



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
MERCREDI 15 JUILLET 2026**

SESSION 2025-2026

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
MERCREDI 15 JULI 2026**

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 6

à M. Dirk De Smedt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Simplification administrative et de la Transition numérique,

et à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

concernant le blocage du projet « Dames blanches ».

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Soulaïmane El Mokadem (PS)

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Zakia Khattabi 10

à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

concernant les cas de fraude à l'AIS Saint-Josse, les responsabilités de la tutelle et la protection des demandeurs lésés.

Discussion – Orateurs :

M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 6

aan de heer Dirk De Smedt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken, Administratieve Vereenvoudiging en Digitalisering,

en aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de blokkering van het project Witte Vrouwen.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Soulaïmane El Mokadem (PS)

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Zakia Khattabi 10

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de gevallen van fraude bij het SVK van Sint-Joost-ten-Node, de verantwoordelijkheden van de toezichhoudende overheid en de bescherming van de benadeelde aanvragers.

Bespreking – Sprekers:

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris

Interpellation de M. Mathias Vanden Borre	18	Interpellatie van de heer Mathias Vanden Borre	18
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		tot mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant le reportage Pano sur le Foyer anderlechtois.		betreffende de Pano-reportage over de Anderlechtse Haard.	
Interpellation jointe de M. Calvin Soiresse Njall,	18	Toegevoegde interpellatie van de heer Calvin Soiresse Njall	18
concernant les conclusions du rapport d'audit sur la gouvernance du Foyer Anderlechtois et les révélations de l'émission Pano de la VRT.		betreffende de conclusies van het auditrapport over het bestuur van de Anderlechtse Haard en de onthullingen in het VRT-programma Pano.	
Discussion conjointe – Orateurs :		Gezamenlijke bespreking – Sprekers:	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo)		De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)	
Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État		Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris	
Demande d'explications de M. Jonathan de Patoul	23	Vraag om uitleg van de heer Jonathan de Patoul	23
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant l'avenir des agences immobilières sociales (AIS) en Région de Bruxelles-Capitale.		betreffende de toekomst van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.	
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:	
M. Jonathan de Patoul (DéFI)		De heer Jonathan de Patoul (DéFI)	
Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)		Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)	
M. Yannick Piquet (PS)		De heer Yannick Piquet (PS)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État		Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris	

Question orale de Mme Marie Cruysmans	33	Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans	33
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant l'état des lieux de l'alimentation de la grille des loyers.		betreffende de stand van zaken van de dataverzameling voor het huurprijzenrooster.	
Question orale de Mme Marie Cruysmans	38	Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans	38
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant la stabilité financière des SISP et l'augmentation du loyer social.		betreffende de financiële stabiliteit van de OVM's en de verhoging van de sociale huurprijs.	
Question orale de Mme Marie Cruysmans	41	Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans	41
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant l'existence de cadastres actualisés des parcs communaux et des régies foncières et la mise à disposition du parc existant auprès d'acteurs à finalité sociale.		betreffende het bestaan van up-to-date overzichten van de gemeentelijke vastgoedbestanden en grondregieën en de terbeschikkingstelling van het beschikbare bestand aan verenigingen met een sociaal oogmerk.	
Question orale de Mme Marie Cruysmans	43	Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans	43
à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,		aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	
concernant la mise en place d'un système de conventionnement volontaire.		betreffende de invoering van een systeem van vrijwillige conventionering.	

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

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

1105 à M. Dirk De Smedt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Simplification administrative et de la Transition numérique,

1105 et à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

1105 concernant le blocage du projet « Dames blanches ».

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- En 2021, un accord a été conclu entre la Région bruxelloise, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la commune de Woluwe-Saint-Pierre, afin de développer un écoquartier sur un terrain d'environ 9,3 ha, le terrain des « Dames blanches ».

La première phase du projet prévoit la construction de 200 logements, dont 120 logements sociaux et 80 logements conventionnés ou moyens, ainsi qu'une crèche et une maison de quartier. Ce projet répond très partiellement au besoin criant de logements abordables à Bruxelles.

Alors que des dizaines de milliers de ménages sont toujours sur une liste d'attente pour obtenir un logement social, le retard pris dans ce dossier suscite de nombreuses interrogations et inquiétudes. En outre, pour le PTB, les ambitions en matière de logement, sur ce terrain, sont bien en dessous du potentiel qu'il offre.

Mon groupe aimerait obtenir des clarifications sur les causes de ce blocage persistant.

Quelles ont été les différentes étapes du projet entre 2021 et aujourd'hui ? Des divergences sont-elles apparues entre la Région, la SLRB et la commune de Woluwe-Saint-Pierre depuis l'accord de 2021 ? Dans l'affirmative, lesquelles et quelles en sont les conséquences sur l'avancement du projet ? Quels moyens la Région a-t-elle mobilisés, depuis 2021, afin d'accélérer le dossier et de garantir la réalisation effective des logements annoncés ? La gouvernance actuelle du projet est-elle satisfaisante, au vu des retards accumulés ? Dans le cas contraire, quelles adaptations prévoyez-vous ?

Un calendrier actualisé des prochaines étapes peut-il être communiqué, notamment concernant les procédures urbanistiques et le démarrage effectif des travaux ?

Pouvez-vous garantir que les 120 logements sociaux prévus dans la première phase seront maintenus intégralement ?

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

aan de heer Dirk De Smedt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken, Administratieve Vereenvoudiging en Digitalisering,

en aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de blokkering van het project Witte Vrouwen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- In 2021 sloten het gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe een overeenkomst om een duurzame wijk te ontwikkelen op de Witte Vrouwen-site. De eerste fase van het project voorziet onder meer in de bouw van 120 sociale woningen. Het project vordert echter niet en dat baart mijn fractie zorgen.

Welke fasen doorliep het project tussen 2021 en nu? Is er misschien onenigheid ontstaan tussen de betrokken spelers? Welke middelen heeft het gewest sinds 2021 ingezet om het dossier te versnellen? Bent u tevreden met het beheer van het project? Zo niet, welke aanpassingen overweegt u? Wat zijn de volgende stappen? Garandeert u dat de 120 sociale woningen in de eerste fase worden gerealiseerd? Welke lessen trekt de regering uit dit dossier met betrekking tot de coördinatie tussen de verschillende overheden om de bouw van sociale woningen te versnellen?

Enfin, quels enseignements le gouvernement tire-t-il de ce dossier s'agissant de la coordination entre les différents niveaux de pouvoir, pour accélérer la production de logements publics à Bruxelles ?

1109 **M. Soulaïmane El Mokadem (PS).**- En mars dernier, lors de la Semaine d'actions pour le droit au logement (Housing Action Days), les militants rappelaient l'importance du site des Dames blanches, où la réalisation des 120 logements sociaux prévus se heurte depuis des années à une résistance locale persistante qui ralentit l'avancement du projet.

Prévu sur une des plus grandes réserves foncières de la Région, ce projet ne peut plus rester à l'arrêt, car la réalité est là : aujourd'hui, plus de 60.000 ménages attendent un logement social. Cette urgence impose d'avancer concrètement sur chaque projet en la matière.

Soulignons néanmoins que, parallèlement, d'importantes réalisations voient le jour. L'inauguration récente de 72 logements sociaux et 18 logements moyens par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et Binhôme montre que la Région construit et renforce le lien social. Ces réalisations démontrent que lorsque les acteurs publics unissent leurs efforts, les résultats sont au rendez-vous, même dans le sud de Bruxelles.

Il est primordial que le site des Dames blanches progresse avec la même détermination : garantir les logements prévus, sécuriser un calendrier clair et maintenir une gouvernance efficace.

Où en est-on dans l'avancement du projet des Dames blanches ?

Une communication ou une sensibilisation a-t-elle été mise en place envers les habitants afin d'expliquer le projet et d'en faciliter l'acceptation locale ?

1111 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Le vaste projet « Dames blanches » mobilise de nombreux partenaires et poursuit plusieurs objectifs simultanément : créer des logements abordables, préserver de vastes espaces verts, développer des équipements collectifs et construire un véritable écoquartier.

Il importe de rappeler que ce projet ne part pas de zéro. Dès 2019, un protocole d'accord a été conclu entre la Région et la commune de Woluwe-Saint-Pierre, afin d'engager le développement de cet écoquartier. En septembre 2021, un nouvel accord est venu préciser les ambitions du projet, avec une approche pragmatique : tourner définitivement la page de 40 années de projets restés inaboutis.

Le choix a alors été effectué de développer un quartier comprenant 200 logements, dont 120 logements sociaux et 80 logements moyens acquisitifs, tout en préservant près de la moitié du site en tant qu'espace non bâti. Pas moins de 2,5 ha ont été consacrés à une zone de vie collective, ce qui

De heer Soulaïmane El Mokadem (PS) (in het Frans).- *Gezien de lange wachtlijst voor een sociale woning is het uiterst belangrijk dat de geplande 120 sociale woningen op het Witte Vrouwen-terrein er snel komen. Belangrijke verwezenlijkingen op andere plekken tonen aan dat er wel degelijk resultaten mogelijk zijn wanneer overheidsactoren de krachten bundelen.*

Hoever staat het project Witte Vrouwen? Is er communicatie of voorlichting opgezet voor buurtbewoners om de plannen toe te lichten en de lokale acceptatie ervan te bevorderen?

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Het omvangrijke project Witte vrouwen brengt talrijke partners samen en heeft meerdere doelstellingen. Het begint echter niet helemaal vanaf nul, want al in 2019 sloten het gewest en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe een overeenkomst om er een duurzame wijk aan te leggen. In september 2021 werden de ambities van het project nader uitgewerkt in een nieuwe overeenkomst.*

Er werd toen gekozen voor de ontwikkeling van een wijk met 120 sociale woningen, 80 woningen voor middeninkomens, een groot deel onbebouwde ruimte en maar liefst 2,5 ha collectieve voorzieningen. Een burgerpanel kreeg daarbij uitgebreid inspraak.

Bevestigt u dat de regering de geplande steun aan het project Witte Vrouwen volledig handhaaft? In de algemene beleidsverklaring was er sprake van een injectie van 400 miljoen euro via de ESR-code 8 ten gunste van de Brusselse Gewestelijke

démontre la volonté des autorités d'associer développement urbain, biodiversité et qualité de vie.

Ce projet s'est également distingué par une démarche de participation citoyenne particulièrement innovante : de nombreux ateliers ont été organisés sur les questions de mobilité, d'urbanisme ou encore d'aménagement du site. Un panel citoyen a même été associé au processus de désignation des exploitants de la zone 2.1, ainsi qu'à certaines étapes du marché urbanistique, et ce dans le respect des règles de confidentialité. Il s'agit là d'une démarche relativement inédite qui mérite d'être soulignée.

La zone dédiée à la vie collective est déjà une réalité puisqu'une ferme urbaine y a été ouverte. Le projet produit donc déjà des effets concrets pour le quartier.

En matière de financement, le gouvernement maintient-il pleinement son soutien au projet « Dames blanches », ceci afin de rassurer les différents partenaires quant à sa poursuite ?

Par ailleurs, la déclaration de politique régionale a prévu l'injection de 400 millions d'euros en procédure code SEC 8 au bénéfice de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Quelle part de cette enveloppe est-elle destinée au projet « Dames blanches » ?

Il avait par ailleurs été question d'un risque de requalification de la note de l'Institut des comptes nationaux. Cela avait suscité quelques interrogations quant à son impact sur les finances régionales. Pouvez-vous nous rassurer sur ce point ?

Les discussions relatives à l'allocation régionale de solidarité ou à un éventuel mécanisme de remplacement risquent-elles d'avoir un impact sur le plan financier du projet ? Quelles garanties pouvez-vous nous apporter à cet égard ?

Pouvez-vous également nous transmettre un calendrier actualisé des prochaines étapes du projet pour cette législature : instruction des permis, lancement des marchés de travaux et le début de la construction des 200 logements ?

Enfin, nous confirmez-vous que les équipements collectifs prévus seront bien réalisés conformément aux engagements pris lors de la conception du projet ? Je pense en particulier à la maison de quartier, à la crèche ainsi qu'à une zone de vie collective.

Huisvestingsmaatschappij. Welk deel van dat budget is bestemd voor het project Witte Vrouwen?

Er heerste overigens bezorgdheid over het risico op een herziening van de rating door het Instituut voor de Nationale Rekeningen. Kunt u ons op dat punt geruststellen? Hebben de gesprekken over de gewestelijke solidariteitstoelage of een eventueel vervangend mechanisme mogelijk gevolgen voor de financiële planning van het project?

Wat zijn de volgende fasen van het project voor de rest van de regeerperiode? Bevestigt u dat de geplande gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd in overeenstemming met de toezeggingen die bij het ontwerp van het project zijn gedaan?

1113 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Le projet a été lancé en 2021, sur la base d'un protocole d'accord entre la Région, la SLRB et la commune ainsi qu'une phase de participation citoyenne. En 2022, les premières études préparatoires ont débuté, notamment sur la mobilité, les sols et l'hydrogéologie. Une charte a également été conclue avec Bruxelles Environnement, dans le cadre du facilitateur « Quartiers durables ». Le plan urbanistique et le budget initial ont eux aussi été approuvés. En septembre 2023, le marché

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- Een protocolakkoord uit 2021 tussen het gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de gemeente vormde het startschot. Er was een burgerparticipatiefase en de eerste voorbereidende onderzoeken begonnen in 2022. Er is ook een handvest met Leefmilieu Brussel als Facilitator Duurzame Wijken. Het stedenbouwkundige plan en de initiële begroting werden goedgekeurd en in september 2023 werd de aanbesteding voor het architecturaal project toegekend aan Aktaa +.

d'architecture a été attribué à Aktaa +, marquant le démarrage du projet.

L'année 2024 a été consacrée à la structuration contractuelle et au lancement des études de conception, avec validation de la poursuite des études ainsi que du budget. En 2024 et 2025, l'avant-projet a été élaboré. Cette phase a notamment permis de finaliser les études en concertation avec les acteurs publics concernés, tels qu'urban.brussels, le Siamu et Vivaqua. L'avant-projet a été approuvé le 10 juillet 2025.

Enfin, le 20 mai 2026, la demande de permis mixte du projet « Dames blanches » a été déposée auprès d'urban.brussels.

Depuis la conclusion de l'accord en 2021, il n'y a pas eu de divergences de fond entre les partenaires. La Région, la SLRB et la commune de Woluwe-Saint-Pierre ont, tout au long du processus, maintenu une volonté commune d'aboutir au développement de cet écoquartier. La commune a toutefois formulé plusieurs demandes complémentaires, portant notamment sur le renforcement de la participation citoyenne, l'approfondissement de certaines études techniques, dont l'étude de la mobilité, ainsi que sur le calendrier et les modalités de prise de décision. Ces demandes avaient pour objectif de renforcer la qualité et l'acceptabilité du projet afin de favoriser l'obtention du permis.

Pour accélérer le projet, la SLRB, en sa qualité de propriétaire du terrain et de maître d'ouvrage, a mobilisé ses équipes et lancé l'ensemble des marchés d'études, notamment en matière d'architecture, de mobilité ou pour les aspects techniques. Elle assure par ailleurs le préfinancement des phases d'étude jusqu'à la finalisation du dossier de base d'adjudication.

¹¹¹⁵ Il appartient ensuite au gouvernement, dans le cadre du futur contrat de gestion, de garantir les financements du projet à venir. Madame Cruysmans, je peux vous assurer qu'ils le seront.

La gouvernance mise en place repose, quant à elle, sur une structure classique associant la Région, la SLRB, la commune et les autres partenaires, dont la société immobilière de service public, par le biais des comités de pilotage. Ce cadre a permis d'assurer l'avancement du projet jusqu'au dépôt du permis d'urbanisme.

Les prochaines étapes du projet relèvent de la procédure d'instruction du permis. Celle-ci comprend la vérification de la complétude du dossier et l'accusé de réception du dossier complet - mais vous n'êtes pas sans savoir qu'urban.brussels prend son temps et je vous invite à vous adresser à ma collègue Audrey Henry - mais aussi l'enquête publique et la commission de concertation.

Cependant, il faut malheureusement préciser que le projet s'inscrit dans le contexte du jugement « We are nature ». Dans ce cadre, l'avancement de l'instruction pourrait être ralenti et le calendrier précis des étapes suivantes reste dépendant

2024 stond in het teken van de contractstructuur, de ontwerponderzoeken en het budget. In 2024-2025 werd het voorontwerp uitgewerkt en in samenspraak met onder andere urban.brussels, de brandweer en Vivaqua afgerond. De goedkeuring volgde op 10 juli 2025. Op 20 mei 2026 werd dan bij urban.brussels een gecombineerde vergunning aangevraagd.

Er zijn geen grote meningsverschillen geweest en de drie partners willen de ecologische wijk nog steeds tot stand brengen. De gemeente formuleerde wel bijkomende vragen in verband met de burgerparticipatie, bepaalde technische onderzoeken, de planning en het beslissingsproces. Om het proces te versnellen is de BGHM met alle onderzoeken gestart. De regering zal voor de projectfinanciering zorgen.

Het projectbeheer gebeurt in stuurcomités waarin het gewest, de BGHM, de gemeente en andere partners, waaronder de openbare vastgoedmaatschappij, vertegenwoordigd zijn. De volgende stap is de vergunningsprocedure. U weet dat urban.brussels daar de tijd voor neemt.

Het onderzoek zou helaas ook nog vertraging kunnen oplopen als gevolg van onzekerheid over de behandeling van het beroep dat de regering tegen het We are Nature-vonnis heeft aangetekend. Het is echter nog altijd de bedoeling om 120 sociale woningen te bouwen.

De ontwikkeling van het project maakt nog maar eens duidelijk dat nauwe samenwerking tussen het gewest, de openbare instellingen en de gemeenten nodig is, al gaat dat gepaard met trage overleg- en goedkeuringsprocessen.

De toepassing van ESR-code 8 wordt nog onderzocht, maar daar maak ik mij geen zorgen over. De hervorming van de gewestelijke solidariteitsbijdrage zal het project ook niet minder financieerbaar maken.

des conditions dans lesquelles le recours introduit par le gouvernement sera traité.

La programmation du projet prévoit toujours la construction de 120 logements sociaux conformément au protocole d'accord initial.

Enfin, le développement du projet « Dames Blanches » confirme la nécessité d'une collaboration étroite entre la Région, les opérateurs publics et les communes, en particulier pour des projets d'ampleur intégrant à la fois des enjeux urbanistiques, environnementaux et sociaux. Cette collaboration est indispensable pour garantir l'acceptabilité des projets et leur qualité, mais elle implique également des processus de concertation et de validation parfois très lents.

L'application du code SEC 8 est toujours en cours d'analyse et nous n'avons pas d'inquiétudes particulières pour le moment.

La réforme de l'allocation régionale de solidarité n'impactera pas la finançabilité du projet.

