

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

19 FEVRIER 2008

### PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à insérer une grille des loyers  
cartographiant  
les différences de loyers,  
en Région de Bruxelles-Capitale,  
dans le cadre des AIS**

(déposée par Mme Michèle HASQUIN-NAHUM (F) et  
M. Vincent De WOLF (F))

#### Développements

Dans le contexte de la crise du logement, les décideurs politiques ont pris en compte cette problématique et le logement est inscrit comme une des priorités du Gouvernement régional bruxellois. Encore faut-il s'accorder sur les politiques à mettre en œuvre.

Plusieurs politiques sont ainsi déployées afin de permettre à un maximum d'habitants de la Région bruxelloise de pouvoir se loger décemment soit en étant propriétaires, soit en étant locataires. Dans cette perspective, tout le monde reconnaît l'utilité et la pertinence des Agences Immobilières Sociales (AIS). Le cap des 2.000 logements gérés par les AIS vient ainsi d'être atteint.

Pour rappel, les AIS offrent une gestion locative sans risque pour les propriétaires, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique, à la condition que le propriétaire loue son bien à un prix inférieur à celui du marché. En effet, le but est de mettre à disposition de ménages des logements dont les revenus rentrent dans les conditions d'admissibilité au logement social. Pour ce faire, dans la ligne fixée par la grille des loyers <sup>(1)</sup>, le locataire règle le loyer à l'AIS et Région subside le différentiel.

(1) AGRBC du 4-07-2002 (*Moniteur belge* du 20-07-2002) modifiant l'AGRBC du 19-11-1998 (*Moniteur belge* du 6-01-1999) organisant les Agences Immobilières sociales.

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

19 FEBRUARI 2008

### VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ertoe strekkende een huurrooster in te voeren  
waarmee de verschillen in huurprijzen  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
in het kader van de SVK's  
in kaart worden gebracht**

(ingediend door mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM (F)  
en de heer Vincent De WOLF (F))

#### Toelichting

De beleidslieden hebben de huisvestingscrisis ter harte genomen en de problematiek van de huisvesting bestempeld als een van de prioriteiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Men moet het dan evenwel nog altijd eens worden over het te voeren beleid.

Er wordt aldus meer dan één beleid gevoerd om zoveel mogelijk inwoners van het Brussels Gewest in staat te stellen fatsoenlijk te wonen, als eigenaar of als huurder. In die optiek, erkent iedereen het nut en de pertinentie van de sociale vastgoedkantoren. De kaap van de 2.000 woningen beheerd door de SVK's is zopas overschreden.

Er zij aan herinnerd dat de SVK's inderdaad huurbeheer aanbieden zonder risico voor de eigenaars, op grond van een beheersmandaat, een huurovereenkomst met akkoord om te mogen onderverhuren of een erfpachtovereenkomst, op voorwaarde dat de eigenaar zijn goed verhuurt tegen een lagere prijs dan de marktprijs. Het is immers de bedoeling om woningen ter beschikking te stellen van gezinnen met inkomsten die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Daartoe betaalt de huurder aan het SVK de huur zoals vastgesteld in het huurrooster <sup>(1)</sup> en subsidieert het Gewest het verschil.

(1) BRBHG van 4-07-2002 (*Belgisch Staatsblad* van 20-07-2002) tot wijziging van het BRBHG van 19-11-1998 (*Belgisch Staatsblad* van 6-01-1999) houdende organisatie van de sociale vastgoedkantoren.

De nombreuses personnes peuvent ainsi accéder à un logement inférieur à un prix du marché; c'est donc un mécanisme fort utile et social, tout en étant moins coûteux et plus rapide que la construction de logements sociaux.

Il est néanmoins nécessaire d'améliorer le système notamment, en ce qui concerne les loyers. Les AIS se basent en effet actuellement sur une grille de loyers pour l'ensemble de la Région bruxelloise. Or, il y a des différences manifestes de logements dans la Région bruxelloise qui se caractérisent par le prix du loyer. Un logement de deux chambres sera plus coûteux à Uccle qu'à la barrière de Saint-Gilles. L'Observatoire des loyers 2006 démontre bien la segmentation des loyers. Des variations de loyers se marquent entre l'ensemble des logements occupés sur le territoire bruxellois. L'Observatoire spécifie d'ailleurs que « les loyers de logements répondent toujours au même modèle : secteur sud-est aux loyers plus élevés, périphérie ouest également aux loyers plus élevés face aux quartiers de première couronne (mis à part les quartiers de l'est) aux loyers plus faibles » (2).

L'instauration d'une grille de loyers permettra donc une meilleure prise en compte des spécificités des quartiers bruxellois ouvrant la possibilité aux personnes qui ne sont pas capables de payer les prix de location de certains quartiers d'accéder à un logement. Ce faisant, cette mesure ouvrira la voie à une réelle mixité sociale et motivera plus de propriétaires qu'actuellement à donner en charge leurs logements aux AIS.

