PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commission du Logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 15 JANVIER 2026

VERGADERING VAN

DONDERDAG 15 JANUARI 2026

SESSION 2025-2026

ZITTING 2025-2026

Sigles et abréviations	*Afkortingen en letterwoorden*
PIB - produit intérieur brut	bbp - bruto binnenlands product
BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry	BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry
Cocof - Commission communautaire française	Cocof - Franse Gemeenschapscommissie
Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente	DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp
SPF - service public fédéral	FOD - Federale Overheidsdienst
Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi	Forem - Waals tewerkstellingsagentschap
Cocom - Commission communautaire commune	GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
PME - petites et moyennes entreprises	kmo - kleine en middelgrote ondernemingen
STIB - Société de transport intercommunal bruxellois	MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel
ONG - organisation non gouvernementale	ngo - niet-gouvernementele organisatie
SNCB - Société nationale des chemins de fer belges	NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
CPAS - centre public d'action sociale	OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité	Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering
ONEM - Office national de l'emploi	RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle	VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VGC - Commission communautaire flamande	VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie
ULB - Université libre de Bruxelles	VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Question orale de M. Louis de Clippele 4

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

concernant la proportion de Bruxellois propriétaires occupants et les mesures pour la renforcer.

Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall 8

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

concernant le traitement des dossiers liés au droit de gestion publique.

Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall 10

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

concernant les maisons murées à Saint-Josse faisant l'objet d'une plainte.

Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall 13

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

concernant les critiques du secteur immobilier à propos de la grille des loyers.

INHOUD

Mondelinge vraag van de heer Louis de Clippele 4

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

betreffende het percentage Brusselaars dat een eigen huis bewoont en de maatregelen om dat te verhogen.4

Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall 8

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

betreffende de behandeling van dossiers inzake openbaarbeheersrecht.

Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall 10

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

betreffende de klacht die is ingediend met betrekking tot de dichtgemetselde woningen in Sint-Joost.

Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall 13

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

betreffende de kritiek van de vastgoedsector op het huurprijzenrooster.

1103 Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

1105

QUESTION ORALE DE M. LOUIS DE CLIPPELE

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

1105 **concernant la proportion de Bruxellois propriétaires occupants et les mesures pour la renforcer.**

1107 **M. Louis de Clippele (MR)**.- Les récents chiffres relayés par la presse, sur la base des données du SPF Finances, indiquent que seuls 20 à 21,4 % des Bruxellois vivent dans un logement dont ils sont propriétaires. Cette proportion atteint environ 38 % en Wallonie et 45 % en Flandre. En la matière, la Région bruxelloise est donc nettement en retrait par rapport aux autres Régions du pays et à d'autres grandes villes belges.

Parallèlement, le Census 2021 de Statbel fait état, pour la Région de Bruxelles-Capitale, d'un taux de 38 % de logements occupés par leur propriétaire. Ce chiffre se rapproche de celui que l'on retrouve pour la Wallonie dans les analyses plus récentes du SPF Finances.

Ces informations semblent donc, à première vue, divergentes : d'un côté, un Bruxellois sur cinq vivrait dans un logement dont il est propriétaire ; de l'autre, près de quatre logements sur dix seraient occupés par leur propriétaire.

Cet écart peut s'expliquer par des différences méthodologiques (logements versus habitants, sources de données, périodes de référence, définitions de la notion de propriétaire occupant, etc.), mais aussi par la typologie particulière du marché immobilier bruxellois, dominé par les appartements - qui représentent environ 70 % du parc -, et caractérisé par des prix d'acquisition élevés.

Dans un contexte de crise du logement, où l'accession à la propriété peut constituer un levier de stabilité résidentielle, de constitution de patrimoine et de mixité sociale, il est essentiel de disposer de données claires et cohérentes. Il nous faut aussi définir une vision politique sur la place que doit occuper la propriété occupante dans la Région.

1109 Quelles sont, à ce jour, les données de référence utilisées par le gouvernement bruxellois pour mesurer la part de propriétaires occupants dans la Région - sources, année de référence et indicateurs retenus ?

Comment expliquez-vous la différence apparente entre, d'une part, les chiffres issus du SPF Finances - selon lesquels environ 20 ou 21 % de Bruxellois vivent dans un logement dont ils sont propriétaires - et, d'autre part, les données du Census 2021

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER LOUIS DE CLIPPELE

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

betreffende het percentage Brusselaars dat een eigen huis bewoont en de maatregelen om dat te verhogen.

De heer Louis de Clippele (MR) *(in het Frans).- Uit recente cijfers van de FOD Financiën blijkt dat slechts 20% van de Brusselaars een eigen huis bewoont, tegenover 38% in Wallonië en 45% in Vlaanderen. Volgens Statbel bedraagt dat percentage echter 38% in het Brussels Gewest.*

Die uiteenlopende cijfers kunnen verklaard worden door de verschillende berekeningsmethoden en door de typische kenmerken van de Brusselse vastgoedmarkt.

Om een beleid uit te kunnen stippelen om het aantal eigenaar-bewoners op te schroeven, is het van cruciaal belang dat we over duidelijke cijfers beschikken.

Welke indicatoren hanteert de regering om het aantal eigenaar-bewoners te bepalen?

Hoe verklaart u het grote verschil tussen de cijfers van de FOD Financiën en die van Statbel?

Beschikt de regering over geconsolideerde gegevens op basis waarvan ze de evolutie van het aandeel eigenaar-bewoners de voorbije twintig jaar kan volgen?

de Statbel, qui reflètent un taux d'environ 38 % de logements occupés par leur propriétaire à Bruxelles ?

Quels sont les éléments méthodologiques permettant de concilier ces chiffres ?

Le gouvernement bruxellois dispose-t-il d'une série temporelle consolidée permettant de suivre l'évolution de la part de propriétaires occupants dans la Région sur les dix à vingt dernières années ? Le cas échéant, quelle est la tendance observée : stabilité, baisse ou légère hausse du taux de propriétaires occupants ?