1117 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- J'y vois un peu plus clair. Je vous invite toutefois à rester vigilante et attentive, car nous voulons vraiment que le projet aboutisse. Nous avons déjà été floués avec le site de Tour & Taxis. Il est hors de question de brader ce site de la SLRB. Nous devons absolument y produire du logement abordable. J'ai déjà fait remarquer qu'un nombre bien trop faible de logements était prévu par rapport au potentiel du terrain et aux besoins des demandeurs d'un logement abordable. Assurons-nous de concrétiser au moins les 120 logements sociaux prévus.

1119 **M. Soulaïmane El Mokadem (PS).**- Me voilà rassuré quant à l'état d'avancement du projet, car le manque de logements publics se fait ressentir dans l'ensemble de la Région.

1121 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- En tant qu'habitante de Woluwe-Saint-Pierre, je suivrai ce dossier de près, avec mon équipe locale.

- *L'incident est clos.*

1125 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZAKIA KHATTABI**

1125 **à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,**

1125 **concernant les cas de fraude à l'AIS Saint-Josse, les responsabilités de la tutelle et la protection des demandeurs lésés.**

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Het is me al wat duidelijker. U moet vooral waakzaam blijven, want het terrein mag niet worden verkwanseld. Laten we ten minste de geplande 120 woningen bouwen, al zijn dat er nog veel te weinig.*

De heer Soulaïmane El Mokadem (PS) *(in het Frans).*- *U hebt me gerustgesteld over de vordering van het project.*

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) *(in het Frans).*- *Als inwonster van Sint-Pieters-Woluwe zal ik de kwestie op de voet volgen.*

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZAKIA KHATTABI

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de gevallen van fraude bij het SVK van Sint-Joost-ten-Node, de verantwoordelijkheden van de toezichthoudende overheid en de bescherming van de benadeelde aanvragers.

1125 **M. le président.-** En l'absence de Mme Khattabi, sa demande d'explications est lue par M. Soiresse Njall.

1129 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).-** Certaines questions sur l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode ont déjà trouvé réponse. Je n'y reviendrai donc pas, pas plus que sur les constats accablants que vous avez vous-même largement détaillés. Sur 132 attributions analysées entre 2018 et la faillite, des anomalies importantes ont été constatées dans 89 % des dossiers, 44 % des attributions sont qualifiées de frauduleuses et 28 % de probablement frauduleuses. Au moins 54 falsifications hautement probables ont été identifiées. Des manquements à l'intégrité ont été constatés chez au moins huit membres du personnel issus de la direction, du service social et du service administratif. Bruzz évoquait 181 dossiers examinés au lieu de 132, mais vous avez expliqué cette différence.

Par contre, ce qui m'interpelle, c'est que, depuis le mois de mars, je réclame la transparence sur l'audit via des questions écrites et en saisissant la présidence de la commission du Logement. Vous aviez promis de retirer les données sensibles - je me souviens de cet article de BX1 - et de transmettre le rapport au Parlement après analyse juridique. Cela n'a finalement pas été fait, et vous avez envoyé six pages, certes utiles, mais ne donnant pas une vision globale de la situation. Puisque nous ne tomberons pas d'accord là-dessus, j'ai saisi la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA). Nous verrons ce qu'elle en dit.

Les responsabilités remontent plus loin encore.

1131 En 2020, votre prédécesseuse Mme Nawal Ben Hamou annonçait à mon ancienne collègue Zoé Genot qu'un représentant désigné par la Région siégerait à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. On y revient, puisque pour le Foyer anderlechtois, certains groupes ont demandé la présence de représentants régionaux dans les conseils d'administration des SISP.

Faute d'effectifs, notamment en raison du moratoire sur les embauches, il n'y a jamais eu de délégué de la Région : impossible d'envoyer 24 collaborateurs dans 24 agences bruxelloises, a justifié votre prédécesseuse en novembre 2025. Pendant ce temps, la fraude prospérait.

Je précise que nous devons absolument préserver le modèle de l'AIS, un outil important dans la lutte contre la crise du logement abordable. Il ne faut pas mettre toutes les AIS dans le même sac, car certaines sont gérées correctement. Mon groupe sera toujours du côté de ceux qui défendent le logement public contre ceux qui veulent l'affaiblir. C'est précisément la raison pour laquelle nous suivons ce dossier avec rigueur depuis 2019.

Avez-vous discuté avec Mme Ben Hamou, car l'argument me paraît faible ? Comme je le lui ai dit à l'époque, nous ne demandons pas d'envoyer 24 collaborateurs, mais bien d'envoyer des délégués régionaux dans les AIS visées par des alertes ou en proie à des problèmes - à commencer par Saint-Josse-ten-Noode.

De voorzitter.- Bij afwezigheid van mevrouw Khattabi wordt de vraag om uitleg voorgelezen door de heer Soiresse Njall.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- Sinds maart vraag ik transparantie over de audit van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node. U had beloofd de gevoelige gegevens te verwijderen en het rapport na juridische analyse aan het parlement te bezorgen. U hebt uiteindelijk maar zes pagina's gestuurd, die weliswaar nuttig zijn, maar geen totaalbeeld van de situatie geven. Daarom heb ik de zaak voorgelegd aan de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumenten.

De verantwoordelijkheden gaan echter nog verder terug. In 2020 kondigde uw voorganger, mevrouw Ben Hamou, aan dat de regering een vertegenwoordiger zou aanstellen in het SVK van Sint-Joost, maar dat is nooit gebeurd. Mevrouw Ben Hamou verklaarde in november 2025 dat daarvoor niet voldoende personeel was. Ondertussen kon de fraude verder floreren.

Hebt u met mevrouw Ben Hamou gesproken? Het personeelsgebrek lijkt mij een zwak argument. Wij vragen niet om een afgevaardigde aan te stellen in alle 24 SVK's, maar enkel in SVK's waarvoor waarschuwingen gelden of die met problemen kampen, te beginnen met Sint-Joost.

Is de regering van plan die maatregel ook toe te passen op andere SVK's die in dezelfde situatie verkeren? Ik denk met name aan het SVK Delta, waarover wij eveneens waarschuwingen hebben ontvangen. Wat doet de regering wanneer er waarschuwingssignalen zijn?

Vous a-t-elle indiqué pourquoi cela n'avait pas été fait ? Quelles informations Mme Ben Hamou vous a-t-elle transmises à cet égard ?

Au sein de votre gouvernement, avez-vous prévu de mettre en œuvre cette mesure pour d'autres structures du logement qui se retrouveraient dans le même cas ? Je pense notamment à l'AIS Delta, à propos de laquelle des alertes nous étaient également parvenues. J'avais également interrogé votre prédécesseuse à ce sujet. En présence de mécanismes d'alerte, que fait le gouvernement ? Envisagez-vous ce dispositif ?

1133 Un ancien membre du personnel de l'AIS Saint-Josse-ten-Noode licencié pour fraude, puis parti d'un commun accord, a été engagé par une autre AIS, où une enquête a révélé quatre attributions probablement frauduleuses, avec conflit d'intérêts. Confirmez-vous cette information ? Comment une telle situation a-t-elle pu se produire ? De quelle AIS s'agit-il ? Si fraude il y a, quelles sont les mesures prises dans cette AIS ?

À Saint-Josse-ten-Noode, 21 contrats de location entachés d'un conflit d'intérêts avéré sont toujours en cours. La faillite a conduit certains propriétaires à retirer leur confiance au système des AIS et à se tourner vers le marché privé, privant des locataires vulnérables de loyers réduits.

Qu'est-il prévu pour les familles qui, inscrites légitimement depuis des années, ont été doublement victimes : d'abord, évincées par la fraude ; ensuite, précarisées par la faillite ? Concernant les 21 contrats en cours bénéficiant à des attributaires frauduleux, des procédures de résiliation ont-elles été envisagées ?

Enfin, que mettez-vous en œuvre pour redorer le blason des AIS afin que les propriétaires puissent continuer à confier leur logement aux agences ? Que prévoit le gouvernement comme incitants vis-à-vis des propriétaires ?

1135 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).** - La faillite de l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode, prononcée en décembre 2025, a été un véritable signal d'alarme pour le secteur des AIS. Elle a en effet mis en lumière la fragilité financière de certaines AIS.

Les Engagés, et moi en particulier, sommes très attachés à ce mécanisme qui remplit une mission essentielle, puisqu'il propose des logements abordables à des ménages aux revenus modestes tout en offrant des garanties aux propriétaires.

Nous avons besoin d'un tel modèle à Bruxelles pour endiguer la crise du logement abordable, pour ce qui concerne le marché locatif en tout cas. Nous voulons aussi préserver la confiance accordée à ce modèle, notamment de la part des propriétaires. Certains nous écoutent aujourd'hui.

En mars 2025, un audit a été lancé au sein de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. Des indices de manquements graves ont été relevés, justifiant le lancement, en juin 2025, d'un audit

Een voormalig medewerker van het SVK van Sint-Joost, die wegens fraude was ontslagen, is in dienst getreden bij een andere SVK, waar een onderzoek mogelijke belangenverstrengeling aan het licht bracht. Om welk SVK gaat het? Is die fraude bewezen? Welke maatregelen zijn er genomen?

In Sint-Joost lopen nog steeds 21 huurovereenkomsten waarin sprake is van een bewezen belangenconflict. Zullen die contracten worden beëindigd? Welke steun biedt u gezinnen die al jarenlang op de wachtlijst staan en nu tweemaal het slachtoffer zijn, eerst van de fraude en vervolgens van het faillissement? Welke maatregelen neemt u om het imago van de SVK's te herstellen? Hoe stimuleert u eigenaars om hun woning aan die kantoren toe te vertrouwen?

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans). - *Het faillissement van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node in december 2025 was een belangrijk alarmsignaal.*

Na een eerste audit in maart 2025, die aanwijzingen opleverde voor ernstige fouten, ging in juni 2025 een forensische audit van start over het beheer van de aanvragen, de toewijzing van woningen en de naleving van de procedures en integriteitsregels.

De auditeur maakte zijn eerste conclusies bekend en die zijn zeer zorgwekkend. Ze wijzen op structurele fouten bij de toewijzing van woningen en het beheer van aanvragen, maar ook op systemische belangenconflicten, manipulatie van documenten en gegevens, en ernstige tekortkomingen op het gebied van interne controle, transparantie en toezicht. Volgens de auditeur is het risico groot dat die problemen ook in andere SVK's voorkomen. Preventiemechanismen zijn dus absoluut noodzakelijk.

forensique qui s'est penché sur la gestion des candidatures, les attributions de logements, ainsi que le respect des procédures et des règles d'intégrité, en vue d'identifier les manquements et les responsabilités.

L'auditeur a rendu ses premières conclusions, et celles-ci sont très préoccupantes, en ce qu'elles font état de fautes structurelles dans les attributions de logements et dans la gestion des candidatures, mais aussi de conflits d'intérêts systémiques, de manipulations de documents et de données, ainsi que de graves carences liées au contrôle interne, à la transparence et à la supervision.

Un élément nous semble mériter que l'on s'y attarde, à savoir le risque élevé de récurrences des lacunes de gouvernance relevées par les auditeurs, y compris peut-être au-delà de la seule AIS de Saint-Josse-ten-Noode. Si ces failles sont susceptibles d'exister ailleurs, il est indispensable de prévoir des mécanismes de prévention pour éviter d'autres faillites.

1137 De manière générale, comment expliquez-vous qu'un système frauduleux d'une telle ampleur ait pu perdurer pendant plusieurs mois, voire plusieurs années, sans être détecté en amont ?

Comment expliquez-vous qu'un représentant de la Région n'ait pas été désigné au sein de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode ? Considérez-vous que cette situation ait pu contribuer au déficit de contrôle mis en évidence par les auditeurs ?

De manière générale, comment comptez-vous mieux anticiper ce type de situation à l'avenir afin que des mécanismes de vigilance puissent être activés dès les premiers signaux d'alerte ?

Par ailleurs, quels mécanismes sont actuellement mis en œuvre par votre cabinet pour prévenir et contenir le risque que d'autres problèmes de ce type se présentent dans d'autres AIS que celle de Saint-Josse-ten-Noode ? Des pistes de solution ont-elles déjà été avancées pour faire face à ces dysfonctionnements ?

L'opportunité de lancer un cycle d'audits dans l'ensemble des AIS bruxelloises est-elle à l'étude, voire en cours, actuellement au sein de votre cabinet ? Disposez-vous d'informations objectives laissant penser que d'autres AIS pourraient connaître des problèmes similaires ?

Enfin, pourriez-vous nous transmettre le rapport d'audit commandé par Bruxelles Logement et l'audit forensique ?

1139 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- L'audit réalisé concernant l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode distingue plusieurs périmètres d'analyse qu'il convient de ne pas confondre.

Au total, 206 dossiers d'attribution ont fait l'objet d'une analyse détaillée par audit.brussels pour la période comprise entre 2005 et 2025. Parmi ceux-ci figuraient 181 dossiers relatifs à l'entrée d'un nouveau locataire et 25 dossiers relatifs à des mutations. S'agissant des 181 dossiers portant sur l'entrée de nouveaux

Hoe verklaart u dat een frauduleus systeem van een dergelijke omvang niet eerder is opgemerkt? Hoe komt het dat er geen vertegenwoordiger van het gewest is aangesteld in het SVK van Sint-Joost? Heeft dat bijgedragen aan het gebrek aan controle?

Hoe zult u in de toekomst beter op dit soort situaties anticiperen? Zullen er bij de eerste alarmsignalen toezichtsmechanismen in werking treden? Onderzoekt uw kabinet of het wenselijk is om ook een audit in de andere SVK's uit te voeren?

Kunt u ons het door Brussel Huisvesting bestelde auditrapport en het forensische auditrapport bezorgen?

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- *In de audit van het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node analyseerde audit.brussels 206 toewijzingsdossiers uit de periode 2005-2025. Daaronder bevonden zich 25 mutatiedossiers en 181 dossiers van nieuwe huurders. Die 181 dossiers omvatten alle 132 toewijzingen tussen 1 juli 2018 en het faillissement van het SVK en een steekproef van oudere toewijzingen.*

locataires, l'ensemble des attributions réalisées entre le 1er juillet 2018 et la faillite de l'AIS, soit 132 dossiers, a été examiné de manière exhaustive. Les autres dossiers analysés proviennent d'un échantillon d'attributions plus anciennes. Les écarts entre les chiffres relayés publiquement s'expliquent donc par l'utilisation de périmètres de référence différents, et non par l'existence de conclusions contradictoires.

Selon les informations dont nous disposons, le document obtenu par Bruzz correspond à la version abrégée du rapport d'audit. La version complète du rapport a, quant à elle, été transmise exclusivement au parquet. À ce stade, la manière dont la version abrégée est parvenue à la presse n'est pas connue, en raison du secret des sources.

S'agissant de la transmission des informations au Parlement, la Région a toujours cherché un équilibre entre l'exercice légitime du contrôle parlementaire et la préservation du bon déroulement de l'enquête judiciaire. Il convient en effet de rappeler que nous sommes en présence d'un audit de nature forensique : son objectif n'est pas uniquement d'évaluer des processus administratifs, mais également de documenter des faits et comportements susceptibles de revêtir une qualification pénale, ce qui est le cas. Dans ce contexte, une simple anonymisation du document n'offre pas une protection suffisante. Compte tenu de la taille réduite de certaines équipes concernées, la description de certains comportements ou de certaines situations pourrait permettre d'identifier indirectement les personnes impliquées.

À cet égard, la Région continue de se référer aux recommandations formulées par son conseil juridique, selon lesquelles toute communication susceptible de permettre à des personnes concernées de préparer leur défense, de faire disparaître des éléments de preuve ou de coordonner leur version des faits est de nature à fragiliser l'enquête pénale en cours.

¹¹⁴¹ Il n'a toutefois jamais été question de se soustraire au contrôle du Parlement. C'est la raison pour laquelle une seconde synthèse, plus détaillée que celle déjà communiquée, a été élaborée directement par les auditeurs. Celle-ci a été soumise au parquet, afin qu'il évalue sa compatibilité avec les exigences liées au secret de l'instruction et au bon déroulement de l'enquête. Dès qu'une réponse sera reçue, et pour autant que celle-ci soit favorable, le document sera transmis sans délai au Parlement. Cette décision appartient au parquet, c'est le principe de la séparation des pouvoirs.

Par ailleurs, Bruxelles Logement a communiqué le rapport d'audit à la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA) le 1er juillet 2026, à la suite d'une demande introduite par un membre de la commission du Logement, M. Soirese Njall. Il appartient désormais à la CADA d'examiner si la communication de ce document est compatible avec les limitations prévues par la réglementation applicable. La CADA devra notamment apprécier si une telle communication est susceptible de porter atteinte à la bonne marche de la justice.

De verschillen tussen de bekendgemaakte cijfers zijn dus te verklaren door verschillende referentiekaders. Het document waarover Bruzz beschikt is wellicht een verkorte versie van het auditverslag. De volledige versie is uitsluitend aan het parket overhandigd.

De regering mag het parlement geen informatie verstrekken die het gerechtelijk onderzoek in gevaar kan brengen. De forensische audit heeft niet alleen tot doel de administratieve processen te beoordelen, maar ook feiten en gedragingen te documenteren die mogelijk strafrechtelijk relevant zijn, wat hier het geval is. Het louter anonimiseren van het document biedt onvoldoende bescherming. Het gaat immers om kleine teams waardoor de betrokken personen indirect kunnen worden geïdentificeerd.

We willen het parlement echter niet verhinderen zijn controle uit te oefenen. De auditeurs hebben direct een tweede, meer gedetailleerde samenvatting opgesteld. Het parket moet nu beoordelen of we dat document aan het parlement mogen bezorgen. Dat is het principe van de scheiding der machten.

Brussel Huisvesting heeft het auditrapport overigens op 1 juli 2026 aan de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumenten (CTB) verstrekt naar aanleiding van het verzoek van de heer Soirese Njall. De CTB onderzoekt nu of dat document openbaar mag worden gemaakt. Ze zou dat kunnen weigeren als zij oordeelt dat dat de goede werking van de rechtsgang kan schaden.

Een voormalige personeelslid van het SVK van Sint-Joost is inderdaad later bij een andere SVK in dienst getreden, maar dat gebeurde voor de audit plaatsvond. Er zijn geen aanwijzingen dat het betrokken SVK op het moment van de aanwerving op de hoogte was van de wanpraktijken. Het SVK heeft ook onmiddellijk zijn medewerking verleend toen het door Brussel Huisvesting werd gecontacteerd.

Dans l'affirmative, elle pourrait considérer que la divulgation du document ne peut être autorisée.

Lors de ma prise de fonction, l'administration m'a communiqué l'ensemble des informations dont elle disposait sur ce dossier. Ces données étaient complètes et exactes, ce qui a permis d'assurer la continuité du suivi administratif du dossier.

L'affaire a également mis en lumière la question de la mobilité de certaines personnes entre opérateurs du secteur. Le cas évoqué aujourd'hui concerne un ancien membre du personnel de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, qui a ultérieurement rejoint une autre AIS. Les éléments dont nous disposons indiquent que cet engagement est intervenu avant le lancement de l'audit. Rien ne permet donc de considérer que l'AIS concernée avait connaissance, au moment de l'engagement, des agissements ensuite portés à la connaissance des autorités. À ce stade, aucun élément ne permet d'imputer un manque de vigilance ou une faute du conseil d'administration ayant procédé à ce recrutement.

