



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 16 OCTOBRE 2025**

SESSION 2025-2026

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 16 OKTOBER 2025**

ZITTING 2025-2026

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt

4

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 vente potentielle de logements sociaux pour renflouer les caisses de la SLRB.

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Martin Casier (PS)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Joëlle Maison

8

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

concernant les crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement.

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt

4

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

betreffende de mogelijke verkoop van sociale woningen om de kas van de BGHM te spekken.

Bespreking – Sprekers :

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

8

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

betreffende de hypothecaire kredieten verstrekt door het Woningfonds.

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1105 **concernant la vente potentielle de logements sociaux pour renflouer les caisses de la SLRB.**

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- La presse a révélé récemment que, devant le conflit entre la Région et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dans le cadre des 66,5 millions d'euros que cette dernière devait percevoir, l'idée de mettre en vente certains biens du parc social a été évoquée au sein du gouvernement, par la voix du ministre des Finances Sven Gatz. Des sites tels que le Palais 48 à Schaerbeek ou le centre Ariane à Woluwe-Saint-Lambert auraient été mentionnés.

Cette hypothèse, si elle devait se concrétiser, constituerait selon nous un véritable contresens social et politique. D'abord, parce que 60.000 ménages bruxellois figurent actuellement sur la liste d'attente pour un logement social. Dans un tel contexte, vendre des logements sociaux ou des bâtiments destinés à en accueillir revient à réduire davantage la capacité de réponse, alors que la priorité devrait être d'accroître l'offre. Ce serait envoyer un signal politique catastrophique : celui que vous renoncez à répondre à la demande.

En outre, d'un point de vue budgétaire, cette stratégie est une impasse. En effet, chaque bâtiment ou logement social vendu représente des loyers - ou des loyers potentiels - en moins pour la SLRB et, partant, une perte de recettes structurelles à long terme. L'argument financier est donc trompeur : à court terme, on a l'impression de combler un trou, mais, à moyen et à long terme, on creuse la dépendance et l'instabilité de la SLRB, ce qui risque d'aboutir à une spirale de ventes successives. Est-ce la fin du logement social dans notre Région ?

Enfin, vendre du logement social reviendrait à détricoter progressivement le parc public au profit du secteur privé, alors même que le logement est au cœur de la crise sociale bruxelloise. Une telle approche est en totale contradiction avec la déclaration de politique régionale de 2019, ainsi qu'avec vos propres déclarations, qui font du logement une priorité.

Pour nous, il est inconcevable de vendre du logement social à un moment où les besoins sont aussi criants. Il est tout aussi inconcevable de privatiser un bien commun. Nous vous demandons donc de rejeter publiquement cette option, quelle que soit la pression budgétaire exercée par le ministre des Finances.

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de mogelijke verkoop van sociale woningen om de kas van de BGHM te spekken.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Volgens de pers heeft minister Sven Gatz de regering voorgesteld om een aantal sociale woningen te verkopen om het conflict met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op te lossen, die 66,5 miljoen euro van het gewest eist.

Volgens ons zou dat een grote sociale en politieke vergissing zijn. Er staan 60.000 Brusselse gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting. In plaats van woningen te verkopen, zou de prioriteit juist moeten liggen bij een uitbreiding van het aanbod, temeer omdat huisvesting een belangrijke hefboom is om de armoede in Brussel te bestrijden. De afbouw van het openbare woningbestand is volledig in tegenspraak met het regeerakkoord van 2019 en met uw eigen verklaringen, waarin u huisvesting als prioriteit aanmerkt.

Ook het financiële argument is misleidend. Op korte termijn lijkt het alsof we een gat dichten, maar door de vermindering van de huurinkomsten vergroten we op middellange en lange termijn de afhankelijkheid en instabiliteit van de BGHM.

Voor ons is het ondenkbaar om sociale woningen te verkopen op een moment dat de behoefte zo groot is. Wij vragen u dan ook om die optie publiekelijk te verwerpen.

1109 Pouvez-vous confirmer que la vente de logements sociaux par la SLRB a effectivement fait l'objet de discussions au sein du gouvernement bruxellois ?