D'un point de vue politique, prévoyez-vous d'accroître la proportion de propriétaires occupants ? Disposez-vous d'objectifs ou de cibles chiffrés en la matière, que ce soit à moyen ou à long terme ?

Dans un marché bruxellois caractérisé par une forte proportion d'appartements, et une croissance démographique soutenue, quelles mesures spécifiques le gouvernement prend-il pour faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus faibles et moyens, tout en évitant les effets pervers potentiels ? Une évaluation objective de ces mesures a-t-elle eu lieu ?

Enfin, la réflexion sur la place de la propriété occupante dans la Région est-elle intégrée dans une stratégie plus large de politique du logement visant à garantir une offre équilibrée entre location et propriété, ainsi qu'à améliorer la stabilité résidentielle des Bruxellois ?

Is uw beleid erop gericht dat percentage te verhogen? Op welk percentage mikt u?

Welke maatregelen neemt de regering om het voor mensen met een bescheiden of gemiddeld inkomen gemakkelijker te maken om eigenaar te worden van hun woning? Zijn die maatregelen al geëvalueerd?

Op welke manier krijgen eigenaar-bewoners een plaats in het algemene huisvestingsbeleid?

1111 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Différentes sources de données sont disponibles pour calculer la part de propriétaires occupants en Région bruxelloise.

Premièrement, le SPF Finances dispose de données sur les titulaires occupants, reprenant le nombre de personnes dont le domicile est la propriété personnelle, la propriété d'un membre du ménage ou de la famille au premier degré, ou la propriété d'un tiers. Ces données sont disponibles annuellement à partir de l'année de référence 2020.

Deuxièmement, le Census opéré par Statbel mesure la part de logements occupés par leur propriétaire, ainsi que la part de la population vivant dans un logement dont un membre du ménage est propriétaire, et ce, pour les années de référence 2011 et 2021. Il se base sur les données du cadastre et du registre national.

Troisièmement, l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse publie le nombre de primes Be Home octroyées par Bruxelles Fiscalité aux ménages propriétaires de leur domicile. Ces données sont disponibles annuellement à partir de l'année de référence 2018.

La différence entre le nombre de propriétaires occupants annoncé par le SPF Finances et par le Census de Statbel s'explique par la nature des données et la définition de propriétaire occupant.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Er zijn verschillende gegevensbronnen om het aandeel eigenaar-bewoners te berekenen.*

Ten eerste houdt de FOD Financiën gegevens bij over het aantal personen dat in een woning woont die zijn persoonlijke eigendom is of eigendom is van een lid van het huishouden, een familielid in de eerste graad of van een derde.

Ten tweede geeft de Census van Statbel voor de referentiejaren 2011 en 2021 het aantal woningen weer dat door de eigenaar wordt bewoond, evenals het aandeel van de bevolking dat in een woning woont die eigendom is van een lid van het huishouden. Die Census is gebaseerd op gegevens van het kadaster en het Rijksregister.

Ten derde publiceert het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse jaarlijks het aantal toegekende Be Home-premies aan huishoudens die in een eigen woning wonen.

De cijfers van de FOD Financiën hebben betrekking op personen, terwijl die van Statbel over woningen gaan. Dat betekent dat 38% van de woningen bewoond wordt door een gezin van wie ten minste een lid eigenaar is van de woning. Uit de Census blijkt echter ook dat op 1 januari 2021 41,6% van de

Le SPF Finances et le Census 2021 abordent la question de la propriété de deux manières différentes.

D'une part, les données du SPF Finances portent sur des personnes. Selon les données en date du 1er janvier 2025, 21,4 % de la population bruxelloise est propriétaire de son logement. Le chiffre mentionné pour le Census 2021 de Statbel porte, quant à lui, sur des logements. Ainsi, 38 % des logements occupés le sont par un ménage dont un membre au moins est propriétaire du logement.

Toutefois, les données du Census relatives à la structure de propriété sont également déclinées pour la population. Si l'on considère ces données au 1er janvier 2021, 41,6 % de la population bruxelloise vit dans un logement dont au moins un membre du ménage est le ou la propriétaire.

1113 D'autre part, les données du SPF Finances distinguent trois catégories : les titulaires occupants au sens strict, c'est-à-dire les personnes titulaires d'un droit de propriété sur leur domicile, les personnes dont un membre du ménage ou de la famille au premier degré est propriétaire du domicile et les personnes dont le domicile est la propriété d'un tiers sans lien prédéfini.

La part de 21,4 % de propriétaires occupants au 1er janvier 2025 mentionnée dans la presse se réfère à la première catégorie, qui est très restrictive, à savoir les personnes titulaires d'un droit de propriété sur leur domicile, et on ne peut pas en déduire que 78,6 % de la population bruxelloise est locataire. En effet, si l'on inclut, comme le fait le Census 2021, les personnes dont le domicile est la propriété de l'époux, du cohabitant légal ou encore des parents, la part de propriétaires occupants passe à 35,4 %. L'écart entre ce taux et celui de 21,4 % mentionné dans la presse s'explique donc par la définition de « propriétaires occupants », selon que l'on tienne compte de leur appartenance à un ménage ou qu'on les considère indépendamment de celui-ci.

Un second élément d'explication provient de la période de référence des données. Le SPF Finances se base sur la population au 1er janvier 2025, tandis que le Census 2021 de Statbel se réfère à la population au 1er janvier 2021. Les données du SPF Finances sont néanmoins également disponibles pour l'année 2021 : la part des personnes titulaires occupantes ou dont le domicile est la propriété de l'époux, du cohabitant légal ou d'un parent au premier degré était alors de 37,1 %. Pour rappel, selon les données du Census 2021, elle s'élevait à 41,6 %.

Un troisième élément d'explication est le champ couvert par la notion de « population ». La population de ce recensement ne prend en compte ni le registre d'attente, ni la population qui fait partie d'un ménage collectif, tandis que les données du SPF Finances semblent les inclure. De plus, une série de traitements est appliquée aux données du Census 2021 dans un but de nettoyage, ce qui n'est pas précisé en ce qui concerne la banque de données du SPF Finances. De ce fait, le dénominateur issu des données du SPF Finances est plus élevé, ce qui fait probablement baisser la part des propriétaires.