¹¹⁴³ Il convient également de souligner que cette AIS a fait preuve d'une grande réactivité lorsqu'elle a été sollicitée par Bruxelles Logement. Ses responsables ont immédiatement collaboré aux vérifications demandées, communiqué les informations utiles et facilité le travail des auditeurs dans ses locaux.

Selon les dernières informations disponibles, l'AIS concernée a mis un terme à la collaboration avec l'agent en question et a notifié un renom aux locataires ayant bénéficié d'attributions indues. Je rappelle qu'il s'agit d'une ASBL privée, avec laquelle une personne ne peut entrer en relation contractuelle. Si c'était un pouvoir public, ce serait différent.

Bruxelles Logement n'est pas en mesure de confirmer le nombre exact de locataires concernés par les contrats de bail en cours qui résulteraient de situations de conflits d'intérêts. En effet, l'identité des bénéficiaires figure parmi les informations contenues dans le rapport complet qui n'a été transmis qu'au parquet. Une analyse juridique a néanmoins été sollicitée auprès de l'avocat chargé de défendre les intérêts de la Région dans ce dossier. Il ressort de cette analyse que la nature privée des AIS ainsi que le caractère contractuel des baux conclus avec les occupants empêchent toute intervention directe de la Région dans les relations locatives. Toute remise en cause de baux existants relève dès lors des AIS concernées ou éventuellement des entités qui leur ont succédé à la suite de la faillite, sous le contrôle éventuel du juge de paix.

Il appartient donc aux opérateurs ayant repris les logements concernés d'examiner les suites à donner aux contrats qui seraient encore en cours.

Pour les personnes qui auraient été privées d'un accès à un logement en raison de pratiques irrégulières, la réponse la plus structurelle consiste à renforcer la transparence et l'égalité de traitement dans les mécanismes d'attribution. C'est précisément l'objectif poursuivi à travers le projet de centralisation des inscriptions lancé sous la précédente législature. Ce projet doit permettre de renforcer la traçabilité des candidatures et

Ondertussen heeft het SVK de samenwerking met de medewerker beëindigd en de huurovereenkomst opgezegd van de personen die ten onrechte een woning toegewezen kregen.

Brussel Huisvesting kan niet bevestigen bij hoeveel huurovereenkomsten er precies sprake is van een belangenconflict. De identiteit van de begunstigen maakt namelijk deel uit van het volledige auditrapport. Bovendien heeft onze advocaat bevestigd dat het particuliere karakter van de SVK's en het contractuele karakter van de huurovereenkomsten elk direct ingrijpen van het gewest onmogelijk maken. Het is dus aan de SVK's die de betrokken woningen hebben overgenomen om te onderzoeken welke stappen er moeten worden genomen.

De vorige regering startte een project voor de centralisatie van de inschrijvingen, om de traceerbaarheid te verbeteren en een grotere objectiviteit bij de toewijzingen te garanderen. In de tweede helft van 2026 gaat een proefproject van start.

de garantir une plus grande objectivité dans les processus d'attribution. Une phase pilote pourrait être lancée au cours du second semestre de cette année.

1145 Plus largement, la meilleure réponse à la crise de confiance provoquée par cette affaire réside dans la professionnalisation du secteur. Celle-ci constitue à la fois une garantie contre la répétition de situations similaires et un facteur essentiel de crédibilité vis-à-vis des propriétaires qui confient leurs biens aux AIS.

Dans cette perspective, un important chantier a été engagé avant même la finalisation de l'audit. Sur la base des enseignements tirés des faillites de l'AIS d'Anderlecht-Cureghem et de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, un groupe de travail réunissant Bruxelles Logement, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) et mon cabinet a été constitué. Ses travaux portent notamment sur l'accompagnement des AIS en difficulté, le développement du logiciel Housing Management System (HMS) et la professionnalisation du secteur. L'objectif est de renforcer les outils de gestion, la qualité de la gouvernance et les mécanismes de prévention afin de consolider durablement le modèle des AIS.

Un premier point sur l'avancement de ces travaux est prévu à la rentrée de septembre. Nous allons donc faire une réforme des AIS. Ça va crier ! J'ai déjà eu des retours. L'état des lieux sera plus détaillé dans ma réponse à la demande d'explications de M. de Patoul.

Je rappelle que les mécanismes de contrôle financier de Bruxelles Logement, tels que prévus par la loi, ont été respectés. Cela signifie donc qu'ils sont insuffisants pour détecter ce type de fraude. Nous allons travailler là-dessus. Quoi qu'il en soit, Bruxelles Logement n'a pas failli.

1147 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Je vous remercie pour votre réponse exhaustive.

J'aimerais revenir sur les documents qui n'ont pas été transmis. Je comprends très bien le principe de la séparation des pouvoirs, mais, dans le cas qui nous occupe comme dans le cadre du dossier du Foyer anderlechtois, il faut rappeler qu'outre les responsabilités pénales en jeu, il y a des responsabilités politiques à assumer. Dans la rue, nous, responsables politiques, rencontrons des citoyens qui nous interpellent pour nous demander ce que nous fabriquons au Parlement pour que ce genre de phénomène puisse se produire. Que faisons-nous pour changer la situation ? Le Parlement doit pouvoir vérifier ce qui a dysfonctionné et faire des recommandations au gouvernement.

J'estime donc que, structurellement, dans ce type de cas, le Parlement, peut-être en collaboration avec la commission spéciale du règlement, devrait retirer les documents qui pourraient causer du tort à la procédure judiciaire et fournir les éléments politiques du dossier aux parlementaires pour leur permettre de faire leur travail.

Nog voor de afronding van de audit werd een werkgroep opgericht met Brussel Huisvesting, de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren en mijn kabinet. Die werkgroep zal zich buigen over de begeleiding van SVK's in moeilijkheden, de invoering van het computerprogramma Housing Management System en de professionalisering van de sector. Een eerste stand van zaken over die hervorming is gepland in september.

Brussel Huisvesting valt niets te verwijten. Het heeft de wettelijke controlemechanismen nageleefd. Die blijken dus ontoereikend om dit soort fraude op te sporen. We zullen daaraan werken.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- Ik begrijp het principe van de scheiding der machten, maar zowel hier als bij de Anderlechtse Haard moet er naast de strafrechtelijke verantwoordelijkheid ook een politieke verantwoordelijkheid worden genomen. De burgers vragen ons hoe dit is kunnen gebeuren en wat wij doen om de situatie te veranderen. Het parlement moet dus kunnen nagaan wat er mis is gelopen, zodat het aanbevelingen aan de regering kan doen.

Het SVK dat de ontslagen medewerker in dienst heeft genomen is een particuliere vzw, maar ontvangt overheidsgeld en moet daarom een aantal controles aanvaarden. Dat is de reden waarom staatssecretaris Ben Hamou een gewestelijke afgevaardigde voorstelde.

We zullen in september bij de presentatie van de hervorming zien welke mechanismen u wilt invoeren om transparantie en rechtvaardigheid te garanderen. De steekproef houdt in dat het aantal overtredingen nog hoger zou kunnen liggen.

Concernant l'AIS qui a engagé l'agent licencié, que vous n'avez pas révélée, celle-ci est bien une ASBL privée, mais qui bénéficie de l'argent public et, dans une telle position, il faut accepter un certain nombre de contrôles qui offrent transparence et équité. La secrétaire d'État Mme Ben Hamou, en proposant d'envoyer un délégué régional, a agi selon cette logique.

Nous ferons le point en septembre, lorsque vous présenterez la réforme et que nous distinguerons les mécanismes que vous mettrez en place pour créer la transparence et l'équité et empêcher que des familles soient lésées au profit de privilégiés à qui l'on accorde des logements alors qu'ils ne paient pas leur loyer et creusent ainsi la dette des AIS.

Quant au ciblage de l'échantillonnage, il implique que le nombre d'infractions pourrait être plus élevé que le chiffre constaté sur cette base limitée. C'est l'un des éléments que je suivrai.

1149 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Je rejoins mon collègue quant à la nécessité de garantir la transparence, même si je suis extrêmement attachée au respect de la séparation des pouvoirs. Si je vous ai bien comprise, la version complète du rapport du premier audit ne nous sera pas communiquée. S'agissant de l'audit forensique, nous attendons donc la transmission de la seconde synthèse adressée au parquet.

Le groupe de travail que vous annoncez est une initiative rassurante. Il montre que cette problématique est prise à bras-le-corps. J'ai noté qu'un premier état des lieux serait produit en septembre prochain. Les AIS sont-elles parties prenantes à ce groupe de travail ? À défaut, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) en fera-t-elle partie et si oui, de quelle manière ?

(Remarques de Mme Lalieux, secrétaire d'État)

Enfin, je souhaite insister sur la nécessité de mettre en place des mécanismes de contrôle plus systématiques. J'imagine que c'est notamment l'un des objectifs auxquels le groupe de travail s'attellera. Les difficultés financières rencontrées par certaines AIS tiennent sans doute en partie à la structure même du système, mais également à un manque de professionnalisme et de compétence, même si mon intention n'est pas du tout de porter un jugement sur le travail remarquable réalisé par les travailleurs de ce secteur. Toutefois, il me semble qu'un encadrement ainsi qu'un contrôle systématique et anticipé seraient les bienvenus.

1153 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Je précise qu'il y a deux voies : d'une part, un résumé a été soumis au parquet, et c'est à lui de décider s'il vous le transmet - comme le procureur général a demandé de ne pas transmettre les dossiers à la commission d'enquête sur le Foyer anderlechtois, ce qui montre qu'il a besoin de travailler en toute discrétion - ; d'autre part, il existe une procédure auprès de la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA), mais là, c'est au Parlement à décider. Je me soumettrai aux décisions du parquet et de la CADA. Pour l'heure, je ne dispose pas encore l'audit complet.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Ik sluit mij aan bij de opmerkingen inzake transparantie. Als ik u goed heb begrepen, zullen we niet het volledige rapport van de eerste audit ontvangen en wachten we voor de forensische audit op de tweede samenvatting die voor goedkeuring aan het parket is voorgelegd.*

De werkgroep toont aan dat de problematiek serieus wordt genomen. Zijn de SVK's daarbij betrokken? Op welke manier?

(Opmerkingen van staatssecretaris Lalieux)

De financiële moeilijkheden waarmee sommige SVK's kampen zijn deels te wijten aan de structuur van het systeem, maar ook aan een gebrek aan professionaliteit en competentie. Het is dus absoluut noodzakelijk om de SVK's beter te begeleiden en meer systematische controles in te voeren.

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- *Er is een samenvatting voorgelegd aan het parket, dat kan beslissen om het document al dan niet aan het parlement door te geven. Daarnaast is er de procedure bij de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumenten. Ik zal mij schikken naar de beslissingen. Op dit moment beschik ik nog niet over de volledige audit.*

1155 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- L'audit forensique a tout de même été demandé par votre administration, Madame la Secrétaire d'État. Il est tout à fait logique que les parlementaires demandent à contrôler l'audit en question et à obtenir les informations. Je comprends que la frontière entre le judiciaire et le politique soit parfois difficile à tracer, mais l'initiative vient bien d'une administration qu'il est du devoir des parlementaires de contrôler. De surcroît, nous travaillons sur ces questions depuis 2019.

Comme vous l'avez dit, différents moyens existent. Nous verrons ce que dira la CADA.

- *L'incident est clos.*

1159 **INTERPELLATION DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1159 **à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,**

1159 **concernant le reportage Pano sur le Foyer anderlechtois.**

1161 **INTERPELLATION JOINTE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL,**

1161 **concernant les conclusions du rapport d'audit sur la gouvernance du Foyer Anderlechtois et les révélations de l'émission Pano de la VRT.**

1163 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Le reportage de l'émission Pano a clairement montré que l'échevin du logement et président du Foyer anderlechtois, le PS Lotfi Mostefa, a abusé de sa fonction pour attribuer des logements de façon injustifiée.*

Mais il y a plus. Il s'avère qu'il existe une culture systématique de l'abus, qui se traduit de multiples façons ; cela va de l'immixtion dans des dossiers aux intimidations, en passant par des nominations et des licenciements abusifs. Bref, c'est toute une organisation qui a déraillé durant des années.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).*- *Ik begrijp dat de grens tussen het gerechtelijke en het politieke domein soms moeilijk te trekken is, maar de forensische audit werd aangevraagd door uw administratie, die de parlementsleden geacht worden te controleren. We zullen zien wat de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumentendaarover te zeggen heeft.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

tot mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de Pano-reportage over de Anderlechtse Haard.

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

betreffende de conclusies van het auditrapport over het bestuur van de Anderlechtse Haard en de onthullingen in het VRT-programma Pano.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Deze interpellatie staat al heel lang op de agenda. Ondertussen is de onderzoekscommissie over de Anderlechtse Haard achter de rug en heeft ze haar zogenaamde conclusies gepresenteerd. Ik zal daarom niet de hele interpellatie herhalen en wat van de tekst afwijken.

Aan de basis ligt uiteraard de ondertussen beroemde 'Pano'-reportage. Daarin wordt duidelijk aangetoond dat de PS-schepen van Huisvesting in Anderlecht, de heer Lotfi Mostefa, zijn functie misbruikt om sociale woningen ten onrechte toe te kennen. In de onderzoekscommissie zijn heel wat mensen aan het woord gekomen die de misstanden binnen de Anderlechtse Haard duidelijk hebben bevestigd.

De zaak gaat echter verder dan dat. Naast de onterechte toewijzing van sociale woningen blijkt er ook een hele cultuur te zijn van systematisch misbruik door de voorzitter. Er is sprake van rechtstreekse inmenging in aanbestedingen, misbruik van overheids- en campagnemiddelen, onterechte benoemingen en ontslagen, personeelsleden die worden ingeschakeld om huurders en ander personeel te intimideren, en zo meer.

Kortom, de hele organisatie is ontspoord en zoiets gebeurt natuurlijk niet in enkele weken of maanden. Zoiets groeit

¹¹⁶⁵ *La commission d'enquête a pourtant montré l'existence de signaux qui auraient dû susciter une intervention. C'est le cas de deux audits de la SLRB et de courriels envoyés par un lanceur d'alerte. Pourtant, ni la SLRB ni la secrétaire d'État compétente à l'époque - Mme Ben Hamou - ne sont intervenues.*

Devant la commission d'enquête, elle a déclaré de manière hallucinante qu'elle n'était pas au courant des abus au Foyer anderlechtsois. Ce n'est pas du tout crédible.

¹¹⁶⁷ *Madame Lalieux, vous occupez désormais le poste de secrétaire d'État, mais le problème est loin d'être résolu. Votre parti continue à soutenir M. Mostefa dans son poste.*

Quelle est votre vision de l'affaire, et notamment de ce qui s'est déroulé ces dernières semaines au conseil d'administration ? Quid de la suite ? Désignerez-vous un commissaire du gouvernement et reprendre la gestion du Foyer anderlechtsois ? Entreprennez-vous d'autres démarches ?

¹¹⁶⁹ **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Au moment de rédiger mon interpellation, je n'imaginai pas la tournure que prendrait l'actualité. La commission d'enquête s'est révélée très utile puisque, si elle n'avait pas eu lieu, certaines de nos questions seraient restées sans réponse. Personnellement, je n'aurais jamais

organisch gedurende jaren en is slechts mogelijk bij een gebrek aan controle en ingrijpen van bovenaf.

Nochtans bleek tijdens de onderzoekscommissie dat er voldoende signalen waren om in te grijpen. Zo waren er verschillende audits. De eerste audit was zeer alarmerend, maar de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gaf daar nauwelijks gevolg aan. De tweede audit, die pas na twee jaar openbaar werd gemaakt, was nog erger. Er werden zeer grote beheersproblemen vastgesteld en daarbij werd heel duidelijk aangegeven dat de functie van de voorzitter aanleiding gaf tot grote problemen en dat hij zijn functie misbruikte door zich voortdurend in dagelijkse dossiers te mengen. Opnieuw traden de BGHM en de bevoegde minister niet op.

Mevrouw Lalieux, dat alles is natuurlijk in zeer grote mate de verantwoordelijkheid van uw voorganger, mevrouw Ben Hamou, maar zij is wel uw partijgenote. We hebben haar ondertussen gehoord in de onderzoekscommissie, in een openbare zitting, waarin zij op hallucinante wijze verklaarde dat ze helemaal van niets wist en dat het nieuws over de misstanden in de Anderlechtse Haard als een totale verrassing kwam.

Dat is compleet ongeloofwaardig, want er waren al heel wat signalen geweest, zoals de audits, maar ook een aantal klachten bij de BGHM. Ik kan mij ook niet inbeelden dat er binnen uw partij niet wordt gesproken over dergelijke praktijken. Sinds eind 2025 was er bovendien een klokkenluider die mails stuurde naar de BGHM en naar een aantal sleutelpersonen, waaronder de heer Ahmed Laaouej.

Toch verklaarde mevrouw Ben Hamou dat ze van niets wist en dat ze daarom niet ingegrepen heeft. Zo is de zaak helemaal ontspoord, wat uiteindelijk uitliep op de 'Pano'-reportage. De rest is geschiedenis.

Ondertussen, mevrouw Lalieux, bent u aangetreden als staatssecretaris. Sindsdien, en zeker de laatste weken, is gebleken dat de affaire helemaal niet is opgelost. Het voorzitterschap van de Anderlechtse Haard wordt betwist. Mevrouw Marcela Gori, die de affaire politiek op de kaart heeft gezet, staat tegenover de heer Mostefa, die niet wil opstappen. Uw partij, de PS, blijft hem steunen, ondanks de zeer ernstige feiten.

Wat is uw visie op de hele zaak? Wat is er de voorbije weken allemaal gebeurd in de raad van bestuur en hoe moet het nu verder? Zult u ingrijpen door een regeringscommissaris aan te stellen en het beheer van de Anderlechtse Haard over te nemen? Welke andere stappen zult u eventueel zetten om alles voor eens en altijd in goede banen te leiden?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).- Toen ik het auditverslag vroeg, kreeg ik te horen dat dat volgens het parlementaire reglement niet kon. Misschien moeten we dat reglement herzien? Hoe kunnen we anders werken dan op basis van documenten?

disposé de certains éléments, dont le rapport d'audit sur lequel je désire vous interpeler.

J'ai demandé ce rapport d'audit, à l'époque, mais on m'a rétorqué que le règlement du Parlement n'autorisait pas la demande de documentation. Peut-être faudrait-il revoir ce règlement ? Je ne vois pas comment nous pourrions travailler autrement que sur la base de documents. Un parlementaire ne peut se contenter de résumés transmis par les ministres qu'il est censé contrôler.

J'aimerais d'abord saluer le travail réalisé par l'ensemble des employés des sociétés immobilières de service public (SISP). Au-delà des difficultés observées actuellement, les assistants sociaux, par exemple, doivent parfois assurer chaque jour le suivi de centaines de ménages. Néanmoins, certains des constats formulés par les auditeurs sont graves et préoccupants à plus d'un titre et touchent au cœur même de la mission de service public de la SISP.

