



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 24 SEPTEMBER 2026**

ZITTING 2026-2027

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 24 SEPTEMBRE 2026**

SESSION 2026-2027

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Calvin Soiresse Njall 5

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

betreffende het ambitieuze beleid om het SVK-model nuttig toe te passen in het licht van de crisis op het gebied van betaalbare huisvesting.

Bespreking – Sprekers:

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)

De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

De heer Louis de Clippele (MR)

De heer Yannick Piquet (PS)

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Yannick Piquet 18

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

betreffende het huurprijzenrooster van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS).

Bespreking – Sprekers:

De heer Yannick Piquet (PS)

De heer Louis de Clippele (MR)

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Calvin Soiresse Njall 5

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 la politique de valorisation ambitieuse du modèle AIS face à la crise du logement abordable.

Discussion – Orateurs :

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo)

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)

M. Louis de Clippele (MR)

M. Yannick Piquet (PS)

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Yannick Piquet 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,

concernant la grille des loyers du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC).

Discussion – Orateurs :

M. Yannick Piquet (PS)

M. Louis de Clippele (MR)

De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)	M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo)	
Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)	Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	Mme Joëlle Maison (DéFI)	
Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris	Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans	Question orale de Mme Marie Cruysmans	28
aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,	à Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement, du Secteur des taxis et des Infrastructures sportives,	
betreffende de werking van de huurtoelage en de stand van zaken met betrekking tot het systeem van voorrangrechten.	concernant le fonctionnement de l'allocation loyer et l'état des lieux du système de titres de priorité.	

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

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

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

1105 **aan mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting, de Taxisector en Sportinfrastructuur,**

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 **betreffende het ambitieuze beleid om het SVK-model nuttig toe te passen in het licht van de crisis op het gebied van betaalbare huisvesting.**

concernant la politique de valorisation ambitieuse du modèle AIS face à la crise du logement abordable.

1107 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- De media berichtten de laatste tijd voortdurend over faillissementen, wanbeheer en vermoedens van fraude bij de sociale verhuurkantoren (SVK). Tijdens de mediahete bleven de 23 in Brussel actieve SVK's echter in stilte doorwerken. Ze beheren bijna 8.000 woningen in het hele gewest, dat ze al meer dan 25 jaar erkent en subsidieert.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Ces derniers mois, l'actualité du secteur des agences immobilières sociales (AIS) a été dominée par des récits de faillite, de mauvaise gestion et de fraudes présumées. Il faut toutefois pouvoir discerner le négatif du positif et, aujourd'hui, je veux porter un autre regard, un regard de fond, celui qui permet de ne pas confondre l'arbre et la forêt. Car pendant que ces faillites faisaient la une, les 23 agences immobilières sociales bruxelloises - du moins celles qui sont toujours opérationnelles - continuaient silencieusement à gérer près de 8.000 logements répartis sur l'ensemble de la Région. Ces agences sont reconnues, agréées et subsidiées par celle-ci depuis plus de 25 ans.

De sector vraagt ons trouwens geregeld om de positieve aspecten te belichten. In september 2025 beheerden de Brusselse SVK's 8.322 woningen, waarvan 535 door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten. Ieder jaar komen er meer dan 250 woningen bij. Slechts een kwart van de ruim 10.000 huurders heeft een regulier inkomen. De SVK's hebben in een paar jaar evenveel sociale woningen gebouwd als het gewest in tien jaar. Dat is indrukwekkend.

Les acteurs du secteur attirent d'ailleurs régulièrement notre attention sur l'importance de montrer les aspects positifs de celui-ci. Après vingt ans d'existence, le nombre de logements proposés par les AIS bruxelloises est établi en septembre 2025 à 8.322 dont 535 gérés par l'Agence immobilière sociale étudiante, avec une progression annuelle de 250 à 300 unités. Ces logements accueillent plus de 10.000 locataires, dont seulement un quart dispose de revenus réguliers. C'est une décennie de construction de logements sociaux classiques condensée en quelques années, sans que la Région ait eu à poser une seule brique. Ce chiffre à lui seul mérite qu'on s'y arrête.

De SVK's zijn een snelle en duurzame huisvestingsoplossing voor wie niet veel verdient. Als de regering de koe eens bij de hoorns vat, kunnen ze een nog krachtiger instrument worden.

Les AIS constituent une réponse immédiate et durable au problème du logement pour les personnes à revenus modestes. Elles peuvent même constituer une solution encore plus puissante, à condition que le gouvernement prenne le taureau par les cornes dans ce domaine.

Hier volgen een paar mooie voorbeelden die niet altijd de media halen.

Voici quelques exemples positifs, qui ne sont pas toujours relayés dans les médias.

1109 **Het SVK Ieder Zijn Woning beheert vandaag 800 woningen in zes gemeenten. Het besteedt veel aandacht aan renovatie, de verbetering van energieprestaties en vernieuwende projecten.**

L'AIS Logement pour tous, créée en 1996, est active dans six communes bruxelloises et gère aujourd'hui près de 800 logements. Elle s'est notamment distinguée par son attention à la qualité des rénovations et à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Elle est également à l'origine de projets innovants, comme la coopérative Fair Ground Brussels, qui a remporté le prix de l'Économie sociale 2023 à Bruxelles et a lancé des initiatives de logements temporaires pour familles sans abri.

Het SVK Verhaegen in Sint-Gillis werkt nauw samen met het OCMW en de gemeente en biedt ook begeleiding bij renovatie en sociale diensten ter ondersteuning van de huurders.

Le Relais in Sint-Pieters-Woluwe werkt dan weer aan de socialisering van een deel van huurmarkt in een gemeente met erg hoge huurprijzen.

In een context van enorme spanning op de private huurmarkt is het aanbod van de Brusselse SVK's echter slechts met iets meer dan 40 woningen gestegen.

Door de stijgende huurprijzen is het model niet meer aantrekkelijk genoeg voor eigenaars. Het regeerakkoord en de begroting 2026 bevatten geen ambitie op dat vlak. Wat doet de regering om het model te versterken?

Zijn de huidige stimuleringsmaatregelen voldoende om het SVK-aanbod in stand te houden of zelfs uit te breiden? Is de regering van plan fiscale voordelen of een premie toe te kennen aan eigenaars die via een SVK verhuren?

¹¹¹¹ *De SVK-sector geeft aan dat de renovatiepremies erg in trek waren bij eigenaars en maakt zich zorgen over het systeem van renteloze leningen die de regering ervoor in de plaats wil zetten. Welke maatregelen neemt u om dat negatieve effect tegen te gaan?*

Wanneer komt er, gezien de recente faillissementen van de SVK's in Sint-Joost-ten-Node en Kuregem, een doeltreffend financieel waarschuwingsmechanisme?

Heeft de regering plannen voor een communicatiecampagne om het vertrouwen van eigenaars in het systeem te herstellen?

Zal de regering het SVK-aanbod uitbreiden? Met welke middelen?

Hoe zult u ervoor zorgen dat SVK-woningen een van de structurele pijlers worden om de wooncrisis op te lossen?

À Saint-Gilles, l'AIS Verhaegen, créée en 2002, fonctionne en étroite collaboration avec le CPAS et l'administration locale. Elle intègre à ses missions non seulement la gestion locative, mais aussi des services d'aide à la rénovation en amont et un réseau de services sociaux permettant de soutenir les locataires. Elle constitue, selon ses propres termes, une pierre angulaire du travail social sur la commune.

L'AIS Le Relais à Woluwe-Saint-Pierre, fondée en 2008, est un exemple d'ancrage communal fort. Elle bénéficie à la fois du soutien régional et communal, et travaille à socialiser une partie du marché locatif dans une commune où les prix du marché privé sont parmi les plus élevés de la Région.

Ces agences ne font pas parler d'elles, elles font leur travail, et c'est précisément pour cela qu'il faut les défendre ici. Dans un contexte de tension extrême sur le marché locatif privé, entre les nouvelles entrées et les biens sortis de gestion, les AIS bruxelloises n'ont enregistré qu'un peu plus de 40 nouveaux logements nets sur un parc total qui en compte 8.322.

Ce chiffre est préoccupant. Il témoigne d'un essoufflement du modèle face à la hausse des prix, qui rend les avantages proposés aux propriétaires insuffisamment attractifs. En dehors de la rationalisation que vous avez annoncée, l'accord de gouvernement et le budget 2026 ne donnent aucun signe d'ambition dans ce domaine. Que fait le gouvernement pour renforcer le modèle ?

Sur la revalorisation des incitants aux propriétaires, dans un contexte de marché locatif en forte tension, les avantages actuels sont-ils suffisants pour maintenir, voire développer le parc AIS ? Le gouvernement a-t-il prévu une révision de la structure des incitants à travers des avantages fiscaux régionaux supplémentaires ou une prime à l'entrée en gestion ?

Sur ce point précis, dans le cadre des rénovations, tout le secteur des AIS le dit : les primes à la rénovation étaient plébiscitées par les propriétaires qui mettaient à disposition leurs biens auprès des AIS. Le secteur se dit extrêmement inquiet face aux prêts à taux zéro décidés par le gouvernement. En tant que secrétaire d'État au logement, quelles mesures avez-vous décidé de mettre en œuvre ou de défendre auprès du gouvernement pour enrayer cet effet négatif ?

En matière de gouvernance et de prévention, les faillites récentes des AIS de Saint-Josse-ten-Noode et de Cureghem ont mis en lumière l'absence d'un mécanisme de surveillance précoce efficace. Quand un système d'alerte fondé sur des indicateurs financiers susceptibles de faire l'objet d'un audit sera-t-il mis en place pour l'ensemble des AIS ?

Ces deux faillites médiatisées risquent de décourager des propriétaires d'entrer dans le dispositif. La Fédération des agences immobilières sociales rappelle elle-même que ces faillites constituent une exception et que les autres agences disposent de réserves et de subventions suffisantes pour honorer leurs obligations. Le gouvernement a-t-il prévu une campagne

¹¹¹³ **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)** (in het Frans).- *De SVK's bestaan al ruim 25 jaar en hebben hun meerwaarde bewezen, zowel voor huurders als voor eigenaars. Collega Soïresse Njall heeft een mooi overzicht gegeven van zowel de plus- als minpunten van het systeem, en u hebt gelijk, mevrouw de staatssecretaris, dat u de SVK's verder wilt uitbouwen.*

Welke lessen trekt de regering uit de redenen die eigenaars aangeven om hun woning door een SVK te laten beheren? Welke factoren trekken hen aan?

Welke factoren doen andere eigenaars twijfelen om die stap te zetten? Het systeem biedt nochtans vele voordelen en kan een oplossing bieden voor de problemen met huurders die zoveel eigenaars hebben. Zijn ze slecht geïnformeerd?

Welke lessen trekt de regering uit de recente faillissementen van SVK's? Welk effect hebben die op het vertrouwen van de eigenaars? Tonen die minder belangstelling als gevolg van de feiten die het gerecht nu onderzoekt, of hebben die gebeurtenissen net hun interesse gewekt? Ik kijk uit naar wat collega de Clippele daarover zo meteen te zeggen heeft.

Welke maatregelen overweegt u om het systeem betrouwbaarder en financieel duurzaam te maken? Welke extra stimulansen of waarborgen wilt u inzetten om meer eigenaars over de streep te trekken?

Welke ambitie koestert de regering voor de ontwikkeling van de SVK's? Hebt u een bepaald kwantitatief streefdoel of telt voor u vooral de kwaliteit van de woningen?

de communication proactive pour restaurer la confiance des propriétaires dans le système ?

Le gouvernement fixe-t-il un objectif de croissance du parc des AIS pour la législature ? Dans l'affirmative, lequel, et avec quels moyens ?

Enfin, quelles sont les mesures prévues afin que le logement AIS devienne l'un des pivots structurels de la solution à la crise du logement abordable ?

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- M. Soïresse Njall a présenté un bon résumé de la situation, et je le remercie pour l'organisation de ce débat au sein de notre commission.

Il ne fait aucun doute que les agences immobilières sociales (AIS) constituent une pièce importante du puzzle dans la réponse à la crise du logement à Bruxelles. Le modèle existe depuis plus de 25 ans et a démontré sa plus-value, tant pour les locataires que pour les propriétaires. M. Soïresse Njall s'est bien exprimé à ce sujet, en évoquant, au travers de chiffres, les côtés positifs et les côtés négatifs de la situation. Malgré ce contexte, nous devons continuer à avancer ; et c'est en ce sens que vous agissez, Madame la Secrétaire d'État.

J'aimerais formuler plusieurs questions en complément de l'intervention de M. Soïresse Njall.

Quels enseignements le gouvernement tire-t-il des motivations des propriétaires bruxellois qui choisissent de confier leur logement à une AIS ?

Quels sont, selon le gouvernement, les facteurs qui les convainquent d'adhérer au modèle ?

Quels sont les principaux freins qui empêchent aujourd'hui davantage de propriétaires privés de franchir le pas ? J'en connais quelques-uns qui sont encore dubitatifs, alors que ce modèle offre de nombreux avantages. J'en connais également beaucoup qui cumulent énormément de problèmes avec leurs locataires. Pour eux, je pense que ce pourrait être une solution intéressante, surtout lorsque leur crédit a été remboursé et que la charge bancaire s'en trouve amoindrie - une charge bancaire importante pesant en général lourdement dans le choix du mode de location. Les propriétaires privés sont-ils mal renseignés, manquent-ils d'informations ou ont-ils peur de l'inconnu, par exemple ?