Brusselse bevolking in een woning woonde waarvan ten minste een lid van het huishouden eigenaar is.

De pers maakte gewag van 21,4% eigenaar-bewoners in het Brussels Gewest op 1 januari 2025. Dat cijfer is gebaseerd op de zeer enge definitie van het begrip 'eigenaar-bewoner' en verwijst enkel naar personen die een eigendomsrecht hebben op hun woning. Dat betekent niet dat 78,6% van de Brusselaars huurders zijn. Als we ook de personen meetellen van wie de woning eigendom is van de echtgenoot, de wettelijk samenwonende partner of de ouders, stijgt het aandeel eigenaar-bewoners tot 35,4%.

De cijfers van de FOD Financiën slaan bovendien op de situatie op 1 januari 2025, terwijl die van Statbel over 2021 gaan. De gegevens van de FOD Financiën zijn echter ook beschikbaar voor het jaar 2021: toen bedroeg het aandeel eigenaar-bewoners volgens de enge definitie 37,1% in Brussel.

Ten slotte wordt bij Statbel geen rekening gehouden met het wachtregister, noch met collectieve huishoudens, terwijl de gegevens van de FOD Financiën die wel lijken mee te tellen. Bovendien worden de gegevens van Statbel meer bewerkt voor opschoning.

1115 Quant à l'évolution de la part des propriétaires occupants à Bruxelles, trois sources de données permettent de la suivre sur des durées plus ou moins longues :

- comme déjà mentionné, les données du SPF Finances pour la période de référence 2020-2025 ;

- les données du Census de Statbel pour les années 2011-2021 ;

- les données des primes Be Home de Bruxelles Fiscalité, disponibles pour la période 2018-2024 (revenus 2017-2023).

Elles témoignent toutes d'une relative stabilité sur les périodes concernées :

- selon le SPF Finances, la part de la population dont un membre du ménage est propriétaire diminue légèrement, passant de 37,1 % en 2020 à 35,4 % en 2025 ;

- d'après le Census « Population » de Statbel, on observe également une légère baisse de la part de la population vivant dans un logement appartenant à un membre du ménage entre 2011 et 2021, celle-ci passant de 43,1 % à 41,6 % ;

- le Census « Logement » de Statbel montre au contraire une légère progression : 38,1 % de logements étaient occupés par leur propriétaire en 2021, contre 37,7 % en 2011 ;

- Bruxelles Fiscalité relève également une légère progression, avec 33,9 % des ménages ayant touché la prime en 2024 contre 33,4 % en 2018.

Pour favoriser l'accès à la propriété, plusieurs mesures régionales existent, dont :

- l'abattement sur les droits d'enregistrement ;

- les logements acquisitifs à travers citydev.brussels, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Community Land Trust Bruxelles ;

- le droit de préférence.

Vous trouverez sur le site de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) toutes les données relatives à l'abattement sur les droits d'enregistrement, au bonus logement, au nombre de crédits hypothécaires du Fonds du logement pour l'acquisition d'un logement et au nombre de logements acquisitifs à travers citydev.brussels, le Fonds du logement et le Community Land Trust Bruxelles.

L'IBSA a procédé en 2024, à la demande du gouvernement, à une évaluation de l'impact sur le public cible de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement. L'un des objectifs de cette mesure consiste à augmenter le taux de propriétaires occupants en facilitant l'accès à la propriété pour des acheteurs relativement jeunes, primo-acquéreurs et disposant de moins

De evolutie van het aandeel eigenaar-bewoners in Brussel kan aan de hand van de drie eerder vermelde bronnen worden gevolgd, namelijk de jaarlijkse gegevens van de FOD Financiën sinds 2020, de gegevens van de Census van Statbel voor 2011 en 2021 en het aantal toegekende Be Home-premies sinds 2018. Uit die drie bronnen blijkt dat het aandeel eigenaar-bewoners in Brussel redelijk stabiel is gebleven.

Voorts zijn er verschillende gewestelijke maatregelen van kracht om de toegang tot eigendom te bevorderen, zoals het abattement op de registratierechten, het voorkeurrecht en de aankoop van woningen via citydev.brussels, het Woningfonds of Community Land Trust Brussel.

Op de website van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) vindt u alle gegevens over die maatregelen. Op verzoek van de regering heeft het BISA in 2024 de impact van het abattement geëvalueerd. Die hervorming was er onder meer op gericht het aantal eigenaar-bewoners te verhogen door de toegang tot eigendom te vergemakkelijken voor relatief jonge personen die voor het eerst een woning kopen en over minder financiële middelen beschikken dan de gemiddelde koper. De resultaten staan ook de website van het BISA.

Uw laatste vraag ten slotte kan enkel beantwoord worden door een regering met volle bevoegdheden.

de ressources financières que les acheteurs moyens en Région bruxelloise.

Cette évaluation documente le profil des acheteurs qui bénéficient d'une réduction fiscale lors de l'achat de leur logement, ainsi que l'effet de la réforme de 2017 sur les profils des bénéficiaires. Elle est également publiée sur le site internet de l'IBSA.

Enfin, votre dernière question relève d'un gouvernement de plein exercice et non d'un gouvernement en affaires courantes.

1117 **M. Louis de Clippele (MR)**.- Vous avez détaillé une série de politiques déjà en vigueur, telles que l'abattement pour les primo-acquéreurs. À côté de cela, vous annoncez cependant également que le pourcentage de propriétaires occupants diminue d'environ 2 %. Cela peut paraître faible, mais cela se traduit tout de même par des chiffres assez importants. Pour le MR, promouvoir l'accès à la propriété, non seulement pour avoir son propre logement, mais aussi pour stabiliser sa situation, c'est fondamental.

