

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

6 JUN 2006

---

**PROPOSITION DE RESOLUTION**

**visant à appliquer l'allocation-loyer,  
de façon expérimentale et limitée,  
pour les familles qui louent un logement  
d'une commune ou d'un CPAS**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la Commission  
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mmes Michèle HASQUIN-NAHUM et  
Nadia EL YOUSFI (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Mohamed Azzouzi, Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mme Nadia El Yousfi, MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

*Membres suppléants* : Mmes Fatiha Saïdi, Dominique Braeckman, Brigitte De Pauw.

*Autres membres* : Mme Françoise Schepmans, M. Jean-Luc Vanraes.

---

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-238/1 – 2005/2006 : Proposition de résolution.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2005-2006

6 JUNI 2006

---

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

**ertoe strekkende om de huurtoelage,  
bij wijze van experiment en beperkt,  
toe te passen voor de gezinnen die een woning  
huren van een gemeente of een OCMW**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie  
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Michèle HASQUIN-NAHUM en  
mevrouw Nadia EL YOUSFI (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heer Mohamed Azzouzi, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

*Plaatsvervangers* : mevr. Fatiha Saïdi, mevr. Dominique Braeckman, mevr. Brigitte De Pauw.

*Andere leden* : mevr. Françoise Schepmans, de heer Jean-Luc Vanraes.

---

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-238/1 – 2005/2006 : Voorstel van resolutie.



## I. Exposé introductif de M. Vincent De Wolf, auteur de la proposition de résolution

M. Vincent De Wolf rappelle brièvement les données du problème. Il s'avère que 60 % des Bruxellois sont locataires. L'Observatoire des Loyers 2004 a relevé que les personnes les plus pauvres consacraient jusqu'à 80 % de leur revenu au logement, et que les locataires qui ont un revenu allant de 500 à 1.000 EUR y consacrent 40 %, soit largement plus que le tiers de leurs revenus. Or, seuls 8 % du parc locatif consistent en du logement social, alors que 28.000 ménages sont en attente d'un logement social. La solution consiste d'une part à construire davantage de logements sociaux, ce qui est l'objet du Plan Logement de la secrétaire d'Etat et d'autre part, une allocation-loyer correctement ciblée.

Avant les élections régionales de 2004, trois propositions d'ordonnance avaient été déposées devant cette commission :

- une proposition de M. Michel Lemaire (CDH), demandant le versement d'une allocation-loyer pendant cinq ans à tous les demandeurs d'un logement social inscrits sur une liste d'attente, avec priorité à ceux qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus à leur loyer (n° A-355/1 – 2002/2003);
- une proposition de M. de Clippele et de Mme Lemesre (MR) proposant le versement d'un chèque-logement au bailleur sur demande du locataire, avec des critères de revenus et de nombre d'enfants à charge (n° A-386/1 – 2002/2003);
- une proposition superfétatoire de Mme Brigitte Grouwels (CD&V) sur le même sujet (n° A-410/1 – 2002/2003).

A la veille des élections, une carte blanche dans le journal « Le Soir » du 23 avril 2004 est signée par M. Michel Lemaire, Mme Isabelle Emmery et M. Alain Daems, et co-signée par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), concernant l'octroi d'une allocation-loyer aux plus démunis. Il y est rappelé que la Constitution prévoit un droit au logement, que le revenu moyen des Bruxellois ne dépasse pas 1000 EUR, que l'offre de logement est insuffisante, et qu'il y a une grande liste d'attente. Il s'agit alors d'un véritable effet d'annonce, dans lequel on brandit l'urgence pour demander des mesures à court terme et transitoires sous forme d'une allocation-loyer.

Le précédent secrétaire d'Etat, M. Alain Hutchinson, avait promis qu'il mettrait une telle allocation-loyer en place, mais avait estimé nécessaire de faire réaliser une étude. Celle-ci a révélé que dans deux ou trois cas de figure,

## I. Inleidende uiteenzetting van de heer Vincent De Wolf, indiener van het voorstel van resolutie

De heer Vincent De Wolf schetst het probleem in het kort. Zowat 60 % van de Brusselaars huurt een woning. Volgens het Observatorium van de Huurprijzen 2004 besteden de armsten tot 80 % van hun inkomen aan huur en huurders met een inkomen tussen 500 en 800 EUR besteden er 40 % van hun inkomen aan. Dat is veel meer dan een derde van het inkomen. Slechts 8 % van de huurwoningen is een sociale woning, hoewel 28.000 gezinnen op een sociale woning wachten. De oplossing bestaat enerzijds in het bouwen van meer sociale woningen, wat het doel is van het Huisvestingsplan van de staatssecretaris, en anderzijds in een huurtoelage die op de juiste doelgroep gericht is.