Avez-vous analysé l'impact qu'une telle vente aurait sur les recettes structurelles de la SLRB ?

Quelles garanties pouvez-vous apporter quant à votre refus d'une solution budgétaire qui affaiblirait durablement cet organisme ?

Quelles autres solutions budgétaires concrètes avez-vous défendues au sein du gouvernement afin de doter la SLRB des moyens nécessaires sans toucher à son patrimoine ?

Du reste, le contrat de gestion entre la Région et la SLRB prévoit clairement que la mission de cette dernière consiste à gérer et à développer le parc social. Dès lors, quelles actions envisagez-vous pour garantir que ce contrat et cette mission soient respectés, notamment en faisant en sorte qu'aucune vente ne vienne réduire ce parc ?

1113 **M. Martin Casier (PS).**- Je vous remercie, Madame De Smedt, d'avoir mis ce point à l'ordre du jour. Il ne m'appartient bien entendu pas de vous répondre, mais je tiens néanmoins à vous rassurer sur un point : ce n'est pas la fin du logement social en Région bruxelloise, ce que Mme la secrétaire d'État ne manquera pas de confirmer.

J'aimerais rappeler comment nous en sommes arrivés à cette situation et pourquoi la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) connaît des difficultés. La raison en est que le gouvernement n'a pas honoré ses engagements concernant le financement de la SLRB sur la base du contrat de gestion et des différents développements de logements que la SLRB a mis en œuvre au nom de ce gouvernement. La situation est devenue à tel point ubuesque que la SLRB a été contrainte d'attaquer la Région en justice pour faire valoir ses contrats de gestion.

Par conséquent, force est de constater que la situation actuelle résulte malheureusement d'un échec politique. Il n'est pas normal qu'un opérateur qui s'acquitte du travail pour lequel il a été mandaté ne reçoive finalement pas l'argent qui lui avait été promis. Au cours de la législature écoulée, Madame la secrétaire d'État, vous vous êtes pourtant largement engagée sur la question, en vous battant, notamment, sur la base d'une déclaration de politique régionale, pour créer un cadre et obtenir des moyens pour la SLRB. C'est la base du problème.

Pour le reste, pour le Parti socialiste, la question du logement social est une valeur absolument essentielle. C'est pour cela, Madame De Smedt, que je me permets de répondre à la place de Mme la secrétaire d'État à votre première question. Pour mon groupe, il s'agit d'un enjeu essentiel et de l'une des pièces du puzzle de la concrétisation du droit au logement. Bien entendu, ce puzzle comporte d'autres pièces, comme la régulation du marché locatif.

Klopt het dat de regering de verkoop van sociale woningen heeft besproken? Hebt u de impact daarvan op de structurele inkomsten van de BGHM geanalyseerd?

Hebt u andere begrotingsoplossingen verdedigd, waarbij niet aan het woningenbestand van de BGHM wordt geraakt? Kunt u ons garanderen dat geen enkele verkoop dat bestand zal verkleinen?

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- De problemen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zijn ontstaan doordat de regering haar financieringsbeloften niet is nagekomen. Het is zelfs zover gekomen dat de BGHM het gewest voor het gerecht heeft moeten dagen om de naleving van de beheerscontracten af te dwingen.

De huidige toestand is dus te wijten aan politiek falen. Het is niet normaal dat een instelling die haar opdracht uitvoert, het beloofde geld niet ontvangt. Tijdens de voorbije regeerperiode hebt u zich nochtans sterk geëngageerd, mevrouw de staatssecretaris, om die middelen te verkrijgen.

Voor het overige blijft sociale huisvesting volgens de PS een van de puzzelstukjes van de concrete invulling van het recht op huisvesting. Verder is de verkoop van woningen door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) bij wet verboden.

Het PS-standpunt is dat er geen aanleiding is om sociale woningen te verkopen als het niet mogelijk is om de sociale huisvesting in stand te houden. In die zin ben ik het helemaal eens met collega De Smedt.