Ancrer plus de ménages sur le territoire bruxellois bénéficierait par ailleurs à la Région. Nous gagnerions donc à être plus volontaires. Certes, le gouvernement est en affaires courantes et vous vous trouvez démunie pour mener des politiques réellement nouvelles. Mais dans le dernier budget voté par un gouvernement de plein exercice, en 2024, un des rares postes dédiés à la politique de promotion de la propriété avait déjà été ramené à zéro.

Nous le regrettons et nous voulons que cela change. Nous porterons donc des propositions à ce sujet, comme la suppression des droits d'enregistrement de 1 % sur les crédits hypothécaires. Nous voulons voir plus de Bruxellois devenir propriétaires.

- *L'incident est clos.*

De heer Louis de Clippele (MR) *(in het Frans).- De maatregelen waarnaar u verwijst, zijn al een tijd van kracht. Dat heeft niet verhinderd dat het aandeel eigenaar-bewoners licht daalt. Voor de MR is het van fundamenteel belang om de toegang tot eigendom te bevorderen, ook om ervoor te zorgen dat gezinnen zich langdurig vestigen in het gewest.*

De regering is weliswaar in lopende zaken, maar in de laatste begroting die ze met volheid van bevoegdheden goedkeurde in 2024, was er al bijna geen budget meer voor beleid ter bevordering van eigendom. De MR-fractie zal voorstellen indienen om daar verandering in te brengen, want wij willen dat meer Brusselaars eigenaar worden.

- *Het incident is gesloten.*

1121 **QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

1121 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1121 **concernant le traitement des dossiers liés au droit de gestion publique.**

1123 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Madame la Secrétaire d'État, je vous avais déjà adressé une question écrite à ce sujet. À la suite de cette question écrite sur l'état des dossiers concernés par le droit de gestion publique, vous m'aviez indiqué qu'il y avait 55 dossiers pour lesquels une procédure de prise en gestion publique a été initiée depuis mars 2023. Il s'agissait en tout de 119 logements.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

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

betreffende de behandeling van dossiers inzake openbaarbeheersrecht.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Op een eerdere vraag antwoordde u dat er sinds maart 2023 voor 119 woningen een procedure betreffende openbaarbeheersrecht liep. Bij elkaar ging het om 55 dossiers.*

Hoever staat de behandeling van die dossiers?

Hoe gaf u de maatregel meer bekendheid bij eigenaars?

J'aimerais connaître l'état d'avancement de ces dossiers. Où en est l'administration relative à leur traitement ?

Quels efforts ont-ils été entrepris en ce qui concerne une meilleure connaissance du dispositif par les propriétaires ?

Quels moyens sont-ils mis en œuvre afin d'inciter les propriétaires concernés par les logements abandonnés ou vides à collaborer avec les autorités publiques en ce qui concerne l'exercice de ce droit ?

1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Pour répondre à votre question concernant l'évolution actuelle des dossiers, sachez que depuis mars 2023, 69 adresses ont fait l'objet d'au moins une demande de visite. Elles représentent 157 logements.

Quant à leur traitement, il convient de noter que l'administration Bruxelles Logement ne prend pas directement en charge ces dossiers, mais intervient en soutien aux opérateurs de gestion publique, via une analyse des dossiers potentiels, l'organisation de visites, une production de rapports et d'études techniques, une analyse des coûts des opérations ou des réponses aux questions juridiques.

À ce jour, 41 dossiers ont été clôturés en raison de l'évolution de la situation d'inoccupation, telle que la vente du bien, des travaux entrepris ou programmés, ou la mise en location.

Par ailleurs, onze dossiers sont actuellement à l'arrêt, dans l'attente d'une éventuelle évolution de la situation. Dix-sept dossiers restent ouverts ; certains sont en attente de visite, d'autres en cours d'analyse ou engagés dans une procédure plus avancée. Parmi ces derniers, deux immeubles ont été pris en gestion publique et sont en attente de l'obtention d'un permis d'urbanisme, tandis que deux autres sont au stade de la mise en demeure.

En ce qui concerne les efforts entrepris pour améliorer la connaissance du dispositif par les propriétaires, il convient de souligner que la visite organisée dans le cadre de la mise en œuvre du droit de gestion publique constitue, à ce jour, l'étape principale de sensibilisation et, le cas échéant, d'incitation à s'inscrire dans une démarche volontaire. Ce moment permet un échange direct entre l'opérateur de gestion publique et le propriétaire, afin de l'informer au mieux de la procédure et de ses finalités.

Enfin, différents moyens sont déployés par l'administration pour inciter les propriétaires visés par une procédure de droit de gestion publique à collaborer avec les autorités publiques dans le cadre de sa mise en œuvre. Premièrement, Bruxelles Logement a produit un prospectus remis aux propriétaires lors de la visite ou de l'envoi de la demande de visite.

Deuxièmement, dans le cadre de la procédure d'amende administrative, le courrier d'avertissement adressé au propriétaire l'informe du risque d'être exposé à la mise en œuvre

Hoe stimuleert u eigenaars van leegstaande panden om samen te werken met de overheid rond de uitoefening van het openbaarbeheersrecht?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds maart 2023 zijn er voor 69 adressen aanvragen voor een huisbezoek geweest. Het gaat om 157 woningen.*

Brussel Huisvesting behandelt die dossiers niet zelf. Het ondersteunt de openbare beheerders met een onderzoek van mogelijke dossiers, het organiseren van bezoeken, het opstellen van rapporten en studies, een kostenanalyse en het beantwoorden van juridische vragen.

Tot nu toe zijn 41 dossiers afgesloten omdat de situatie van het pand was gewijzigd. Voorts liggen 11 dossiers stil, in afwachting van een mogelijke wijziging. In de 17 nog lopende dossiers moet nog een bezoek worden afgelegd, loopt een onderzoek of is een gevorderde procedure opgestart. Bij die laatste zijn twee gebouwen in openbaar beheer genomen en is het wachten op een vergunning, terwijl bij twee andere een ingebrekestelling loopt.

Momenteel vormt het bezoek in het kader van de uitoefening van het openbaarbeheersrecht de belangrijkste stap qua bewustmaking van de eigenaar.