Vóór de verkiezingen van de gewestparlementen van 2004, waren drie voorstellen van ordonnantie ingediend bij deze commissie :

- een voorstel van de heer Michel Lemaire (CDH) tot invoering van een woontoelage, gedurende vijf jaar, voor alle gezinnen die een aanvraag voor een sociale woning hebben ingediend en ingeschreven zijn op een wachtlijst, met voorrang voor de gezinnen die meer dan 50% van hun inkomen aan hun huur besteden (nr. A-355/1 – 2002/2003);
- een voorstel van de heer de Clippele en mevrouw Lemesre (MR) tot invoering van een woontoelage in de vorm van een cheque voor de verhuurder op verzoek van de huurder, met als criteria het inkomen en het aantal kinderen ten laste (nr. A-386/1 – 2002/2003);
- een overtollig voorstel van mevrouw Brigitte Grouwels (CD&V) over hetzelfde onderwerp (nr. A-410/1 – 2002/2003).

Aan de vooravond van de verkiezingen, hebben de heer Michel Lemaire, mevrouw Isabelle Emmery en de heer Alain Daems een vrije tribune in de krant Le Soir van 23 april 2004 ondertekend over de toekenning van een huurtoelage aan de armsten. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) heeft die vrije tribune ook ondertekend. Daarin wordt eraan herinnerd dat de Grondwet in het recht op huisvesting voorziet, het gemiddelde inkomen van de Brusselaars lager ligt dan 1.000 EUR, het woningaanbod ontoereikend is en er een lange wachtlijst is. Op die manier, wilde men een acuut probleem onder de aandacht brengen en aansturen op kortetermijnmaatregelen en overgangsmatregelen in de vorm van een huurtoelage.

De vorige bevoegde staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson, had beloofd dat hij zo'n huurtoelage zou invoeren, maar hij vond het eerst noodzakelijk om een studie te laten uitvoeren. Daaruit is gebleken dat er in twee of

certains problèmes peuvent se poser. Mais il y est précisé aussi que l'effet d'aubaine et la spéculation sont inexistantes si l'allocation-loyer n'est attribuée qu'à 700 ménages.

Après les élections, l'accord de gouvernement du 20 juillet 2004 stipule « qu'un système d'allocation-loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS. La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à l'effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisterait en une hausse supplémentaire des loyers. (...) Le dispositif sera transitoire, et réservé aux catégories sociales qui rencontrent les difficultés les plus importantes quant à l'accès au logement. (...) Cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers. C'est pourquoi de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnements avec le secteur public du logement. » (doc. n° A-8/1 – S.O. 2004, p. 56).

Et aujourd'hui, on constate que rien n'a été fait ! Des débats ont été menés au Parlement, à l'initiative de M. de Clippelle et Mme Lemesre, l'ensemble des groupes s'est dit favorable à une allocation-loyer à titre expérimental, sur des logements publics. Mais qu'est-ce qu'on attend ? Alors que c'était si urgent en 2004 ! On a dit et redit au Parlement qu'il fallait le faire. M. Jean-Luc Vanraes avait même proposé de travailler avec le CPAS d'Uccle.

Un avis du Conseil consultatif du Logement, en janvier 2006, a été rendu suite à la création d'un groupe de travail sur l'allocation-loyer : le Conseil est favorable à l'introduction d'une telle allocation-loyer, à condition d'être conçue comme une mesure transitoire dans l'attente de mesures structurelles; il faudrait l'évaluer au terme d'une période de dix ans; le public cible qu'il faudrait viser est d'une part des personnes ayant un revenu qui ne dépasse pas le revenu d'intégration ou son équivalent (c-à-d. 625 EUR pour une personne seule, et 835 EUR pour un ménage avec une personne à charge), et d'autre part les grandes familles de cinq personnes et plus; le loyer doit être plafonné au tiers du revenu, l'allocation-loyer devant couvrir la différence. Le conseil consultatif ajoute : « l'allocation-loyer est susceptible de s'appliquer aux logements détenus par les communes, les CPAS, qui ne sont pas assimilés au logement social ni au logement locatif du Fonds du Logement. ».

Compte tenu de tous ces éléments, l'intervenant a cru utile de relancer le débat, et de demander au gouvernement, par cette proposition de résolution, de « prendre toutes initiatives utiles, en collaboration avec les régies communales et les CPAS, afin de permettre la diffusion limitée et contrôlée d'une allocation-loyer, à titre expérimental, pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un CPAS. ».

drie situaties problemen kunnen rijzen. Die studie precieert evenwel dat het Mattheuseffect en speculatie onbestaand zijn als de huurtoelage slechts aan 700 gezinnen wordt toegekend.

Na de verkiezingen, stond in het regeerakkoord van 20 juli 2004 dat « voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen, er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd zal worden. De haalbaarheid van deze toelage moet onderzocht worden, gezien de risico's verbonden aan een eventueel onbedoeld voordeel voor de eigenaars als de maatregel een bijkomende verhoging van de huurprijzen zou betekenen. (...) Het moet een overgangsmaatregel zijn die wordt voorbehouden aan de sociale categorieën die de meeste moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning. (...) Deze steun mag enkel doorgang vinden als tegelijk de huurprijzen worden omkaderd. Daarom moet deze operatie bij voorrang gebeuren via conventionering met de openbare huisvestingssector. » (gedr. st. nr. A-8/1 – G.Z. 2004, p. 56).