¹¹⁷¹ Nous avons entendu des déclarations d'une gravité extrême lors des auditions de la commission d'enquête sur le Foyer anderlechtois. Je ne reviendrai pas sur les questions qui y ont déjà trouvé réponse, mais j'aimerais obtenir des précisions sur certains éléments de l'audit.

Quand la SLRB a-t-elle été informée des défaillances pointées lors de l'audit de 2020 du Foyer anderlechtois ? Quelles mesures contraignantes a-t-elle imposées à la SISP pour s'assurer de la mise en œuvre des recommandations entre 2020 et 2025 ? Entre les deux audits formels de 2020 et 2024, quels mécanismes de suivi continu la SLRB a-t-elle appliqués pour surveiller la situation financière, la conformité aux marchés publics et la gouvernance des SISP sous sa tutelle ? Ces mécanismes ont-ils fonctionné pour le Foyer anderlechtois ? Si non, pourquoi ?

Le principal représentant de la SLRB au sein de la SISP, présent physiquement, est le délégué social. Lors de la répartition des tâches avec mes autres (ex-)corapporteurs de la commission d'enquête, j'ai été chargé de rédiger la partie sur la tutelle de la SLRB, mais il y avait un désaccord sur la question des délégués sociaux et du contrôle.

Pour ce qui est des délégations de compétences du Foyer anderlechtois, on nous a répondu durant les auditions que, pour certains aspects, il fallait agir vite sans forcément passer par le conseil d'administration, au vu de l'urgence. Or, certaines décisions prises par le président et la direction générale n'ont pour finir plus été présentées au conseil d'administration. La délégation de compétence est pourtant un principe essentiel. Or, selon l'audit, ce volet n'a pas été mis à jour depuis 2019 ! Cela fait sept ans ! C'est même avant l'arrivée de Lotfi Mostefa. Nous lui avons donc expliqué que notre intransigeance n'était pas dirigée contre lui en particulier, mais qu'elle s'exerçait de façon structurelle. Pourquoi la SLRB a-t-elle toléré l'absence d'un document aussi fondamental pour la gouvernance d'une SISP pendant six ou sept ans ?

Ik wil eerst hulde brengen aan het werk dat de werknemers van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) hebben geleverd. Dat neemt niet weg dat we sommige bedenkingen van de auditeurs ernstig moeten nemen.

Sinds wanneer was de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op de hoogte van de tekortkomingen bij de Anderlechtse Haard die de audit van 2020 aan het licht bracht? Hoe dwingt ze de toepassing van de aanbevelingen af? Hoe heeft de BGHM de financiële toestand en de conformiteit van openbare aanbestedingen bij de OVM's tussen de audit van 2020 en die van 2024 in de gaten gehouden? Heeft dat in het geval van de Anderlechtse Haard gewerkt?

Tijdens de hoorzittingen kregen we te horen dat er soms snel moest worden ingegrepen, zonder inspraak van de raad van bestuur. Bepaalde beslissingen van de voorzitter en de algemene directie zijn uiteindelijk helemaal niet meer voorgelegd aan die raad. De delegatie van bevoegdheid is een essentieel principe, maar het was er sinds 2019 niet meer geüpdatet. Waarom heeft de BGHM dat zolang getolereerd?

1173 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Je vous renvoie aux éléments détaillés que j'ai eu l'occasion de présenter de manière complète et transparente durant les quatre heures que j'ai passées avec vous dans le cadre de la commission d'enquête parlementaire.

(poursuivant en néerlandais)

Je vous renvoie également aux auditions de la direction et des collaborateurs de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

(poursuivant en français)

Je m'inscris pleinement dans la continuité de ce travail parlementaire pour répondre aux préoccupations soulevées aujourd'hui.

Une question a été posée sur l'audit le 24 avril par le Vlaams Belang, à laquelle vous vous étiez joint. Je n'ai jamais pu y répondre, étant donné qu'elle a été retirée par les services. Le Vlaams Belang n'est jamais venu la poser. J'avais préparé une réponse complète sur les audits et la procédure d'audit.

Nous la transmettrons à la commission, elle fait quelques pages.

1185 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Je réitère mes questions, puisque vous n'y avez pas répondu lors de la commission d'enquête.*

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et vous-même reconnaissez-vous M. Mostefa comme président légitime du Foyer anderlechtsois ? Avez-vous fait réaliser une analyse juridique pour trancher cette question ? Quelle est votre position ?

Avez-vous reçu une réponse du Foyer aux avertissements envoyés ?

Une décision formelle a-t-elle été prise concernant la nomination d'un commissaire du gouvernement ? Dans l'affirmative, sa mission est-elle déjà clairement définie ?

Vous ou votre cabinet avez-vous rédigé les 26 recommandations de la commission d'enquête ?

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik verwijs naar wat ik in de parlementaire onderzoekscommissie heb gezegd.*

(verder in het Nederlands)

De feiten, de analyses, de mogelijke verantwoordelijkheden en de ondernomen acties heb ik daar uitgebreid toegelicht. Ik verwijs ook naar de hoorzittingen met de directie en de medewerkers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

(verder in het Frans)

Op 24 april had Vlaams Belang een vraag over de audit. Uw vraag was daaraan toegevoegd, maar ik heb ze nooit kunnen beantwoorden omdat ze door de diensten is ingetrokken. Ik zal mijn antwoord over de audits aan het commissiesecretariaat bezorgen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb de oorspronkelijke tekst van mijn interpellatie aangepast en heb enkel de meest recente feiten aangehaald. Daarover hebt u vandaag opnieuw niets gezegd. Ik herhaal dan ook mijn vragen, aangezien u ze ook tijdens de onderzoekscommissie niet hebt beantwoord.

Ik vraag u niet om het relaas dat u in de onderzoekscommissie hebt gedaan, vandaag opnieuw volledig over te doen, maar ik vraag u uitdrukkelijk naar de meest recente gebeurtenissen.

Erkennen u en de BGHM de heer Mostefa als de wettige voorzitter van de Anderlechtse Haard? Heeft de raad van bestuur van de Anderlechtse Haard die beslissing op 8 juli correct genomen of heerst daar nog twijfel over? Hebt u een juridische analyse laten uitvoeren om die knoop door te hakken? Wat is uw standpunt?

Hebt u van de Anderlechtse Haard een reactie ontvangen op de waarschuwingen die u hebt gestuurd op 18 juni en 1 juli? Ook in de pers hebt u gemeld dat u die waarschuwingen hebt verstuurd.

Heeft de regering of de BGHM ondertussen een formele beslissing genomen over de aanstelling van een regeringscommissaris? Zo ja, komt die er ook effectief? In welke hoedanigheid? Wordt het een zogenaamde change manager of een ander type functie? Is er duidelijkheid over de precieze opdracht van de regeringscommissaris?

1187 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- La réponse à la question portant sur les délégations de compétences se trouve-t-elle dans le document que vous allez nous transmettre ? Dans le cas contraire, je vous invite à intégrer la réponse à cette question dans le document en question, afin de pouvoir la transmettre à tous les députés de la commission. Je suppose, en effet, que certains collègues se seraient joints à ma demande d'explications si j'avais pu la développer à l'époque.

1189 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Je rappelle que je déposerai ce jeudi une note au gouvernement, demandant d'envoyer un commissaire du gouvernement. Nous verrons s'il l'accepte.

Par ailleurs, les délégations de compétences et la commission de dérogation étaient au cœur de vos travaux, me semble-t-il, dans le cadre de la commission d'enquête. Vous avez travaillé sur ce sujet en profondeur. Pour ma part, les représentants de la SLRB et moi-même avons déjà répondu à beaucoup de questions dans ce cadre-là. Je ne referai pas le débat ici ; peut-être le reprendrons-nous quand j'assurerai le suivi de vos travaux.

Par conséquent, je ne me souviens plus, Monsieur Soiresse Njall, si toutes ces informations se trouvent dans la réponse de l'audit, puisqu'il n'abordait pas le sujet.

1191 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- J'ai, pour cette interpellation, élagué toutes les questions ayant déjà reçu une réponse durant la commission d'enquête. À moins d'une faute d'inattention, il me semble que ma question sur l'audit est restée sans réponse. Dans le cas contraire, je ne vous la poserais pas à nouveau. Cela me semble important de le faire, du point de vue du contrôle parlementaire.

Je vous sais gré d'avoir répondu à énormément de questions, au contraire de Mme Ben Hamou. Cela ne remet pas en cause la qualité de son travail, c'est un fait.

1193 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*. - *Au sein de la commission d'enquête, nous n'avons pas obtenu les réponses que nous espérions et, aujourd'hui encore, de nombreuses questions restent sans réponse.*

Vous vous montrez disposée à nommer un commissaire du gouvernement. C'est un pas en avant, mais le chemin à parcourir reste long, car les recommandations de la commission d'enquête sont insatisfaisantes.

Vous refusez de dire si vous ou votre cabinet avez rédigé les recommandations de la commission. J'en déduis que c'est bien le cas. Cela montre que la commission d'enquête n'en était pas vraiment une, mais plutôt un moyen d'étouffer l'affaire. Le rôle

Tot slot stel ik u een laatste vraag, waarover een heleboel geruchten de ronde doen: zijn de 26 aanbevelingen van de onderzoekscommissie door u of uw kabinet geschreven?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans)*. - *Staat het antwoord over de delegatie van bevoegdheden in het document?*

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris *(in het Frans)*. - *Donderdag vraag ik de regering om een regeringscommissaris af te vaardigen.*

Ik heb al veel vragen beantwoord in de onderzoekscommissie en ik ga niet het hele verhaal opnieuw doen. Ik weet niet meer of alle informatie in het antwoord over de audit staat.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans)*. - *Volgens mij heb ik op mijn vraag over de audit nog geen antwoord gekregen.*

Dank dat u, zoveel vragen hebt beantwoord, in tegenstelling tot mevrouw Ben Hamou.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - De vragen van de heer Soiresse Njall blijven pertinent. Wij hebben in de onderzoekscommissie niet de antwoorden gekregen die we hoopten te krijgen en ook vandaag blijven heel wat vragen onbeantwoord. Helaas, mevrouw de staatssecretaris, lijkt uw partij niet van plan antwoorden te verschaffen en de fundamentele problemen op te lossen.

U blijkt wel bereid een regeringscommissaris aan te stellen. Dat is alvast een stap, maar er is nog een bijzonder lange weg te gaan, in de Anderlechtse Haard en in de sociale huisvestingssector in het algemeen, om de situatie recht te trekken. Voor mij is het duidelijk dat de aanbevelingen van de onderzoekscommissie absoluut niet volstaan.

joué par la majorité est tout simplement honteux. Le vôtre est inapproprié pour une membre du gouvernement.

- Les incidents sont clos.

Het feit dat u weigert om te antwoorden op de vraag of u en uw kabinet de aanbevelingen opgesteld hebben, is voor mij een aanwijzing dat dat wel degelijk het geval is. Die aanbevelingen zouden eerst door de regering zijn goedgekeurd vooraleer het parlement zich erover kon uitspreken.

Het is de zoveelste aanwijzing dat de onderzoekscommissie geen echte onderzoekscommissie was, maar een doofpot, en dat uzelf, uw kabinet en de regering daarin een rol hebben gespeeld. Dat is een erbarmelijk einde voor het krachtigste instrument waarover het Brussels Parlement beschikt. Het is een regelrechte schande hoe deze affaire is aangepakt door de meerderheid. Ook u, mevrouw Lalieux, hebt daarin een rol gespeeld, een rol die zeer ongepast is voor een regeringslid.

- De incidenten zijn gesloten.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. JONATHAN DE PATOUL

à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

concernant l'avenir des agences immobilières sociales (AIS) en Région de Bruxelles-Capitale.

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER JONATHAN DE PATOUL

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de toekomst van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

M. Jonathan de Patoul (DéFI).- Les agences immobilières sociales (AIS) constituent aujourd'hui un pilier essentiel de la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Grâce à un partenariat efficace entre les pouvoirs publics et les propriétaires privés, elles permettent de mettre rapidement à disposition des logements accessibles, à des ménages disposant de faibles revenus. Ce modèle a l'avantage d'accroître l'offre de logements à caractère social sans nécessiter les investissements particulièrement lourds liés à la construction de logements sociaux traditionnels, tout en offrant une grande souplesse de gestion et de déploiement.

Dans un contexte de crise du logement qui ne cesse de s'aggraver, les AIS jouent un rôle fondamental, aussi bien dans la prévention de la précarité résidentielle que dans le maintien de la cohésion sociale. Cependant, plusieurs signaux d'alerte indiquent que ce modèle est aujourd'hui fragilisé. En effet, les AIS sont confrontées à une augmentation significative des impayés locatifs, à l'allongement des procédures de récupération des créances et à une précarisation croissante des ménages qu'elles accompagnent.

Or, les AIS se doivent d'honorer leur engagement financier vis-à-vis des propriétaires confiant leurs biens, même lorsque les loyers ne sont plus payés. Cela crée des situations particulièrement préoccupantes. La faillite de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, prononcée en décembre 2025 par le tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles, est un signal d'alarme majeur pour l'ensemble du secteur. Cette AIS gérait environ 220 logements appartenant à près de 80 propriétaires. Les informations rendues publiques font état d'un déficit supérieur

De heer Jonathan de Patoul (DéFI) (in het Frans).- *De sociale verhuurkantoren (SVK) verruimen het aanbod betaalbare huurwoningen via een soepele formule waarbij overheden en privé-eigenaars de handen in elkaar slaan om bij te dragen tot het verlichten van de woningnood en het behoud van sociale cohesie.*

Dat model dreigt echter in het gedrang te komen: de SVK's hebben in toenemende mate te kampen met achterstallige huurbetalingen, lange procedures om schulden terug te vorderen en gezinnen in bestaansonzekerheid. Daardoor komen ze zelf in nauwe financiële schoentjes, want ze moeten de eigenaars wel blijven doorbetalen.

Een voorbeeld daarvan is het SVK van Sint-Joost-ten-Node, dat in december 2025 failliet werd verklaard met een tekort van meer dan 500.000 euro en heel wat lopende rechtszaken. Dit SVK beheerde zo'n 220 woningen van ongeveer 80 eigenaars. Een ander voorbeeld is het SVK Anderlecht-Kuregem, dat al een aantal opeenvolgende boekjaren in het rood heeft afgesloten en een negatief eigen vermogen heeft.

Heeft de regering een actueel overzicht van de financiële toestand van alle erkende SVK's in het gewest? Hoeveel daarvan kampen met terugkerende verliezen, een negatief eigen vermogen of liquiditeitsproblemen, waardoor hun werking in gevaar dreigt te komen? Bestaan er mechanismen om financiële problemen bij SVK's tijdig op te sporen, voor de toestand kritiek wordt?

à 500.000 euros, de près de 300.000 euros de loyers impayés, de contentieux judiciaires importants ainsi que de problèmes de gouvernance et de gestion relevés dans le cadre d'audits. Cette faillite a démontré à quel point la pérennité des AIS peut être compromise lorsque plusieurs facteurs de risque sont cumulés.

Par ailleurs, certaines AIS présentent aujourd'hui des indicateurs financiers préoccupants. À titre d'exemple, l'AIS d'Anderlecht-Cureghem a enregistré plusieurs exercices déficitaires consécutifs et affiche des fonds propres négatifs, ce qui témoigne des tensions financières qui traversent une partie du secteur. Même si cette situation ne peut être assimilée à une faillite, elle soulève des interrogations quant à la capacité de certaines agences à poursuivre durablement leur mission sans soutien complémentaire.

Face à ces constats, il apparaît indispensable que le gouvernement bruxellois dresse un état des lieux précis de la santé financière du secteur et présente les mesures qu'il entend mettre en œuvre afin d'éviter de nouvelles défaillances. La disparition d'AIS entraînerait inévitablement une réduction de l'offre de logements accessibles, au détriment des ménages les plus vulnérables mais également des propriétaires qui font confiance au dispositif.

Le gouvernement dispose-t-il d'un état actualisé de la situation financière de l'ensemble des AIS agréées en Région bruxelloise ? Combien d'AIS présentent-elles actuellement des pertes récurrentes, des fonds propres négatifs, des difficultés de trésorerie ou des risques de continuité susceptibles de mettre en péril leur mission sociale ?

Existe-t-il un mécanisme de suivi ou d'alerte précoce permettant d'identifier les AIS en difficulté avant qu'une situation critique ne survienne ?

Le gouvernement va-t-il renforcer les subventions accordées aux AIS afin de tenir compte de l'augmentation des impayés locatifs et des charges de gestion auxquelles elles sont confrontées ?

Des mécanismes régionaux de garantie ou de mutualisation des risques sont-ils à l'étude afin de sécuriser davantage les propriétaires partenaires et préserver l'équilibre financier des AIS ?

Plus largement, quelle stratégie le gouvernement va-t-il mettre en œuvre pour assurer la pérennité des AIS et préserver leur rôle essentiel dans la politique régionale du logement ? Au regard des difficultés rencontrées par plusieurs acteurs du secteur et des conséquences qu'aurait la disparition d'AIS sur l'offre de logements accessibles en Région de Bruxelles-Capitale, il est indispensable que le gouvernement offre aujourd'hui une réponse rapide et ambitieuse.

Zal de regering de subsidies voor de SVK's verhogen? Bestudeert de regering garantie- of risicodelingsmechanismen om de eigenaars meer zekerheid te geven en de financiën van de SVK's in evenwicht te houden? Hoe zal de regering de leefbaarheid van het SVK-model veiligstellen?

¹²⁰³ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).** - Le débat d'aujourd'hui dépasse la seule question de l'avenir des agences immobilières sociales (AIS). Il nous invite à réfléchir plus

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans). - De fractie van Les Engagés steunt ten volle het engagement uit de regeringsverklaring om de toegang tot zowel de koop- als de huurmarkt te verbeteren door het SVK-systeem te versterken.

largement à la manière dont nous voulons répondre à la crise du logement abordable que traverse notre Région.

À cet égard, le gouvernement s'est engagé, dans sa déclaration de politique générale, à améliorer l'accessibilité du marché, tant acquisitif que locatif, notamment en renforçant le système des AIS. Le groupe Les Engagés soutient pleinement cette décision. En effet, les AIS constituent l'un des outils les plus efficaces dont dispose la Région bruxelloise pour répondre rapidement et de manière réaliste, budgétairement parlant, à la pénurie de logements abordables. À cet égard, je me réfère à la motion que Mme d'Ursel et moi-même avons déposée lors du conseil communal de Woluwe-Saint-Pierre, le 23 juin dernier, et dont vous avez certainement pris connaissance.

Contrairement à la construction de nouveaux logements sociaux, qui nécessite des investissements publics importants, des procédures administratives complexes et des délais particulièrement longs, les AIS permettent de mobiliser rapidement des logements existants relevant du parc immobilier privé. Elles offrent ainsi une réponse rapide, pragmatique et économiquement efficace à un besoin social majeur. Il ne s'agit évidemment pas d'opposer les AIS et le logement social. Il faut poursuivre la construction et, surtout, la rénovation des logements sociaux, mais il faut aussi renforcer tous les dispositifs permettant d'élargir rapidement l'offre de logements abordables. Les deux approches, AIS et logement social, sont donc complémentaires et indispensables.