D'un point de vue pratique, la Région bruxelloise doit mettre en place une étude de faisabilité, en partenariat avec la FEDAIS (Fédération des Agences Immobilières Sociales), dans le but d'instaurer d'une nouvelle grille des loyers, en fonction des quartiers.

Le coût devrait être pris en compte par une augmentation des subsides régionaux.

Le différentiel ainsi mis en place permettrait d'augmenter le nombre de logements mis en location, via le AIS, tout en prenant compte les spécificités des quartiers bruxellois.

Michèle HASQUIN-NAHUM (F)  
Vincent DE WOLF (F)

(2) DE KEERSMAECKER (M.-L.), Observatoire des loyers, Observatoire Régional de l'habitat, Bruxelles, 2007, p. 35.

Velen vinden aldus een woning tegen een prijs die lager ligt dan de marktprijs. Het is dus een erg nuttige en sociale regeling die tegelijk minder duur is en sneller resultaat oplevert dan de bouw van sociale woningen.

Het is niettemin noodzakelijk om de regeling te verbeteren, inzonderheid inzake de huren. De SVK's baseren zich thans op een huurrooster voor heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De huurprijzen voor vergelijkbare woningen verschillen in het Brussels Gewest evenwel aanzienlijk. Een tweekamerwoning is duurder in Ukkel dan aan de Bareel in Sint-Gillis. Het Observatorium van de Huurprijzen 2006 toont aan dat er segmenten zijn in de huurprijzen en stelt huurschommelingen vast op de hele woonmarkt in Brussel. Volgens het Observatorium beantwoorden de huurprijzen van de woningen altijd aan hetzelfde stramien: het zuidoosten heeft de hoogste huurprijzen; in de westrand zijn huurprijzen hoger dan in de wijken van de eerste gordel (afgezien van de oostelijke wijken) waar de huurprijzen het laagst zijn (2).

De invoering van een huurrooster zal het dus mogelijk maken om beter rekening te houden met de specifieke eigenschappen van de Brusselse wijken en mensen die niet in staat zijn om de huurprijzen in bepaalde wijken te betalen de kans geven om een woning te verkrijgen. Daardoor zal de maatregel een echte sociale mix bewerkstelligen en meer eigenaars dan thans het geval is motiveren om hun woningen toe te vertrouwen aan de SVK's.

Uit praktisch oogpunt, moet het Brussels Gewest een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren, samen met de FEDSVK (federatie van de sociale verhuurkantoren) met het oog op de invoering van een nieuw huurrooster volgens de wijken.

De kostprijs moet worden gedekt door een verhoging van de gewestelijke subsidies.

Daardoor zou men het aantal woningen die via de SVK's worden verhuurd kunnen verhogen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de Brusselse wijken.

(2) DE KEERSMAECKER (M.-L.), Observatorium van de Huurprijzen, Gewestelijk Observatorium van de Huisvesting, Brussel, 2007, blz. 35.

**PROPOSITION DE RÉSOLUTION**

**visant à insérer une grille des loyers cartographiant les différences de loyers, en Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre des AIS**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

- Considérant que la problématique du logement est une des priorités du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Prenant en compte de nombreuses études analysant le marché immobilier, notamment l'Observatoire des loyers de 2006;
- Considérant que les AIS sont pertinentes pour une politique équilibrée et sociale du logement;
- Considérant qu'il est néanmoins nécessaire d'affiner les critères de la grille de loyers existante des AIS;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- qu'il mette en place une étude, en partenariat avec la FEDAIS, afin de déterminer une grille des loyers cartographiant la spécificité des quartiers bruxellois,
- qu'il définisse une augmentation des subsides régionaux en fonction de la nouvelle grille des loyers.

Michèle HASQUIN-NAHUM (F)  
Vincent DE WOLF (F)

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

**ertoe strekkende een huurrooster in te voeren waarmee de verschillen in huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de SVK's in kaart worden gebracht**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

- Overwegende dat de problematiek van de huisvesting een van de prioriteiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering is;
- Rekening houdend met de vele studies die de vastgoedmarkt analyseren, onder meer het Observatorium van de Huurprijzen 2006;
- Overwegende dat de SVK's van belang zijn voor een evenwichtig en sociaal huisvestingsbeleid;
- Overwegende dat het niettemin nodig is om de criteria van het bestaande huurrooster van de SVK's te verfijnen;

Vraagt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- een onderzoek te voeren, samen met de FEDSVK, om een huurrooster vast te stellen dat rekening houdt met de specifieke kenmerken van de Brusselse wijken,
- meer gewestelijke subsidies uit te trekken op basis van het nieuwe huurrooster.