Heden stelt men vast dat er niets is gedaan ! In het Parlement zijn besprekingen gevoerd op initiatief van de heer de Clippelle en mevrouw Lemesre. Alle fracties zijn voorstander van een experiment met een huurtoelage voor openbare woningen. Waarop wacht men nog ? Het probleem was al acuut in 2004! Men heeft in het Parlement gezegd en herhaald dat men zo'n experiment moest uitvoeren. De heer Jean-Luc Vanraes had zelfs voorgesteld om samen te werken met het OCMW van Ukkel.

Een advies van de Adviesraad voor Huisvesting is in januari 2006 uitgebracht na de oprichting van een werkgroep Huurtoelage. De Adviesraad is voorstander van de invoering van zo'n huurtoelage, op voorwaarde dat die opgevat wordt als een overgangsmaatregel in afwachting van structurele maatregelen; de huurtoelagerегeling zou na tien jaar geëvalueerd moeten worden; de doelgroep zou enerzijds bestaan uit gezinnen met een inkomen dat niet hoger is dan het leefloon of het equivalent ervan (d.w.z. 625 EUR voor een alleenstaande en 835 EUR voor een gezin met een persoon ten laste) en anderzijds uit grote gezinnen met minstens vijf gezinsleden; de huurprijs moet begrensd worden tot een derde van het inkomen en de huurtoelage dient om het verschil te dekken. De Adviesraad voegt eraan toe dat de huurtoelage kan worden toegepast op de woningen van de gemeenten en de OCMW's die niet gelijkgesteld zijn met sociale woningen of met huurwoningen van het Woningfonds.

Gelet op het voorgaande, vindt de spreker het nuttig om het probleem opnieuw onder de aandacht te brengen en de regering bij wege van dit voorstel van resolutie te verzoeken om « elk nuttig initiatief te nemen, in samenwerking met de gemeentebedrijven en de OCMW's, om een beperkte en gecontroleerde invoering van een huurtoelage, bij wijze van experiment, mogelijk te maken voor de gezinnen die een woning huren van een gemeente of een OCMW. ».

## II. Discussion générale

Mme Michèle Carthé se dit intéressée par l'intitulé de la proposition, car elle s'inscrit dans le cadre de la déclaration gouvernementale. Mais il y a beaucoup de nuances à apporter. L'accord de gouvernement préconise l'instauration *d'un* système d'allocation-loyer, alors que cette proposition vise à l'instauration *du* système d'allocation-loyer, comme s'il n'y avait qu'une seule définition de l'allocation-loyer qui serait approuvée par tout un chacun. L'intervenante estime que les considérants qui se trouvent dans la proposition de M. De Wolf ne s'inscrivent pas du tout dans l'intitulé de la proposition, tel que le conçoit son groupe.

M. Vincent De Wolf rétorque qu'il est ouvert à tous les amendements.

Mme Michèle Carthé répond que dans ce cas il faudrait tout amender. Car en effet les considérants reprennent tous les présupposés qui sont développés depuis longtemps par le MR en vue de mettre en place un système d'allocation-loyer qui n'est pas du tout celui prôné par la déclaration gouvernementale. Par exemple, le deuxième considérant dit que les locataires de logements sociaux bénéficient de 100 % de l'aide alors que les demandeurs ne répondant pas aux critères stricts d'accès à ces logements ne bénéficient d'aucune aide. C'est inacceptable, car c'est justement pour les personnes se trouvant dans les critères d'accès au logement social qu'une aide doit être accordée. Il est vrai qu'il y a trop peu de logements sociaux, mais c'est bien pour cela que le gouvernement a mis en œuvre le Plan Logement.

Dans le troisième considérant, il est prétendu qu'une grande partie de la population se situe dans une tranche de revenus supérieure à celle leur permettant de demander un logement social, mais inférieure à celle leur permettant d'accéder à un autre type de logement : or combien de fois M. De Wolf n'est-il pas intervenu en commission pour demander de revoir à la hausse les conditions d'accès au logement social ? Or on sait très bien que plus de 50 % de la population bruxelloise entre dans ces critères d'accès.

Le considérant suivant parle du manque criant de logements moyens, ce qui est bien sûr le cas, mais quel est le rapport avec l'allocation-loyer, qui s'adresse aux revenus les plus faibles ? Ce n'est pas un critère pertinent dans le cadre de cette discussion.