M. Pol Zimmer, expert en logement en Région bruxelloise et co-auteur de l'examen des dépenses, souligne que, en 2021, la production d'un logement social représentait un coût moyen de 216.000 euros, dont la moitié à charge directe de la Région. Il précise qu'on peut, avec ce montant, financer :

- 23 allocations loyer, qui permettent d'accéder à un logement au niveau du loyer social moyen;
- ou 22 prises en charge via une AIS;
- ou dix-neuf logements en AIS, dans une logique de démembrement de propriété.

Ces chiffres démontrent l'intérêt de mieux articuler les différents outils dont dispose la Région et d'évaluer régulièrement leur efficacité ainsi que leurs coûts pour les finances publiques.

Or, malgré leur efficacité reconnue, les AIS sont aujourd'hui particulièrement fragilisées sur le plan financier. La hausse des impayés, la précarisation croissante des ménages, l'instauration de la trêve hivernale, l'allongement des délais de procédure en matière locative devant les juges de paix, ainsi que l'exclusion des AIS du fonds budgétaire régional de solidarité, qui compense précisément la perte de loyer pendant la trêve hivernale, ont sérieusement fragilisé l'équilibre financier de plusieurs agences. Les conséquences de ces mesures sur la santé financière des AIS ne peuvent être ignorées.

Dankzij dat model kunnen bestaande privéwoningen snel ter beschikking worden gesteld als betaalbare huurwoningen. Ze vullen op die manier het systeem van sociale woningen aan, waarvan de bouw of renovatie een dure en omslachtige aangelegenheid is. Samen met mevrouw d'Ursel heb ik daarover trouwens op 23 juni 2026 een motie ingediend tijdens de gemeenteraad van Sint-Pieters-Woluwe.

Huisvestingsexpert Pol Zimmer, een van de auteurs van de uitgaventoetsing, wijst erop dat met het bedrag dat nodig is om één sociale woning ter beschikking te stellen, 23 huurtoelages of 19 SVK-woningen gefinancierd kunnen worden.

De SVK's zitten echter financieel in moeilijke papieren door de toename van achterstallige huurbetalingen, de groeiende bestaansonzekerheid bij gezinnen, het moratorium op uithuiszettingen in de winter, de langere termijnen voor huurzaken bij de vrederechter en de uitsluiting van de SVK's uit het Gewestelijk Solidariteitsfonds. Het failliet van de het SVK van Sint-Joost-ten-Node is daar een illustratie van.

La faillite de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode est venue nous rappeler que cet équilibre reste très fragile. Il est essentiel, pour mon groupe, que la confiance des propriétaires privés soit préservée. Ce sont les premiers partenaires des AIS. Sans eux, le système ne fonctionne pas. Un contrôle plus systématique et plus efficient de la santé financière des AIS devrait d'ailleurs être prévu.

1205 Quelles mesures votre cabinet entend-il prendre afin de restaurer et renforcer durablement la confiance des propriétaires dans le modèle des AIS ?

La révision annoncée de la grille indicative des loyers contribuera-t-elle, selon vous, à améliorer la stabilité financière des AIS ?

Votre cabinet étudie-t-il actuellement des mécanismes permettant de compenser une partie de l'augmentation des impayés locatifs, afin de limiter leur impact sur la trésorerie des AIS ?

Considérez-vous que certaines dispositions du Code bruxellois du logement, notamment en matière de créances irrécouvrables ou de délais de récupération des logements en cas d'impayés persistants, mériteraient d'être réévaluées, afin de préserver l'équilibre financier des agences tout en maintenant une protection adéquate des locataires ?

L'extension de la trêve hivernale et l'allongement des délais judiciaires ont aggravé les difficultés financières. Face à ce constat, quelles mesures correctrices envisagez-vous de prendre ?

Comment expliquez-vous que les AIS ne bénéficient pas de l'indemnité du fonds budgétaire régional de solidarité ?

Une évaluation du rôle et des missions de la fédération des agences immobilières sociales est-elle à l'étude ? Dans le cas contraire, pouvez-vous vous engager en ce sens ?

1207 **M. Yannick Piquet (PS).**- Les agences immobilières sociales (AIS) sont un maillon important de la politique du logement. Elles permettent de mobiliser des logements accessibles et soutiennent les ménages fragilisés. Elles offrent donc une réponse concrète, dans un contexte où la crise du logement, et principalement du logement abordable, s'aggrave. Or, les signaux d'alerte s'accumulent : augmentation des impayés, longues procédures de recouvrement, trésorerie fragilisée, exercices déficitaires répétés... L'entière du secteur du logement se trouve dans une zone à risque. Pour les AIS, c'est la Région qui est garante.

Le groupe PS désire apporter un éclairage complémentaire. Derrière les difficultés financières, il faut aussi pointer l'évolution du modèle. Les AIS attirent désormais de grands acteurs privés, parfois avec des capitaux colossaux, qui voient dans le dispositif mis en place une certaine opportunité. Je rappellerai l'intérêt de la garantie de loyer, de la sécurisation

Welke maatregelen zult u nemen om het vertrouwen van de eigenaars in het SVK-model te herstellen en te versterken? Zal de aanpassing van het rooster van indicatieve huurprijzen bijdragen tot de financiële stabiliteit van de SVK's?

Bestudeert u manieren om de effecten van wanbetalingen, de verlenging van het wintermoratorium en de langere gerechtelijke termijnen te compenseren? Zult u sommige bepalingen uit de Brusselse Huisvestingscode inzake oninbare vorderingen of termijnen voor de teruggave van woningen bij aanhoudende wanbetaling, herbekijken?

Hoe verklaart u dat de SVK's geen vergoedingen kunnen krijgen uit het Gewestelijk Solidariteitsfonds? Zult u de rol en taken van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) onder de loep nemen?

De heer Yannick Piquet (PS) *(in het Frans).*- SVK's bieden kwetsbare gezinnen toegang tot een betaalbare huurwoning, maar de sector, waar het gewest garant voor staat, is zelf kwetsbaar geworden: toename van wanbetalingen, lange invorderingsprocedures, een kwetsbare kaspositie, opeenvolgende jaarresultaten met verlies ...

De PS-fractie wil daarnaast de aandacht vestigen op een nieuwe tendens: de SVK's trekken tegenwoordig grote privéspelers aan, die wel brood zien in de gewaarborgde huurbetaling, de fiscale voordelen en de mogelijkheid de woning na afloop weer te verkopen, soms met een meerwaarde. Het kan niet de bedoeling zijn dat de SVK's een beleggingsproduct worden.

Volgt u de woningen die uit het SVK-stelsel teruggetrokken worden, op om te vermijden dat ze weer in privéhanden komen

du vide locatif et des importants avantages fiscaux, parfois plus élevés que ceux dont bénéficient les sociétés immobilières de service public (SISP). Le bien peut, en outre, retourner sur le marché privé, parfois avec une plus-value.

La vraie question est de savoir si l'argent public doit servir à sécuriser un rendement privé, sans garantie de retour social durable. Dans un contexte où les AIS sont sous tension, il serait assez paradoxal que le modèle devienne, ne fut-ce que pour certains, un produit d'investissement plutôt qu'un outil social. Il serait tout aussi problématique que les AIS deviennent un substitut commode à la production de logement social public, qui reste la seule réponse structurelle et pérenne à la précarité et aux listes d'attente.

Un suivi des biens placés sous AIS est-il prévu, notamment au moment de leur sortie du dispositif, afin d'éviter qu'ils ne retournent dans le privé avec un prix non contrôlé ? Cela pose à nouveau la question de la grille des loyers.

Une réflexion est-elle en cours sur la durée minimale de l'engagement des bailleurs, afin de mieux garantir le retour social de ces aides publiques ?

Comment garantir l'équilibre entre le maintien d'une certaine activité du modèle AIS pour les propriétaires, certes nécessaire mais qui n'est pas l'objectif premier, et ledit objectif premier, qui est l'accès au logement pour les ménages modestes ?

Enfin, Mme la secrétaire d'État a exprimé sa volonté d'aboutir à une réforme du secteur des AIS. C'est à cet aspect-là que je serai particulièrement attentif.

1209 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Les scandales se suivent dans le secteur des sociétés immobilières de service public (SISP).*

Lorsque j'ai déposé ma demande de création d'une commission d'enquête, mon intention était d'examiner l'ensemble du secteur du logement, ce qui inclut les SISP, mais aussi les agences immobilières sociales (AIS).

La commission d'enquête s'est limitée au Foyer anderlechtois. La majorité a formulé des recommandations qui sont loin d'être suffisantes et ne concernent que les SISP.

La seule véritable solution fondamentale à long terme est celle que la Flandre applique actuellement : l'intégration au sein d'une seule société de logement social.

La majorité et votre parti refusent malheureusement de s'engager dans cette voie, préférant conserver la fragmentation actuelle, avec tout le gaspillage de moyens que cela implique. J'aimerais tout de même vous demander quelles réformes fondamentales vous envisagez dans le secteur des AIS et si vous avez l'intention de fusionner ce secteur avec celui des SISP.

tegen een buitensporige prijs? Denkt u na over een minimale engagementsduur voor de verhuurders?

Ik zal nauwlettend toezien op de aangekondigde hervorming van de SVK-sector.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Er waren recent een hele reeks schandalen in de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Het houdt bijna niet op. In Anderlecht ging een SVK failliet. In Sint-Joost-ten-Node was er een zaak die alle verbeelding tart, waarbij twintig jaar lang de zwaarst mogelijke fraude kon plaatsvinden. 90% van de dossiers is daar frauduleus en dat is gedurende decennia kunnen gebeuren zonder dat uw voorgangers hebben ingegrepen. Tot op heden is er trouwens weinig gebeurd en heeft de politiek het SVK gewoon failliet laten gaan.

Toen ik mijn vraag indiende om een onderzoekscommissie op te richten, was het mijn bedoeling om de hele huisvestingssector, met inbegrip van de sociale huisvestingsmaatschappijen (en uiteraard met speciale aandacht voor de Anderlechtse Haard), maar ook van de SVK's te onderzoeken. Ik denk immers dat we die zaken als een geheel moeten zien. De methode verschilt misschien, maar het einddoel is hetzelfde, namelijk sociale woningen aanbieden en woonoplossingen zoeken voor mensen in moeilijkheden.

Opnieuw stellen we vast dat het Brusselse beleid erg versnipperd is: 16 sociale huisvestingsmaatschappijen en 22 SVK's...

Zoiets kan onmogelijk naar behoren functioneren. Er is een fundamentele hervorming nodig.

Uiteindelijk ging de onderzoekscommissie enkel over de Anderlechtse Haard. De meerderheid heeft daarin nu aanbevelingen uitgewerkt die wat mij betreft verre van volstaan, maar die bovendien enkel betrekking hebben op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het is nodig om de blik te verruimen en eveneens te onderzoeken wat we kunnen doen voor de SVK's. Hoe kunnen we die sector beter organiseren en wapenen tegen fraude, misbruik en alles wat we gezien hebben?

Volgens mij is er maar een echte, fundamentele langetermijnoplossing mogelijk en dat is een integratie in één sociale woonmaatschappij. Brussel moet het warm water niet uitvinden: er zijn andere gewesten die het goede voorbeeld geven. Ik verwijs bijvoorbeeld naar Vlaanderen, waar er in heel veel steden, maar ook lokaal, een fusieoperatie aan de gang is die heel wat voordelen biedt.

Ook Brussel zal onvermijdelijk die weg moeten opgaan. Ik merk helaas dat de meerderheid dat niet wil en dat uw partij dat niet wil. U behoudt liever de versnippering die Brussel nu kenmerkt, met alle verspilling van middelen die dat met zich meebrengt. Tegen beter weten in wil ik u echter toch vragen welke fundamentele hervormingen u plant in de sector van de SVK's en of u van plan bent om die sector samen te voegen met de sociale huisvestingsmaatschappijen.

¹²¹¹ **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- La Région dispose de plusieurs outils lui permettant d'assurer le suivi financier des agences Immobilières sociales (AIS).

Dans le cadre des subventions octroyées annuellement aux AIS, Bruxelles Logement procède à un contrôle financier des organismes. Ce contrôle vise à vérifier la bonne utilisation des moyens publics accordés, mais également à apprécier la situation financière des AIS et leur capacité à poursuivre durablement leurs missions. Les résultats de ces analyses sont pris en considération lors du renouvellement des agréments.

Durant la précédente législature, plusieurs AIS ont ainsi vu leur agrément limité dans le temps, en raison de difficultés financières persistantes liées, notamment, à des fonds propres négatifs. À la fin de l'année 2024, Bruxelles Logement a suspendu le versement de la dernière tranche de subsides à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, dans l'attente de l'approbation de ses comptes annuels.

Lors du renouvellement des agréments intervenu à la fin de l'année 2025, dans un contexte d'affaires courantes, l'ensemble des AIS a obtenu un agrément de deux ans. Cette durée a été retenue afin d'éviter une charge administrative disproportionnée, tout en permettant de poursuivre un suivi rapproché de la situation du secteur.

Dans ce cadre, six AIS ont été identifiées comme présentant des facteurs de risques nécessitant une attention particulière. Un dispositif de suivi spécifique a été mis sur pied, à travers une

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- Bij de jaarlijkse financiële controle van de SVK's in het kader van de subsidietoekenning bekijkt Brussel Huisvesting of hun financiële toestand gezond genoeg is om hun werking duurzaam voort te zetten. In dat verband werd tijdens de vorige regeerperiode de erkenning van verschillende SVK's in de tijd beperkt. Eind 2024 werd de uitbetaling van de laatste schijf van de subsidies voor het SVK van Sint-Joost-ten-Node opgeschort.

Eind 2025 werd gekozen voor een algemene verlenging van de erkenningen van de SVK's met twee jaar, met de bedoeling intussen de toestand van de sector van nabij op te volgen. Zes SVK's met specifieke risicofactoren kregen een aparte opvolging, met een individuele diagnose en een traject in overleg met de FEDSVK om te komen tot een betere interne organisatiestructuur, betere beheersprocedures, de ontwikkeling van prestatie-indicatoren en de uitwerking van een gemeenschappelijk evaluatiekader.

Met de hervorming willen we in de eerste plaats SVK's in moeilijkheden weer gezond maken en voorkomen dat nog meer SVK's in zwaar weer terechtkomen. Alle opties zijn daarbij mogelijk, waaronder samenwerkingsverbanden of fusies van SVK's.

information des AIS concernées, la réalisation d'un diagnostic individualisé de leur situation et l'engagement d'un travail de concertation avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais).

Cette démarche s'appuie sur les enseignements tirés des faillites de l'AIS d'Anderlecht-Cureghem et de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, ainsi que sur les conclusions de l'analyse financière réalisée pour Bruxelles Logement dans ce cadre.

Les concertations en cours visent à renforcer la qualité du fonctionnement des AIS, au-delà du seul respect des conditions d'agrément. Elles portent, notamment, sur l'organisation interne des structures, leurs procédures de gestion, le développement d'indicateurs de performance et l'élaboration d'un cadre d'évaluation commun.

Dans le cadre de la réforme, l'objectif poursuivi est avant tout de prévenir les difficultés, de favoriser le redressement des AIS confrontées à des problèmes de gestion ou de finances, et d'éviter l'apparition de nouvelles défaillances. Dans cette perspective, toutes les options peuvent être examinées, y compris d'éventuels rapprochements ou fusions entre opérateurs, lorsque cela apparaît nécessaire pour assurer la continuité des missions exercées.

¹²¹³ Au-delà du suivi institutionnel, un premier mécanisme d'alerte existe au sein même des AIS. Depuis 2015, celles-ci ont l'obligation de faire certifier leurs comptes par un réviseur d'entreprise agréé. Celui-ci est chargé non seulement de vérifier la régularité des comptes, mais également d'exercer une vigilance particulière quant à la santé financière de l'association et à l'existence éventuelle de risques de fraude.

Par ailleurs, Bruxelles Logement a développé, au cours de la précédente législature, un outil de monitoring financier, inspiré d'un dispositif similaire utilisé en Région flamande. Cet instrument contribue à détecter, plus précocement, certaines fragilités et a été mobilisé dans le cadre des diagnostics réalisés auprès des AIS identifiées comme étant le plus à risques.

Une augmentation générale des subventions n'est pas envisagée actuellement. Ce besoin ne figure d'ailleurs pas parmi les priorités exprimées par la Fedais.

Les besoins identifiés concernent principalement la modernisation des outils de gestion. À cet égard, les AIS disposent du logiciel Housing Management System (HMS), développé par Paradigm, qui constitue un levier important de professionnalisation du secteur et d'amélioration de son efficacité opérationnelle. Plusieurs développements informatiques sont attendus afin de renforcer les fonctionnalités de l'outil.

Les AIS travaillent à la mise en œuvre d'un accès aux sources authentiques de données relatives aux revenus des locataires. Cette évolution répond à une difficulté récurrente rencontrée par les agences dans la collecte des justificatifs nécessaires

Sinds 2015 moeten de SVK's hun rekeningen laten controleren door een erkend bedrijfsrevisor, die ook moet toezien op de financiële gezondheid van het SVK en op het bestaan van frauderisico's.

Daarnaast heeft Brussel Huisvesting tijdens de vorige regeerperiode naar Vlaams voorbeeld een financieel monitoringsinstrument ontwikkeld waarmee zwakke punten in een vroeg stadium ontdekt kunnen worden. Met dat instrument zijn onlangs de genoemde SVK's met specifieke risicofactoren geïdentificeerd.

Een algemene verhoging van de subsidies is momenteel niet aan de orde. Nuttiger is te investeren in een efficiënter beheer. Daarvoor beschikken de SVK's nu over het softwarepakket Housing Management System (HMS), ontwikkeld door Paradigm, waarvan de werking verder geoptimaliseerd wordt.

De SVK's hebben ook een protocol afgesloten met de FOD Financiën om rechtstreeks toegang te krijgen tot de inkomensgegevens van huurders, wat belangrijk is voor een vlotte werking en om bepaalde subsidieverhogingen te krijgen. Om dat effectief te maken zijn nog bepaalde aanpassingen in het HMS nodig.

au calcul de certaines majorations de subsides. En l'absence de tels documents, les majorations ne peuvent être prises en considération, ce qui représente une perte financière pour les AIS tout en générant une charge administrative importante.

Un protocole a été conclu avec le SPF Finances afin de permettre cet accès. Sa mise en œuvre nécessite la réalisation de développements informatiques adéquats dans le logiciel HMS. D'autres adaptations sont attendues afin de tenir compte des modifications introduites dans la réglementation AIS en 2024.

Si ces investissements impliquent un coût pour la Région, ils sont de nature à générer des gains d'efficacité importants et apparaissent plus pertinents qu'une augmentation structurelle des subventions de fonctionnement.