Quant à la question de la vente proprement dite, je rappelle que la vente de biens est légalement interdite aux sociétés immobilières de service public (SISP). Il s'agit d'une première protection.

Quant à la SLRB, la posture du Parti socialiste est assez simple : il n'y a pas lieu de vendre du logement social s'il n'est pas possible de garder du logement social. Ce serait absolument scandaleux. Je rejoins entièrement Mme De Smedt sur ce point.

¹¹¹⁵ Sur ce point, Madame la secrétaire d'État, j'aimerais que vous puissiez nous rassurer quant aux intentions du gouvernement actuel et aux vôtres, même si je n'ai aucun doute à ce sujet.

Par ailleurs, tout cela s'inscrit dans un plan pluriannuel d'investissements, pour la plupart fixés il y a bien longtemps, dans le cadre duquel le gouvernement, quel qu'il soit, devra donner les moyens à la SLRB de réaliser les projets pour lesquels elle a répondu aux demandes du gouvernement.

¹¹¹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Permettez-moi de répondre à votre première question afin de recontextualiser le sujet. Comme vous le savez, la SLRB est financée à plus de 95 % par le budget régional et est encadrée :

- par les dispositions du contrat de gestion 2021-2025 qui la lie à la Région ;

- par des plans d'investissement, à savoir le plan régional du logement et l'alliance habitat décidés par le gouvernement et confiés à la SLRB ;

- par des conventions individuelles de financement pour chaque projet d'acquisition ayant fait naître des obligations contractuelles dans le chef des deux parties.

La déclaration de politique régionale de la dernière législature donnait pour mission au gouvernement d'accélérer les acquisitions et les rénovations des logements sociaux. Nous en avons longuement parlé ici. Cette mission, comme vous pouvez le constater, a été dûment remplie.

Malgré ce cadre juridique et financier, cela fait plus de deux ans que le financement de la SLRB est compliqué. L'absence d'ajustement budgétaire en 2023 et 2024, de même que l'absence de budget en 2025, compliquent la situation.

Par ailleurs, certains membres du gouvernement exercent un blocage de nature idéologique concernant l'octroi des subsides de construction pour les projets réceptionnés par la SLRB. De ce fait, cette dernière n'a pas perçu l'intégralité des montants dus par la Région et a dû, en conséquence, consentir des efforts supplémentaires, tels que le report de certaines réceptions provisoires de chantiers ou la mise en pause du lancement de marchés de travaux.

Parallèlement, certains membres du gouvernement ont demandé d'explorer des options alternatives susceptibles de compléter les mécanismes de financement classiques, notamment via

Wat dat betreft, hoop ik dat u ons kunt geruststellen over uw intenties en die van de regering. Alles past bovendien een in lang geleden afgesproken meerjareninvesteringsplan waarin de regering de BGHM de nodige middelen moet geven.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - De BGHM wordt voor meer dan 95% gefinancierd via de gewestbegroting. Haar activiteiten worden geregeld door het beheerscontract, door investeringsplannen als het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen, en door individuele financieringsovereenkomsten voor aankoopprojecten.

Ondanks dat juridische en financiële kader is de financiering van de BGHM al meer dan twee jaar ingewikkeld, onder meer doordat er geen begrotingsaanpassingen in 2023 en 2024 en geen begroting in 2025 zijn geweest.

Bovendien blokkeren sommige regeringsleden om ideologische redenen de subsidies voor projecten die de BGHM heeft goedgekeurd. Daardoor heeft de BGHM niet alle door het gewest verschuldigde bedragen ontvangen en moest ze een aantal voorlopige opleveringen uitstellen en een aantal aanbestedingen opschorten.

Sommige regeringsleden hebben de BGHM gevraagd om aanvullende financieringsopties te onderzoeken, zoals een deconsolidatie of een hervorming van de gewestelijke solidariteitstoelage. Ze hebben ook gevraagd een vastgoedanalyse uit te voeren en de verkoop van een aantal woningen te overwegen.

la déconsolidation et la réforme de l'allocation régionale de solidarité. Ils ont également demandé de procéder à une évaluation patrimoniale ciblée en attente des estimations du comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR) pour certains immeubles, et d'envisager la vente d'un certain nombre de logements.