L'intervenante ne continuera pas plus avant : il lui est impossible de voter cette proposition, car elle ne peut marquer son accord avec aucun des considérants. Par contre, il serait intéressant d'avoir un débat sur l'allocation-loyer, mais certainement pas dans le cadre de la discussion de cette proposition de résolution. Le PS est favorable à l'instauration d'un système allocation-loyer, mais il faut d'abord mettre en place un système d'encadrement des loyers, conformément à la déclaration gouvernementale.

M. Alain Daems confirme chacun des propos de la « carte blanche » qu'il a signée avec M. Lemaire et Mme

## II. Algemene bespreking

Het opschrift van het voorstel heeft de belangstelling van mevrouw Michèle Carthé gewekt, want het sluit aan bij de regeringsverklaring. Er moeten evenwel veel nuances in aangebracht worden. Het regeerakkoord beveelt de invoering van *een* huurtoelageregeling aan, terwijl dit voorstel tot de invoering van *de* huurtoelageregeling strekt, alsof er slechts één enkele definitie zou zijn die iedereen goedkeurt. De spreekster vindt dat de consideransen in het voorstel van de heer De Wolf niet stroken met het opschrift van het voorstel, zoals haar fractie dat opvat.

De heer Vincent De Wolf repliceert dat amendementen welkom zijn.

Mevrouw Michèle Carthé antwoordt dat men in dat geval alles zou moeten amenderen. De consideransen nemen immers alle uitgangspunten over die de MR allang geformuleerd heeft, om een huurtoelageregeling in te voeren die helemaal niet overeenkomt met de regeling die het regeerakkoord aanbeveelt. In de tweede considerans bijvoorbeeld staat dat de huurders van sociale woningen 100 % steun krijgen, terwijl de aanvragers die niet voldoen aan de strikte criteria om een sociale woning toegewezen te krijgen, niets ontvangen. Dat is onaanvaardbaar, want uitgerekend de personen die voldoen aan de criteria om een sociale woning toegewezen te krijgen, moeten steun krijgen. Het is inderdaad zo dat er te weinig sociale woningen zijn, maar om die reden heeft de regering het Huisvestingsplan uitgedokterd.

In de derde considerans staat dat een groot gedeelte van de bevolking te vinden is in een inkomensschijf boven die welke hun de mogelijkheid biedt om een sociale woning toegewezen te krijgen: hoeveel keer heeft de heer Vincent De Wolf tijdens vergaderingen van de commissie niet gevraagd om de voorwaarden voor de toegang tot een sociale woning te verstrengen ? Men weet immers zeer goed dat meer dan 50 % van de Brusselse bevolking aan die voorwaarden voldoet.

De volgende considerans spreekt van het schrijnend tekort aan middelgrote woningen. Dat is natuurlijk wel het geval, maar wat is het verband met de huurtoelage die bestemd voor de personen met de laagste inkomens ? Dat tekort doet niet terzake in deze bespreking.

De spreekster stopt hier met haar kritiek: ze kan dit voorstel niet goedkeuren, want ze kan met geen enkele considerans akkoord gaan. Het zou daarentegen interessant zijn om de huurtoelage te bespreken, maar zeker niet in het kader van de bespreking van dit voorstel van resolutie. De PS is voorstander van de invoering van een huurtoelageregeling, maar eerst moet, overeenkomstig de regeringsverklaring, een systeem voor de regeling van de huurprijzen worden ingevoerd.

De heer Alain Daems bevestigt de uitspraken in de vrije tribune die hij met de heer Lemaire en mevrouw Emmery,

Emmery, en collaboration avec le RBDH, en avril 2004. Aucun des mots ne devrait aujourd'hui en être changé. Mais la caricature qu'en donne M. De Wolf frise la mauvaise foi. Le texte commence par dire que l'allocation-loyer n'est aucunement une solution : il faut d'abord une augmentation du parc de logements sociaux, et ensuite un encadrement des loyers. En attendant, un système d'allocation-loyer, s'il n'a pas comme conséquence d'augmenter les loyers, peut être mis en place. Pourquoi un encadrement des loyers ? Pour une question d'équité : en effet, tout le monde n'obtiendra pas une allocation-loyer; c'est pourquoi il faut cibler les bénéficiaires de cette allocation-loyer. Mais si cela devait avoir comme effet une augmentation généralisée de l'ensemble des loyers, alors les gens qui ne reçoivent pas cette allocation seraient doublement pénalisés.

La question est de savoir s'il existe des systèmes d'allocation-loyer qui ne fassent pas augmenter l'ensemble des loyers. L'étude réalisée par DULBEA, dont l'orateur aimerait entendre l'analyse, semble dire que si l'allocation-loyer n'est pas connue des propriétaires, elle n'entraînera pas un effet d'augmentation des loyers. Mais l'intervenant estime qu'il n'est pas crédible de penser que la création d'un système d'allocation-loyer passerait inaperçu.