Quelles leçons le gouvernement tire-t-il des faillites récentes intervenues dans le secteur ?

Quel impact ces événements ont-ils eu sur la confiance des propriétaires ?

Quelles mesures sont envisagées pour renforcer la fiabilité et la continuité financière du modèle des AIS ? Les événements récents ont en effet généré un brouhaha non négligeable, par rapport auquel il appartiendra à la justice de distinguer le vrai du faux. Dans ce contexte, les AIS ont-elles constaté un

¹¹¹⁵ **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *De MR-fractie hecht bijzonder veel belang aan het model van de sociale verhuurkantoren. Er zijn problemen geweest in bepaalde kantoren en dat moet ons ertoe aanzetten om waar nodig het beheer en de controle te versterken. De kerntaak blijft ondertussen overeind: eigenaars aantrekken en zo het aantal beschikbare woningen uitbreiden.*

De staatssecretaris wil de sector hervormen en heeft daartoe een werkgroep opgericht. Hoe evolueren de discussies in die werkgroep?

Voor de MR moet de hervorming niet alleen een antwoord bieden op de vastgestelde tekortkomingen, ze moet ook de aantrekkelijkheid van het model versterken. Particuliere eigenaars overtuigen om in het systeem te stappen of te blijven, dat doe je onder andere door te wijzen op het sociale karakter, maar ook met fiscale voordelen, renovatiesubsidies, beheer dat wordt overgenomen. We moeten dus ook nagaan waarom sommige eigenaars op een bepaald moment hun woning uit het systeem halen.

Hoe staat het met de werkzaamheden van de werkgroep? Wat zijn de eerste conclusies? Hoe kan het systeem aantrekkelijker worden gemaakt?

intérêt moindre pour ce modèle dans le chef des propriétaires ? Ou, au contraire, la publicité générée par la survenue de ces événements a-t-elle positivement influencé le nombre de propriétaires décidant de se lancer dans ce mode de location ? Je suis curieux, à cet égard, d'entendre l'intervention de M. de Clippele.

Quel incitant supplémentaire le gouvernement entend-il mettre en place pour attirer davantage de propriétaires privés ? Quelle place le gouvernement envisage-t-il pour d'autres garanties ?

Quelle ambition le gouvernement porte-t-il pour le développement des AIS à Bruxelles ? Mme Céline Fremault évoquait sans cesse le nombre de places supplémentaires dégagé sous sa législature. Sans se focaliser outre mesure sur celui-ci, avez-vous un objectif chiffré à avancer pour la fin de votre législature, ou bien votre objectif porte-t-il plutôt sur la qualité des logements ?

M. Louis de Clippele (MR).- Le groupe MR est particulièrement attaché au modèle des agences immobilières sociales (AIS) et, surtout, à son développement. Les difficultés qu'ont connues certaines agences sont sérieuses et doivent conduire à renforcer ce qui doit l'être en matière de gestion et de contrôle, mais ces difficultés ne doivent pas nous faire perdre de vue l'enjeu central : permettre aux AIS de continuer à attirer des propriétaires et à augmenter le nombre de logements mis à disposition.

En juillet dernier, vous avez annoncé une réforme du secteur des AIS et indiqué qu'un groupe de travail, réunissant des membres de votre cabinet, de Bruxelles Logement et de la Fédération des agences immobilières sociales, travaillait notamment sur la professionnalisation du secteur, la gouvernance et la prévention des difficultés. Vous avez également annoncé que vous feriez un premier point sur les travaux à la rentrée.

Dans quelle direction cette réflexion évolue-t-elle ?

Pour le MR, la réforme ne devrait pas seulement répondre aux dysfonctionnements constatés ; elle devrait être aussi l'occasion de renforcer l'attractivité du modèle. Si nous voulons développer le parc des AIS, nous devons continuer à convaincre des propriétaires privés de confier leurs biens et faire en sorte que ceux qui le font déjà restent.

Cela suppose de savoir ce qui détermine réellement le choix : les avantages fiscaux, les aides à la rénovation, la prise en charge de la gestion, le caractère social, et toute une série de raisons pouvant expliquer le choix d'un propriétaire de confier son bien à une AIS.

Nous devons également mieux comprendre la sortie du dispositif. Le nombre de logements pris en gestion est évidemment important, mais il ne dit pas tout. Si des logements sortent parallèlement du parc, nous devons savoir pour quelles raisons et dans quelle proportion.

1117

De heer Yannick Piquet (PS) (in het Frans).- *We zijn het er allemaal over eens dat sociale verhuurkantoren (SVK) een deel van het antwoord op de huisvestingscrisis zijn, maar we mogen niet blind zijn voor de zwakheden van het model. In 2019 publiceerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een artikel met bedenkingen die nog altijd actueel zijn.*

Er zijn weliswaar financiële problemen door achterstallige huurbetalingen, maar ik maak me vooral zorgen over de algemene soliditeit van SVK's. Grote eigenaars en investeerders kunnen SVK's immers als een opportuniteit zien, omdat ze de risico's op zich nemen en fiscale voordelen bieden. Na de overeenkomst krijgt de eigenaar zijn goed terug en kan hij het met winst verkopen.

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat overheidsgeld voor SVK's in de eerste plaats het sociale oogmerk ten goede komt in plaats van privérendement op te leveren?

SVK's zijn afhankelijk van de privémarkt, waar ze voortdurend op zoek moeten naar ander vastgoed. Geconventioneerde woningen verouderen en sommige eigenaars investeren niet meer in renovatie. Wanneer zo'n goed aan een SVK wordt onttrokken, heeft die niet de verplichting om een ander onderkomen voor de huurders te zoeken. Op die manier dreigen ze de huisvestingscrisis nog te vergroten.

Brengt u in kaart wat er met woningen gebeurt als ze uit de SVK-portefeuille verdwijnen? Overweegt u de minimumduur voor verbintenissen uit te breiden? Hoe zorgt u ervoor dat het SVK-model aantrekkelijk blijft voor huurders en tegelijkertijd zijn hoofddoel - huisvesting voor gezinnen met een bescheiden inkomen - niet voorbijgeschiet?

La réforme annoncée doit ainsi permettre de consolider le secteur sans perdre ce qui fait aussi sa force, sa capacité à inciter des propriétaires privés à mettre davantage de logements à disposition.

Où en sont les travaux du groupe de travail précité ? Quels premiers enseignements en tirez-vous ? Quelles pistes sont examinées dans le cadre de cette réforme ?

M. Yannick Piquet (PS).- Je serai sans doute moins en phase avec mes collègues sur certains aspects. Je partage néanmoins le diagnostic qu'a posé M. Soiresse Njall : les AIS sont effectivement un maillon important, voire essentiel de la politique du logement. Elles ont l'avantage de mobiliser des logements accessibles tout de suite et de soutenir des ménages fragilisés. Nous sommes tous d'accord qu'elles sont une partie de la réponse à la crise du logement. Mais précisément parce que le modèle des AIS est utile, il faut aussi le regarder avec lucidité. Le modèle peut présenter des faiblesses.

J'invite tous les membres de la commission à lire le numéro spécial « Le privé à l'assaut du social : du neuf pour les Agences immobilières sociales (AIS) », publié par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, en 2019, et qui soulevait déjà des questions qui, à mon sens, sont toujours d'actualité.

Certes, nous avons vu qu'il y avait des difficultés financières avec une hausse des impayés et de longues procédures de recouvrement. Je partage néanmoins l'avis de M. Soiresse Njall : l'arbre ne doit pas cacher la forêt. Je suis plutôt inquiet pour la solidité de ces structures de manière générale pour que le service qu'elles offrent aux ménages plus précaires puisse continuer.

Par ailleurs, ce modèle peut parfois attirer des gros propriétaires et des investisseurs pour lesquels le dispositif représente une opportunité. Il offre en effet la garantie de loyers payés, une sécurisation du risque locatif et des avantages fiscaux, et au terme de la convention, le propriétaire peut récupérer un bien qui réintègre le marché privé et qui a pris une plus-value.

Je ne critique pas la légitimité du modèle, mais je soulève la question politique : comment s'assurer que les moyens publics consacrés aux AIS servent d'abord l'objectif social et ne contribuent pas, même indirectement, à sécuriser un rendement privé ?

Les AIS sont dépendantes du marché privé. Pour maintenir le parc, elles doivent constamment attirer de nouveaux biens. Les logements conventionnés vieillissent et certains propriétaires ne voient plus trop l'intérêt d'investir dans une rénovation. En outre, lorsqu'un bien quitte le dispositif, les AIS, contrairement aux sociétés immobilières de service public ou d'autres structures, n'ont aucune obligation de relogement. Ainsi, elles peuvent malheureusement aussi participer à l'instabilité résidentielle que subissent déjà les Bruxellois.

C'est pourquoi il est essentiel de préserver l'équilibre du modèle. Les AIS doivent rester un complément utile de la politique

¹¹¹⁹ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** *(in het Frans).*- Ik ben het in grote lijnen eens met wat al is gezegd en wil er gewoon nog enkele bedenkingen aan toevoegen.

De fractie van Les Engagés vindt de sociale verhuurkantoren (SVK) een waardevol systeem dat openbare en andere middelen vrijmaakt voor huisvesting. SVK's maken gebruik van privévastgoed, wat enorme uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het is in die zin belangrijk dat we verhuurders stimuleren om hun goed aan een SVK toe te vertrouwen.

Verder moeten we bekijken hoe we het vertrouwen van eigenaars kunnen herstellen, nu sommige SVK's in de problemen zitten. Welke zekerheid kunnen we hun bieden?

¹¹²¹ *Een volgende bedenking...*

(Onhoorbaar)

Ook ik heb vragen bij de professionalisering van de sector. Een gemeenschappelijke structuur zou SVK's kunnen ontlasten

du logement, mais elles ne doivent pas devenir un produit d'investissement sécurisé. Elles ne doivent pas non plus devenir un substitut à la production de logements sociaux publics qui est la seule manière pérenne de lutter contre la crise du logement.

Dès lors, prévoyez-vous un suivi des biens placés dans les AIS lorsqu'ils sortent du dispositif ?

Réfléchissez-vous à la durée minimale des engagements pour garantir davantage le retour social des aides publiques octroyées ?

Enfin, comment comptez-vous garantir l'équilibre entre l'attractivité du modèle pour les bailleurs et l'objectif premier qui reste l'accès au logement pour les ménages les plus modestes ?

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Madame la Secrétaire d'État, je rejoins dans les grandes lignes beaucoup de choses qui ont déjà été dites ; et je ne formulerai pas de nouvelles questions. Je voudrais simplement formuler quelques réflexions dans la foulée des interventions précédentes.

D'abord, Les Engagés soutiennent inconditionnellement le mécanisme des agences immobilières sociales (AIS). Selon nous, c'est un système vertueux qui mobilise moins de moyens publics que d'autres formes d'aide au logement. Je ne veux pas par là opposer différents mécanismes, mais souligner l'efficacité de celui des AIS, dont le coût est pourtant moindre pour la Région bruxelloise.

Ensuite, ce mécanisme fait appel à un parc immobilier privé, ce qui ouvre un potentiel énorme d'élargissement. Dès lors, notre souci doit être d'encourager les propriétaires-bailleurs à recourir aux AIS ; notre objectif doit être d'augmenter le parc immobilier confié en gestion aux AIS.

Ma troisième réflexion porte sur la manière dont on peut maintenir ou restaurer la confiance des propriétaires dans ce système, alors que l'actualité montre les difficultés de certaines AIS - et la faillite de plusieurs d'entre elles.

Comment maintenir cette confiance et comment imaginer de nouveaux incitants, à côté de ceux qui avaient été imaginés dès le début ?

Quelles garanties pouvons-nous apporter aux propriétaires-bailleurs ? Je pense aux arriérés de loyers et au fait de retrouver, après une période de location, un bien qui soit dans un état de bon entretien. Dans ma pratique d'avocat, j'ai constaté que c'était une difficulté à laquelle les AIS étaient confrontées, et qui pouvait effrayer les propriétaires.

J'en arrive à ma quatrième réflexion...

(Inaudible)

van bepaalde taken of kosten. Zou de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest meer ondersteuning kunnen bieden?

De financiële stabiliteit van de SVK's roept ook vragen op over de toenemende huurachterstanden in Brussel. Daarom moeten we het opnieuw hebben over het feit dat SVK's geen beroep kunnen doen op het Gewestelijk Solidariteitsfonds.

Tot slot wil ik de Housing Deal aanhalen, die een beroep doet op publiek-private samenwerking om privéfondsen aan te trekken en investeerders te overtuigen om hun vastgoed aan een SVK toe te vertrouwen. Dat moet natuurlijk op langere termijn gebeuren, en overheidsgeld mag niet de speelbal van speculanten worden.

¹¹²³ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Ook de DéFI-fractie is voorstander van het model van de sociale verhuurkantoren (SVK), dat de belangen van beide partijen dient en minder overheidsmiddelen vergt dan andere systemen.

Ik sluit me aan bij de vraag van de heer de Clippele over de conclusies van de werkgroep.

Wil de regering het SVK-woningenbestand uitbreiden? Hoe zal ze dat doen?