De diensten ontwikkelen meerdere middelen om eigenaars te stimuleren om met de overheid samen te werken. Zo ontwikkelde Brussel Huisvesting een informatiebrochure en krijgen eigenaars samen met hun waarschuwingsbrief informatie over het risico op openbaarbeheersrecht. In november 2024 organiseerde Brussel Huisvesting bovendien een opleiding voor professionals uit de huisvestingssector.

du droit de gestion publique sur son bien en cas d'inoccupation persistante.

Troisièmement, en novembre 2024, Bruxelles Logement a organisé une formation à l'attention des professionnels du logement intitulée « Lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale ». Des représentants du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires y étaient présents et ont ensuite publié un article sur cette thématique dans leur revue « Le Cri » de janvier 2025.

1127 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- De nombreux Bruxellois connaissent, dans leur voisinage, un immeuble vide. J'ai encore été récemment interpellé par des citoyens qui constatent que des maisons sont vides depuis dix ans. Ils se demandent pourquoi rien n'est fait, alors que nous sommes en plein hiver et que des familles n'ont pas de logement.

Je vous interrogeais sur les chiffres, car plus nous aurons d'immeubles en gestion publique, plus les Bruxellois verront l'efficacité de ce dispositif. Il est essentiel de sensibiliser le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), mais aussi toutes les structures et les associations qui accompagnent les propriétaires. En effet, tous les propriétaires ne sont pas accompagnés par le SNPC. Nous devons tout mettre en œuvre afin d'informer les propriétaires de l'existence du dispositif.

Par ailleurs, les communes étant l'échelon le plus proche des citoyens, c'est à elles que les gens s'adressent lorsqu'ils voient des logements qui restent vides pendant des années. Parfois, il s'avère que la commune ne transmet pas toutes les informations. Là aussi, un travail doit être mené, mais nous en parlerons dans le cadre de ma question orale concernant la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

Nous devons continuer à mettre les moyens afin que des habitations vides depuis des années puissent servir à la collectivité publique, vu la crise du logement que nous connaissons aujourd'hui.

- L'incident est clos.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Het is volop winter en vele gezinnen vinden geen onderkomen, terwijl er heel wat gebouwen in Brussel leegstaan. Hoe meer van die gebouwen in openbaar beheer komen, hoe duidelijker het nut van de maatregel zal worden. Bewustmaking bij eigenaars en de verenigingen die hen begeleiden is dan ook uiterst belangrijk. Voorts moet u bewustmakingsacties voeren voor de gemeenten, want die geven niet altijd alle informatie over leegstand door.*

We moeten de nodige middelen inzetten om leegstaande woningen te gebruiken en zo de heersende huisvestingscrisis aan te pakken.

- Het incident is gesloten.

1131 **QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

1131 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1131 **concernant les maisons murées à Saint-Josse faisant l'objet d'une plainte.**

1133 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Madame la Secrétaire d'État, je vous ai interpellée il y a quelques mois concernant les 38 maisons murées des rues Linné, de la Prairie et de La Rivière, au nord de Saint-Josse-ten-Noode. Une décision contre laquelle le Rassemblement Bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) avait

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

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

betreffende de klacht die is ingediend met betrekking tot de dichtgemetselde woningen in Sint-Joost.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Enkele maanden geleden stelde ik u een vraag over de 38*

porté plainte. Vous m'avez alors répondu que la plainte suivait son cours et m'avez transmis des éléments de réponse par écrit.

Selon ces éléments, toutes les plaintes transmises par le RBDH ont été instruites et une enquête a été réalisée pour chaque bien, certaines enquêtes étant clôturées, d'autres en cours. Selon les mêmes éléments, toutes les maisons ayant fait l'objet d'une plainte ne sont pas murées. Certains biens ne sont pas la propriété de la commune, ou ne le sont pas depuis douze mois.

Je souhaiterais aujourd'hui obtenir des informations plus détaillées. Quelles sont les conclusions du dialogue avec la commune de Saint-Josse à cet égard ?

Dans votre réponse, vous m'avez informé que la commune avait répondu. Quelle a été sa réponse et quelles mesures a-t-elle prises ?

Toutes les enquêtes ont-elles été clôturées ? Dans l'affirmative, pouvez-vous faire le point sur l'ensemble des résultats ? Si non, combien d'enquêtes reste-t-il à clôturer ? Vous m'aviez répondu que toutes les maisons n'appartiennent pas à la commune. Sur les 38 maisons, combien sont des propriétés de la commune ?

Quelles décisions avez-vous prises à la suite de cette réponse afin que ces maisons puissent être à nouveau disponibles pour répondre aux besoins de logement à Saint-Josse ?

dichtgemetselde woningen in Sint-Joost-ten-Node, waarover de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een klacht indiende.

Volgens uw schriftelijke antwoord werden alle klachten onderzocht en werd voor elk pand een onderzoek uitgevoerd. Niet alle woningen waarop de klacht betrekking had zouden dichtgemetseld zijn en sommige zouden geen eigendom zijn van de gemeente.

Wat was het antwoord van de gemeente en welke maatregelen heeft ze getroffen?

Zijn alle onderzoeken afgerond? Wat zijn de resultaten? Hoeveel onderzoeken zijn nog bezig? Hoeveel van de 38 woningen zijn eigendom van de gemeente?

Wat hebt u gedaan om de woningen weer beschikbaar te maken voor de huisvestingsbehoeften in Sint-Joost-ten-Node?

1135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Dans le cadre de la collaboration entre mon administration et la commune de Saint-Josse-ten-Noode, je précise qu'il ne nous appartient pas de communiquer le détail d'échanges portant sur des situations individuelles.

Dans les procédures administratives engagées pour lutter contre les logements inoccupés, le propriétaire, public ou privé, dispose d'un délai de trois mois pour faire valoir les justifications de l'inoccupation de son ou ses biens.