Il ne faudrait pas en arriver à créer une administration spécifique pour gérer une expérience-pilote d'allocation-loyer. L'orateur est plutôt favorable à ce que les CPAS puissent disposer d'un fonds-logement pour aider, quel que soit le propriétaire (public ou privé), ses allocataires à payer leur loyer. Ce serait intéressant d'en discuter en commission, en demandant l'avis des présidents de CPAS.

Enfin, il existe déjà une ordonnance créant une allocation-loyer : c'est l'article 131 du Code du Logement. Mais il manque encore un mécanisme suffisamment fin, précis, équitable et budgété pour pouvoir avancer sur cette question. La commission a encore besoin d'éclaircissements, mais pas de cette résolution. Il faut d'abord entendre l'avis des gestionnaires et des économistes sur la question.

La Secrétaire d'Etat Françoise Dupuis confirme que la crise du logement est toujours présente. Les conclusions de l'étude sont avérées : s'il n'y a que 700 ménages qui sont visés par la mesure, il n'y aura aucun impact sur les loyers. La crainte que formule la Secrétaire d'Etat est d'en arriver à faire passer les aides à la construction vers l'aide à la personne : c'est ce qui s'est passé en Angleterre où il n'y a aujourd'hui plus de construction de logements publics, étant donné que toute l'aide au logement est engloutie dans les allocations-loyers.

Mais il n'est pas question de prétendre que le gouvernement ne fait rien : il existe aujourd'hui deux systèmes d'allocation-loyer, à charge des pouvoirs publics, et qui don-

in samenwerking met de BBRoW, heeft ondertekend in april 2004. Geen enkel woord daarvan hoeft te worden veranderd. De heer De Wolf maakt er evenwel een karikatuur van. Men zou zelfs kunnen denken dat hij te kwader trouw is. De tekst begint met de stelling dat een huurtoelage geenszins een oplossing is, dat eerst het aantal sociale woningen moet worden uitgebreid en dat er vervolgens een huurprijzenregeling moet komen. In afwachting daarvan, kan er een huurtoelageregeling ingevoerd worden, op voorwaarde dat zulks de huurprijzen niet de hoogte in jaagt. Waarom een regeling van de huurprijzen ? Omwille van de billijkheid : niet iedereen zal immers een huurtoelage krijgen: daarom moet men precies vaststellen wie recht heeft op de huurtoelage. Als dat zou leiden tot een algemene verhoging van de huurprijzen, zouden de mensen die geen toelage krijgen, twee keer benadeeld worden.

De vraag is of er regelingen inzake huurtoelagen bestaan die niet alle huurprijzen de hoogte in jagen. De studie van DULBEA, waarvan de indener graag een analyse zou horen, lijkt aan te tonen dat, als de eigenaars de huurtoelage niet kennen, de huurprijzen ook niet stijgen. De spreker meent echter dat men niet mag geloven dat de invoering van een huurtoelageregeling onopgemerkt zal voorbijgaan.

Het mag niet zover komen dat er een specifieke dienst opgericht moet worden om een proefproject inzake huurtoelagen te beheren. De spreker meent dat de OCMW's zouden moeten beschikken over een huisvestingsfonds om hulp te verlenen, ongeacht de eigenaar (overheid of privé-persoon), aan hun steuntrekkers om hun huur te betalen. Het zou interessant zijn om daarover een debat te voeren in de commissie en in dat kader het standpunt te vernemen van de OCMW-voorzitters.

Er bestaat reeds een ordonnantie tot invoering van een huurtoelage, te weten artikel 31 van de Huisvestingscode. Er ontbreekt echter nog een voldoende precieze, billijke regeling met de nodige middelen om vooruitgang te kunnen boeken. De commissie heeft behoefte aan meer uitleg, maar niet aan deze resolutie. Men zou eerst het standpunt moeten kennen van de beheerders en de economici over de kwestie.

Staatssecretaris Françoise Dupuis bevestigt dat de huisvestingscrisis nog niet bezworen is. De conclusies van de studie zijn waarheid geworden: als er maar 700 gezinnen onder de maatregel vallen, zal dat geen effect hebben op de huurprijzen. De staatssecretaris vreest dat de steun voor de bouw verdwijnt ten voordele van de steun aan de mensen. Dat is gebeurd in Engeland waar vandaag geen openbare woningen meer gebouwd worden omdat alle steun voor de huisvesting naar de huurtoelagen gaat.

Men mag echter niet zeggen dat de regering niets doet: er bestaan vandaag twee soorten huurtoelagen vanwege de overheid, die het verschil dekken tussen wat de huurder kan

ment au locataire un différentiel de loyer entre ce qu'il peut payer et ce que reçoit le bailleur : il s'agit des ADIL et des AIS. Les ADIL consistent en une allocation-loyer, qui va directement dans la poche des locataires qui quittent un logement insalubre pour aller vivre dans un logement adapté. A cet égard, on est passé sous cette législature de 3.000 à 5.000 bénéficiaires de ces ADIL, ce qui signifie que 2.000 familles supplémentaires bénéficient d'une allocation-loyer. En ce qui concerne les AIS, qui opèrent une sorte de socialisation du parc privé, il y a là tout un système conventionné avec des plafonds de référence, qui marche très bien.