Het verschil in huurprijs met de privémarkt vormt een grote belemmering voor eigenaars. Werken de zones met verhoogde huurprijs nog? Zult u de huurprijzen van de SVK's aanpassen?

Komt er ondersteuning voor renovaties?

¹¹²⁵ **Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris** (in het Frans).- De sociale verhuurkantoren (SVK) zijn een belangrijk instrument in het huisvestingsbeleid, maar volstaan niet om de wooncrisis op

Les autres questions qui se posent portent notamment sur la professionnalisation du secteur, ainsi que vous l'avez évoqué.

Par ailleurs, certaines structures communes permettraient de décharger les AIS de certaines tâches ou de certains coûts. Cela m'amène également à la question du rôle de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). Pourrions-nous envisager un soutien accru apporté par celle-ci ? La Fedais devrait d'ailleurs elle-même être soutenue.

Par ailleurs, la soutenabilité financière des AIS soulève inévitablement la question des arriérés locatifs, qui, selon l'expérience que j'en ai, augmentent à Bruxelles. Il faudrait aussi réaborder l'exclusion des AIS du fonds de solidarité relative aux impayés dans le cadre du moratoire hivernal.

Enfin, en ce qui concerne la durée de la mise en AIS, j'aimerais évoquer ici le modèle du Housing Deal, qui fait appel à des partenariats public-privé pour essayer de mobiliser des fonds privés et de convaincre des investisseurs à confier leurs biens en AIS. Ceci doit cependant bien évidemment s'accompagner d'une gestion de longue durée afin que l'aide publique ne soit pas drainée par le marché spéculatif privé.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je remercie M. Soiresse Njall pour sa brillante intervention. Le groupe DéFI, qui a toujours défendu les agences immobilières sociales (AIS), peut s'en approprier chaque mot.

Ce modèle, complémentaire au logement social, est également vertueux, puisqu'il contribue raisonnablement aux intérêts des deux parties, engage les fonds publics de façon plus modérée que les autres dispositifs et repose sur des concessions et des avantages réciproques, ce qui est toujours intéressant dans un cadre plus large de modèle de société.

Tout d'abord, je rejoins la question de M. de Clippele sur les premières conclusions du groupe de travail.

En outre, le gouvernement souhaite-t-il favoriser l'extension du parc de logements géré par les AIS ? Si oui, quelles initiatives envisage-t-il ?

Davantage que le manque de professionnalisation des AIS, c'est le différentiel de loyer entre le marché privé et le marché des AIS qui constitue le principal obstacle pour les bailleurs, surtout dans certaines zones de Bruxelles. Les zones à loyer majoré fonctionnent-elles encore ? Par ailleurs, avez-vous pour projet de procéder à une adaptation des loyers des AIS ?

Enfin, les aides à la rénovation à Bruxelles sont également cruciales dans le cadre des AIS. Avez-vous réfléchi à la mise en place de tels outils ?

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.- Je suis d'accord avec vous : les agences immobilières sociales (AIS) sont un instrument majeur de la politique globale du logement. Cela étant, les seules AIS ne permettront pas de résoudre la

te lossen. Om de huurprijzen betaalbaar te maken, hebben we verschillende, elkaar aanvullende hefboomen nodig.

De voornaamste belemmeringen voor eigenaars zijn momenteel de stijging van de rente, die vastgoedinvesteringen in het algemeen minder interessant maakt, en de stijging van de huurprijzen op de privémarkt, die sneller gaat dan de indexering van de SVK's. In de huidige begrotingscontext is het moeilijk denkbaar dat de overheid die externe effecten compenseert.

De Renolutionpremies worden, zoals u weet, vervangen door een systeem van leningen.

We moeten voorzichtig omspringen met fiscale stimulansen. In plaats van sterke concentraties van het SVK-systeem in bepaalde gemeenten, zoals Anderlecht, willen we bereiken dat eigenaars in alle gemeenten zich aansluiten.

problématique du logement abordable à Bruxelles. Elles ne sont qu'un des leviers à disposition.

À mes yeux, les leviers existants ou à créer doivent être complémentaires et c'est grâce à cette complémentarité que nous parviendrons, je l'espère, à faire en sorte que les Bruxellois puissent se loger à des prix abordables. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Je commencerai par répondre de manière exhaustive aux questions de M. Soiresse Njall avant de répondre aux questions particulières.

S'agissant de la revalorisation des incitants en faveur des propriétaires, un des principaux obstacles actuels à la mise en gestion des AIS est la hausse des taux d'intérêt, qui réduit l'attractivité des investissements immobiliers de manière générale. D'autres obstacles sont la hausse des loyers privés - qu'ils soient adéquats ou non -, qui progresse plus vite que l'indexation des loyers pratiqués par les AIS. Dans le contexte budgétaire actuel, il est difficile d'envisager que le secteur public compense ces effets de hausse exogènes à la politique de la Région bruxelloise.

S'agissant des primes Révolution, comme vous le savez, la déclaration de politique régionale ne prévoit pas leur reconduction, mais leur remplacement par un système de prêts.

S'agissant des incitants fiscaux, ils doivent être maniés avec prudence. Comme l'a souligné M. Piquet, les logements AIS sont concentrés sur certaines communes. Je souhaiterais que l'ensemble des propriétaires dans l'ensemble des communes adhèrent au système des AIS. Ce n'est malheureusement pas le cas et force est de constater une forte concentration sur certaines communes, comme Anderlecht.

Je rappelle qu'il s'agit d'un incitant fiscal remarquable. Aucun précompte immobilier ne revient aux communes, contrairement aux logements sociaux. Par exemple, le manque à gagner pour Anderlecht dû aux grosses sociétés qui placent des logements en AIS s'élève à 2 millions d'euros. En effet, s'il est vrai que les AIS bénéficient de notre soutien, il faut noter qu'elles sont également soutenues par les 19 communes - en particulier certaines d'entre elles -, puisque celles-ci ne touchent pas une partie du précompte qui devrait en principe leur revenir.

Lorsqu'on parle d'incitants fiscaux, il convient donc de garder cette situation en tête. La commune d'Anderlecht, par exemple, m'a interpellée en soulignant les difficultés générées par la masse des AIS sur son territoire et le manque à gagner résultant pour d'autres politiques qu'elle souhaiterait mener. Cette préoccupation doit aussi être entendue. Je rassure cependant tout le monde : nous ne reviendrons pas sur les incitants fiscaux existants pour les AIS.

Concernant les prêts à taux zéro, il est prématuré d'en anticiper un effet négatif puisque le nouveau système n'est pas encore en vigueur. Quels que soient les arbitrages retenus, les exigences

¹¹²⁷ *Hoewel we de SVK's steunen, moeten we in gedachten houden dat de fiscale stimulansen ten koste gaan van de gemeenten. Die lopen daardoor immers onroerende voorheffing mis. Zo derft Anderlecht 2 miljoen euro aan inkomsten door grote bedrijven met veel SVK-woningen in hun portefeuille. Ik wil iedereen echter geruststellen dat we de fiscale stimulansen niet zullen terugdraaien.*

Het is voorbarig om al een negatief effect te verwachten van de renteloze renovatieleningen, die nog niet zijn ingevoerd. De Europese eisen op het gebied van renovatie blijven hoe dan ook gelden, ook voor SVK-woningen. Het blijft dus mogelijk om andere renovatiestimulansen te bedenken dan de Renolutionpremies.

De onderhandelingen in dit dossier zijn nog maar net begonnen. We zullen, naar ik hoop, over een sociaal klimaatplan beschikken, met maatregelen om de broeikasgasuitstoot te verminderen. Hoewel we op dit moment nog niet over de nodige middelen beschikken, zou het in dat kader bijvoorbeeld mogelijk zijn om SVK-overeenkomsten te koppelen aan renovatiepremies.

¹¹²⁹ *Er is een werkgroep opgericht, bestaande uit de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), de administratie en mijn kabinet, om lessen te trekken uit de faillissementen van de SVK's in Anderlecht en Sint-Joost-ten-Node. Die taskforce was gericht op de opvolging van SVK's in moeilijkheden voordat ze failliet gaan, de invoering van het Housing Management System (HMS) als intern beheerinstrument, en de professionalisering van de sector.*

Binnenkort krijgt u een stand van zaken. Wellicht zal ik volgende week een nota aan de regering voorleggen met verschillende ideeën voor opvolging, controle en ondersteuning.

Een communicatiecampagne lijkt me wat voorbarig. Eerst moeten we de nieuwe beheermethode en andere hervormingen in de sector stabiliseren. Zo'n campagne blijft mogelijk, maar wordt gewoonlijk georganiseerd door de federatie zelf.

Ik kan u geruststellen dat de negatieve berichtgeving over het SVK van Sint-Joost-ten-Node geen golf van opzeggingen heeft veroorzaakt.

européennes en matière de rénovation s'imposeront de toute façon à l'ensemble des logements, y compris à ceux gérés par les AIS. Il reste donc possible d'imaginer des incitants à la rénovation conditionnés à une mise en gestion par une AIS, sans pour autant reconduire en l'état les primes Rénolution.

Nous devons être prudents sur ce dossier. Les négociations commencent seulement. Nous allons disposer d'un plan social-climat - en tout cas, nous l'espérons. Dans ce cadre, l'Europe exige que des actions soient prises en faveur d'une transition écologique, notamment au travers d'une diminution des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, on pourrait imaginer - sans disposer, pour l'heure, des moyens nécessaires - des conventions AIS liées à des primes à la rénovation octroyées dans le cadre du plan social-climat. Aujourd'hui, nous attendons les négociations, mais nous restons imaginatifs quant aux rénovations, aux primes à la rénovation et au système de prêts à taux zéro pour lequel aucun effet négatif n'a été ressenti.

Concernant les questions sur la gouvernance et la prévention, un groupe de travail a été constitué à la suite des enseignements tirés des faillites des agences immobilières sociales d'Anderlecht et de Saint-Josse-ten-Noode. Ces cas ne doivent pas occulter le bon fonctionnement de nombreuses autres AIS, mais n'oublions pas que plusieurs AIS sont en difficulté aujourd'hui. Mon rôle est d'anticiper et de prévenir une cascade de faillites, d'autant qu'il n'existe aucune obligation de relogement pour les personnes concernées, comme l'a évoqué M. Piquet.

Ce groupe de travail a réuni la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), l'administration et mon cabinet. Elle a travaillé sur trois axes : un suivi particulier des AIS en difficulté avant qu'elles ne fassent faillite, le déploiement du Housing Management System (HMS) comme outil de gestion interne aux AIS, et la professionnalisation du secteur, appuyée par un suivi financier de Bruxelles Logement et par un exercice similaire mené par la Fedais.

Un état des lieux des travaux est prévu dans les prochaines semaines et je déposerai, sans doute la semaine prochaine, une note au gouvernement avec différentes pistes de suivi, de contrôle et de soutien dans les diverses AIS, négociée avec la Fedais.

Quant aux campagnes de communication, il me semble prématuré d'en lancer une aujourd'hui. En effet, nous menons un travail avec la Fedais, portant sur une nouvelle méthode de gestion et sur d'autres types de réformes. Il nous faut d'abord stabiliser la réforme avant d'organiser une campagne destinée au grand public.

Habituellement, ces campagnes sont menées par la fédération elle-même, et non par l'administration, la secrétaire d'État ou son cabinet. Une telle initiative reste envisageable, mais seulement une fois le secteur stabilisé.

Pour vous rassurer, la mauvaise publicité liée à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode n'a provoqué aucun mouvement de

¹¹³¹ *De FEDSVK heeft op dit moment de handen meer dan vol met de invoering van de HMS-software, waarvan de slechte werking en het verkeerde gebruik allicht tot faillissementen heeft geleid, en de toegang tot de gegevens van de FOD Financiën over inkomsten uit bouwprojecten.*

Ik heb geen streefcijfers vastgelegd. Onze ambitie is om het SVK-woningenbestand uit te breiden en ervoor te zorgen dat de SVK's correct functioneren en zich professionaliseren.

Ik herinner eraan dat het om erkende en gesubsidieerde vzw's gaat. Het is niet aan mij om te beslissen hoeveel woningen ze moeten beheren. Zij moeten aan de slag gaan en we proberen hun daarvoor alle nodige middelen ter beschikking te stellen.

Dit instrument is zeker waardevol, maar 8.000 woningen is nog steeds erg weinig op het totale aantal woningen in het gewest. Niettemin hoop ik dat het krachtiger zal worden om de huisvestingssector beter te reguleren.

¹¹³³ *SVK's zijn in de eerste plaats afhankelijk van privé-eigenaars. Daarom is het werk aan het rooster van indicatieve huurprijzen van cruciaal belang. Bovendien werk ik aan nieuwe mechanismen voor overeenkomsten met privé-verhuurders om hun woning ter beschikking te stellen tegen een betaalbare prijs.*

We streven niet alleen kwantiteit na, maar zullen ook toezien op de kwaliteit van de woningen. We mogen geen vzw's subsidiëren die ongezonde woningen verhuren, zoals bleek bij de failliet verklaarde SVK's.

(Opmerkingen van de heer Ahidar)

Het is onaanvaardbaar dat een SVK woningen verhuurt die een privé-eigenaar niet mag verhuren. Wie door de overheid gesubsidieerd wordt, moet onberispelijke kwaliteit leveren.

(Opmerkingen van de heer Ahidar en van de heer Soiresse Njall)

déconventionnement de la part des propriétaires. Ces derniers n'ont pas été influencés négativement par la presse.

