkoop opgetrokken van 175.000 naar 200.000 euro en werd er voorzien in een aanvullend abattement van 25.000 per categorie in geval van de verbetering van de energieprestatie. De maximale bedragen voor de waarde van goederen die in aanmerking komen voor een abattement, werd verhoogd van 500.000 naar 600.000 euro.

Ce dernier bénéficie également d'une dotation d'investissement de la Région permettant de couvrir le différentiel de taux entre celui des crédits octroyés et celui auquel il se finance sur les marchés financiers, ainsi que les frais de gestion des dossiers. Cette dotation est libérée en quatre tranches annuelles de 25 % du montant engagé. Le montant de cette dotation fluctue en fonction de l'évolution des taux sur les marchés bancaires et des taux pratiqués par le Fonds du logement, de sorte qu'aucune dotation n'a été engagée durant les années 2019, 2020 et 2021.

Le montant total des tranches de dotation perçues s'élevait à 1,3 million d'euros en 2022, à 5,9 millions d'euros en 2023 et à 9,5 millions d'euros en 2024. Un mécanisme de prime dégressive durant les cinq premières années avait été analysé, mais il n'a pas été retenu en raison de l'absence de moyens disponibles. Il s'agissait d'un subside octroyé par la Région aux ménages et non d'une aide récupérable permettant d'être utilisée à terme afin de soutenir d'autres ménages. Par ailleurs, les suggestions faites par la directrice du Fonds du logement sont intéressantes, mais elles ne peuvent faire l'objet d'une décision en cette période d'affaires courantes.

Pour ce qui concerne vos questions sur les effets de la gentrification sur la crise du logement et les difficultés d'accès à la propriété à la lumière du cas de la coopérative Coop'Haute 51, j'ai bien évidemment connaissance de ce dossier et j'ai rencontré les représentants de la coopérative. En théorie, un soutien d'un acteur tel que le Community Land trust Bruxelles (CLTB) pourrait être envisagé en vue de l'achat du foncier, ce qui diminuerait l'apport des coopérateurs.

Cependant, en plus des difficultés budgétaires qu'elle occasionnerait, une telle approche pourrait poser des problèmes d'égalité de traitement par rapport aux ménages repris sur la liste d'attente du CLTB, ainsi que de respect des modes de fonctionnement du CLTB, en matière de plafonds de revenus ou de conditions de revente, par exemple.

Pour répondre à votre dernière question, le soutien à l'acquisition d'un logement par les locataires, outre les mécanismes mis en place via le CLTB, citydev.brussels et le Fonds du logement, s'est également effectué à travers l'instauration du droit de préférence. Cette nouvelle obligation permet à un locataire dont le logement a été mis en vente de se voir proposer le logement en question avant sa mise sur le marché.

Enfin, je rappelle que sous cette législature a été adoptée une ordonnance qui modifie l'abattement sur le droit de vente et qui introduit un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique. Trois mécanismes fiscaux ont été revus : le plafond de l'abattement est passé de 175.000 à 200.000 euros, un abattement supplémentaire de 25.000 euros est prévu pour chaque amélioration de classe énergétique du bâtiment réalisée en cas de rénovation énergétique de grande ampleur, et le plafond de la valeur des biens visés par l'abattement fiscal est passé de 500.000 à 600.000 euros.

1237 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *De cijfers moeten worden afgetoetst aan de vastgestelde prioriteiten. Volgens mij bestaat de belangrijkste prioriteit erin dat de steun die wordt toegekend, afhankelijk is van het inkomen. Dat geldt des te meer in wijken met veel gentrificatie.*

De vastgoedspeculatie in de buurt van de Hoogstraat is schandalig. De huurprijzen zijn er werkelijk geëxplodeerd.

Daarom vroeg ik hoe het gewest de oprichting van wooncoöperaties kan bevorderen, want die kunnen ook helpen om gezinnen met een bescheiden inkomen in staat te stellen een woning te kopen. Het lijkt me interessant om dat systeem verder te onderzoeken voor de toekomst.

1239 *Dit jaar bedraagt de gewestelijke waarborg van het Woningfonds slechts 130 miljoen euro, gezien de hogere liquiditeiten.*

Betekent dat dat het bedrag van die waarborg steevast afhangt van de liquiditeiten van het Woningfonds?

1239 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dat klopt.*

1239 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *De gewestelijke waarborg bedraagt dus 200 miljoen euro als de liquiditeiten normaal zijn?*

(Instemming van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

- Het incident is gesloten.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Vous avez rappelé les mécanismes qui permettent aux ménages à bas revenus et de la classe moyenne d'accéder à la propriété. Les chiffres que vous avez donnés doivent être évalués à la lumière des priorités qui sont établies. Selon moi, la priorité doit être accordée en fonction du niveau de revenus. C'est essentiel, notamment dans les quartiers fortement embourgeoisés dans lesquels citydev.brussels produit des logements.

Permettez-moi d'établir un lien avec la question concernant la coopérative Coop'Haute 51. Je me suis rendu sur place où, grâce aux acteurs de terrain, j'ai pu constater l'ampleur du scandale, a fortiori quand on sait que cet immeuble est le seul à encore proposer des loyers accessibles dans les Marolles.

Les coûts de location dans certaines rues du quartier ont explosé. À titre d'exemple, un studio dont la location était proposée à 400 euros est passée aujourd'hui à 1.300 euros, ce qui est tout simplement effrayant. Certains acteurs s'adonnent en effet à la spéculation immobilière sans aucun état d'âme.

Je voulais dès lors savoir comment la Région pouvait encourager la mise en place de coopératives permettant aux ménages à bas revenus d'avoir, eux aussi, accès à la propriété. Cette mesure exigerait de prévoir toute une série de limites qui empêcheraient les dérives, afin d'éviter que des gens ne profitent des coopératives pour se lancer dans la spéculation ou, à tout le moins, dans la rente locative. Il serait intéressant d'étudier ce mécanisme pour l'avenir.

Vous avez dit que la dotation, qui est la garantie régionale pour le Fonds du logement, est fixée à 200 millions d'euros, mais qu'elle serait limitée à 130 millions d'euros cette année, en raison d'une augmentation de la trésorerie.

Cela veut-il dire que cette garantie régionale varie en fonction du niveau de trésorerie du Fonds du logement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- C'est bien cela.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Le montant de 200 millions d'euros est donc garanti quand la trésorerie est « normale » ?

(Assentiment de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)

- L'incident est clos.