Dans ce cadre, il doit démontrer :

- soit que le bien ne constituait pas un logement inoccupé ;

- soit que l'inoccupation était justifiée par des raisons légitimes indépendantes de sa volonté ou par un cas de force majeure ;

- soit que l'inoccupation était justifiée par la programmation ou la réalisation de travaux.

Quelque 38 enquêtes ont été réalisées par mon administration, dont 20 pour lesquelles il n'existait pas de présomption d'infraction, en raison d'une acquisition de moins d'un an, d'une demande de permis en cours ou d'une occupation. Les 18 autres ont donné lieu à l'envoi d'un avertissement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Mijn kabinet en de gemeente Sint-Joost-ten-Node hoeven geen details te verstrekken over hun uitwisselingen.*

Volgens de administratieve procedures tegen leegstand heeft een eigenaar drie maanden de tijd om te bewijzen dat zijn pand ofwel niet leegstaat, ofwel leegstaat wegens gegronde redenen buiten zijn wil om, ofwel leegstaat om werken uit te voeren.

Het gewest besliste om controles uit te voeren. In 20 van de 38 gevallen was er geen vermoeden van leegstand, omdat het pand minder dan een jaar geleden was aangekocht, een vergunningsaanvraag in behandeling was of het pand bewoond was.

Voor de overige 18 werd een waarschuwing gestuurd. 17 procedures werden beëindigd omdat er werken gepland waren of het pand bewoond was. In het laatste dossier werd een boete opgelegd.

Overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van persoonsgegevens, geeft Leefmilieu Brussel een algemeen antwoord op klachten, zonder een onderscheid te maken tussen de eigenaars van de panden.

Sur ces 18 avertissements, 17 ont conduit à une fin de procédure, en raison de la programmation de travaux ou de l'occupation du bien. Le dernier a abouti à l'imposition d'une amende.

Quant à l'origine de la propriété de ces logements, rappelons que Bruxelles Logement fournit une réponse générale aux plaintes introduites, sans distinction quant au titulaire d'un droit réel sur les biens concernés. En cela, l'administration respecte la législation relative à la protection des données à caractère personnel.

Enfin, des décisions administratives relevant du champ d'intervention régional ont été prises en matière de contrôle, comme mentionné précédemment. Ces contrôles ont abouti soit à la justification, par les propriétaires, de l'inoccupation de leurs logements, soit à l'envoi d'un avertissement. L'un d'entre eux a d'ailleurs abouti à l'imposition d'une amende. L'administration poursuivra un contrôle régulier de ces logements.

1137 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Nous sommes interpellés au quotidien par des citoyennes et des citoyens sur ces maisons, et nous devons leur fournir des réponses. En l'occurrence, vous nous répondez de manière générale.

Si j'ai bien compris, nous ne pouvons pas disposer de ce rapport, pour faire un suivi concret, et je ne comprends pas pourquoi. Je suis très intéressé d'en prendre connaissance. Je vous réinterrogerai d'ailleurs dans les semaines à venir concernant d'autres communes. Si une maison a fait l'objet d'une justification d'inoccupation, les citoyens sont en droit de le savoir, car si nous allons vers eux seulement avec ces chiffres, c'est un peu flou.

En dehors des raisons que vous nous avez communiquées, y a-t-il d'autres raisons justifiant le fait que je n'ai pas accès au rapport détaillé ?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Ik begrijp niet waarom we geen precieze informatie krijgen. Mensen zijn ongerust en hebben het recht om te weten waarom de huizen leegstaan. U hebt een aantal redenen gegeven waarom u geen gedetailleerde informatie kunt verstrekken. Zijn er nog andere redenen?*

1137 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le rapport avec les noms des propriétaires et les justifications fournies par ceux-ci est géré par Bruxelles Logement. Eu égard au règlement général sur la protection des données (RGPD), les dossiers individuels avec les réponses des propriétaires ne vous seront pas transmis. Je comprends votre interrogation et la frustration de la population qui voit des bâtiments vides. Il faut aussi faire la distinction entre bâtiment et logement.

Nous en avons déjà discuté à maintes reprises. Dans notre pays, le droit de propriété est un droit fondamental. Notons que de belles avancées ont eu lieu durant cette législature par rapport au droit de gestion publique et la lutte contre les logements inoccupés. Des amendes ont été infligées. Je vous ai notamment communiqué les chiffres pour la commune de Saint-Josse-ten-Noode. Toutefois, nous devons respecter certaines règles dans le cadre du RGPD, raison pour laquelle nous ne pouvons pas vous transmettre ces listes.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik begrijp de frustratie van de burgers, die lege woningen zien, maar ingevolge de Algemene Verordening gegevensbescherming mag Brussel Huisvesting de dossiers met de namen en argumenten van de eigenaars niet vrijgeven. Ik heb u de cijfers meegedeeld.*

In België is het eigendomsrecht een grondrecht. Er is tijdens deze regeerperiode heel wat vooruitgang geboekt op het gebied van het openbaarbeheersrecht en de strijd tegen leegstand.

1141 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Ce qui m'intéresse, ce n'est pas de connaître le nom des propriétaires, mais de connaître la justification d'inoccupation. Je suppose que vous pouvez répondre à cette demande ?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Ik ben niet geïnteresseerd in de namen van de eigenaars, maar in de redenen voor de leegstand.*

1141 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Non, je ne peux pas vous donner ces informations.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Die kan ik u niet geven.*

1141 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Je ne demande aucun nom, aucune adresse. J'aimerais par contre savoir, dans le détail, quels logements, dans quelles rues, font l'objet d'une amende. Je ne demande pas le nom des propriétaires. Cela n'enfreint donc en rien le règlement général sur la protection des données.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Ik wil alleen weten voor welke woningen in welke straten een boete is opgelegd. Dat is toch geen schending van de Algemene Verordening gegevensbescherming.*

1141 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Il est stupéfiant d'entendre un parti comme le vôtre exiger une liste détaillant les logements concernés, car les justificatifs concernent uniquement Bruxelles Logement et les propriétaires.