Mais, nous examinerons les communications possibles. Pour l'heure, la Fedais ne peut pas mener des campagnes de communication, car elle consacre tous ses moyens au logiciel HMS et à l'accès aux données du SPF Finances, afin d'obtenir les preuves de revenus de chantiers, qui sont indispensables pour améliorer le fonctionnement des AIS. C'est d'ailleurs, notamment, en raison du mauvais fonctionnement et de la mauvaise utilisation de ce logiciel qu'il y a sans doute eu des faillites parmi les AIS, l'année dernière.

Je n'ai fixé aucun objectif pour la croissance du parc des AIS durant cette législature. J'ai un peu d'expérience en politique et je sais que si je vous dis que nous allons atteindre tel et tel objectif chiffré, toutes les semaines, vous me demanderez où j'en suis, et vous aurez raison. Nous n'en sommes pas là. Notre ambition est d'augmenter le parc, de veiller à ce que toutes les AIS fonctionnent correctement et se professionnalisent. Nous devons leur donner des outils pour qu'elles y parviennent, et l'administration devra exercer un contrôle pour éviter des faillites. Tel est mon objectif !

Nous continuerons de travailler à leurs côtés, car elles sont un outil fondamental de la politique du logement. Toutefois, je rappelle qu'il s'agit d'ASBL agréées et subsidiées, et que ce n'est pas moi qui décide qu'elles doivent prendre en gestion un nombre déterminé de logements. Ce sont elles qui doivent travailler, pas moi ! Nous leur avons délégué cette mission, à elles de trouver des propriétaires privés. Nous essaierons de mettre tous les outils à leur disposition pour qu'elles puissent le faire.

Certes, cet outil est précieux, mais c'est un levier parmi d'autres. Quelque 8.000 logements sur l'ensemble des logements et des locations en Région bruxelloise, c'est encore très peu pour réguler tout le secteur. J'espère néanmoins que ce dispositif montera en puissance pour mieux réguler le secteur.

Nous savons que les AIS dépendent avant tout des décisions des bailleurs privés. C'est pourquoi le travail sur la grille des loyers est crucial. Conformément à l'accord de gouvernement, que j'ai l'habitude de respecter, je travaille également à de nouveaux mécanismes de conventionnement avec le secteur privé. Ces mécanismes ne seront pas en concurrence avec les AIS, mais offriront aux bailleurs davantage d'options pour mettre leur bien à disposition à un loyer abordable.

Enfin, je tiens à insister sur la qualité des logements. Les faillites des AIS de Saint-Josse-ten-Noode et d'Anderlecht ont révélé qu'elles louaient des logements insalubres, ce qui est inacceptable. L'on ne peut subventionner des ASBL qui contreviennent au Code bruxellois du logement. Pas plus tard que lundi, une association m'a montré des photos d'un studio loué par une AIS où se trouvaient des rats et des cafards.

(Remarques de M. Ahidar)

1139 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *SVK's zijn interessant om huren betaalbaar en de gewestelijke begroting binnen de perken te houden, zo blijkt uit de studie Housing Deal van Sohonet. Samen met een recht van opstal bedraagt de kostprijs van een SVK-woning slechts 31 tot 38% van een klassieke sociale woning.*

Vaak worden we door kleine eigenaars aangesproken over maatregelen die we tegen prijsstijgingen nemen. U had het in die zin over geconventioneerde woningen. Als u met een goed plan komt, kunt u op onze steun rekenen, want SVK's zijn een belangrijk deel van de oplossing.

In die zin is het goed dat de regering terugkrabbelt in verband met de renovatiepremies, een belangrijke stimulans voor eigenaars.

1141 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Ergens hebt u gelijk: SVK's zijn geen wondermiddel, maar ook geen illusie. Het komt erop aan te onderzoeken hoe we burgers kunnen stimuleren om met hun privévastgoed bij te dragen aan het gemeenschappelijk belang.*

Toen de intrestvoeten laag waren, hadden we belang bij bepaalde onderdelen van het SVK-model, maar nu ziet de situatie er enigszins anders uit. Toch zijn er nog incentives die sociale meerwaarde bieden. Ik denk dat we kunnen bijsturen

La quantité est une chose, la qualité en est une autre. Par conséquent, la qualité sera beaucoup plus surveillée par l'administration. Il est intolérable que des logements qui ne pourraient être loués par un bailleur privé le soient par une AIS. Je suis assez en colère à ce sujet. La quantité est un objectif, mais la qualité doit être une exigence. Quand on est subventionné par l'État, on se doit d'être irréprochable. Et ce n'est pas le cas pour le moment.

(Remarques de M. Ahidar et M. Soiresse Njall)

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Le modèle des AIS est extrêmement intéressant, tant pour le logement abordable que pour le budget de la Région. L'étude Housing Deal, menée par Sohonet, est assez éclairante à ce sujet. Cette étude de 2022, sur un horizon de 99 ans, estime que le modèle des AIS, couplé à un droit de superficie, ne représente que 31 à 38 % du coût total d'un logement social classique. Il est donc trois fois moins cher.

Même si nous pouvons discuter des chiffres, nous sommes d'accord sur la nécessité d'élargir la palette des solutions pour le logement abordable. Un logement en AIS coûte à la collectivité 37 % de moins qu'un logement social classique. Les logements sociaux ont leurs vertus, les AIS également. Nous plaçons donc pour cette variété.

Par ailleurs, lorsque nous défendons les locataires sur les réseaux sociaux ou sur le terrain, les propriétaires - souvent de petits propriétaires ou des propriétaires occupants - nous interpellent sur les mesures prises en leur faveur face à la hausse des prix. Vous avez à cet égard évoqué le conventionnement. Lorsque nous étions au pouvoir ensemble, nous avons discuté de ce projet au sein du gouvernement. Si vous présentez un projet satisfaisant, nous le soutiendrons donc, car il s'agit d'un élément capital parmi les solutions à apporter. Il faut apporter des solutions, et je suis heureux de constater que le gouvernement commence à rétro pédaler doucement pour ce qui est des primes.

En tout état de cause, d'après ce que j'ai lu - notamment une publication de la FGTB -, les choses commencent à bouger, et les propriétaires manifestent beaucoup d'intérêt pour cet incitant primordial. Certes, nous pouvons discuter de sa meilleure répartition en fonction des classes sociales, mais vous devez faire en sorte que ces primes soient maintenues, car les prêts seuls ne sont pas suffisamment incitatifs.

M. Louis de Clippele (MR).- D'une certaine manière, vous avez raison ; le modèle des AIS n'est ni la panacée, ni une illusion. Dans ce dossier, il importe de savoir où placer le curseur, où mettre les incitants pour une politique permettant aux citoyens de contribuer au bien commun grâce à leur patrimoine privé.

Il est vrai que nous avons connu une époque où les taux étaient très faibles et où certains principes du mécanisme avaient leur intérêt. La hausse actuelle des taux change un peu la donne. Toutefois, il existe encore des incitants intéressants qui apportent une plus-value sociale, et c'est ce qui a fait le succès du système. Je crois qu'il est possible de repositionner le curseur en fonction

om een woningaanbod met sociaal oogmerk te verzekeren en tegelijkertijd investeringen in wonen mogelijk te maken.

De huisvestingscrisis is ontstaan door het gebrek aan betaalbare, degelijke woongelegenheden in Brussel. Wie zijn steentje wil bijdragen door bewoonbare woningen aan te bieden, verdient daarom ons oor. Bijsturen kan gevolgen hebben voor de gemeenten, maar als er woningen bij komen, heeft dat hoe dan ook een aantal gunstige gevolgen.

¹¹⁴⁵ **De heer Yannick Piquet (PS)** (in het Frans).- *Ik stel me vragen bij de systematische kostenvergelijking tussen een sociale woning en een SVK-woning.*

Aan sociale woningen in Brussel wordt geen waardevermeerdering toegekend. Als we dat zouden doen, zaten het gewest, de gemeenten en de openbare vastgoedmaatschappijen op een berg geld.

Het SVK-model berust op jaarlijkse financiering door korting op de onroerende voorheffing en huren die niet bij het gewest terechtkomen en waarvoor het gewest ook nog eens huursubsidie geeft. Het goedkopere model is dus dat waarbij de gemeenschap uiteindelijk geen woning in bezit heeft: logisch dus dat het minder kost.

¹¹⁴⁷ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *Volgens mij is het SVK-systeem wel een van de belangrijkste hefboomen om de wooncrisis, althans gedeeltelijk, op te lossen.*

Hebt u een evaluatie van de middelen, kosten en efficiëntie van de verschillende huisvestingssteun? Overweegt u een herverdeling? Hoeveel besteedt de overheid aan de SVK's?

(Opmerkingen van mevrouw Lalieux, staatssecretaris)

Meer dan 30 miljoen euro is nog altijd veel minder dan de bedragen voor sociale huisvesting. Hoeveel gaat er bijvoorbeeld naar het Woningfonds? We moeten nagaan hoe we de middelen het efficiëntst kunnen inzetten.

des nouvelles données afin d'assurer une offre de logements à finalité sociale, respectant toute une série de critères, tout en créant un cercle vertueux en matière d'investissement dans le logement à Bruxelles.

Si nous avons une crise du logement abordable, c'est parce qu'il manque du logement abordable et de qualité à Bruxelles. Toute personne qui souhaite contribuer en mettant à disposition des logements de qualité doit, dès lors, pouvoir être entendue.

Comme vous l'avez évoqué, une révision du curseur peut avoir des répercussions sur les communes. Cependant, la construction de logements en Région bruxelloise, que ce soit par le secteur public ou par le secteur privé, présente certains éléments vertueux.

Nous serons donc attentifs à l'évolution de cette réforme. Enfin, nous nous réjouissons que vous travailliez sur un conventionnement comme nouvelle piste permettant de résoudre les enjeux en matière de logement à Bruxelles.

M. Yannick Piquet (PS).- Je m'interroge sur la comparaison systématique entre le coût du logement social et celui des AIS.

D'un côté, le modèle de Vienne le démontre, le logement social permet le contrôle du foncier. C'est aussi important pour une ville comme Bruxelles. Les logements sociaux ne sont jamais valorisés, car on ne considère généralement pas qu'il faut en vendre. Toutefois, si le parc de logements sociaux était valorisé au prix de l'immobilier bruxellois, il représenterait une masse d'argent colossale, sur laquelle sont assises la Région, les communes et les sociétés immobilières de service public.

À l'inverse, le modèle des AIS repose sur un financement annuel, avec, d'une part, une diminution du précompte immobilier, qui constitue un financement pour les bailleurs, et d'autre part, des loyers qui n'entrent pas dans les caisses de la Région et qui doivent être complétés.

En conséquence, certes, l'un des modèles coûte moins cher, mais c'est celui où, au bout du compte, la collectivité ne possède pas la brique. Il est donc assez logique qu'il soit moins onéreux.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Énormément de choses devraient encore être dites, mais je voudrais pointer cette phrase de la secrétaire d'État selon laquelle les agences immobilières sociales (AIS) sont certes un outil important, mais qui ne résoudra pas la crise du logement à Bruxelles. J'ai, pour ma part, la naïveté de croire que c'est un des leviers majeurs qui le permettront, au moins en partie.

Par ailleurs, nous aimerions demander au gouvernement - et je pense qu'il en est question - une évaluation des budgets, des coûts et de l'efficacité des différents mécanismes d'aide au logement. Quelle quantité d'argent public est dévolue à chacun d'eux ? Des réallocations devraient-elles être envisagées ? Si je ne me

1147 **Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).**- Binnenkort kunt u de begrotingstabellen raadplegen.

1153 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Het verheugt me dat u het woningbestand van de SVK's wilt uitbreiden. Zult u ook werken aan een specifiek rooster voor de huurprijzen van SVK's, of een verhoging daarvan?

Voorts zou een systeem van vrijwillige conventionering het mogelijk maken om een goed evenwicht te bereiken, zonder de SVK's te beconcurreren. Het kan een aanvullend instrument zijn om woningen betaalbaar te maken.

Mijnheer Piquet, wanneer men kant-en-klare woningen koopt voor 350.000 euro, ben ik niet zeker of de waardeverhoging de moeite waard is, zeker niet als men om de twintig jaar gigantische bedragen moet investeren in renovatie. Bij SVK-woningen zorgt de privésector daarvoor.

Mijnheer de Clippele, als ik u zo hoor, staat een parlementslid van de MR in een meerderheid met de PS ideologisch niet zo ver van de standpunten van DéFI.

(Vrolijkheid)

- Het incident is gesloten.

trompe, le budget consacré aux AIS est de l'ordre de 20 millions d'euros.

(Remarques de Mme Lalieux, secrétaire d'État)

C'est donc au-delà de 30 millions d'euros, mais nous restons quand même largement en deçà des montants alloués, par exemple, au logement social. Et qu'en est-il du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui, même s'il s'agit d'acquisitif, permet de sortir les gens d'un système d'aide ? Il faut mettre à plat ces différents mécanismes et voir où les fonds sont utilisés de la manière la plus efficiente.

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.- Vous pourrez bientôt consulter les tableaux budgétaires.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je suis satisfaite que vous souhaitiez un accroissement du parc immobilier des AIS, même sans fixer d'objectif chiffré. C'est une approche raisonnable, car les objectifs chiffrés sont soumis à de nombreux événements extérieurs et vous exposent inutilement à l'ironie des parlementaires.