Il y a un grand intérêt à promouvoir les AIS : on est passé sous cette législature de 933 à 1.350 logements gérés par des AIS, ce qui représente plus de 400 familles supplémentaires qui bénéficient d'une aide. Il n'est donc pas vrai de dire que le gouvernement n'a rien fait. En juin, la secrétaire d'Etat établira un bilan de l'action des AIS avec la FEDAIS.

Enfin, la Secrétaire d'Etat propose d'envoyer à la commission l'avis *in extenso* du Conseil consultatif du Logement. Cet avis reflète toute la contradiction du secteur à ce sujet. La Secrétaire d'Etat propose à la commission de mener un débat sur l'allocation-loyer, mais non pas sur la base de cette proposition de résolution, mais à partir de l'avis du Conseil consultatif du Logement. C'est pourquoi la Secrétaire d'Etat demande préalablement le retrait de cette proposition.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il a tenté dans son exposé de faire une synthèse de la problématique. Mme Carthé prétend que les considérants ne sont pas conformes à l'intitulé de la proposition, il en déduit donc que le PS veut isoler la résolution de son contexte. Il est vrai que le MR et le PS ne seront jamais d'accord sur la conception de la mixité sociale. Mais l'intervenant maintient sa conviction selon laquelle on n'est pas riche parce qu'on dépasse les plafonds d'accès au logement social.

L'intervenant estime par ailleurs que M. Daems, qui traite sa proposition de ridicule, a trompé ses électeurs, ainsi que les lecteurs de sa carte blanche du « Soir ». En effet, celle-ci était rédigée en ces termes : « La seule solution durable est d'augmenter le parc locatif public à caractère social », mais dans l'attente de cette création, « il nous incombe de tenter d'en atténuer les conséquences sociales dramatiques pour les personnes les plus défavorisées, sans pour autant mettre en péril les moyens financiers nécessaires aux investissements à moyen et long terme dans la construction/rénovation de logements publics ». L'allocation-loyer y est ensuite présentée comme une « aide financière temporaire », ou encore « une mesure transitoire, répondant à l'urgence sociale ».

Ensuite, la carte blanche énonce trois formes d'aide au loyer : l'allocation-loyer, les ADIL et les logements AIS.

batalen en wat de verhuurder krijgt: het betreft om de VIHT's en de regeling met de SWB's. De VIHT's bestaan uit een huurtoelage die rechtstreeks gaat naar de huurders die een ongezonde woning verlaten en een aangepaste woning betrekken. Tijdens deze zittingsperiode, is het aantal VIHT-begunstigden gestegen van 3.000 tot 5.000, wat betekent dat 2.000 extra gezinnen een huurtoelage krijgen. Wat de SWB's betreft, die voor een soort socialisering van de private woningen zorgen, bestaat er een heel systeem met overeenkomsten en referentieplafonds dat zeer goed werkt.

Het is van groot belang om de SWB's te promoten: tijdens deze zittingsperiode, is men gegaan van 933 naar 1.350 woningen beheerd door de SWB's, wat betekent dat meer dan 400 extra gezinnen steun krijgen. Het is dus niet waar dat de regering niets gedaan heeft. In juni, zal de staatssecretaris een balans opmaken van de initiatieven van de SWB's met de FEDSWB.

De staatssecretaris stelt tot slot voor om de commissie het advies *in extenso* te bezorgen van de Adviesraad voor de Huisvesting. In dat advies, komen de tegenstrijdigheden van de sector in dat verband aan het licht. De staatssecretaris stelt de commissie voor een debat te houden over de huurtoelage, maar niet op basis van dit voorstel van resolutie, wel op basis van het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting. De staatssecretaris vraagt dan ook dat dit voorstel ingetrokken wordt.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat hij geprobeerd heeft om in zijn uiteenzetting een synthese van de problematiek te maken. Mevrouw Carthé beweert dat de consideransen niet overeenstemmen met het opschrift van het voorstel en hij leidt daar dus uit af dat de PS de resolutie uit haar context wil halen. Het is waar dat de MR en de PS het nooit eens zullen worden over het concept sociale gemengdheid. De spreker blijft er echter van overtuigd dat men niet rijk is ofschoon men plafonds voor een sociale woning overschrijdt.

De spreker vindt verder dat de heer Daems, die zijn voorstel al te gek vindt, zijn kiezers en de lezers van de vrije tribune in « Le Soir » bedrogen heeft. Daarin kon men lezen dat de enige duurzame oplossing erin bestaat meer openbare sociale huurwoningen tot stand te brengen. In afwachting daarvan, moet men proberen om de dramatische sociale gevolgen voor de meest achtergestelde personen te verzachten, zonder de financiële middelen voor de investeringen op middellange en lange termijn in de bouw/renovatie van openbare woningen in het gedrang te brengen. De huurtoelage wordt er vervolgens voorgesteld als een tijdelijke financiële steun of een overgangsmaatregel om dringende sociale redenen.