Nous ne pouvons transmettre à l'assemblée une liste détaillant les tenants et les aboutissants.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het is ongelooflijk dat een partij als Ecolo een lijst met de betrokken woningen eist. We mogen het parlement geen gedetailleerde informatie bezorgen.*

1149 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Tout ce que je veux, ce sont les chiffres, rue par rue.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Het enige wat ik vraag, zijn de cijfers per straat.*

1149 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Comme je vous l'ai expliqué, 38 enquêtes ont été réalisées. Vingt d'entre elles ne révèlent pas d'infraction puisque le bien a été acquis il y a moins d'un an, fait l'objet d'une demande de permis ou est occupé. Dix-huit autres ont donné lieu à l'envoi d'un avertissement. Sur ces dix-huit avertissements, dix-sept ont conduit à une fin de procédure parce que des travaux étaient prévus ou que le bien était occupé. Le dernier avertissement a abouti à une amende. Je ne peux pas aller au-delà de ces informations.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Zoals ik al zei, werden 38 onderzoeken uitgevoerd. 20 daarvan brachten geen overtreding aan het licht. De overige 18 leidden tot een waarschuwing. Een daarvan leidde tot een boete.*

1149 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- J'ai bien compris votre propos. Laissez-moi préciser que je vous interpellais pour connaître la situation de ces trois rues précises, pas le nom du propriétaire ni le contenu du justificatif.

- L'incident est clos.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Ik heb uw antwoord begrepen. Ik vraag u niet naar de namen of de redenen van de leegstand, maar naar de precieze cijfers, straat per straat.*

- Het incident is gesloten.

1161 **QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL**

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL

1161 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1161 **concernant les critiques du secteur immobilier à propos de la grille des loyers.**

betreffende de kritiek van de vastgoedsector op het huurprijzenrooster.

1163 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- L'ordonnance luttant contre les loyers abusifs via la Commission paritaire locative n'a que six mois, mais elle est déjà à la source de tous les maux, selon les analyses de certains réseaux immobiliers.

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Na Federia trekt Century 21 aan de alarmbel: de tekorten op de huurmarkt zouden toenemen als gevolg van de zes maanden oude ordonnantie over de Paritaire Huurcommissie.*

Après Federia, c'est au tour de Century 21 de livrer son avis. Sur la base des données de ses 30 agences, Century 21 estime que les loyers auraient augmenté de 10 % en un an en raison de cette ordonnance. Les mêmes données indiqueraient que 5 % des biens seraient passés de la location à la vente et que les contrats signés auraient chuté de 25 %. En partant d'informations qui lui sont propres, l'agence tire des conclusions générales en faisant le lien entre l'ordonnance et la pénurie. Bien que cette position ait été réfutée par Bruxelles Logement, ces analyses ont un impact sur le débat public.

Madame la Secrétaire d'État, pouvez-vous faire le point sur les chiffres concernant l'évolution des loyers ces cinq ou six derniers mois ?

Bruxelles Logement préconise d'examiner l'évolution des loyers en partant de données plus complètes. Au regard des analyses venant du secteur immobilier, qui partent de biais dénoncés par l'administration, à partir de quel moment l'enregistrement régional des baux permettra-t-il d'avoir une vision plus claire sur l'évolution du marché ?

Où en sont les études méthodologiques sur le profil des bailleurs ? En réponse à une question écrite, vous m'avez répondu que ce dossier connaissait un retard conséquent en raison de difficultés d'accès aux données du SPF Finances à cause du règlement général sur la protection des données. Qu'en est-il ?

Brussel Huisvesting wijst er echter op dat de cijfers van de vastgoedsector onvolledig zijn en een vertekend beeld geven.

Hoe evolueerden de huurprijzen in de afgelopen vijf of zes maanden?

Vanaf wanneer zal de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten een duidelijker zicht geven op de evolutie van de huurmarkt?

Hoever staan de methodologische studies over het profiel van de verhuurders? Eerder gaf u aan dat de GDPR-regelgeving de toegang tot de gegevens van de FOD Financiën bemoeilijkte.

1165 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- L'enregistrement des baux n'est obligatoire, au niveau régional, que depuis le 1er janvier 2025. Depuis cette date, 19.000 baux ont été enregistrés. Bruxelles Logement et perspective.brussels analysent ces données, mais ne peuvent pas encore dégager de tendances à long terme. Par conséquent, mon administration et moi-même ne sommes pas en mesure de confirmer ou d'infirmer les chiffres avancés par Century 21.

Néanmoins, les chiffres cités par Federia et Century 21 ne peuvent être représentatifs, pour les raisons suivantes :

- les logements loués par les agences immobilières concernent le plus souvent des logements issus du haut du marché, c'est-à-dire neufs, de meilleure qualité, plus grands et mieux situés ;

- certains opérateurs immobiliers, dont Federia, ont par le passé mis en évidence des dynamiques cycliques et récurrentes sur le marché locatif, avec une plus grande activité au second semestre qu'au premier. Les comparaisons au sein d'une même année sont donc à prendre avec beaucoup de précaution ;

- il n'existe enfin aucun élément permettant d'affirmer que les loyers sont soumis à une volatilité susceptible d'engendrer des variations notables de mois en mois. Certaines variables influentes se mesurent en effet sur le long terme : évolution des taux d'intérêt, délais de délivrance des permis, coût des matériaux de construction. Face à l'ensemble de ces facteurs, l'isolation d'une seule variable, à savoir l'entrée en vigueur des

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten op 1 januari 2025 verplicht werd, zijn er 19.000 geregistreerd. Brussel Huisvesting en perspective.brussels hebben daar echter nog geen trends uit kunnen afleiden.*

Toch is het duidelijk dat de cijfers van Federia en Century 21 niet representatief kunnen zijn: hun huurwoningen behoren meestal tot het hogere marktsegment; de activiteit op de huurmarkt varieert naargelang de tijd van het jaar, zodat vergelijken binnen hetzelfde jaar moeilijk is; en de huurprijzen hangen af van tal van variabelen, die vaak op de langere termijn spelen, zoals rentevoeten, vergunningstermijnen of materiaalkosten.