Vous avez indiqué vouloir travailler sur la grille des loyers, un sujet que nous aborderons tout à l'heure. Ma question subsidiaire est la suivante : comptez-vous également travailler sur une grille des loyers spécifique aux AIS, ou sur une révision à la hausse de celle-ci ?

Enfin, vous avez ajouté à votre réponse, à ma grande satisfaction, le sujet du conventionnement sur une base volontaire. Nous sommes évidemment d'accord avec un système à mi-chemin entre les loyers du marché privé et ceux des AIS. Un tel système, où chacun fait des concessions et obtient des avantages, permettrait d'atteindre un juste équilibre, sans concurrencer les AIS. Je pense donc que ce conventionnement, basé sur une nouvelle grille, peut constituer un outil supplémentaire pour l'abordabilité du logement en Région bruxelloise.

Monsieur Piquet, la construction de logement public induit certes une valorisation. Mais quand on achète du clé sur porte à 350.000 euros l'unité, je ne suis pas sûre que cette valorisation vaille la peine à terme. D'autant plus que tous les vingt ans, il faut injecter des montants colossaux pour rénover ce parc immobilier, ce qui n'est pas le cas des logements du dispositif AIS, où c'est le secteur privé qui s'en charge.

Enfin, Monsieur de Clippele, en vous écoutant, je me disais que finalement - du moins en matière de logement -, un député MR en majorité avec le PS est idéologiquement proche d'une députée DéFI.

(Sourires)

- L'incident est clos.

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER YANNICK PIQUET

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

betreffende het huurprijzenrooster van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS).

De heer Yannick Piquet (PS) (in het Frans).- Sinds 1 mei 2025 kunnen huurders naar de Paritaire Huurcommissie stappen wanneer hun huur meer dan 20% hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Op die manier wil de regering te hoge huurprijzen tegengaan.

Na uw beslissing om de referentiehuurprijzen niet bij te werken, besliste het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) echter om een eigen rooster met referentiehuurprijzen op te stellen op basis van door zijn leden aangebrachte informatie. Daardoor bestaan er nu twee versies naast elkaar. Dat is niet alleen verwarrend, het tast ook de rechtszekerheid van de maatregel aan.

Daarnaast zou het NEMS zijn leden ook oproepen om zijn referentiehuurprijzen te gebruiken in plaats van de officiële, waardoor het risico bestaat dat de wetgeving wordt omzeild.

Uit onderzoek blijkt overigens dat de werkwijze van het NEMS heel wat tekortkomingen vertoont. Om te beginnen steunt de berekening op informatie over 600 huurcontracten, wat een niet-representatief staal vormt. Er zijn geen criteria gehanteerd die een onpartijdig resultaat garanderen. Sommige gemeenten zijn zelfs helemaal niet vertegenwoordigd.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. YANNICK PIQUET

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 la grille des loyers du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC).

M. Yannick Piquet (PS).- Depuis le 1er mai 2025, la grille des loyers constitue la pierre angulaire du dispositif de lutte contre les loyers abusifs en Région bruxelloise. C'est sur cette base que les locataires peuvent saisir la Commission paritaire locative lorsque leur loyer dépasse de plus de 20 % le loyer de référence. Le législateur a ainsi voulu un outil unique, objectif et partagé, au cœur d'un mécanisme qui repose précisément sur la confiance dans cette référence commune.

Or, à la suite de la décision de votre cabinet de ne pas actualiser la grille des loyers avec les baux enregistrés depuis le 1er janvier 2025, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) a pris l'initiative de publier sa propre version actualisée de la grille, calculée à partir des données de baux fournies exclusivement par ses membres. Nous nous retrouvons aujourd'hui dans une situation problématique : deux grilles coexistent, l'une officielle, l'autre privée, avec à la clé une confusion qui brouille la lisibilité du cadre légal et, surtout, qui fragilise la sécurité juridique de l'ensemble du dispositif auquel ce Parlement a consacré énormément d'efforts.

La grille des loyers est un outil officiel, arrêté par le gouvernement, et constitue la seule base de référence dans l'appréciation du caractère abusif d'un loyer. Tout bail d'habitation doit d'ailleurs mentionner ce loyer de référence comme information précontractuelle.

Ainsi, le fait, pour une organisation représentative de bailleurs, de diffuser activement une grille alternative, présentée erronément comme le reflet du marché, soulève de nombreuses questions. Plusieurs acteurs du secteur du logement relèvent d'ailleurs que le SNPC incite ouvertement ses membres à se référer à cet outil concurrent de l'outil officiel, au risque de contourner le cadre légal existant.

Je m'étonne que le SNPC incite ses membres à outrepasser la loi. À tout le moins, cela relève d'une confusion problématique. Au pire, cela s'apparente à une remise en cause d'un dispositif adopté démocratiquement et d'un principe élémentaire de sécurité juridique auquel le SNPC est par ailleurs très attaché.

L'examen de la méthodologie du SNPC fait en outre apparaître plusieurs lacunes sérieuses. D'abord, l'échantillon - environ 600 baux, ce qui est assez faible - provient exclusivement de ses membres et n'est ni représentatif du marché locatif bruxellois ni construit selon des critères garantissant son impartialité. Certaines communes ne sont d'ailleurs pas couvertes, faute de données suffisantes. Cela crée des zones totalement dépourvues

1165 Voorts gaat het om gemiddelden, terwijl voor de wettelijke referentiehuurprijzen de mediaan geldt, waardoor de effecten van extreem hoge huurprijzen worden vermeden. Daar komt nog bovenop dat het NEMS coëfficiënten toepast op gemeentelijke schaal, terwijl de huurprijzen tussen de verschillende wijken van eenzelfde gemeente sterk uiteen kunnen lopen. Bij de officiële referentiehuurprijzen is daar rekening mee gehouden.

Is de actieve verspreiding van alternatieve referentiehuurprijzen verenigbaar met de betrokken ordonnantie? Hoe garandeert u dat de referentiehuurprijzen op huurprijzen.brussels de enige wettelijke referentie blijven?

Hoe moet de Paritaire Huurcommissie dossiers behandelen wanneer de betrokken partijen zich op uiteenlopende referentiehuurprijzen baseren? Hoe voorkomt u dat huurders en verhuurders misleid worden door niet-officiële referentiehuurprijzen?

De voorzitter van het NEMS erkent dat de referentiehuurprijzen van de organisatie "relatief correct" zijn. Is dat verenigbaar met de rechtszekerheid die nodig is voor het bepalen van de huurprijzen? Wanneer en hoe bent u van plan de officiële referentiehuurprijzen aan te passen?

de référence, dans un outil qui prétend pourtant refléter le marché.

Ces moyennes sont parfois établies sur un nombre très limité de dossiers - une dizaine de baux dans certains cas -, ce qui interroge fortement leur robustesse statistique, surtout au regard de l'ambition de la grille régionale qui repose, elle, sur des volumes de données bien plus importants. Une comparaison fondée sur des moyennes ne dit par ailleurs pas tout, puisque la grille officielle repose sur la médiane, justement pour éviter les effets de valeurs extrêmes connues par le passé.

Par ailleurs, la grille du SNPC applique des coefficients à l'échelle communale, sans tenir compte des fortes disparités entre quartiers au sein d'une même commune. Or, chacun sait que le marché locatif bruxellois est extrêmement hétérogène, y compris au sein d'une même commune, voire d'une même rue parfois. La grille officielle, elle, intègre ou tente du moins d'intégrer précisément cette réalité.

La diffusion active d'une grille alternative, présentée comme référence de marché, est-elle compatible avec l'ordonnance actuelle ?

Comment le gouvernement garantit-il que la grille publiée sur loyers.brussels demeure la seule référence légale opposable et évite toute mise en concurrence de fait entre outils ?

Cette dualité pose aussi une question pratique pour la commission paritaire locative (CPL) : comment la CPL traitera-t-elle les dossiers lorsque les parties - comme c'est déjà le cas - invoqueront des références divergentes, entre la grille officielle et celle du SNPC ?

Quelles mesures le gouvernement prépare-t-il pour éviter que les locataires et les bailleurs soient induits en erreur par la circulation publique de références concurrentes ?

Le président bruxellois du SNPC reconnaît lui-même que les chiffres mobilisés dans la nouvelle sont « relativement corrects » - sa position a évolué depuis le moment où j'ai déposé ma question. Mais une telle approximation est-elle compatible avec l'exigence de sécurité juridique qui entoure la fixation des loyers ?

Enfin, la décision de ne pas actualiser la grille avec les baux enregistrés depuis le 1er janvier 2025 a directement contribué à l'émergence de cette initiative privée. Selon quel calendrier et selon quelle méthodologie la prochaine actualisation sera-t-elle réalisée ?

1167 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- Ik vind dat een belangenorganisatie zelf haar communicatie mag bepalen. De aanvullende informatie is niet bedoeld om de wet te omzeilen of te concurreren met het statistische instrument dat het parlement heeft ingevoerd, maar is gewoon een reactie op het feit dat

M. Louis de Clippele (MR).- Sur ce sujet, ma lecture des événements est différente de celle exprimée par M. Piquet. Une organisation de défense d'intérêts groupés peut avoir le loisir d'évaluer la manière dont elle communique, précisément, sa défense d'intérêts. Le fait de présenter des informations supplémentaires ne vise pas, dans le chef de cette organisation, à

het rooster van indicatieve huurprijzen moeite heeft om de marktprijzen transparant weer te geven.

U wilt net als uw voorganger het huurprijzenrooster hervormen en actualiseren. De wetgever had namelijk de intentie om uit te gaan van mediaanwaarden op de markt, waarbij de helft van de huurprijzen boven en de helft onder de referentieprijz ligt. Recente cijfers tonen echter aan dat slechts 35% van de huurovereenkomsten onder die grens valt. Het huidige model slaagt er dus niet in de werkelijke mediaanwaarde correct te bepalen.

outrepasser la loi ou concurrencer des informations fournies par un outil statistique voté par ce Parlement.

L'évocation de ce sujet souligne un constat évoqué de nombreuses fois au sein de cette commission : la difficulté éprouvée par la grille indicative des loyers, en l'état, à remplir son obligation légale d'être un reflet transparent et indicatif des loyers pratiqués sur le marché. L'information fournie par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) n'a pas vocation à être plus précise et plus concrète qu'elle ne l'est ; c'est une réponse apportée à une situation difficile et délicate qui sous-tend la politique votée par notre Parlement.

La précédente secrétaire d'État avait indiqué sa volonté de réformer la grille indicative des loyers. Si je ne m'abuse, Madame la Secrétaire d'État, votre volonté s'est également inscrite en ce sens. Vous avez parlé d'actualiser cette grille, ce qui souligne le besoin de rendre ces informations les plus actuelles possibles.

En outre, comme M. Piquet l'a indiqué, la ratio legis de l'ordonnance initiale était de se référer à des médianes exprimées sur le marché. Or, on constate, à partir des dernières informations sur les baux enregistrés, que seuls 35 % des baux se retrouvent sous les valeurs de loyer de référence. Cela montre bien qu'il existe, à l'heure actuelle, une difficulté manifeste à faire en sorte que le modèle identifie la valeur médiane, où 50 % des baux auraient un loyer supérieur au loyer de référence et 50 % d'entre eux présenteraient un loyer inférieur au loyer de référence pour chaque type de bien et chaque quartier. Ce n'est autre que la volonté du législateur.

¹¹⁶⁹ *Hoe zorgt u ervoor dat de huurprijzentabel transparante marktinformatie bevat en aansluit bij het regeerakkoord? Kortom, hoe helpt die tabel bij het bestrijden van buitensporige huurprijzen?*

Où en sont ces travaux ? Comment allez-vous veiller à ce que la grille des loyers reflète au mieux ce qui est convenu dans l'accord de majorité et contienne des informations transparentes sur la situation du marché ?

En d'autres termes, comment faire en sorte que la grille des loyers nous aide à lutter contre les loyers présumés abusifs par rapport aux normes en vigueur sur le marché ?

¹¹⁷¹ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik ben teleurgesteld over de huurtabel die het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) voorstelt, want die geeft een verkeerd signaal.*

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Au départ, je ne souhaitais pas intervenir et puis je me suis souvenu que certaines choses m'avaient frappé dans le débat que j'ai suivi sur BX1.

We kunnen de wooncrisis niet oplossen zonder de eigenaars. Tijdens het debat op BX1 toonde u de bereidheid om met het NEMS samen te werken. Toen ik parlements lid werd, klaagde het NEMS bij mij dat de staatssecretaris alleen opkwam voor huurders. Tijdens het debat op BX1 kreeg ik echter de indruk dat het NEMS zelf niet openstond voor echt overleg.

La grille des loyers improvisée par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) suscite ma déception, voire mon inquiétude. En effet, pour résoudre la crise du logement durable, nous avons besoin tant des propriétaires que des locataires.

Par ailleurs, j'ai été marqué par l'ouverture dont vous avez fait preuve lors du débat sur BX1, au cours duquel vous avez exprimé votre souhait de travailler avec le SNPC.