De vrije tribune heeft het vervolgens over drie soorten huurtoelagen: de huurtoelagen, de VIHT's en de regelingen

Mais ces dispositifs existaient avant l'arrivée de Mme Dupuis ! Et pour ce qui concerne la première des trois formes d'allocation-loyer, on ne voit toujours rien venir...

M. Vincent De Wolf prévient que si l'on vote aujourd'hui contre sa proposition de résolution, c'est contre la déclaration gouvernementale que l'on votera.

La Secrétaire d'Etat Françoise Dupuis ne peut que répéter les chiffres qu'elle a donnés : sous cette législature, les aides individuelles au loyer (ADIL et AIS) sont passées de 3.933 à 2.417 de plus. On ne peut donc pas dire que le gouvernement n'a rien fait. En relisant les considérants de la proposition, il y en a trois qui posent particulièrement problème :

- le septième : « considérant que l'instauration d'une allocation-loyer dans ce contexte, peut contribuer à rechercher une solution à cette crise puisque les risques d'effet d'aubaine qu'elle implique pour les propriétaires sont contrôlables », ce qui n'est pas si sûr;
- le huitième : « considérant que l'introduction limitée de cette allocation-loyer, à titre expérimental, pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un CPAS permet de garantir que ces logements correspondent aux normes de qualité des logements pour lesquels une telle prime est accordée », au risque de confondre deux dossiers, ce qui n'est pas souhaitable;
- le neuvième : « considérant qu'une telle expérience permettrait également de mesurer les risques que l'allocation-loyer induirait », il faudrait au moins discuter pendant une heure ! Il ne faut pas jouer avec la mesure du risque en faisant des expériences.

C'est pourquoi la Secrétaire d'Etat souscrit à la proposition de M. Daems d'ouvrir un débat sur cette allocation-loyer, que ce soit ou non sur la base de cette proposition-ci, afin de creuser les problèmes que soulèvent la question de l'instauration d'une allocation-loyer.

M. Vincent De Wolf est prêt à accepter que l'on mette ce point en discussion, mais à condition que la majorité s'engage à y apporter une bonne fin. En effet, il y a deux ans, lorsqu'il était dans la majorité précédente l'interlocuteur du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, l'intervenant avait déposé un texte sur la mixité sociale; lorsque la commission, après deux ans de tergiversations, est passée au vote de cette proposition, le groupe PS est sorti de la salle en refusant d'assurer le quorum. C'est pourquoi l'orateur se dit prêt à ouvrir le débat, à ce qu'on entende l'avis du Conseil consultatif du Logement et un représentant de DULBEA. Mais le véritable travail parlementaire consiste aussi à remettre des amendements, à avancer sur un texte. La commission pourrait même constituer un groupe de travail, majorité et opposition confondues, comme cela avait

met de woningen beheerd door de SWB's. Maar die maatregelen bestonden al voor mevrouw Dupuis aantrad! Wat de eerste van de drie soorten huurtoelages betreft, staat er nog altijd niets op touw...

De heer Vincent De Wolf waarschuwt ervoor dat, als men vandaag zijn voorstel van resolutie afketst, men ook de regeerverklaring afwijst.

Staatssecretaris Françoise Dupuis kan enkel de cijfers herhalen dat zij gegeven heeft: tijdens deze zittingsperiode, is de individuele steun via de huurtoelages (VIHT's en SWB-woningen) gestegen van 3.933 tot 2.417 meer. Men mag dus niet zeggen dat de regering niets doet. Drie consideransen van het voorstel vormen een probleem :

- de zevende : « Overwegende dat de invoering van een huurtoelage in die context zou helpen bij het zoeken naar een oplossing voor die crisis omdat de risico's op een buitenkansje voor de eigenaars controleerbaar zijn », wat niet zo zeker is;
- de achtste : « Overwegende, bovendien, dat de beperkte invoering van die huurtoelage, bij wijze van experiment, voor de gezinnen die een woning huren van een gemeente of een OCMW kan garanderen dat die woningen voldoen aan de kwaliteitsnormen van de woningen waarvoor zo'n premie wordt toegekend », met het risico dat twee dossiers door elkaar gehaald worden, wat niet wenselijk is;
- de negende : « Overwegende dat men met een dergelijk experiment ook de risico's kan inschatten die de huurtoelage zou meebrengen », waar ten minste een uur over gediscussieerd zou moeten worden ! Experimenten mogen niet dienen om risico's in te schatten.

De staatssecretaris staat dan ook achter het voorstel van de heer Daems om, al dan niet op grond van dit voorstel, een debat te beginnen over de huurtoelage om de problemen die verbonden zijn aan de invoering van een huurtoelage uit te diepen.