Het aantal geregistreerde huurovereenkomsten toont aan dat het beoogde doel, namelijk eindelijk over nieuwe cijfergegevens over de huurmarkt beschikken, bereikt wordt. Om die correct te analyseren moeten echter de fouten, incoherenties en dubbele registreringen eruit gehaald worden.

articles 8 à 13 de l'ordonnance - qui plus est à très court terme -, est un exercice hautement sujet à caution.

Concernant votre deuxième question, l'importance du nombre de baux enregistrés prouve que la nouvelle réglementation a atteint son objectif. Cela nous permet de bénéficier de nouvelles données sur le marché locatif, qui faisaient cruellement défaut jusque-là. Toutefois, il convient de les analyser prudemment avant d'en tirer des conclusions quant au marché privé. Ainsi, de ces 19.000 baux enregistrés, il faut retirer les baux réglementés des opérateurs immobiliers publics, les doublons et les incohérences, les erreurs d'encodage et les entrées absurdes.

1167 Le démarrage de ce travail statistique nécessitait la mise en place d'un important cadre entre Bruxelles Logement, Paradigm et perspective.brussels, Paradigm étant le responsable technique d'Irisrent et l'hébergeur de la base de données, tandis que perspective.brussels est chargé des analyses statistiques via l'Observatoire régional de l'habitat. Ce cadre vise à garantir une communication des données à la fois récurrente, sûre et conforme au règlement général sur la protection des données et au Code bruxellois du logement. Le travail est désormais en place et les premiers lots de données ont été communiqués à perspective.brussels, qui a par ailleurs choisi de s'adjoindre les services de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire afin d'étudier la manière dont les données de l'enregistrement pourraient être intégrées dans les données alimentant la grille des loyers. Cette mission de courte durée est prévue en janvier 2026.

S'agissant du profil des bailleurs, Bruxelles Logement continue de recevoir des demandes complémentaires du SPF Finances en vue de la finalisation du protocole d'accord. Au début du mois de décembre 2025, le SPF a mis en cause la relation contractuelle qui lie Bruxelles Logement à l'ULB, qui devra analyser les données fournies. Il demande qu'en plus des garanties contenues dans le marché public, un accord de sous-traitance soit conclu entre Bruxelles Logement et l'ULB. Cette demande est en cours d'analyse par le service juridique de Bruxelles Logement en vue, le cas échéant, de soumettre prochainement un accord en bonne et due forme à l'ULB.

Brussel Huisvesting, Paradigm en perspective.brussels moesten ook een gezamenlijk kader uitwerken om de gegevens veilig en conform zowel de GDPR als de Brusselse Huisvestingscode te kunnen uitwisselen. Dat is inmiddels gebeurd en de eerste gegevens zijn doorgegeven aan perspective.brussels. In januari 2026 zal perspective.brussels met behulp van het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) bekijken hoe het de huurregistratiegegevens kan integreren in het rooster van indicatieve huurprijzen.

Wat het profiel van de verhuurders betreft, blijft de FOD Financiën nieuwe voorwaarden koppelen aan de opmaak van een protocolakkoord voor de toegang tot zijn gegevens. Zo eist hij nu dat Brussel Huisvesting een onderaannemingsovereenkomst sluit met de ULB, dat de gegevens moet analyseren. Brussel Huisvesting onderzoekt momenteel die eis.

1169 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Je me réjouis d'entendre que les négociations se poursuivent entre le SPF Finances et l'ULB. Elles devraient aboutir à l'actualisation de la grille des loyers.

Il nous est dit que les baux enregistrés à l'échelon régional seront de nouveaux contrats. L'accord qui sera peut-être conclu permettra-t-il de disposer de données également sur les anciens baux enregistrés à l'échelon fédéral ?

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- Als dat protocolakkoord er komt, zullen dan ook de gegevens van de bestaande, federaal geregistreerde huurovereenkomsten gebruikt worden voor het rooster van indicatieve huurprijzen?*

1169 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Non, ce ne sera possible que pour les baux enregistrés au niveau régional.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Nee, enkel die van de gewestelijke registraties.*

1169 **M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)**.- Je vous remercie pour vos réponses. Les données fournies par Federia et Century 21 faussent le débat et ne correspondent pas à ce que les Bruxellois pensent de la crise du logement, car elles ne concernent que le

De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo) *(in het Frans).- De gegevens van Federia en Century 21 vertekenen het beeld omdat ze gebaseerd zijn op het hogere marktsegment. Zodra het huurprijzenrooster bijgewerkt is, moeten we de burgers*

haut du marché, alors que notre volonté consiste à régler des problèmes qui touchent le marché de base.

Les citoyens ont besoin d'être rassurés à ce propos. Lorsque la grille des loyers aura été actualisée, il est fondamental qu'ils en soient informés et que les décisions soient adaptées.

Ecolo a soutenu l'ordonnance sur les loyers abusifs. Mon groupe estime que le travail d'actualisation de la grille des loyers peut être poursuivi en même temps que la lutte contre les loyers abusifs. C'est essentiel et nous devons nous y atteler. La disparition de la Commission paritaire locative (CPL) n'étant plus à l'ordre du jour, semble-t-il, ces deux volets peuvent cohabiter.

La CPL est un organe de régulation. Or, selon les acteurs de terrain tels les CPAS et les associations, les locataires ont peur de porter plainte. Nous devrons en débattre pour donner plus de moyens à la CPL et faire en sorte que les locataires n'aient plus peur de la saisir.

- *L'incident est clos.*

1177

daarover informeren zodat ze gerust zijn dat ons beleid net de problemen van de basishuurmarkt wil aanpakken.

Voor Ecolo kan de strijd tegen buitensporige huurprijzen probleemloos samengaan met de aanpassing van het huurprijzenrooster.

Blijkbaar zijn huurders bang om klacht in te dienen bij de Paritaire Huurcommissie. We moeten die commissie meer middelen geven om dat te verhelpen.

- *Het incident is gesloten.*