Voordat we wetgevende stappen ondernemen, moeten we met alle betrokken partijen aan tafel zitten, zodat het huurprijzenrooster de markt weerspiegelt. Dat vereist een open houding van alle partijen. Ik heb openheid van uw kant gezien, mevrouw de staatssecretaris, maar ik heb de indruk dat de heer

À mon sens, cette grille est un mauvais signal. En effet, lorsque j'ai été élu député, je suis allé à la rencontre des acteurs du secteur du logement. Les représentants du SNPC que j'ai rencontrés étaient étonnés qu'un écologiste débarque dans les

de Clippele het NEMS onterecht op hetzelfde niveau plaatst als de wetgever.

Zijn er al gesprekken gevoerd over de huurtabel en welke richting gaan die uit? Als de huurdersorganisaties zich net zo star opstellen als het NEMS, vrees ik dat het niet goed zal aflopen.

locaux du syndicat national des propriétaires. Ils se sont plaints que la secrétaire d'État chargée du Logement était là pour les locataires et non pour les propriétaires. Ils estimaient que cela devait changer et que les propriétaires devaient également être consultés. Or, lors du débat, j'ai eu l'impression que le SNPC ne cherchait pas la concertation.

Lorsque j'entends M. de Clippele dire que nous allons établir la grille ensemble, je pense qu'avant toute démarche législative, il faut d'abord entendre les autres organisations concernées, sans oublier ensuite le rôle du législateur. À défaut, la grille donnera un mauvais signal.

Lors des discussions, il faudra veiller à ce que tous les acteurs soient autour de la table, afin que la grille reflète le marché et soit un outil efficace de lutte contre les loyers abusifs. Cela nécessite un esprit d'ouverture de toutes les parties. Dans ce débat, j'ai vu de l'ouverture de votre côté, Madame la Secrétaire d'État, mais j'ai aussi eu l'impression que M. de Clippele mettait le SNPC au même niveau que le législateur. Or, ce n'est pas le cas.

Dans le cadre du débat autour de la grille des loyers, y a-t-il déjà eu des discussions et, si oui, quelle direction prennent-elles ? Si les organisations de défense des droits des locataires se braquent comme l'a fait le SNPC, je crains que les choses ne se passent pas bien.

¹¹⁷³ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) is een privéorganisatie die heeft beslist om de referentiehuurprijzen aan te passen op basis van gegevens die ze van haar leden ontving. Ze roept die leden bovendien op om op basis daarvan hun huurprijzen te bepalen. Het NEMS doet echter geen algemene oproep om de wet te overtreden.

Dat betekent niet dat Les Engagés het initiatief goedkeurt. Het overzicht van referentiehuurprijzen dat het gewest opstelde, moet als gemeenschappelijk referentiepunt dienen. Het is uiteraard niet wenselijk dat privéspelers eigen overzichten hanteren.

We moeten echter kijken naar de context waarin het NEMS dit initiatief nam. Het deed dat immers nadat u besliste om de referentiehuurprijzen niet bij te werken, terwijl een dergelijke aanpassing op basis van de vanaf 1 januari 2025 geregistreerde huurovereenkomsten in de wet is opgenomen.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- J'aimerais nuancer quelque peu le débat autour de l'initiative du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC).

D'abord, il me semble important de bien qualifier cette initiative. Le SNPC est une association privée, constituée sous forme d'ASBL privée. Il a décidé d'utiliser les données dont il dispose auprès de ses membres pour proposer ce qu'il a appelé dans son communiqué « une actualisation de la grille des loyers ». Il eut été préférable de parler de pondération, mais j'y reviendrai.

Le SNPC invite ses membres à consulter les coefficients obtenus par rapport à la grille officielle pour déterminer le « loyer de référence ». C'est donc une initiative qui s'adresse d'abord à ses propres membres, et qui ne constitue pas à proprement parler un appel général à l'incivisme ou à la violation de la législation bruxelloise. Du moins, c'est ainsi que je l'ai comprise.

Cette distinction me paraît importante. On peut évidemment contester la méthodologie, la représentativité ou la portée de cette initiative, sans devoir pour autant lui attribuer une portée qu'elle n'a pas. Cela étant dit, et je serai très claire à ce sujet, Les Engagés ne cautionnent pas cette démarche entreprise par le SNPC. La grille indicative des loyers est un outil public établi par la Région, qui a vocation à constituer une référence commune. Il n'est évidemment pas souhaitable que des acteurs privés développent leurs propres outils en donnant à penser qu'ils pourraient se substituer à la référence officielle.

Mais je pense qu'il faut aussi rappeler le contexte dans lequel cette initiative a émergé. Le communiqué du SNPC précise qu'il

¹¹⁷⁵ *De verplichte registratie van huurovereenkomsten werd destijds net ingevoerd om een betrouwbaar beeld van de huurmarkt te krijgen en duidelijke criteria voor de huurprijzen op te stellen op basis van gegevens uit een centrale databank.*

Waarom acht u die gegevens vandaag niet representatief genoeg? Waar precies zitten de afwijkingen? Hoe kunnen die worden gecorrigeerd? Is het aangewezen om alle gegevens te negeren vanwege die afwijkingen?

Het is onaanvaardbaar dat er twee roosters worden gehanteerd, maar het is evengoed onaanvaardbaar dat het officiële rooster door een van de betrokken partijen wordt betwist omdat het niet is bijgewerkt.

Welke afwijking stelt u vast in de sinds 1 januari 2025 geregistreerde huurovereenkomsten? Op welk statistisch onderzoek baseert u zich? Hoe wilt u de werkwijze aanpassen om te garanderen dat de gegevens wel representatief zijn? Bevestigt u het tijdschema voor de aanpassing van de officiële referentiehurprijzen? Op welke manier worden de nieuwe gegevens daarin verwerkt?

a entrepris cette démarche « en réaction à la décision de la secrétaire d'État en charge du Logement de ne pas actualiser la grille des loyers avec les baux enregistrés depuis le 1er janvier 2025 à Bruxelles ». Ce faisant, le SNPC déclare « se conformer à la loi qui prévoit une actualisation de la grille des loyers au moyen des baux enregistrés depuis le 1er janvier 2025 ».

L'utilisation des données issues de l'enregistrement a fait l'objet de nombreux débats lors de l'adoption de l'ordonnance, en 2025. Cette question ne peut être complètement évacuée aujourd'hui.

L'enregistrement régional des baux n'est pas seulement une formalité administrative, mais aussi un outil de connaissance du marché locatif et d'amélioration de la grille, en vue de la rendre plus représentative et plus fiable. C'est dans cet esprit que le dispositif a été pensé sous la précédente législature ; une base de données centralisée devant notamment permettre de renforcer ces critères. C'est la raison de l'amendement déposé par le groupe DéFI, que nous soutenions, mais également ce que recommandait le Conseil d'État lors des débats de 2021.

Lorsque vous déclarez ne pas vouloir tenir compte des baux enregistrés pour actualiser la grille, au motif que ces données seraient biaisées, nous estimons pouvoir entendre cet argument méthodologique, pour autant qu'il puisse être discuté ou critiqué. Pourquoi ces données ne sont-elles pas suffisamment représentatives pour être utilisées aujourd'hui ? Quels sont les biais identifiés ? Comment les corriger ? Quels que soient ces biais, faut-il pour autant écarter ces données ?

Nous ne pouvons souhaiter la circulation de deux grilles concurrentes, mais nous ne pouvons davantage maintenir une grille officielle contestée, faute d'actualisation, par une partie des acteurs du marché. La réponse ne peut donc être ni de cautionner la grille privée du SNPC ni de considérer que le problème qu'elle met en lumière n'existe pas. La réponse doit être de faire fonctionner correctement l'outil public.

Pouvez-vous préciser les biais qui, selon le gouvernement, affectent les baux enregistrés depuis le 1er janvier 2025 ? Sur quelle analyse statistique repose cette appréciation ?

Quelles adaptations méthodologiques sont envisagées pour exploiter ces données en garantissant leur représentativité, notamment en matière de couverture géographique et de typologie des biens ?

Confirmez-vous le calendrier d'actualisation de la grille officielle ? Selon quelle méthodologie les nouvelles données y seront-elles intégrées ?

¹¹⁷⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Volgens mij bestaat er geen verwarring tussen het officiële rooster van indicatieve huurprijzen en het informele rooster van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS). Ik denk niet dat het alternatieve rooster van het NEMS het oordeel

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Est-ce que DéFI diverge sur la question de M. Piquet ? Oui et non. Non, parce que je suis l'une des autrices de l'ordonnance instaurant la Commission paritaire locative et que j'en suis très satisfaite. Il s'agit d'un outil essentiel en Région bruxelloise pour lutter contre les loyers abusifs.

van de Paritaire Huurcommissie zal verstoren. De leden weten heel goed naar welke tabel ze moeten verwijzen.

Het probleem is dat de huidige tabel, die data bevat die tussen 2017 en 2020 zijn verzameld, niet voldoende betrouwbaar en representatief is om als bindende basis te dienen voor het reguleren van de huurprijzen. Daarom hebben we voorgesteld om de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot en met 13 uit te stellen tot dat het geval is.

Mais aussi oui, parce qu'il ne me semble pas qu'il y ait équivoque entre la grille indicative de référence des loyers officielle et la grille officieuse du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC). Je n'ai pas l'impression que la grille alternative du SNPC perturbera vraiment le jugement de la Commission paritaire locative dans leur appréciation du caractère abusif d'un loyer. Ses membres savent très bien à quelle grille ils doivent se référer.

Pour DéFI, deux remarques importantes méritent d'être soulignées. La première est une question : la grille indicative actuelle, qui rassemble des valeurs recueillies entre 2017 et 2020, est-elle suffisamment fiable et représentative pour constituer une base contraignante en vue d'encadrer les loyers ? La réponse est non. Comme Mme Cruysmans l'a rappelé, nous avons d'ailleurs suggéré de différer l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 jusqu'à ce que la grille nous paraisse suffisamment fiable et représentative pour devenir un outil contraignant.

Notre deuxième remarque relève de la méthodologie. Aujourd'hui, il y a suffisamment de baux enregistrés au niveau bruxellois pour qu'ils soient progressivement intégrés à la grille actuelle. Les nouveaux baux pourraient, par exemple, remplacer les valeurs de 2017, de manière progressive afin de lisser l'évolution. Telle était, en tout cas, la méthodologie que vous aviez annoncé adopter lors de nos premiers débats budgétaires à votre entrée en fonction.

¹¹⁷⁹ *Tijdens de begrotingsbesprekingen kondigde u aan dat u de geregistreerde huurovereenkomsten zou gebruiken om de waarden van 2017 geleidelijk te vervangen. Vandaag heb ik evenwel de indruk dat u een nieuwe, dure enquête wilt vragen aan het Observatorium van de Huurprijzen. Waarom geeft u daar de voorkeur aan boven objectieve gegevens die afkomstig zijn uit de registratie van de Brusselse huurovereenkomsten?*

Aujourd'hui, j'ai l'impression que vous souhaitez solliciter une nouvelle enquête de l'Observatoire des loyers. Pourquoi pas ? Mais pourquoi privilégier une enquête de l'Observatoire des loyers, enquête coûteuse pour la Région et basée sur des appels téléphoniques et des sondages - je ne dis pas que les personnes sondées mentent, mais il est probable que certaines d'entre elles se trompent - à des données objectivées issues de l'enregistrement des baux bruxellois ?

¹¹⁸¹ **Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).**- *Juridisch gezien is er geen sprake van twee gelijkwaardige roosters met referentiehuurprijzen.*

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.- Je souhaite d'abord clarifier un point essentiel : juridiquement, il n'existe pas deux grilles des loyers qui seraient placées sur un pied d'égalité.

Het staat het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) uiteraard vrij om de huurmarkt te onderzoeken en de door zijn leden gehanteerde huurprijzen bekend te maken. Het gaat echter maar om een deel van de leden, waardoor de gegevens niet representatief zijn voor de hele huurmarkt.

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) est évidemment libre de réaliser des analyses du marché locatif et de communiquer sur les loyers pratiqués par ses propres membres. Encore faut-il préciser, et j'insiste sur ce point, que ces données ne concernent qu'une partie de ses affiliés et ne sauraient dès lors être présentées comme représentatives de l'ensemble du marché locatif bruxellois. Vous l'avez tous dit.

Ik betreur dan ook dat het NEMS de term 'referentiehuurprijs' gebruikt, want die verwijst naar het instrument dat in de Brusselse Huisvestingscode is vastgelegd en als enige wettelijke referentie geldt. Een door een privéorganisatie gepubliceerde raming kan de officiële referentiehuurprijzen niet vervangen. Dat erkent het NEMS overigens zelf ook.

L'utilisation de l'appellation « loyer de référence » est dès lors problématique. Je déplore vivement que le SNPC l'ait utilisée. Cette confusion n'apporte rien au débat sur le logement. Dès lors que cette terminologie est employée, on ne se situe plus dans un simple commentaire du marché, mais dans un domaine précisément encadré par la législation régionale, à savoir le Code bruxellois du logement. C'est ce code, que vous avez voté, qui définit le loyer de référence, et personne d'autre. Pour un logement donné, il n'existe donc qu'un seul loyer de référence,

Laat het duidelijk zijn dat het niet aan het eigenaarssyndicaat toekomt om eenzijdig een in de wet vastgelegd begrip te herdefiniëren. Ik vermoed echter dat het initiatief geen

probleem zal vormen voor de Paritaire Huurcommissie, die uit deskundigen is samengesteld.

celui qui résulte de la grille régionale. Une estimation publiée par une organisation privée ne peut pas se substituer à la référence prévue par le Code.