¹¹¹⁹ Le gouvernement étant toujours en affaires courantes, si la question de la vente de logements sociaux devait être mise à l'agenda, ma position - déjà partagée en séance plénière - demeurerait inchangée : les solutions innovantes en cours d'examen par la SLRB ne pourront se concrétiser que dans le cadre d'un engagement collectif, où l'ensemble du gouvernement assure sa part de responsabilité vis-à-vis de la soutenabilité de la dette régionale.

Concernant votre deuxième question, je confirme que, puisque cela lui a été demandé, la SLRB mène actuellement des analyses relatives à l'acquisitif social sur différents projets, afin d'en mesurer l'impact financier tant pour la SLRB que pour les sociétés immobilières de service public (SISP). Il s'agit toutefois, à ce stade, de documents de travail n'ayant pas encore fait l'objet d'une validation. La décision finale sur cette question relèvera d'un gouvernement de plein exercice.

Quant à votre troisième question, je tiens à être claire : à aucun moment, mes décisions n'ont affaibli la SLRB. Les difficultés rencontrées par celle-ci trouvent leur origine dans un fait objectif, à savoir que la Région n'a pas respecté l'ensemble de ses engagements financiers. Ce manquement, qui n'est attribuable ni à la SLRB ni à son mode de gestion, fait l'objet d'une procédure judiciaire, laquelle viendra établir les responsabilités en temps voulu.

Le contrat de gestion de la SLRB a, de plus, instauré un comité de pilotage financier, qui se réunit au minimum quatre fois par an. Lors de ces réunions, la SLRB présente un état des dépenses ainsi qu'un suivi de l'avancement des dossiers, sous le contrôle des commissaires du gouvernement et en présence des représentants du ministre-président, du ministre du Budget, du ministre de tutelle de la SLRB et de la SLRB elle-même. Le prochain comité se tiendra demain matin. Dans un souci de transparence, la SLRB a invité l'ensemble des cabinets ministériels à y participer.

¹¹²¹ Je rappelle également que l'annexe 3 du contrat de gestion comprend la programmation budgétaire pluriannuelle de la SLRB et qu'un plan pluriannuel d'investissement est présenté deux fois par an au gouvernement.

C'est d'ailleurs lors de l'élaboration des budgets annuels qu'un examen approfondi du plan pluriannuel d'investissement est réalisé par le gouvernement afin de recenser les besoins budgétaires spécifiques de chaque exercice. Force est donc de constater que le gouvernement est bien informé, à chaque exercice, des besoins pluriannuels de la SLRB.

Cela étant dit et pour répondre clairement à votre question, je puis vous garantir que je refuse toute solution budgétaire

Tot slot is aan de BGHM gevraagd om de financiële impact van de aankoop van sociale woningen op de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen te onderzoeken. Het gaat wel nog maar om werkdocumenten; de uiteindelijke beslissing moet door de volgende regering worden genomen.

Mijn beslissingen hebben de BGHM op geen enkel moment verzwakt. De moeilijkheden waarmee de BGHM te kampen heeft, zijn niet te wijten aan wanbeheer bij de BGHM, maar aan het feit dat het gewest niet al zijn financiële verplichtingen is nagekomen. De BGHM heeft daarover overigens een rechtszaak aangespannen.

In uitvoering van het beheerscontract is een financiële stuurgroep opgericht, die minstens vier keer per jaar bijeenkomt. Tijdens die vergaderingen presenteert de BGHM een overzicht van de uitgaven en licht ze de voortgang van de dossiers toe. De volgende vergadering vindt morgenochtend plaats. Omwille van de transparantie heeft de BGHM alle ministeriële kabinetten uitgenodigd.

Tot slot bevat bijlage 3 van het beheerscontract de meerjarenbegroting van de BGHM en legt de BGHM twee keer per jaar een meerjareninvesteringsplan aan de regering voor. De regering is dus goed op de hoogte van de behoeften van de BGHM.