Afin d'assurer le suivi des différents chantiers en cours et de garantir leur appropriation par le secteur, un groupe de travail a été mis sur pied. Il réunit des représentants du cabinet, de l'administration et des AIS

¹²¹⁵ Ses travaux portent notamment sur l'accompagnement des AIS en difficulté, le développement de HMS, la professionnalisation du secteur, mais aussi sur une réforme beaucoup plus globale, comme je l'ai exprimé en réponse à une précédente question portant sur l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.

Je répondrai aux interrogations sur la grille des loyers dans le cadre de la question orale posée tout à l'heure par Mme Cruysmans à ce sujet.

Les AIS ont reçu la subvention. Nous avons pris connaissance, Madame Cruysmans, de la motion du 23 juin et sommes en train de l'analyser.

Concernant les questions de M. Piquet, il n'y a pas de suivi des biens à la sortie de l'AIS, ni de durée minimale de mise à disposition pour les bailleurs. Cependant, une réflexion globale sera menée non seulement sur le suivi financier, mais aussi en vue d'un contrôle beaucoup plus serré des AIS. Je vous communiquerai un premier état des lieux des travaux en septembre.

Enfin, M. Vanden Borre, une analyse du système développé en Flandre a été réalisée par Bruxelles Logement, à ma demande. Les premiers retours de mon administration indiquent que ce système n'est pas probant pour Bruxelles.

¹²¹⁷ **M. Jonathan de Patoul (DéFI).**- Vous n'avez pas répondu à certaines questions, notamment sur le nombre d'AIS qui présentent des pertes et des fonds propres négatifs. Je souhaiterais obtenir ces chiffres, ne fût-ce que par écrit.

Vous avez parlé de l'efficacité des outils et de la professionnalisation du secteur, mais ma question portait sur d'éventuels mécanismes régionaux de garantie ou de mutualisation des risques. Des pistes sont-elles à l'étude ? Je crois qu'il faut vraiment veiller à ne pas perdre la confiance des

Een werkgroep waarin mijn kabinet, de administratie en de SVK's vertegenwoordigd zijn, volgt de uitvoering van alle maatregelen en buigt zich over een globalere hervorming.

De SVK's hebben hun subsidie gekregen. Mevrouw Cruysmans, jullie motie van 23 juni zijn wij aan het analyseren.

Mijnheer Piquet, woningen worden na uitstap uit het SVK-stelsel niet verder opgevolgd en er is geen minimumduur voor verhuurders. We werken echter aan een algemenere verstrenging van het toezicht op de SVK's, waarvan ik u in september een eerste stand van zaken zal meedelen.

Mijnheer Vanden Borre, Brussel Huisvesting heeft het Vlaamse systeem geanalyseerd en acht het niet geschikt voor Brussel.

De heer Jonathan de Patoul (DéFI) (in het Frans).- Kunt u mij, eventueel schriftelijk, een antwoord bezorgen over het aantal SVK's dat met verliezen kampt of een negatief eigen vermogen heeft?

Bestudeert de regering garantie- of risicodelingsmechanismen? We mogen het vertrouwen van de privé-eigenaars niet verliezen.

De PS keurde de motie van MR en Les Engagés in de gemeenteraad van Sint-Pieters-Woluwe, met de vraag om meer

propriétaires privés, car le dispositif des AIS est un partenariat. Aujourd'hui, je tire la sonnette d'alarme : même dans des AIS bien gérées comme à Woluwe-Saint-Pierre, des signes d'inquiétude se manifestent.

Vous avez fait référence à la question que j'avais posée au conseil communal de Woluwe-Saint-Pierre et à la suite de laquelle le MR et Les Engagés ont déposé une motion que j'ai soutenue. Cette question était relative à la situation financière critique des AIS bruxelloises et à la nécessité d'un soutien régional renforcé. J'ai proposé à Mme Cruysmans et aux autres conseillers communaux, qui sont également députés au Parlement bruxellois, de déposer ce texte ici afin que nous puissions le voter ensemble. Le PS local s'était abstenu et, malheureusement, ma proposition de déposer ce texte au niveau régional a été rejetée. Je me demande donc quel est le problème avec les AIS. Est-ce la présence du PS au niveau régional qui empêche de déposer au Parlement la même motion que celle votée au niveau communal ?

Quoi qu'il en soit, le groupe DÉFI croit résolument en la multiplicité des solutions pour la question du logement à Bruxelles, et le dispositif des AIS, moins coûteux, plus rapide et plus efficace pour la Région, en fait évidemment partie. Vu la situation budgétaire, il faut utiliser le budget du logement différemment et le réaffecter à d'autres moyens, comme le mécanisme des AIS ou les allocations loyer, pour aider plus de monde. C'est d'ailleurs une position corroborée par l'examen des dépenses de 2022, dont je rappelle les conclusions très intéressantes.

Personnellement, je reste inquiet, car si l'accord de gouvernement bruxellois prévoit de renforcer le dispositif des AIS, le budget, lui, ne contient aucun moyen supplémentaire pour ces dernières, pas un seul euro. Il y a pour moi un décalage flagrant, même si j'entends que l'on travaillera à l'efficacité, ce qui est une bonne chose.

¹²¹⁹ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).** - Nous entendons bien votre volonté de réformer, de mieux accompagner et de professionnaliser les agences immobilières sociales (AIS). Il me reste néanmoins des questions assez précises sur une partie des causes de leur situation financière actuelle, avec un nombre d'impayés en augmentation significative, même dans des agences extrêmement bien gérées comme celle de Woluwe-Saint-Pierre. Je n'en fais pas partie, donc je le dis en toute objectivité.

J'avais pointé quelques éléments issus des dispositions du Code bruxellois du logement, notamment l'instauration de la trêve hivernale et l'allongement des délais de procédure, qui ont un impact significatif sur le montant des arriérés, et donc sur la situation financière des AIS. Ayant travaillé plus de dix ans comme conseil d'une AIS en tant qu'avocate, je les ai effectivement vu augmenter d'une manière significative depuis la mise en place de ces dispositifs.

gewestelijke steun voor de SVK's, niet goed. Mijn voorstel om die tekst hier in te dienen, werd niet gevolgd. Heeft de PS soms een probleem met de SVK's?

Voor DéFI moeten de verschillende huisvestingsinstrumenten naast elkaar blijven bestaan. De SVK's bieden, net als de huurtoelagen, een oplossing om meer mensen sneller en goedkoper te helpen. Die visie wordt ondersteund door de uitgaventoetsing van 2022. Het is goed dat u de werking van de SVK's efficiënter wilt maken, maar het verontrust mij dat er geen euro meer aan besteed zal worden.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) *(in het Frans).* - *Zelfs in uitstekend beheerde SVK's als dat van Sint-Pieters-Woluwe loopt het aantal achterstallige huurbetalingen op. Tot de oorzaken daarvan behoren ontegensprekelijk het wintermoratorium op uithuiszettingen en de langere proceduretermijnen bij de vrederechter.*

Moeten sommige bepalingen uit de Brusselse Huisvestingscode inzake oninbare vorderingen of termijnen voor de teruggave van woningen bij wanbetaling, toch niet herbekeken worden? Hoe verantwoordt u dat de SVK's geen beroep kunnen doen op het Gewestelijk Solidariteitsfonds?

Nous soutenons évidemment toute mesure pouvant préserver la situation des locataires, souvent très difficile, mais si ces mesures fragilisent le système lui-même, ce ne sera pas à leur profit.

Certaines dispositions du Code bruxellois du logement, liées notamment aux créances irrécouvrables et aux délais de récupération des logements en cas d'impayés, ne devraient-elles pas, à tout le moins, faire l'objet d'une évaluation ou être révisées ?

Comment expliquer que les AIS soient exclues du bénéfice du fonds budgétaire régional de solidarité, qui vient justement compenser cette augmentation d'arriérés ?

1221 **M. Yannick Piquet (PS).**- Je pense que l'argent public et les garanties publiques doivent s'accompagner d'engagements de la part des bailleurs ; l'on ne peut pas uniquement donner de l'argent public. La Région n'est pas un Mister Cash, comme certains l'ont dit.

Un autre point d'attention, qui n'est pas apparu dans ce débat mais qu'il faudra examiner dans votre réforme, concerne les acteurs publics qui utilisent les agences immobilières sociales (AIS). En effet, des communes créent des AIS et les utilisent pour faire baisser leurs coûts de gestion, ce qui mérite une analyse. Il est question de transferts financiers du niveau fédéral vers les communes, mais il semble y avoir également des transferts des communes vers la Région pour des logements qui sont, en réalité, déjà publics et dont les prix sont déjà encadrés.

Je crois que le coût des AIS, notamment leur coût fiscal, est sous-évalué et n'est pas assez pris en considération.

Enfin, concernant les arriérés de loyer, il faut se rendre compte que la précarisation croissante de la population bruxelloise a forcément un impact. Ces arriérés sont finalement pris en charge par la Région. Contrairement au logement social, le loyer en AIS n'est pas calculé en fonction des revenus et il n'existe pas de mécanisme de correction. Par conséquent, lorsqu'un revenu baisse, par exemple à la suite d'une exclusion du chômage, le loyer reste identique, ce qui peut évidemment créer des arriérés. Cette situation va s'aggraver, et je ne suis pas sûr que la Région bruxelloise pourra seule apporter une réponse.

1223 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *Si vous nous transmettiez l'analyse des réformes instaurées en Flandre, nous pourrions en discuter au Parlement.*

1225 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Monsieur de Patoul, j'ai déjà indiqué le nombre d'AIS en difficulté : elles sont actuellement au nombre de six. Toutes font l'objet d'un suivi financier rapproché et leur situation évolue globalement de manière positive. L'AIS de Forest est la seule à être sortie du rouge, tandis que celle de Molenbeek-Saint-Jean demeure dans le rouge foncé. La situation des autres s'améliore progressivement.

De heer Yannick Piquet (PS) *(in het Frans)*.- *Tegenover belastinggeld en overheidsgaranties moeten verbintenissen van verhuurders staan.*

Een ander punt dat aandacht behoeft, zijn gemeenten die sociale verhuurkantoren (SVK's) oprichten om hun beheerskosten te drukken. Dat komt soms neer op financiële transfers van het gewest naar de gemeenten voor woningen die al openbaar zijn. Volgens mij wordt de fiscale kost van OVM's onderschat.

We mogen ook niet vergeten dat de toenemende verarming van de Brusselse bevolking gevolgen heeft. Uiteindelijk betaalt het gewest de achterstallige huur. Ik denk niet dat het daar alleen voor kan blijven opdraaien.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U zegt dat uw administratie een analyse heeft gemaakt van de hervormingen in Vlaanderen. Kunt u ons die bezorgen? Dan kunnen wij die bekijken en eventueel in het parlement bespreken.

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris *(in het Frans)*.- *Mijnheer de Patoul, ik heb al gezegd dat er zes SVK's in de problemen zitten. Het SVK van Vorst is het enige dat uit de rode cijfers is, terwijl die van Sint-Jans-Molenbeek donkerrood blijven. De toestand bij de andere verbetert langzaam maar zeker.*

Il ne s'agit pas d'ajouter toujours plus de moyens financiers, car ce n'est pas la solution. La solution réside dans la réforme, la professionnalisation et peut-être la fusion ou la mutualisation des agences. Affirmer qu'une injection de moyens supplémentaires suffira à résoudre les difficultés du jour au lendemain serait une approche trop simpliste. Il me paraît important de réfléchir au modèle, tout en sachant que ce dernier est essentiel pour garantir l'accès à un loyer abordable.

Dans le plan social pour le climat - si les fonds arrivent un jour - des primes à la rénovation sont prévues pour les propriétaires. Elles pourraient évidemment aider les AIS et les propriétaires qui leur confient leurs biens. Toutefois, je vous rejoins, Monsieur Piquet, sur la nécessité de prévoir une durée minimale de neuf ans d'affectation du logement dans le cadre d'une AIS. Vous avez raison de souligner qu'aujourd'hui, le dispositif peut parfois créer un effet d'aubaine pour certains propriétaires, dans la mesure où ils sont exonérés du précompte immobilier, contrairement aux logements sociaux.

Quant à la trêve hivernale, Madame Cruysmans, je ne compte bien sûr pas la supprimer.

1227 **M. Jonathan de Patoul (DéFI).**- Je parlais vraiment de mécanismes régionaux de garantie. Il ne s'agit pas spécialement de mettre de l'argent, mais de prévoir un fonds de garantie en cas de problème.

Aujourd'hui, certains propriétaires n'ont plus confiance. Après avoir vu les chiffres, qui sont publics, et les pertes d'année en année, comme à Woluwe-Saint-Pierre, ils entrevoient la faillite. La Région couvre-t-elle ce risque ? Sinon, ils vont sortir du système.

1229 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Concernant la trêve hivernale, ma question était liée à l'exclusion des AIS du fonds budgétaire régional de solidarité. L'idée n'est pas de supprimer la trêve, mais d'évaluer le mécanisme et de comprendre pourquoi les AIS en ont été exclues, alors que les propriétaires privés y ont accès. C'est une question logique.

1231 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- Pouvez-vous nous transmettre l'étude ?

1233 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Il s'agit d'une étude préliminaire menée dans le cadre de la réforme des agences immobilières sociales (AIS). Lorsque la réforme globale sera prête, je reviendrai vers vous avec des éléments complémentaires.

- *L'incident est clos.*

1237 **QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS**

Steeds meer geld toesteken is geen oplossing. We moeten bekijken hoe we het model kunnen bijsturen, in de wetenschap dat het essentieel is om betaalbare huurprijzen te waarborgen.

In het sociaal klimaatplan staan renovatiepremies voor eigenaars. Die kunnen SVK's en eigenaars helpen, maar ik ben het met de heer Piquet eens dat het nodig is om een woning voor ten minste negen jaar aan een SVK toe te vertrouwen.

Ik ben vanzelfsprekend niet van plan om het wintermoratorium te schrappen, mevrouw Cruysmans.

De heer Jonathan de Patoul (DéFI) (in het Frans).- *Ik had het over gewestelijke waarborgen. We moeten geen extra geld geven, maar een garantiefonds oprichten. Sommige eigenaars zijn hun vertrouwen kwijt. Ze zien de cijfers en vrezen een faillissement. Dekt het gewest dat risico?*

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Mijn vraag over het wintermoratorium ging over het feit dat SVK's geen beroep op het Gewestelijk Solidariteitsfonds kunnen doen, terwijl privé-eigenaars dat wel kunnen.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Kunt u ons de studie bezorgen? U hebt mijn vraag niet echt beantwoord.

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is een inleidende studie met het oog op de hervorming van de SVK's. Als die rond is, zal ik u er meer over vertellen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE CRUYSMANS

1237 à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

1237 concernant l'état des lieux de l'alimentation de la grille des loyers.

1239 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).** - La question de l'accès à un logement abordable demeure l'un des enjeux majeurs auxquels les Bruxelloises et les Bruxellois sont aujourd'hui confrontés. Dans ce contexte, la grille indicative des loyers se veut constituer un outil important de transparence du marché locatif, tant pour les locataires que pour les propriétaires. Son efficacité dépend toutefois directement de la qualité, de la représentativité et de l'actualisation des données sur lesquelles elle repose.

Lors de précédents échanges parlementaires, plusieurs limites méthodologiques avaient été identifiées concernant la représentativité et la lisibilité de la grille actuelle. Dans ce cadre, plusieurs études ont été menées afin d'améliorer la fiabilité de la grille indicative, notamment via des collaborations avec l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat), l'exploitation potentielle des données issues de l'enregistrement des baux ou le recours à de nouvelles données statistiques de Statbel.

Les recommandations de l'Igeat, formulées dans le cadre de l'étude commandée par Bruxelles Logement pour réviser la grille indicative des loyers, ne visaient pas seulement à mettre à jour les montants, mais aussi à améliorer la méthodologie de calcul, afin que la grille reflète au mieux le marché locatif réel.

Par ailleurs, il apparaît que certaines bases de données actuellement mobilisées, notamment via Irisrent, présentent plusieurs biais importants. Elles tendraient en effet à surreprésenter les nouveaux baux, ainsi que certains quartiers plus favorisés, sans intégrer suffisamment les logements faisant l'objet de baux plus anciens. Cette situation amène à s'interroger de nouveau sur la possibilité de concevoir une grille représentative du marché et sa capacité à constituer un véritable outil de référence pour l'ensemble du territoire régional.

Vous avez également évoqué à plusieurs reprises votre volonté de relancer le travail d'analyse de l'Observatoire des loyers afin d'aboutir à une actualisation permanente, plus fidèle aux réalités du marché locatif bruxellois.

Où en sont aujourd'hui les études relatives à la méthodologie de collecte des données de l'Observatoire des loyers, ainsi qu'à la révision de la méthodologie d'élaboration de la grille indicative des loyers ? Ont-elles déjà été finalisées ? Dans l'affirmative, le Parlement pourra-t-il en recevoir une copie afin de prendre connaissance des recommandations formulées ?

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de stand van zaken van de dataverzameling voor het huurprijzenrooster.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans). - Het rooster van indicatieve huurprijzen is een belangrijk referentie-instrument voor de huurmarkt, dat echter alleen doeltreffend is als het gebaseerd is op kwalitatieve, representatieve en actuele gegevens.

Tijdens parlementaire debatten kwamen methodologische beperkingen aan het licht, waarna verschillende studies werden uitgevoerd om de betrouwbaarheid te vergroten, met name via samenwerkingen met het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) en het gebruik van gegevens uit de registratie van huurovereenkomsten en van Statbel. Igeat raadde aan om de berekeningswijze te verbeteren, zodat het rooster de werkelijke huurmarkt beter zou weerspiegelen.

Overigens vertonen sommige databanken, bijvoorbeeld van Irisrent, belangrijke vertekeningen, waarbij nieuwe huurovereenkomsten en welvarende wijken oververtegenwoordigd zijn, wat niet goed is voor de representativiteit. Ook gaf u herhaaldelijk aan dat u het analysewerk van het Observatorium van de Huurprijzen nieuw leven in wilt blazen, om een voortdurende actualisering van de gegevens mogelijk te maken.

Zijn de studies over de gegevensverzameling en de berekeningswijze van het huurprijzenrooster al afgerond? Wat zijn de aanbevelingen? Wanneer zal het Observatorium van de Huurprijzen zijn opdracht hervatten?

Hoe wilt u de gegevens uit de registratie van huurovereenkomsten gebruiken? Hoe zult u ervoor zorgen dat verhuurders de registratieverplichting naleven?

Hebt u de methodologische aanpassingen die Igeat voorstelde al doorgevoerd? Wanneer zal die aangepaste berekeningswijze worden toegepast? Welke gegevens worden als te gevoelig of onbruikbaar beschouwd bij het nieuwe model?

Hoe zult u de geografische en sociaal- economische representativiteit van de gegevens verbeteren?

Une initiative a-t-elle déjà été prise pour relancer la mission de l'Observatoire des loyers ? Selon quel calendrier ?

Quelles initiatives ou mesures sont-elles envisagées quant à l'utilisation annoncée des données issues de l'enregistrement régional des baux ?