Le SNPC le reconnaît d'ailleurs lui-même lorsqu'il rappelle que les bailleurs doivent mentionner dans leur contrat de bail le loyer de référence régional en plus du loyer convenu.

Soyons clairs : il n'appartient pas au syndicat des propriétaires de redéfinir unilatéralement une notion établie par le législateur ! Si l'on suivait cette logique, une association d'automobilistes pourrait, par exemple, fixer elle-même les règles de circulation ou les limites de vitesse. C'est exactement la même chose.

Je ne pense toutefois pas que cette initiative soit susceptible de provoquer des difficultés au sein de la Commission paritaire locative (CPL). Elle est en effet dirigée par un procureur du Roi, lequel est plus malin qu'un outil mis sur internet. Par ailleurs, la CPL est composée de professionnels du logement, dont un représentant de la SNPC, et est un lieu de concertation et de dialogue dépourvu de pouvoir de sanction. C'est aussi vous qui en avez décidé.

Le véritable enjeu se situe en amont, au moment où l'information est communiquée aux bailleurs et aux locataires, puis lors de la rédaction et de la conclusion du bail. Le loyer de référence doit être communiqué au locataire, au plus tard, au moment de la signature du bail. Il doit également figurer parmi les informations reprises dans le contrat de bail d'habitation.

Un bailleur qui utiliserait une valeur provenant de l'outil du SNPC en lieu et place du loyer de référence légal serait ainsi dans l'illégalité. Il ne respecterait pas le Code bruxellois du logement. Cela va donc à l'encontre des bailleurs. Le paradoxe est évident : en présentant sa propre estimation comme un loyer de référence, une organisation qui entend défendre les propriétaires induit ses membres en erreur et les place dans une situation d'insécurité juridique. Ce sont bien les bailleurs qui, individuellement, supporteraient les conséquences d'une information incorrecte reprise dans le bail, et non l'organisation qui a diffusé cet outil.

Pour rappel, le non-respect de ces obligations peut exposer le bailleur à une amende administrative infligée par la direction de l'inspection régionale du logement. Le locataire pourrait également saisir le juge de paix et solliciter la résiliation du bail.

Il est donc indispensable de maintenir une information claire. L'outil du SNPC peut être présenté comme une analyse des loyers observés auprès de ses membres, mais non comme un second loyer de référence susceptible de remplacer celui qui est défini par la législation régionale.

La publication du syndicat soulève également des questions statistiques, celui-ci affirmant que notre grille n'est pas fiable. Premièrement, rien ne permet d'assimiler les membres du syndicat à l'ensemble des bailleurs bruxellois, ni les loyers pratiqués par ses membres à l'ensemble des loyers du marché

¹¹⁸³ *Het echte probleem doet zich vroeger voor, namelijk bij het opstellen en ondertekenen van de huurovereenkomst. Een verhuurder die zich baseert op de referentiehulprijzen van het NEMS overtreedt de wet. Zo creëert een organisatie die de belangen van de eigenaars wil verdedigen paradoxaal genoeg voor die eigenaars rechtsonzekerheid. Het zijn immers de verhuurders die de gevolgen dragen van foutieve informatie in hun huurovereenkomsten, niet de organisatie die die informatie verspreidt.*

De niet-naleving van de referentiehulprijzen kan voor de verhuurder leiden tot een administratieve boete. Bovendien kan de huurder bij de vrederechter om een ontbinding van de huurovereenkomst vragen. De gegevens van het NEMS mogen dan ook niet als een vervanging van de officiële referentiehulprijzen worden voorgesteld.

Voorts roept het instrument van het eigenaarssyndicaat vragen op over de statistische correctheid. Om te beginnen is er geen enkele goede reden om de leden van het NEMS gelijk te stellen met alle verhuurders, aangezien lidmaatschap vrijwillig is. Daarnaast is de berekening in het gewestmodel verfijnder dan die in het model van het NEMS, wat dat laatste minder betrouwbaar maakt.

¹¹⁸⁵ *Wat de bijwerking van de referentiehulprijzen betreft, werk ik momenteel aan twee projecten. Het eerste betreft de actualisering van het statistische model, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging van de woningen en de gegevens uit Irisrent. Ik wil in het laatste kwartaal van 2026 een ontwerpbesluit voorleggen aan de regering dat het mogelijk maakt om op basis daarvan de referentiehulprijzen aan te passen.*

Het tweede project omvat de heropstart van een Observatorium van de Hulprijzen op basis van een representatief onderzoek van de huurmarkt. Daarvoor zijn niet alleen gegevens over de recente, geregistreerde huurovereenkomsten nodig, maar ook over de oudere.

Ik werk momenteel aan het bestek voor die opdracht, die ik nog voor het jaareinde door de regering wil laten goedkeuren, zodat het onderzoek in 2027 kan plaatsvinden. Het echte probleem is dat de stijging van de hulprijzen 13% hoger ligt dan de inflatie en de indexering. Sommige verhuurders willen dat echter niet onder ogen zien.

¹¹⁸⁷ *Momenteel zijn de referentiehulprijzen aan de inflatie gekoppeld. De afwijking die bij de registratie van nieuwe huurovereenkomsten wordt waargenomen, moet worden bijgesteld. Daarvoor zijn betrouwbare gegevens over alle gemeenten nodig.*

locatif privé. L'adhésion à cette organisation est volontaire et payante. Ainsi, aucun élément ne permet de garantir la représentativité scientifique de l'échantillon utilisé.

Deuxièmement, la prise en considération de la localisation dans le modèle du SNPC est plus grossière que celle qui prévaut dans le modèle régional. La grille régionale est calculée à l'échelle de secteurs statistiques, celle du syndicat, à l'échelle des communes. Le modèle proposé du syndicat apparaît dès lors moins solide que celui qu'il critique et qui est utilisé pour établir la grille régionale.

Concernant l'actualisation de la grille, deux chantiers distincts mais complémentaires sont en cours. Le premier porte sur l'actualisation des variables et des équations du modèle statistique. Il vise notamment à actualiser l'indice utilisé pour tenir compte de la localisation des logements et à mettre les équations en cohérence avec les informations qui seront collectées dans Irisrent. L'objectif est de soumettre au gouvernement, au dernier trimestre de 2026, un projet d'arrêté permettant d'adopter une grille actualisée sur la base des variables et des équations adaptées.

Le second chantier porte sur la relance d'un Observatoire des loyers fondé sur une enquête représentative de l'ensemble du marché locatif bruxellois. En effet, comme vous l'avez dit, Madame Maison, seuls les nouveaux baux sont enregistrés, et ils le sont essentiellement dans les mêmes communes, à savoir Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre. Des dizaines de milliers de baux anciens ne sont pas enregistrés aujourd'hui. Cette nouvelle enquête doit donc permettre de disposer de données couvrant les différents quartiers et les segments socioéconomiques de la Région pour, à terme, recalibrer plus finement la grille.

Le cahier spécial des charges du marché est en cours de rédaction. L'objectif est de faire valider le lancement de ce marché par le gouvernement avant la fin de l'année 2026, afin que l'enquête soit menée en 2027. Ce n'est pas moi qui vais décider comment liser une grille ; je veux des données fiables, exhaustives et couvrant l'ensemble des dix-neuf communes de Bruxelles, pour les nouveaux comme pour les anciens baux.

Dans l'attente de l'aboutissement de ces travaux, la grille régionale demeure pleinement applicable. Les loyers de référence qu'elle contient sont indexés chaque année. Ils le seront de nouveau au 1er janvier 2027. Le véritable problème du marché bruxellois est que l'augmentation des loyers est de 13 % supérieure à l'augmentation du coût de la vie ; elle a donc dépassé de 13 % l'inflation et l'indexation. C'est cela, le problème pour les Bruxelloises et les Bruxellois, et c'est ce que certains bailleurs - pas tous - ne veulent pas reconnaître.

Aujourd'hui, la grille actuelle est indexée en fonction de l'inflation et le biais observé dans l'enregistrement des nouveaux baux doit être corrigé. On ne peut donc pas parler de grille représentative.

1189 **De heer Yannick Piquet (PS)** (in het Frans).- *Het verheugt mij dat u vanaf 2027 opnieuw werk maakt van een Observatorium van de Huurprijzen, dat het mogelijk maakt alle huurovereenkomsten te registreren.*

Los van de referentiehulprijzen moeten we ons ook afvragen welke visie op huisvesting we erop na willen houden. Voor velen vormt huisvesting immers een verdienmodel, maar dat houdt het probleem in stand. Op een bepaald moment moeten we de invloed van het financiële op huisvesting een halt toeroepen.

1191 **De heer Louis de Clippele (MR)** (in het Frans).- *Ik hoop dat de actualisering snel vordert.*

U zegt dat er in de geregistreerde huurovereenkomsten een oververtegenwoordiging is van huurwoningen in de tweede kroon. Het is echter juist in die wijken dat de grootste afwijkingen ten opzichte van de tabel voorkomen. Een actualisering van de gegevens is daar dus des te noodzakelijker. Het algoritme maakt een onderscheid tussen de wijken aan de hand van een moeilijkheidsindex. Doordat er al gegevens beschikbaar zijn, hoeft u niet de hele tabel bij te werken, maar kunt u gewoon die index herzien om de marktrealiteit beter weer te geven.

Het klopt dat de huurprijzen de afgelopen jaren sneller stegen dan de inflatie. De indexering is evenwel slechts een gemiddelde. Ook goederen zoals benzine of energie stijgen soms sterker dan de inflatie. Het is onrealistisch om de woningmarkt binnen de inflatie te willen houden. Dat de huurprijzen zo sterk stijgen, komt vooral doordat er onvoldoende betaalbare woningen zijn. We moeten dus maximaal inzetten op extra woningen.

Nous devons prendre le temps de collecter des données fiables et contraignantes, qui pourront servir de base à une nouvelle grille des loyers représentative des dix-neuf communes. Les nouveaux baux enregistrés feront bien évidemment partie de ces données.

M. Yannick Piquet (PS).- Je suis satisfait d'apprendre que le travail sur l'Observatoire des loyers va reprendre et s'accélérer en 2027. L'avantage de cet observatoire est qu'il permet d'enregistrer tous les baux. En effet, les baux non enregistrés sont souvent ceux du bas ou du milieu de gamme. Je crois aussi qu'il faut considérer la question des baux oraux, car certaines personnes en ont encore à Bruxelles. Or, ces derniers ne peuvent être connus qu'au travers d'une enquête. Cette question est très intéressante.

Au-delà de la question de la grille, le cœur du sujet reste la vision que nous développons du logement. Pour beaucoup, le logement représente un rendement, une épargne, une protection contre l'inflation et une sortie avec plus-value. Dans ces conditions, on ne s'en sortira pas. Il va falloir, à un moment donné, réussir à travailler sur la question de la définanciarisation du logement. Je pense que le gouvernement se penchera dans la mesure du possible sur cette question, et je serai toujours derrière lui pour accélérer ce processus.

M. Louis de Clippele (MR).- J'espère que vos travaux pourront avancer le plus vite possible, car votre prédécesseure annonçait déjà qu'elle travaillait sur une actualisation.

Par ailleurs, vous indiquez que, dans les baux enregistrés, il y a une surreprésentation des biens loués dans les quartiers de la seconde couronne de Bruxelles. Or, si nous confrontons les données, nous constatons que les plus grands écarts avec la grille apparaissent précisément dans ces quartiers. Une actualisation des données y est d'autant plus nécessaire.

Le fait de déjà disposer de données en la matière est un atout. En effet, si l'on examine en détail l'outil algorithmique, on voit que la différenciation entre les quartiers se fait par un indice de difficulté. Il n'est donc pas indispensable d'actualiser la grille dans son ensemble. Vous pourriez simplement revoir cet indice, afin de mieux refléter la réalité des marchés.

Ensuite, vous évoquez un sujet central : ces dernières années, le marché locatif a évolué plus vite que l'inflation. Cependant, il faut rappeler que l'indexation n'est qu'un agrégat des augmentations et des réductions de valeur de différents marchés. De nombreux autres biens et services, comme l'essence ou l'énergie, augmentent parfois plus que l'inflation. Bien sûr, nous voulons mener des politiques qui limitent les effets de ces hausses pour la population. Mais affirmer que le marché du logement doit être contenu par l'inflation, et non par une valeur inférieure ou supérieure, c'est méconnaître les réalités de ce marché.

Si ces valeurs augmentent autant, c'est parce que certains besoins ne trouvent pas de réponse. Le besoin le plus urgent est assurer qu'une offre nouvelle réponde à la demande de logements

1193 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Het heeft ons altijd belangrijk geleden om het Observatorium van de Huurprijzen nieuw leven in te blazen, zodat we de hiaten in de gegevens kunnen opvullen.*

Er moet worden onderzocht waarom er meer huurovereenkomsten worden geregistreerd in Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe dan in de eerste kroon en hoe de overheid daar verandering in kan brengen. Volledige gegevens zijn immers essentieel voor de toekomst, ongeacht de marktevolutie.

Tot slot is er nood aan een open dialoog waarin huurders en verhuurders samen tot een akkoord komen. Oplossingen mogen niet louter voortkomen uit overleg tussen de regering en het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat.