Ik zal elke begrotingsoplossing verwerpen die de BGHM verzwakt, aangezien dat directe gevolgen heeft voor de huurders. De enige verantwoorde weg is om de BGHM de middelen te geven waar ze recht op heeft en om aanvullende financieringsopties te zoeken.

De BGHM heeft, in overleg met de OVM's, al verschillende opties onderzocht, waaronder de hervorming en de

qui fragiliserait durablement la SLRB et l'exercice de ses missions, avec pour conséquence directe une fragilisation des locataires. La seule voie responsable consiste à assurer à la SLRB les moyens qui lui reviennent de plein droit et à défendre des financements alternatifs soutenables. C'est dans ce cadre seulement que je continuerai à agir.

Quant aux solutions budgétaires alternatives, je rappelle que la SLRB, en concertation avec les SISP, a déjà examiné plusieurs options de financement, notamment la réforme de l'allocation régionale de solidarité et sa déconsolidation. Ces deux pistes ont déjà été présentées aux membres du gouvernement et figurent également dans le mémorandum de la SLRB. Désormais, il appartiendra au gouvernement d'opérer les choix qu'il jugera nécessaires.

Enfin, le contrat de gestion 2021-2025 de la SLRB n'évoque pas la vente de logements sociaux. L'article 74 du Code bruxellois du logement permet la vente de logements sociaux sous certaines conditions très précises, mais, au-delà de son application - que les SISP mettent très occasionnellement en œuvre lorsque la situation l'exige -, je le redis avec force : il n'est pas acceptable que la réduction de la dette de la Région bruxelloise se fasse sur le dos de la seule politique du logement. En effet, affaiblir cette dernière, c'est affaiblir un droit fondamental, celui de milliers de familles qui attendent un toit digne et abordable. Et ce droit, nous devons continuer, collectivement, à le défendre.

1123 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Je n'ai aucun doute sur le fait que vous défendiez la SLRB et le logement social. Mes inquiétudes n'étaient pas nécessairement dirigées contre vous.

Cependant, votre réponse ne me rassure pas complètement. Vous avez évoqué des décisions qui devront être prises par un prochain gouvernement de plein exercice. Or, dans une note, le MR a déjà évoqué sa volonté de vendre des logements sociaux. En attendant, nous comptons donc sur vous pour continuer à défendre le logement social jusqu'au bout.

1123 **M. Martin Casier (PS).**- Il ressort de votre réponse que votre position est claire et traduit celle du Parti socialiste. Outre les nombreuses actions réalisées, vous avez rappelé votre opposition à une vente de logements sociaux. Vos derniers mots sont d'ailleurs essentiels : on ne réduira pas la dette de la Région sur le dos du logement social. Je tenais aussi à souligner ces propos, car il s'agit de la position qui doit être défendue. À cet égard, j'aimerais rassurer Mme De Smedt sur le fait que cette position est clairement établie et qu'elle offre un cap clair pour les semaines et les mois à venir.

- Les incidents sont clos.

1129 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

deconsolidatie van de gewestelijke solidariteitstoelage. Die twee opties zijn al voorgelegd aan de regering en staan ook in het memorandum van de BGHM.

De Brusselse Huisvestingscode staat de verkoop van sociale woningen toe onder zeer specifieke voorwaarden, maar we mogen de schuld niet alleen verminderen ten koste van het huisvestingsbeleid, want dan wordt het fundamentele recht van duizenden gezinnen op een fatsoenlijke en betaalbare woning ondermijnd.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- Uw antwoord stelt me niet volledig gerust. U hebt het over beslissingen die een volgende regering moet nemen. De MR heeft echter al aangegeven sociale woningen te willen verkopen. Wij rekenen dus op u om de sociale huisvesting te blijven verdedigen.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- Ik ben blij dat u zich tegen de verkoop van sociale woningen zult verzetten. De PS is het volledig met u eens dat de schuld van het gewest niet mag worden verminderd ten koste van de sociale huisvesting. U geeft daarmee een duidelijke koers aan voor de komende weken en maanden.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1129 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1129 concernant les crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement.