De heer Vincent De Wolf is bereid te aanvaarden dat dit punt ter discussie gesteld wordt, maar op voorwaarde dat de meerderheid er zich toe verbindt de zaken tot een goed einde te brengen. Twee jaar geleden, toen hij in de vorige meerderheid de gesprekspartner was van staatssecretaris Alain Hutchinson, heeft de spreker immers een tekst over de sociale gemengdheid ingediend; toen de commissie, na twee jaar getreuzel, overgegaan is tot de stemming over dat voorstel, is de PS-fractie buitengewandeld en heeft ze geweigerd om het quorum te verzekeren. De spreker is dan ook bereid om het debat te beginnen en het standpunt te vernemen van de Adviesraad voor de Huisvesting en van een vertegenwoordiger van DULBEA. Het echte parlementaire werk bestaat ook in het indienen van amendementen en het boeken van vooruitgang over een tekst. De



été le cas lors de la discussion d'une proposition d'ordonnance de M. Vervoort au sujet des conseils consultatifs des locataires (doc. n° A-93/2 – 2000/2001). La déclaration gouvernementale précise pourtant bien qu'un système d'allocation-loyer doit être expérimenté. C'est pourquoi l'intervenant accepte que l'on continue le débat sur la base de sa proposition, mais il faut qu'on avance dans cette problématique.

La Secrétaire d'Etat regrette que sa proposition d'ouverture ait été mal comprise; elle refuse de discuter sous la pression. Ou bien M. De Wolf retire sa proposition, ou bien celle-ci sera soumise au vote de la commission.

Mme Michèle Carthé estime que dans cette proposition de résolution, seul le titre est digne d'intérêt. C'est pourquoi elle demande que la commission s'exprime par un vote sur le texte, et reprenne ultérieurement un débat sur l'allocation-loyer dans un climat plus serein, à partir de l'avis du Conseil consultatif du Logement.

M. Alain Daems demande que la commission tienne des auditions à partir de l'avis du Conseil consultatif du Logement et de l'étude de DULBEA. Pour ce qui est de la proposition de résolution, pourrait-on en changer complètement tous les éléments ?

Le président propose à la commission d'organiser un débat sur l'allocation-loyer, après avoir entendu l'avis du Conseil consultatif du Logement, l'auteur de l'étude DULBEA, l'avis de la conférence des présidents de CPAS. (*Assentiment*)

### III. Vote sur l'ensemble

La proposition de résolution, dans son ensemble, est rejetée par 9 voix contre 4.

M. Alain Daems demande une lecture et une approbation du rapport lors de la prochaine séance de commission.

### IV. Lecture et approbation du rapport

Moyennant quelques corrections techniques, le rapport est approuvé par 12 voix et 1 abstention.

*Les Rapporteuses,*

Michèle HASQUIN-NAHUM  
Nadia EL YOUSFI

*Le Président,*

Michel COLSON

commissie zou zelfs een werkgroep kunnen oprichten, meerderheid en oppositie samen, zoals het geval geweest is tijdens de bespreking van het voorstel van ordonnantie van de heer Vervoort over de adviesraden van de huurders (stuk nr. A-93/2 – 2000/2001). De regeerverklaring preciseert echter dat een regeling inzake huurtoelages beproefd moet worden. De spreker aanvaardt dan ook dat men het debat voortzet op basis van zijn voorstel, maar men moet opschieten in deze kwestie.

De staatssecretaris betreurt dat haar voorzet in slechte aarde gevallen is; zij weigert om onder druk te discussiëren. Ofwel trekt de heer De Wolf zijn voorstel in ofwel wordt het ter stemming aan de commissie voorgelegd.

Mevrouw Michèle Carthé meent dat in dit voorstel van resolutie enkel het opschrift het vermelden waard is. Zij vraagt dan ook dat de commissie over de tekst stemt en later het debat over de huurtoelage in een serener klimaat opnieuw begint, op basis van het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting.

De heer Alain Daems vraagt dat de commissie hoorzittingen houdt op basis van het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting en de studie van DULBEA. Voorts rijst de vraag of men alle elementen in het voorstel van resolutie volledig zou kunnen veranderen.

De voorzitter stelt de commissie voor een debat te houden over de huurtoelage, na het advies gehoord te hebben van de Adviesraad voor de Huisvesting, alsook de auteur van de studie van DULBEA, en het advies van de conferentie van de OCMW-voorzitters. (*Instemming*)

### III. Stemming over het geheel

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 4.

De heer Alain Daems vraagt een lezing en goedkeuring van het verslag tijdens de volgende commissievergadering.

### IV. Lezing en goedkeuring van het verslag

Het verslag wordt met enkele tekstverbeteringen goedgekeurd met 12 stemmen bij 1 onthouding.

*De Rapporteurs,*

Michèle HASQUIN-NAHUM  
Nadia EL YOUSFI

*De Voorzitter,*

Michel COLSON