Quelle stratégie entendez-vous mettre en place afin d'encourager un enregistrement plus systématique des baux sur l'ensemble du territoire régional ? Quelles dispositions sont-elles prises aujourd'hui pour s'assurer du respect par les bailleurs de l'obligation d'enregistrement ?

L'Igeat a proposé plusieurs ajustements méthodologiques importants lors de la révision de la grille des loyers. Ces recommandations ont-elles déjà été mises en application ?

À quel horizon la nouvelle équation de la grille indicative des loyers, intégrant notamment ces ajustements méthodologiques, sera-t-elle finalisée et mise en œuvre ? Pouvez-vous préciser quelles données auraient été jugées trop sensibles ou inexploitable dans le cadre du futur modèle ?

Comment le gouvernement entend-il améliorer la représentativité territoriale ou socioéconomique des données utilisées afin d'éviter une surreprésentation de certains quartiers ou des seuls nouveaux baux enregistrés ?

¹²⁴¹ **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.** - L'étude concernant l'élaboration d'une nouvelle méthode de collecte et d'échantillonnage pour une enquête type de l'Observatoire des loyers a été confiée par Bruxelles Logement et réalisée par l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) de l'ULB. Elle a été terminée en 2024.

Cette étude faisait partie d'une demande plus large comprenant, en plus de l'étude précédemment citée, un nouvel ensemble d'équations pouvant servir de grille des loyers ainsi qu'une analyse du profil des bailleurs bruxellois. Des trois volets de ce marché, seule l'étude sur le profil des bailleurs n'a pas été menée à terme en raison d'un manque de données sur le sujet.

Plus récemment, en 2026, j'ai signé un avenant à ce marché. Cet avenant demande à l'Igeat de mettre à jour l'indice de difficulté des quartiers actuellement utilisé comme variable de localisation dans la grille des loyers. Cette demande fait suite à des critiques émises sur le fait que l'indice de difficulté aurait été construit sur des données trop anciennes - datant de 2001 - et serait donc obsolète.

La deuxième partie de l'avenant demande de retirer certaines variables du modèle statistique employé pour obtenir les équations. En effet, pour des raisons de conformité au règlement général sur la protection des données (RGPD) ou pratiques, elles n'ont pas pu se retrouver comme variables demandées aux citoyens lors de l'enregistrement de leur bail sur la plateforme Irisrent.

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans). - *De studie van het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) werd afgerond in 2024. Naast een nieuwe methode voor gegevensverzameling, omvatte de opdracht ook nieuwe formules voor het huurprijzenrooster en een analyse van het verhuurdersprofiel. Dat laatste onderdeel werd niet voltooid, wegens gebrek aan gegevens.*

In 2026 ondertekende ik een aanhangsel bij die opdracht, om Igeat te vragen de moeilijkheidsindex van de wijken bij te werken, aangezien die dateerde uit 2001, en bepaalde variabelen uit het statistische model te verwijderen, omwille van praktische redenen of privacyregels. Het gaat bijvoorbeeld over de aanwezigheid van beveiligingsapparatuur, of de verhuurder in hetzelfde gebouw woont en of de toiletten zich buiten de woning bevinden.

Het is belangrijk dat het statistische model van Igeat uit 2024 strookt met de registratiegegevens en rekening houdt met de aanpassingen. De studies daarover worden naar verwachting in juli 2026 afgerond en kunnen aan het parlement worden voorgelegd.

Het Observatorium van de Huurprijzen zal een statistisch robuust onderzoek doen om de representativiteit van alle wijken te waarborgen. Mijn kabinet heeft vergaderd met perspective.brussels en Brussel Huisvesting om een taakverdeling en een voorlopig tijdschema vast te stellen.

Les données jugées sensibles ou éliminées pour des raisons liées au non-respect du RGPD sont :

- la présence ou non d'équipements de sécurité (vidéophone, parlophone, alarme...);
- l'indication du fait que le bailleur habite dans le même bâtiment que le locataire ou non ;
- l'indication du fait que les W.-C. sont situés à l'extérieur du logement ou non.

Il est dès lors important que le modèle statistique de la grille fournie par l'Igeat en 2024 soit cohérent avec les données de l'enregistrement régional et tienne compte de ces adaptations.

Ces études concernant la mise à jour de l'indice de difficulté des quartiers et l'adaptation des équations de la grille 2024 sont en cours de finalisation et devraient être conclues dans le courant du mois de juillet. L'ensemble de ces études pourra être présenté au Parlement s'il le désire.

Concernant l'Observatoire des loyers, une initiative a été prise pour relancer une enquête robuste d'un point de vue statistique et qui assure la représentativité de l'ensemble des quartiers constituant la Région de Bruxelles-Capitale.

Des réunions ont eu lieu entre perspective.brussels, Bruxelles Logement et mon cabinet afin d'assurer une compréhension mutuelle quant à la répartition des tâches et de fixer un calendrier provisoire.

Du côté de perspective.brussels, le contact a été établi avec Statbel afin de vérifier la faisabilité de la méthode d'échantillonnage fournie par l'Igeat dans les délais prévus, et d'obtenir un premier avis sur les coûts que cela engendrerait. Nous sommes en attente de cette réponse.

En cas de réponse positive et rapide de Statbel, le lancement des enquêtes sur le terrain serait prévu pour début 2027. Vu les montants engagés, le marché public devra être européen, ce qui pourrait allonger les délais d'attribution.

Tous ces éléments vous sont exposés sous réserve des discussions budgétaires en cours au sein du gouvernement, mais j'attache une haute importance à l'avancée de ce dossier.

¹²⁴³ Concernant l'utilisation des données de l'enregistrement régional, une analyse des biais potentiels des données issues d'Irisrent a été commandée à l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) afin de s'assurer que leur utilisation ne diminuerait pas la qualité de la grille.

Il en est ressorti que les données d'Irisrent ne sont pas encore assez matures pour être utilisées seules afin de produire un nouveau modèle de grille des loyers. Les principales raisons sont liées à la répartition spatiale très inégale de ces données

Perspective.brussels nam contact op met Statbel om de haalbaarheid van de door Igeat voorgestelde steekproefmethode na te gaan en een eerste kostenraming te krijgen. Als Statbel snel bevestigend antwoordt, kunnen de onderzoeken begin 2027 van start gaan. Gezien de hoge bedragen, moet een Europese aanbesteding worden uitgeschreven, wat de toewijzingstermijnen kan verlengen.

Dat alles is onder voorbehoud van de lopende begrotingsbesprekingen binnen de regering.

Uit een analyse van Igeat blijkt dat de registratiegegevens van Irisrent nog niet voldoende ontwikkeld zijn om op zichzelf te gebruiken voor een nieuw huurprijzenmodel. De voornaamste reden is de ongelijke geografische spreiding, aangezien huurovereenkomsten vaker worden geregistreerd in de hogere segmenten van de huurmarkt. Bovendien staan alleen de na 1 januari 2025 gesloten huurovereenkomsten op Irisrent, die gemiddeld duurder zijn dan de oudere.

Perspective.brussels onderzoekt of die gegevens gedeeltelijk kunnen worden gebruikt om aspecten als de energieprestatie

sur le territoire bruxellois. Selon toute vraisemblance, les baux des segments hauts du marché immobilier sont largement plus enregistrés que ceux des segments moins favorisés.

En plus de cela, l'enregistrement des baux n'est effectif que depuis le 1er janvier 2025. Comme il n'y a pas d'obligation rétroactive d'enregistrer son bail, cela signifie que les baux enregistrés ont été conclus récemment. Ces baux sont donc en moyenne plus chers que les plus anciens, qui font partie du marché locatif, mais ne sont pas repris dans Irisrent.

Perspective.brussels entreprend cependant des travaux exploratoires afin d'évaluer s'il est possible d'utiliser partiellement ces données pour améliorer certains aspects de la grille existante. Il s'agit notamment la performance énergétique des bâtiments, mais également des éléments d'équipements du logement.

Ceci fait le lien avec votre question sur les recommandations de l'Igeat. La critique principale de l'Igeat portait en effet sur la qualité des sources des données qui ont jusqu'à présent été utilisées pour produire la grille des loyers, notamment l'absence de stratification socioéconomique de l'échantillon. Ceci devrait être résolu lorsque l'Observatoire des loyers utilisera une méthodologie d'échantillonnage et de stratification robuste, la plus fidèle possible aux recommandations fournies par l'Igeat. Ceci nous permettra d'obtenir un ensemble de données de qualité pour l'élaboration et les futures mises à jour de la grille des loyers.

L'Igeat avait aussi fourni un nouvel ensemble d'équations pour établir une grille des loyers. Ces équations n'ont pas été utilisées jusqu'à présent pour les raisons évoquées précédemment. Elles sont en cours d'adaptation en vue d'une éventuelle mise en application, comme je vous l'ai expliqué.

Par ailleurs, s'il s'avère utile de publier les équations adaptées fournies par l'Igeat en 2024, il faudra procéder à un processus de validation, au minimum par le gouvernement, de la nouvelle grille avant sa mise en œuvre. De plus, un chantier informatique devra être entrepris par Bruxelles Logement, en collaboration avec perspective.brussels, pour le côté méthodologique, afin de mettre à jour le site internet loyers.brussels.

Le premier délai évoqué est la première moitié de 2027, mais il est sujet à caution. Je tiens toutefois à rappeler que les équations utilisées actuellement sont toujours pertinentes et indexées annuellement via l'indice santé.

À propos de la stratégie prévue pour encourager l'enregistrement systématique des baux et son respect par les bailleurs, l'effectivité de l'enregistrement est actuellement assurée par ses effets. Ainsi, sans enregistrement, le bailleur n'a le droit ni d'indexer ni de réviser le loyer lorsque des travaux ont lieu en cours de bail et le locataire peut mettre fin au bail sans délai ou indemnité.

of de uitrusting van een woning te verbeteren in het huurprijzenrooster.

De kritiek van Igeat had voornamelijk betrekking op het gebrek aan sociaal-economische stratificatie van de gegevens. Dat zou opgelost moeten zijn wanneer het Observatorium van de Huurprijzen een nieuwe steekproefmethode zal toepassen, die zo goed mogelijk aansluit bij de aanbevelingen van Igeat.

Zoals gezegd, had Igeat ook nieuwe formules aangereikt, die eerst moeten worden aangepast en bekrachtigd worden door de regering nodig voordat het nieuwe rooster wordt ingevoerd. Daarnaast moet Brussel Huisvesting ook een informaticaproject ontwikkelen om de website huurprijzen.brussels bij te werken.

De eerste, voorzichtig genoemde termijn is in de eerste helft van 2027. De huidige formules zijn echter nog steeds relevant en worden jaarlijks geïndexeerd via de gezondheidsindex.

De registratie van huurovereenkomsten wordt gestimuleerd doordat verhuurders zonder registratie geen recht hebben om de huurprijs te indexeren of te herzien na verbeteringswerken, terwijl de huurder in dat geval de huurovereenkomst onmiddellijk en zonder schadevergoeding kan beëindigen. Er zijn geen gewestelijke boetes bij laattijdige registratie en de federale boetes zouden al lang niet meer worden opgelegd.

Il n'existe pas d'amende pour enregistrement tardif dans la législation bruxelloise, contrairement à la législation fédérale, même si, selon les informations dont je dispose, ces amendes ne sont plus poursuivies depuis longtemps. Ce choix a été fait en raison de la charge administrative ingérable que cela aurait engendrée.

1247 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Merci pour vos réponses très complètes, bien qu'assez techniques et complexes. Je les relirai attentivement.

Le sujet reviendra certainement à l'ordre du jour de notre commission à la rentrée, et vos réponses m'incitent à solliciter une audition dans ce cadre. Il serait intéressant que l'Igeat puisse venir nous présenter ses travaux et nous fournir des explications plus détaillées.

Je vous remercie pour ces informations. Nous suivrons ce dossier à la rentrée.

- *L'incident est clos.*

1251 **QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS**

1251 **à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,**

1251 **concernant la stabilité financière des SISP et l'augmentation du loyer social.**

1253 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Ce sujet a été abordé indirectement dans les questions précédentes, mais son importance justifie d'y revenir.

Le récent examen des dépenses consacré au logement social bruxellois sur la période 2021-2040 a mis en évidence le problème de la soutenabilité financière du modèle actuel de financement des sociétés immobilières de service public (SISP), ainsi que l'évolution nécessaire des moyens régionaux pour maintenir l'équilibre du secteur. Aujourd'hui, les SISP font face à un double défi. D'une part, elles doivent absorber une augmentation constante de leurs charges financières, liée notamment au vieillissement d'une partie importante du parc immobilier, à la hausse des coûts et aux investissements massifs nécessaires en matière de rénovation et de transition énergétique. D'autre part, le mécanisme de l'allocation régionale de solidarité (ARS), destiné à compenser le déficit social des sociétés immobilières, semble avoir atteint ses limites de soutenabilité budgétaire.

Selon les conclusions de l'examen des dépenses, l'ARS aurait plus que décuplé en 30 ans, et pourrait encore être multipliée par quatre à l'horizon 2040 en l'absence de réforme structurelle. Cette évolution s'expliquerait principalement par le décrochage croissant entre le loyer de base, calculé sur le prix de revient des logements, et le loyer réel payé par les locataires, dont la

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Ik zal uw uitgebreide antwoorden aandachtig herlezen en deze kwestie na de zomervakantie verder opvolgen. Het zou interessant zijn om een hoorzitting te organiseren, waarin Igeat ons meer uitleg komt geven.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE CRUYSMANS

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende de financiële stabiliteit van de OVM's en de verhoging van de sociale huurprijs.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Uit de recente uitgaventoetsing is gebleken dat er problemen zijn met het huidige financieringsmodel van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Die worden met stijgende kosten geconfronteerd door verouderd vastgoed, inflatie en investeringsnoden. Tegelijkertijd lijkt de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) op zijn limieten te botsen.*

De GST is in 30 jaar vertienvoudigd en zonder structurele bijsturing zou ze tegen 2040 nog eens vier keer zo veel kosten, vooral door de uitdijende kloof tussen de basishuur, berekend op de kostprijs van woningen, en de reële prijs die huurders betalen.

We kunnen ons afvragen of de OVM's hun sociale opdracht op den duur kunnen blijven vervullen. Een structurele verzwakking kan zware gevolgen hebben voor het onderhoud van sociale woningen, de energierenovatie, de levenskwaliteit van huurders en de toekomstige productie van sociale woningen.

Hoeveel OVM's kampen ondanks de GST met een structureel tekort? Hoe zit het met de rekening-courant van alle OVM's ten opzichte van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)? Hoeveel overheidsgeld

progression serait plus limitée que celle de l'ARS. L'écart entre les recettes locatives et les charges des SISP se creuse donc mécaniquement année après année.

Face à cette trajectoire financière extrêmement préoccupante, l'examen des dépenses évoque explicitement plusieurs pistes visant à augmenter les recettes locatives des SISP, notamment une révision des mécanismes de calcul des loyers sociaux et une augmentation de la participation financière des locataires disposant des revenus les plus élevés au sein du parc social.

Au-delà des enjeux budgétaires régionaux, cette dynamique remet en question la capacité des SISP à assurer durablement leurs missions sociales. Une fragilisation structurelle du secteur pourrait avoir des conséquences importantes sur l'entretien du parc de logements sociaux, l'accélération des rénovations énergétiques, la qualité de vie des locataires, mais également la production future de logements sociaux, alors que plus de 60.000 ménages attendent encore un logement social.

Vous avez déjà répondu précédemment à certaines de mes questions, mais je me permets de les poser. Combien de SISP présentent un déficit structurel malgré le versement de l'allocation régionale de solidarité ? Quelle est la situation de compte courant de l'ensemble des SISP à l'égard de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ?

Quel est le coût public moyen annuel par logement social pour la Région bruxelloise, en incluant l'ARS et les autres mécanismes régionaux de soutien au secteur ? Quel en est le coût global pour l'ensemble du budget de la Région ? Comment ce coût a-t-il évolué au cours des dernières années ?

L'examen des dépenses évoque la possibilité de revoir les plafonds de revenus consacrés au loyer, actuellement fixés à 20 %, 22 % ou 24 %, afin de les porter à 22 %, 24 % et 26 %. Le gouvernement a-t-il discuté d'une telle évolution en vue de réduire l'écart de financement couvert par l'ARS et de redonner des marges de manœuvre financières aux SISP ? Ces pourcentages suffiraient-ils à endiguer le déficit structurel actuel des SISP ?

La question de l'augmentation du loyer social fait-elle l'objet d'une concertation avec le secteur des SISP (directions, fédération) ? Dans l'hypothèse d'une hausse des loyers sociaux, quelles mesures d'encadrement le gouvernement mettra-t-il en place afin de préserver l'accessibilité financière du logement pour les ménages les plus précarisés, eu égard à la hausse du coût de la vie et à la crise du logement abordable à Bruxelles ?

Compte tenu du caractère jugé « exponentiel » de la hausse de l'ARS, le gouvernement a-t-il étudié les recommandations de l'examen des dépenses visant, notamment, à geler la hausse du coefficient de loyer moyen ou à supprimer l'indexation automatique du prix de revient actualisé ?

Le gouvernement estime-t-il que la concentration croissante de ménages à très faibles revenus dans certaines SISP fragilise

gaat er jaarlijks naar elke sociale woning? Hoeveel betaalt het gewest globaal voor sociale huisvesting?

De uitgaventoetsing oppert om de inkomensplafonds te verhogen van 20, 22 en 24% tot 22, 24 en 26%. Heeft de regering bekeken of ze de door de GST gedekte financieringskloof kan verminderen en de OVM's opnieuw financiële ademruimte kan geven? Volstaan de voorgestelde percentages om het structurele tekort van de OVM's af te bouwen?

Overlegt u over de sociale huurprijs met de OVM's? Hoe garandeert de regering de financiële haalbaarheid voor kwetsbare gezinnen als de huurprijzen zouden worden verhoogd? Heeft de regering bekeken of ze de stijging van de gemiddelde huurcoëfficiënt kan bevriezen of de automatische indexering van de geactualiseerde kostprijs kan afvoeren?

Vindt de regering dat de groeiende concentratie van gezinnen met een erg laag inkomen bij sommige OVM's het financiële evenwicht ondermijnt?

également leur équilibre financier, ainsi que la poursuite des objectifs de mixité sociale dans le logement public ? Comment le gouvernement entend-il répondre à cet enjeu à la fois financier et sociétal ?

1255 **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Les indicateurs montrent un secteur globalement à l'équilibre à court terme, avec une trésorerie positive, mais marqué par une fragilité structurelle importante et de fortes disparités entre les SISP, certaines sociétés présentant des situations financières clairement préoccupantes.

Certaines SISP doivent faire l'objet d'un suivi rigoureux car elles cumulent, notamment, un compte courant et un total des avoirs négatifs. Il s'agit d'Everecity, du Foyer anderlechtois, de Binhôme, du Logement molenbeekois, du Foyer du Sud et de l'Habitation moderne.

À la suite de la clôture de l'exercice fiscal 2025 et de la tenue des assemblées générales des SISP, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) procède actuellement à la consolidation des balances comptables afin de mettre à jour les indicateurs.