1131 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a pour principale mission d'offrir aux ménages à bas revenus des crédits hypothécaires à des conditions avantageuses quant aux taux pratiqués, à la quotité empruntée ou à la durée du crédit. Il exerce également d'autres missions d'intérêt public, telles qu'une offre locative de logements à loyer modéré, l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative ou encore la production de logements locatifs ou acquisitifs.

Près d'un millier d'opérations de crédit hypothécaire menant à l'acquisition d'un logement ou associées à une telle acquisition ont pu être réalisées durant l'année écoulée, et ce, moyennant une intervention régionale très modérée de 208 euros par an et par crédit. Près d'un millier de ménages disposant de revenus faibles, modestes et moyens ont donc pu, grâce au Fonds du logement, accéder à la propriété en 2024, avec toute la protection que cette situation implique.

Aujourd'hui, l'offre de prêts hypothécaires est toutefois suspendue à quelques exceptions près. La raison en est que le Fonds du logement, qui se finance sur les marchés et espérait lever 130 millions d'euros, n'a pu obtenir que 80 millions d'euros de la part des deux banques (Belfius et ING) ayant répondu à son appel.

Par ailleurs, le ministre Gatz a invoqué la situation budgétaire de la Région pour refuser sa garantie pour le montant manquant. Votre collègue s'était cependant montré rassurant lors des débats en commission, estimant qu'une solution pourrait être trouvée pour éviter au Fonds du logement de suspendre ses crédits, comme il a finalement été contraint de le faire depuis le 1er juillet 2025.

Dans le contexte que nous connaissons aujourd'hui et vu le régime d'affaires courantes, les discussions se poursuivent-elles avec le Fonds du logement afin de trouver une solution lui permettant de rouvrir son offre de crédits hypothécaires au-delà des exceptions actuellement maintenues ?

Estimez-vous que la position de votre gouvernement, qui refuse au Fonds du logement la garantie régionale sur les 50 millions d'euros manquants, est conciliable avec les termes du contrat de gestion 2022-2026 liant la Région bruxelloise et le Fonds du logement ? Ce contrat prévoit en effet notamment, en ses dispositions 2.1.1 relatives au crédit hypothécaire acquisition, que « la Région veillera entre autres à faciliter les procédures relatives à l'obtention de la garantie à ses emprunts ».

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

betreffende de hypothecaire kredieten verstrekt door het Woningfonds.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - De belangrijkste opdracht van het Woningfonds bestaat erin om voordelige hypothecaire leningen toe te kennen aan gezinnen met een beperkt inkomen. Daarnaast verstrekt het goedkope huurwoningen, verleent het steun om de huurwaarborg samen te stellen en produceert het huur- en koopwoningen.

In 2024 kende het Woningfonds bijna duizend hypothecaire leningen toe, waarvoor het een bescheiden bijdrage van het gewest van 208 euro per jaar per lening ontving.

Momenteel kan het fonds echter nauwelijks nog leningen toekennen omdat het bij de banken niet meer dan 80 miljoen euro kon ophalen, terwijl het op een bedrag van 130 miljoen euro rekende. Minister Gatz weigerde bovendien op grond van de budgettaire toestand van het gewest om garant te staan voor het ontbrekende bedrag, hoewel hij tijdens de commissievergadering stelde dat er een oplossing zou komen.

Lopen er in de huidige context van lopende zaken besprekingen met het Woningfonds over een oplossing, zodat dat fonds opnieuw leningen kan toekennen?

Is de weigering van de regering om de ontbrekende 50 miljoen euro bij te passen volgens u verenigbaar met de voorwaarden in de beheersovereenkomst tussen het gewest en het Woningfonds?

Vindt u niet dat het hoog tijd wordt om huisvestingssteun vooral in te zetten voor de doeltreffendste en voor de overheid goedkoopste oplossingen om kwetsbare gezinnen een zo groot mogelijke autonomie te verlenen?