1195 **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *We kunnen alleen maar toejuichen dat u het rooster wilt bijwerken en begrijpen uw argument met betrekking tot de registratie van huurovereenkomsten. De tabel moet zo representatief mogelijk zijn. Het probleem van de hoge huurprijzen gaat echter verder dan de actualisering van die tabel. We moeten ook het aanbod van betaalbare woningen verder uitbreiden.*

1197 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De tabel werd elk jaar geïndexeerd, maar volgens het besluit van oktober 2017 gebeurt dat alleen bij gebrek aan een herziening. Normaal gezien*

abordables. Le rapport de l'Organisation de coopération et de développement économiques sur la Région de Bruxelles-Capitale indique d'ailleurs qu'il manquera 40.000 logements d'ici 2030, rien que pour répondre à la demande. Tous les outils doivent dès lors être mobilisés pour augmenter le nombre de logements à Bruxelles et ainsi diminuer la concurrence entre les candidats locataires.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Concernant l'enregistrement des baux, vous avez raison, Madame la Secrétaire d'État : nous avons toujours soutenu la nécessité de relancer l'Observatoire des loyers. C'est essentiel pour combler les lacunes dans les données dont nous disposons.

Comme vous l'avez dit, le fait que l'essentiel des enregistrements de baux concerne des biens situés à Woluwe-Saint-Pierre et Woluwe-Saint-Lambert est interpellant. J'entends aussi l'argument de M. de Clippele, même si dans les communes de la première couronne, nous avons aussi besoin de l'enregistrement des baux. Les bailleurs ont une responsabilité, mais le gouvernement aussi. Il faudrait analyser pourquoi il n'y a pas assez d'enregistrements dans certaines communes et voir quelles mesures le gouvernement peut prendre pour que cela change. C'est essentiel.

Au-delà de la question de la grille et de ses effets dans les communes plutôt favorisées, disposer de l'ensemble des données sera utile pour les années à venir, quelle que soit l'évolution du marché. Tous les enregistrements sont donc nécessaires.

J'insiste : nous avons besoin d'un dialogue, mais d'un dialogue ouvert qui permet aux locataires et aux propriétaires de s'entendre. Les frustrations du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ne doivent pas donner à penser que les solutions ne pourront être issues que d'un dialogue entre le gouvernement et ce syndicat.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Je note votre détermination quant à l'actualisation de la grille, une démarche que nous ne pouvons que soutenir. Nous comprenons votre argument pour ce qui est de l'enregistrement des baux. Pour Les Engagés, il est essentiel de faire en sorte que cette grille soit la plus représentative possible, car le réel problème aujourd'hui est de disposer d'un outil qui reflète le marché et suscite l'adhésion du plus grand nombre d'utilisateurs.

Par ailleurs, la question du marché en tant que tel et du niveau des loyers reste entière. Vous avez évoqué la hausse des loyers par rapport à l'indexation : c'est un réel problème, mais c'est un autre débat, un débat qui dépasse celui de l'actualisation de la grille et rejoint celui que nous avons eu précédemment. Nous resterons particulièrement attentifs sur ce point, notamment en ce qui concerne l'accroissement de l'offre de biens abordables sur le marché.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Vous avez rappelé que la grille a été indexée chaque année. C'est vrai, mais l'arrêté de 2017 prévoit une indexation seulement à défaut de révision. Cet arrêté

moet de tabel elk jaar worden herzien. De indexering was dus slechts een tijdelijke noodoplossing.

U zegt dat u de gegevens die zijn verzameld via de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen zult combineren met die uit de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten. Ik vraag mij af hoe dat precies in zijn werk zal gaan. Het stelt mij niettemin gerust dat u bevestigt dat de tabel representatief moet zijn voor de negentien gemeenten.

- Het incident is gesloten.

d'octobre 2017 prévoit que chaque année, la grille doit être révisée et qu'à défaut de révision, elle est indexée conformément à l'article 1728bis du Code civil. Ce qui a été réalisé ces dernières années n'est donc qu'une opération par défaut.

Deuxièmement, vous dites que vous mixerez les données recueillies par les enquêtes de l'Observatoire des loyers avec celles issues de l'enregistrement régional. Ni vous ni moi ne sommes spécialistes du lissage de données, mais j'émettrai néanmoins une petite réserve, issue des grands débats que nous avons eus avec MM. Casier et Périlleux sur la représentativité de la grille au moment de l'entrée en vigueur des articles 8 à 13. En effet, vous avez évoqué des équations et des variables ; tout cela est très préoccupant. Comment les experts, les universitaires qui seront consultés pour actualiser cette grille mixeront-ils ces données ?

Je suis toutefois un peu rassurée par le fait que vous affirmiez que cette grille devra être représentative des dix-neuf communes. Si vous le dites, je suppose qu'elle le sera. Aujourd'hui, cette grille est la seule qui soit légale, mais elle n'est pas représentative.

- L'incident est clos.

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 werking van de huurtoelage en de stand van zaken met betrekking tot het systeem van voorrangrechten.

Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés) (in het Frans).- Bijna 60.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. In afwachting kunnen ze een huurtoelage aanvragen. Het recht daarop en het bedrag daarvan zijn afhankelijk van het aantal voorkeurrechten op de wachtlijst en van het gezinsinkomen.

Volgens actoren op het terrein houden die criteria vandaag echter te weinig rekening met de situatie van bepaalde kwetsbare groepen, zoals langdurig daklozen, asielzoekers en mensen met psychische problemen die een specifieke behandeling nodig hebben. Naarmate die mensen ouder worden en meer ondersteuning nodig hebben voor hun gezondheid, wordt hun nood alleen maar prangerender.

Vindt de regering de criteria voor de toekenning van voorkeurrechten voor sociale woningen en huurtoelagen nog actueel? Beschikt u over de nodige gegevens om wachtenden te identificeren die in hoge nood zitten, maar onvoldoende voorkeurrechten hebben? Overlegt u met de sociale sector om die criteria te herbekijken? Overweegt u het systeem te hervormen? Zo ja, in welke zin en volgens welk tijdschema? Zal

QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS

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 fonctionnement de l'allocation loyer et l'état des lieux du système de titres de priorité.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Accéder à un logement social aujourd'hui, même en étant dans les conditions du logement social, s'avère extrêmement compliqué étant donné que le parc de logements sociaux ne permet absolument pas de répondre aux besoins croissants. Aujourd'hui, près de 60.000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, avec des délais d'attente estimés entre 10 et 20 ans.

Afin d'atténuer les conséquences de cette attente, la Région a instauré le système d'allocation loyer, qui constitue un soutien financier pour les ménages les plus vulnérables dans l'attente d'un logement social. Elle peut être octroyée pour une durée de cinq ans, renouvelable une fois sous certaines conditions.

L'accès à cette aide est fonction des titres de priorité dont bénéficie le ménage ainsi que du respect de plafonds de revenus, généralement équivalents au revenu d'intégration sociale, sauf dans le cas de familles monoparentales. Le montant de l'allocation varie en fonction de ces critères, qui visent à prioriser les situations selon le degré de vulnérabilité.

Le système des titres de priorité se fonde sur un arrêté ministériel du 7 décembre 2001. Plus de vingt ans après son adoption, il

daarbij eventueel het ministerieel besluit van 7 december 2001 worden aangepast?

apparaît légitime de s'interroger sur l'adéquation de ces critères avec les réalités sociales actuelles et les nouvelles formes de précarité observées sur le terrain.

En effet, plusieurs acteurs sociaux ont attiré notre attention sur le fait que certaines situations de grande vulnérabilité, de plus en plus fréquentes aujourd'hui, ne sont pas ou sont insuffisamment prises en compte. Cela peut avoir pour effet de pénaliser certains candidats pourtant en grande difficulté. Il s'agit notamment des personnes en situation de sans-abrisme durable, des demandeurs d'asile, des individus en détresse psychologique requérant un traitement spécifique, etc. Sans oublier la problématique plus large du vieillissement, qui crée pour ces personnes une double peine : à leur situation déjà précaire s'ajoutent la montée en âge et les problèmes de santé physique ou mentale qui l'accompagnent, ainsi que la nécessité de recevoir des soins adaptés.

Comment le gouvernement évalue-t-il aujourd'hui la pertinence des critères d'octroi des titres de priorité dans l'accès au logement social et à l'allocation loyer ?

Le gouvernement dispose-t-il de données permettant d'identifier les profils de candidats au logement social qui, malgré une situation de grande précarité, ne bénéficient pas aujourd'hui de titres de priorité suffisants ? Une concertation avec les acteurs de terrain (CPAS, associations de lutte contre le sans-abrisme, sociétés de logement social, fédérations du secteur social) est-elle établie afin d'évaluer ces critères au regard des réalités observées aujourd'hui sur le terrain ?

Enfin, une réflexion est-elle en cours concernant une éventuelle réforme ou actualisation du système ? Dans l'affirmative, quelles en sont les principales orientations et quel est le calendrier envisagé ? Dans ce cadre, une révision de l'arrêté ministériel du 7 décembre 2001 est-elle à l'étude ?

¹²⁰⁷ **Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris (in het Frans).**- *De criteria voor de toekenning van voorkeurrechten werken goed en staan niet ter discussie. Ze geven kwetsbare groepen nu al voorrang: mensen die in een onhygiënische woning leven, eenoudergezinnen en gezinnen waarvan een lid een handicap heeft of ouder is dan zestig. Ook bestaat er al een uitzonderingsmechanisme voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld, daklozen of mensen doorgestuurd door het OCMW, alsook voor mensen in individuele noodsituaties. Wat daklozen betreft vindt er regelmatig overleg plaats met Bruss'help en met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

Wij werken in de eerste plaats aan de aanbevelingen die dit parlement heeft goedgekeurd inzake noodsituaties, uitzonderingen enzovoort.

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.- Les critères d'octroi de priorités dans l'accès au logement social et les allocations loyer sont toujours pertinents pour répondre aux situations de précarité en Région bruxelloise. Ils poursuivent des objectifs essentiels de justice sociale et de transparence.

En accordant la priorité aux personnes vivant dans un logement insalubre, aux familles monoparentales, aux ménages comprenant une personne en situation de handicap ou comptant un membre de plus de soixante ans, ces critères permettent de prioriser les publics vulnérables. Les ménages monoparentaux se voient accorder une allocation loyer dès qu'ils atteignent deux points de priorité, alors que six points de priorité sont nécessaires pour les autres ménages.

S'agissant des candidats au logement social en situation de grande précarité qui ne bénéficieraient pas de titres de priorité suffisants, je rappelle qu'il existe un mécanisme d'attribution prioritaire dérogeant à la liste d'attente pour certains publics spécifiques (personnes victimes de violences intrafamiliales, personnes sans abri, bénéficiaires orientés par les CPAS) ou

¹²⁰⁹ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *Dat is allemaal positief, maar intussen wijzen de verenigingen ons op het bestaan van schrijnende situaties waarvoor geen oplossing voorhanden lijkt.*

¹²⁰⁹ **Mevrouw Karine Lalieux, staatssecretaris** (in het Frans).- *De crisis in de sociale huisvesting en de wachtlijst zijn reëel, maar u hebt er allemaal op aangedrongen dat iedereen gelijk behandeld wordt.*

Volgens sommige vraagstellers zijn de sociale verhuurkantoren een betere oplossing. Wat mij betreft, ik wil alle beschikbare tools inzetten en een globaal beleid uittekenen.

¹²⁰⁹ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *Daar kan ik mij helemaal in vinden.*

- Het incident is gesloten.

dans certaines situations individuelles relevant de circonstances exceptionnelles et urgentes.

À ce titre, des concertations régulières sont mises en place avec Bruss'help et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour permettre à des personnes sans abri de bénéficier d'une dérogation en vue d'intégrer un logement social.

À ce stade, une réforme du mécanisme d'octroi des titres de priorité n'est pas à l'ordre du jour. Comme vous me l'avez demandé, nous nous attellerons d'abord à la mise en œuvre des recommandations que vous avez votées au Parlement concernant les problématiques liées aux situations d'urgence, aux dérogations, etc.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Je vous remercie d'avoir rappelé un certain nombre de cas prioritaires, mais aussi le fait que seuls deux points de priorité sont nécessaires par rapport aux six exigés dans le logement social. J'en prends bonne note. J'entends que la concertation avec Bruss'help est maintenue, ce dont je me réjouis.

Je reste tout de même un peu perplexe, car les associations nous ont alertés sur une série de situations criantes qui ne trouvent pas de réponse. Par conséquent, nous continuerons à les interroger pour voir comment avancer de concert.

Mme Karine Lalieux, secrétaire d'État.- Il est clair que la crise du logement social est réelle. Une liste existe. Vous avez tous demandé que les exceptions soient équitables et que tout le monde soit traité à la même enseigne. C'est ce point que nous devons vérifier et nous allons renforcer ces contrôles-là !

J'entends les associations, mais j'entends aussi des personnes qui sont sur les listes. J'ai aussi entendu, lors de l'interpellation sur les agences immobilières sociales (AIS), que le logement social n'est peut-être pas une solution et que l'AIS est une meilleure solution. Je ne peux pas, en fonction des questions, soutenir l'un ou l'autre. Je dois utiliser tous les outils en ma possession et trouver une orientation et une logique globale.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Nous sommes tout à fait d'accord avec vous, à la fois sur la complexité de la crise actuelle et sur la nécessité de répondre avec les outils existants, dans le respect le plus strict des critères et de la légalité.

- L'incident est clos.