Gardons à l'esprit que la situation actuelle ne reflète pas nécessairement la situation future. Les investissements réalisés ces dernières années peuvent avoir, à court terme, un impact négatif, qu'une SISP pourra corriger à plus long terme, entre autres avec le plan de construction.

Concernant les comptes courants des SISP, au 31 décembre 2025, neuf SISP avaient un compte courant négatif, tandis que sept d'entre elles avaient un compte courant positif auprès de la SLRB.

Il convient de distinguer, d'une part, les recettes perçues par les SISP et, d'autre part, le coût supporté par les pouvoirs publics.

Du côté des recettes, la contribution moyenne des locataires s'élevait, en 2024, à 556,15 euros par logement et par mois. Ce montant regroupe les loyers ainsi que les charges payées par les locataires. Cette contribution était de 515,55 euros en 2023.

En y ajoutant l'allocation régionale de solidarité (ARS) versée par la Région ainsi que les postes « Autres », la recette mensuelle moyenne d'exploitation atteint 727,13 euros par logement. L'ARS constitue dès lors la principale intervention publique venant compléter les recettes locatives afin de couvrir les charges d'exploitation des SISP.

Concernant votre quatrième question, les dotations régionales au secteur augmentent, passant de 254 millions d'euros en 2024 à 318 millions d'euros en 2025, puis 335 millions d'euros en 2026, tout compris, c'est-à-dire les constructions, les rénovations et les ARS, sachant que nous avons un rythme de construction et de rénovation très élevé.

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- *Op korte termijn is het beeld van de sector evenwichtig, maar er is sprake van structurele fragiliteit en grote verschillen tussen OVM's.*

Everecity, de Anderlechtse Haard, Binhôme, Le Logement molenbeekois, Zuiderhaard en De Moderne Woning hebben een negatieve rekening-courant en vermogen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werkt momenteel aan de consolidatie van de balansen om de indicatoren bij te werken.

De huidige situatie hoeft niets over de toekomst te zeggen. De investeringen van de voorbije jaren kunnen op korte termijn een negatieve impact hebben, maar die kan op lange termijn worden weggewerkt.

Op 31 december 2025 hadden negen OVM's een negatieve rekening-courant bij de BGHM.

De gemiddelde maandelijkse bijdrage van huurders bedroeg in 2024 556,15 euro, tegenover 515,55 euro in 2023. Als je daar de GST en andere inkomsten bijtelt, is de gemiddelde opbrengst 727,13 euro per woning. De gewestelijke dotatie is gestegen van 254 miljoen euro in 2024 tot 335 miljoen euro in 2026, nieuwbouw, renovatie en GST inbegrepen.

1257 Cette enveloppe est principalement consacrée à quelques dispositifs majeurs : le plan régional du logement, l'alliance habitat, le plan régional de développement durable, l'allocation régionale de solidarité (ARS) et les réductions pour enfants à charge.

Enfin, je vous confirme qu'un projet de réforme du calcul du loyer social est en cours. Ce travail fait l'objet d'une concertation avec le secteur depuis 2023, à travers des groupes de travail réunissant la SLRB, la fédération des sociétés immobilières de service public et plusieurs SISP. Ces groupes de travail se réunissent de manière hebdomadaire et leurs avancées sont régulièrement partagées avec l'ensemble des directeurs généraux.

En parallèle, une réforme du calcul de l'ARS est également à l'étude, avec pour objectif de mieux couvrir l'écart entre les recettes locatives nettes et les dépenses des SISP, sur la base, notamment, de coûts normés. Ces deux chantiers sont menés de manière coordonnée et en concertation avec les acteurs du secteur. Nous travaillons d'arrache-pied sur cette réforme, qui sera bientôt présentée au gouvernement.

1259 - *L'incident est clos.*

1263 **QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS**

1263 à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,

1263 concernant l'existence de cadastres actualisés des parcs communaux et des régies foncières et la mise à disposition du parc existant auprès d'acteurs à finalité sociale.

1265 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Dans un contexte de crise persistante du logement à Bruxelles, la mobilisation du bâti existant et des réserves foncières publiques constitue un levier essentiel pour accroître rapidement l'offre de logements accessibles et lutter contre la vacance immobilière.

Or plusieurs communes bruxelloises ainsi que certaines régies foncières disposent d'un patrimoine immobilier parfois sous-utilisé, inoccupé ou laissé vacant durant de longues périodes. Il peut s'agir de logements, d'immeubles administratifs, de friches, d'anciens équipements collectifs ou encore de terrains pouvant accueillir des projets de rénovation, de logement transitoire ou de logement social et assimilé.

Parallèlement, plusieurs acteurs à finalité sociale actifs à Bruxelles - notamment des agences immobilières sociales (AIS), coopératives, associations spécialisées dans la rénovation ou opérateurs d'économie sociale - disposent d'une expertise reconnue pour remettre des biens sur le marché tout en garantissant leur vocation sociale et l'accessibilité des loyers. Pourtant, ces acteurs soulignent régulièrement la difficulté

Het geld gaat vooral naar het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie wonen, het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling, de GST en kortingen voor kinderen ten laste.

Werkgroepen met de BGHM, de federatie van openbare vastgoedmaatschappijen en meerdere OVM's werken sinds 2023 aan een nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijzen. Daarnaast wordt ook de berekening van de GST bekeken, met de bedoeling om de kloof tussen huurinkomsten en uitgaven beter te dekken.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE CRUYSMANS

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

betreffende het bestaan van up-to-date overzichten van de gemeentelijke vastgoedbestanden en grondregieën en de terbeschikkingstelling van het beschikbare bestand aan verenigingen met een sociaal oogmerk.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- Verschillende gemeenten en grondregieën beschikken over woningen, administratieve gebouwen, braakliggende terreinen of voormalige collectieve voorzieningen die lange tijd niet gebruikt worden of leegstaan. Tegelijkertijd beschikken verschillende sociale verhuurkantoren, coöperaties of verenigingen over erkende expertise om panden weer op de markt te brengen, met behoud van hun sociale bestemming.

Zij hebben echter geen gecentraliseerde en actuele informatie om de beschikbare gebouwen in kaart te brengen. Zo'n overzicht zou nochtans zeer nuttig zijn, zeker nu veel overheidsactoren zich genooddaakt zien om een deel van hun vastgoedbestand te verkopen.

Hebt u gegevens over het aantal leegstaande eigendommen van lokale overheden en de gemiddelde duur van de leegstand? Hebt u een overzicht van de ongebruikte of leegstaande eigendommen van gemeenten, OCMW's en gemeentelijke grondregieën? Bestaat er een gewestelijke verplichting of aanbeveling die hen

de recenser les biens publics disponibles et d'accéder à une information centralisée et actualisée concernant le patrimoine communal ou parapublic mobilisable.

Dans ce contexte, la mise en place d'un cadastre des biens communaux et des régies foncières, en particulier des biens vacants ou sous-utilisés, constituerait de toute évidence un outil pertinent, transparent et efficace permettant d'accélérer la remise sur le marché de logements à finalité sociale.

Enfin, vu la conjoncture et les prix du foncier particulièrement élevés, de nombreux opérateurs publics - communes, CPAS, régies, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) - se voient contraints de penser à revendre une partie de leur parc immobilier.

La Région dispose-t-elle de données concernant le nombre de biens appartenant aux pouvoirs locaux actuellement inoccupés sur le territoire bruxellois ainsi que la durée moyenne de vacance de ceux-ci ?

La Région bruxelloise dispose-t-elle d'un état des lieux consolidé et actualisé des biens appartenant aux communes, CPAS et aux régies foncières communales, notamment des biens inoccupés ou vacants ?

Existe-t-il une obligation ou une recommandation régionale invitant les communes et régies foncières à tenir un inventaire précis et public de leur patrimoine immobilier vacant ou sous-utilisé ?

Le gouvernement envisage-t-il de soutenir ou d'imposer la création de cadastres harmonisés et régulièrement actualisés des patrimoines communaux et paracommunaux mobilisables pour du logement ou des projets à finalité sociale ? Dans l'affirmative, quelles mesures peuvent être prises afin d'encourager les CPAS, les communes, les Régions ainsi que la SLRB à opter plutôt pour une vente de leurs terrains et bâtiments par le biais d'un démembrement ou à bas prix aux opérateurs privés, associatifs et coopératifs ?

Une plateforme régionale centralisée permettant aux opérateurs à finalité sociale - AIS, coopératives, associations de rénovation, acteurs de l'économie sociale, etc. - de recenser les biens publics disponibles est-elle à l'étude ? Quelles sont les collaborations existantes entre la Région, les pouvoirs locaux et les opérateurs associatifs ou coopératifs spécialisés dans la rénovation et la remise sur le marché de biens vacants à vocation sociale ?

Quels moyens sont-ils déjà prévus afin d'éviter la revente du foncier public au prix du comité d'acquisition d'immeubles régional rendant les opérations très souvent impayables et irréalisables en matière d'équation financière pour les opérateurs associatifs qui veulent fournir du logement à finalité sociale ?

aanzet om een nauwkeurige en openbare inventaris daarvan bij te houden?

Overweegt u om overzichten van de eigendommen die geschikt zijn voor sociale woningen of projecten te verplichten? Hoe kunnen overheidsinstanties worden aangemoedigd om hun gebouwen en terreinen via een opsplitsing of tegen een lagere prijs te verkopen aan privéspelers, verenigingen en coöperaties?

Overweegt u een gecentraliseerd gewestelijk platform? Hoe werkt het gewest samen met lokale overheden en verenigingen of coöperaties om leegstaande panden te renoveren voor sociale doeleinden? Hoe voorkomt u dat openbare grond wordt verkocht tegen de prijs die het Gewestelijk Aankoopcomité hanteert en die vaak onbetaalbaar is voor dergelijke verenigingen?

Zijn er stimuleringsmaatregelen om gemeenten en grondregieën aan te moedigen leegstaande panden tijdelijk toe te vertrouwen aan actoren met een sociaal doel? Welke controle oefent het gewest uit wanneer lokale overheden hun eigendommen te koop aanbieden?

Des leviers incitatifs sont-ils mis en œuvre afin d'encourager les communes et régies foncières à confier temporairement certains biens vacants à des acteurs à finalité sociale ?

Quel contrôle la Région exerce-t-elle en cas de mise en vente, par les pouvoirs locaux, de biens immobiliers sur le marché spéculatif ?

¹²⁶⁷ **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.** - Le Code du logement oblige chaque opérateur immobilier public à transmettre annuellement l'inventaire des logements dont il est titulaire d'un droit réel et/ou qui sont mis en location par son intermédiaire, comme je l'ai très longuement rappelé en commission du Logement le 2 juillet dernier. Vous n'étiez pas présent, mais j'y ai donné tous les chiffres.

Les informations collectées comprennent notamment, pour chaque logement, s'il est loué, en rénovation ou non loué, ainsi que le montant du loyer demandé. La durée d'inoccupation n'est quant à elle pas prévue par la législation, et donc indisponible.

Selon les derniers inventaires collectés, sur 12.363 logements, 948 ne seraient pas loués, dont près de la moitié en raison de rénovations.

La Région, via citydev.brussels et perspective.brussels, soutient les démarches visant à éviter une vacance prolongée du patrimoine public. L'occupation temporaire constitue un outil pertinent lorsqu'elle est compatible avec l'état du bien, son affectation future et les contraintes juridiques ou techniques du site.

Des échanges réguliers sont menés avec les pouvoirs locaux et les opérateurs spécialisés afin de favoriser ce type de solutions lorsque c'est pertinent. Le guichet des occupations temporaires centralise des informations relatives aux possibilités d'occupation temporaire et accompagne les propriétaires publics et les porteurs de projets dans la valorisation transitoire de biens inoccupés.

Concernant les ventes de logements appartenant à des pouvoirs locaux, je vous renvoie aux réponses données à M. Soiresse Njall et à Mme De Smedt lors de la commission du 2 juillet 2026.

¹²⁶⁹ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).** - J'irai lire le compte rendu de cette commission, à laquelle je n'ai effectivement pas participé puisque j'étais présente à la commission d'enquête sur le Foyer anderlechtois.

- *L'incident est clos.*

¹²⁷³ **QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS**

¹²⁷³ **à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,**

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans). - *De Brusselse Huisvestingscode verplicht openbare vastgoedoperatoren jaarlijks een inventaris in te dienen van de woningen waarop ze een zakelijk recht hebben en/of die via hen worden verhuurd. Die moet vermelden of een woning verhuurd, in renovatie of niet verhuurd is, maar niet hoelang ze leegstaat. Volgens de meest recente inventaris zijn 948 van de 12.363 woningen niet verhuurd, waarvan bijna de helft wegens renovatie.*

Via citydev.brussels en perspective.brussels voorkomt het gewest langdurige leegstand van overheidsgebouwen door ze een tijdelijke invulling te geven. Het loket tijdelijk gebruik centraliseert de mogelijkheden en begeleidt de eigenaars en projectleiders.

Voor de verkoop van openbare woningen verwijs ik naar mijn antwoorden aan de heer Soiresse Njall en mevrouw De Smedt in de commissie van 2 juli 2026.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans). - *Ik was toen bezig met de onderzoekscommissie over de Anderlechtse Haard, maar ik zal het verslag lezen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE CRUYSMANS

aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,

1273 **concernant la mise en place d'un système de conventionnement volontaire.**

1275 **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- Face à la crise persistante du logement à Bruxelles, il est essentiel de mobiliser l'ensemble des leviers disponibles afin d'accroître l'offre de logements abordables sur le territoire régional. Dans ce contexte, la déclaration de politique régionale de 2026 prévoit la mise en place d'un système de conventionnement volontaire destiné à renforcer l'accès au marché locatif bruxellois.

Selon les orientations annoncées, ce mécanisme s'appuierait notamment sur les loyers de référence et prévoirait des incitants financiers, techniques ou administratifs, à destination des propriétaires qui accepteraient de louer leur bien à un prix inférieur au marché. Le caractère volontaire du dispositif constitue à nos yeux un élément primordial, dans la mesure où il permet d'associer les propriétaires privés à l'effort collectif sans logique de contrainte généralisée ou de pénalisation.

Nous saluons l'ambition d'une telle mesure. En effet, la réponse à la crise du logement ne pourra reposer uniquement sur la construction de logements publics ou sociaux supplémentaires, même si ceux-ci demeurent indispensables. Il apparaît tout aussi essentiel de pouvoir mobiliser le parc locatif privé, qui représente une part majeure du logement à Bruxelles, et en particulier les petits et moyens propriétaires, qui jouent un rôle central dans l'offre résidentielle bruxelloise.

Un système de conventionnement bien conçu pourrait donner lieu à un équilibre vertueux : garantir davantage d'accessibilité au logement pour les locataires, tout en apportant davantage de sécurité, de stabilité et de soutien aux propriétaires bailleurs qui acceptent d'entrer dans cette dynamique. Un tel mécanisme ne pourra cependant attirer un nombre significatif de bailleurs que si les avantages économiques, la réduction des risques et la simplification de la gestion compensent de manière crédible le manque à gagner lié à la modération des loyers.

Ce type de mécanisme s'inscrit dans une tendance observée dans plusieurs villes européennes visant à mobiliser davantage le parc locatif privé afin de renforcer l'offre de logements abordables. Parmi les conditions de réussite observées, citons notamment une compensation financière suffisante, une garantie solide contre les risques locatifs, une gestion administrative simplifiée, une durée d'engagement raisonnable, une sécurité juridique accrue ou encore un accompagnement des locataires.

Pouvez-vous nous préciser les contours de ce système de conventionnement volontaire tel qu'envisagé par votre gouvernement ?

Quels sont les types d'incitants à l'étude pour encourager les propriétaires à adhérer au dispositif ?

betreffende de invoering van een systeem van vrijwillige conventionering.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) *(in het Frans).*- *Het regeerakkoord voorziet in een systeem van vrijwillige conventionering op basis van de referentiehuurprijzen, met stimulansen voor eigenaars die bereid zijn hun woning onder de marktprijs te verhuren. We zijn een groot voorstander van een dergelijk systeem. De oplossing voor de huisvestingscrisis kan immers niet uitsluitend berusten op de bouw van extra openbare of sociale woningen. We moeten ook de particuliere huurmarkt mobiliseren.*

Het vrijwillige karakter is van essentieel belang. We zullen echter pas veel verhuurders kunnen overtuigen als de inkomstenderving wordt gecompenseerd door een toereikende financiële compensatie, een solide garantie tegen huurrisico's, een vereenvoudigd administratief beheer, een redelijke verbintenisduur, meer rechtszekerheid en huurdersbegeleiding.

Kunt u ons de krachtlijnen toelichten van het systeem dat de regering voor ogen heeft? Welke soorten stimulansen overweegt u om eigenaren aan te moedigen in het systeem te stappen? Komen er directe financiële steun, fiscale voordelen, administratieve begeleiding of renovatiesteun?

Zal het mechanisme worden afgestemd op het renovatiebeleid om te voorkomen dat de investeringen die nodig zijn voor de energietransitie negatieve gevolgen hebben voor de huurprijzen? Welke administratie of instantie zal worden belast met de controle op dit mechanisme? Is er al een tijdschema?

Des aides financières directes, des avantages fiscaux, un accompagnement administratif ou des aides à la rénovation sont-ils envisagés ?

Votre cabinet travaille-t-il à l'articulation de ce mécanisme avec les politiques de rénovation énergétique des logements, notamment afin d'éviter que les investissements nécessaires à la transition énergétique n'aient des répercussions négatives sur les loyers ?

Quelle administration ou quel organisme agréé de la Région comptez-vous désigner pour encadrer le mécanisme ?

Enfin, un calendrier de mise en œuvre de ce système est-il déjà prévu ?

¹²⁷⁷ **Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.**- Concernant vos questions relatives à la mise en place d'un système de conventionnement volontaire, je me réfère aux réponses fournies à M. Soiresse Njall lors de la commission du 23 avril dernier, qui portait sur le même sujet.

Malheureusement, bien que mes équipes travaillent d'arrache-pied, il n'y a pas d'éléments nouveaux. Nous n'avons pas encore avancé sur le sujet, car nous devons également l'examiner sous l'angle budgétaire. En effet, un conventionnement volontaire nécessitera des incitants pour les propriétaires.

J'entends bien entendu réaliser cette priorité inscrite dans l'accord de gouvernement. Je ne relirai pas l'intégralité de ma réponse à M. Soiresse Njall, qui était très complète. Je vous propose de revenir avec des points précis dès que j'aurai avancé sur cette question.

¹²⁷⁹ **Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).**- J'entends que cette mesure est en cours d'élaboration. Je reviendrai donc sur le sujet dans le courant du second semestre.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).- *Sinds mijn antwoord op de vraag van de heer Soiresse Njall op 23 april 2026 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. We zetten ons werk voort, maar het budgettaire aspect speelt een belangrijke rol. Een vrijwillige overeenkomst vereist immers stimulansen voor de eigenaars. Ik stel voor om hierop terug te komen zodra er vooruitgang is geboekt.*

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- *Ik zal u in de loop van het tweede semester opnieuw ondervragen.*

- *Het incident is gesloten.*