Enfin, dans le contexte bruxellois marqué à la fois par une offre locative abordable insuffisante et par une situation budgétaire particulièrement préoccupante, n'estimez-vous pas urgent de concentrer les aides au logement vers les solutions les plus efficaces, les moins coûteuses pour les pouvoirs publics et qui favorisent au maximum l'autonomie des ménages précarisés ?

1133 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - En 2025, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a bien disposé de la garantie régionale pour emprunter un montant de 130 millions d'euros en vue de financer son programme d'octroi de nouveaux crédits immobiliers. La procédure d'emprunt sur les marchés financiers a dû être lancée en deux phases dans la mesure où, lors de la première phase, le Fonds du logement n'a pu lever que 80 millions d'euros. Il lui manquait donc 50 millions d'euros pour poursuivre son programme de 2025, raison pour laquelle des mesures de suspension visant la réception de nouvelles demandes de crédits ont dû être prises. Ces mesures ont pris effet le 1er juillet et seront maintenues jusqu'à la fin de cette année.

J'ai alors, bien entendu, demandé que la Région accorde un prêt direct au Fonds du logement pour un montant de 50 millions d'euros, afin de compenser les financements manquants. À mon grand désarroi, cette demande a été rejetée. J'estime d'ailleurs, comme vous y avez fait allusion, que la position du gouvernement dans ce dossier n'est pas conforme au contrat de gestion. Je précise toutefois que ce refus n'émane que de certains membres du gouvernement.

Pour en revenir à la procédure de financement, en accord avec le ministre du Budget, le Fonds du logement a bien lancé une seconde phase d'emprunt au mois de juin 2025, laquelle a permis de lever les 50 millions d'euros manquants. Cependant, en raison de l'important volume de demandes de crédits reçues lors de l'annonce des mesures de suspension au mois de juin, d'une part, et face à l'incertitude quant à la possibilité de lever un emprunt suffisant en 2026 pour assurer un programme d'octroi de nouveaux crédits immobiliers sans mettre à mal son service de la dette de 2027, d'autre part, le Fonds a décidé, par prudence, de maintenir la décision prise en juillet 2025.

Cette incertitude est liée à plusieurs facteurs et inconnues, dont, en premier lieu, la confiance qu'ont les marchés financiers en la Région. En effet, les banques ont clairement signifié au Fonds du logement que, sans remettre en cause sa solvabilité, elles seraient attentives au montant de la garantie régionale qui sera octroyé au Fonds du logement pour couvrir ses emprunts en 2026, au budget régional 2026 permettant d'établir le pouvoir d'investissement du Fonds du logement et au montant de la dotation d'investissement permettant de couvrir le différentiel de taux d'intérêt, sachant que pour son second emprunt en 2025, le Fonds du logement s'est financé suivant les taux des obligations linéaires, moins avantageux que les taux de référence des marchés interbancaires auxquels il se finance habituellement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Het Woningfonds kon in 2025 wel degelijk rekenen op een gewestelijke waarborg voor een lening van 130 miljoen euro. De procedure voor de lening verliep echter in twee fasen omdat het Woningfonds aanvankelijk slechts 80 miljoen euro kon ophalen. Daarom schortte het de toekenning van nieuwe kredieten op vanaf 1 juli 2025 tot en met het einde van het jaar.*

Daarop vroeg ik dat het gewest het Woningfonds onmiddellijk een lening van 50 miljoen euro zou toekennen, wat enkele regeringsleden tot mijn ontsteltenis weigerden. Ik ben van mening dat die weigering niet strookt met de bepalingen in de beheersovereenkomst.

Tijdens een tweede fase, in juni 2025, kon het Woningfonds de ontbrekende 50 miljoen euro alsnog lenen. Omdat het echter op dat moment al zeer veel kredietaanvragen had ontvangen en bovendien niet vaststaat dat het in 2026 voldoende zal kunnen lenen, blijft het Woningfonds bij zijn beslissing om tot het jaareinde geen nieuwe hypothecaire kredieten toe te kennen.

De onzekerheid over de mogelijkheid om een lening aan te gaan heeft met meerdere factoren te maken. Om te beginnen is er op de financiële markten niet veel vertrouwen in de kredietwaardigheid van het Brussels Gewest. De banken zullen nauwlettend toezien op de gewestelijke waarborg en op de begroting van 2026. De tweede lening die het Woningfonds aanging in 2025, was immers tegen minder gunstige voorwaarden dan normaal.

1135 Rappelons que le fonds emprunte à long terme sur les marchés financiers, puisque la durée moyenne des crédits immobiliers octroyés est de 28 ans.

Concernant votre dernière question, je ne peux que vous répéter ce que j'ai déjà dit à plusieurs reprises devant cette commission. Durant la dernière législature, nous avons travaillé sans relâche pour renforcer le droit au logement à Bruxelles, non pas en nous limitant à une seule mesure symbolique, mais en diversifiant les leviers d'action et en agissant à la fois sur le court et le long terme : augmentation de la construction, multiplication des aides, acquisition de logements, renforcement du rôle des agences immobilières sociales, rénovation du bâti, mise en place du droit de préférence, renforcement de la lutte contre les logements inoccupés, lutte contre l'insalubrité et, surtout, contre les loyers abusifs.

C'est grâce à ce travail collectif et cohérent que des milliers de ménages ont pu accéder à un logement digne ou se maintenir dans le leur. Nous avons agi concrètement pour les Bruxellois, avec une vision progressiste et réaliste, qui considère le logement comme un droit fondamental et non comme une marchandise.

Dire qu'il faudrait concentrer les aides revient souvent à opposer des dispositifs qui, au contraire, se complètent. Aujourd'hui, le gouvernement est en affaires courantes, ce qui signifie que nous ne pouvons pas lancer de nouveaux projets ou modifier les textes législatifs. Mais le cap, lui, reste clair : continuer à défendre un modèle de logement juste, digne, inclusif et solidaire, où l'intérêt général prime sur la spéculation.

1137 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je vous remercie d'avoir précisé le montant de 50 millions d'euros et rappelé votre bilan auquel nous, parlementaires, avons modestement ou activement contribué, que ce soit la lutte contre les loyers abusifs ou la constitution de la Commission paritaire locative, qui est une initiative parlementaire.

Pour le reste, je partage votre opinion. La politique du logement doit être aussi bien une politique du logement social qu'une politique sociale du logement. Toutefois, je constate que le Fonds du logement est un outil sous-utilisé : il coûte très peu à la collectivité et permet chaque année à des milliers de ménages de bénéficier d'une protection permanente, puisque les emprunts peuvent dépasser la quotité habituellement empruntée et être pris sur trente ans. Cette possibilité est rare sur les marchés privés aujourd'hui et met les ménages à l'abri pour le restant de leur vie. Ce dispositif mérite donc d'être amplifié. Cette tâche reviendra au nouveau gouvernement qui, je l'espère, sera bientôt formé.

- *L'incident est clos.*

Het Woningfonds gaat normaliter langetermijnleningen aan, aangezien de gemiddelde looptijd van de leningen die het zelf toekent 28 jaar bedraagt.

Tijdens de vorige regeerperiode heb ik ingezet op acties op zowel de korte als de lange termijn om tot een rechtvaardig woonbeleid te komen. Ik liet woningen bouwen, breidde de rol van sociale verhuurkantoren uit, voerde een voorkeurrecht in en liet ongezonde woningen aanpakken. Daardoor vonden duizenden gezinnen een geschikte woning.

De verschillende maatregelen vullen elkaar aan. Het zou dan ook geen goed idee zijn om alle steun voor slechts één van die maatregelen in te zetten. De regering in lopende zaken kan geen nieuwe projecten starten of regelgeving wijzigen, maar blijft wel streven naar een rechtvaardig, inclusief en solidair woonbeleid waarbij het algemeen belang voorgaat op speculatie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Het Woningfonds blijft een onderbenut instrument dat de gemeenschap weinig kost en jaarlijks duizenden gezinnen de mogelijkheid biedt om met de nodige bescherming een woning te verwerven. Het zou dan ook goed zijn als de volgende regering het verder uitbouwt.*

- *Het incident is gesloten.*