

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2011-2012

10 FEBRUARI 2012

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot invoering van een Brussels kwaliteitslabel  
voor studentenwoningen**

(ingediend door mevrouw Françoise SCHEPMANS (F)  
en de heer Olivier de CLIPPELE (F))

**Toelichting**

Het Brussels Gewest is met bijna 74.000 studenten die zijn ingeschreven in een hogeschool of universiteit die zich op zijn grondgebied bevindt, onbetwistbaar de studentenhoofdstad van het land. Dat is om verschillende redenen een strategisch voordeel, aangezien het hoger onderwijs zorgt voor de opleiding van een groot deel van de arbeidskrachten die de Brusselse arbeidsmarkt nodig heeft, een krachtige hefboom is voor economische ontwikkeling (wetenschappelijke congressen, vastgoedmarkt, horeca, medische research) en eveneens bijdraagt tot de internationale uitstraling van Brussel.

Er rijst evenwel een ernstig probleem, namelijk het algemene tekort aan studentenwoningen en een vraag die elk jaar toeneemt. Bovendien zou de demografische explosie in het Brussels Gewest het probleem kunnen verergeren indien in het komende decennium geen krachtige maatregelen worden getroffen.

Alleen al de ULB kampt elk jaar met een tekort van bijna 5.000 studentenwoningen. In de privésector is de situatie nauwelijks beter, aangezien het zwakke aanbod de prijzen de hoogte injaagt, zodat ze niet altijd beantwoorden aan de algemene kwaliteit van de te huur gestelde woningen. Vandaag is het voor een student die in Brussel wil komen studeren, uiterst moeilijk om een studentenwoning te vinden. De situatie verergert nog door het almaar grotere aantal doctorandi en Erasmusstudenten die steeds vaker Brussel als academische bestemming kiezen.

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

10 FEVRIER 2012

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**portant création d'un label bruxellois de  
qualité pour le logement d'étudiant**

(déposée par Mme Françoise SCHEPMANS (F) et  
M. Olivier de CLIPPELE (F))

**Développements**

Avec près de 74.000 étudiants inscrits dans une école supérieure ou une université située sur son territoire, la Région bruxelloise est incontestablement la capitale estudiantine du pays. Cette situation est stratégique à plus d'un titre puisque le secteur de l'enseignement supérieur forme une grande partie du personnel dont le marché bruxellois de l'emploi a besoin, il constitue un puissant levier de développement économique (congrès scientifiques, marché immobilier, horeca, recherche médicale) et il contribue également à la visibilité internationale de Bruxelles.

Pour autant, il se pose un problème sérieux qui est celui de la pénurie générale des logements d'étudiants face à une demande qui ne cesse, elle, d'augmenter chaque année. A cet égard, la hausse démographique que connaît la Région bruxelloise pourrait accentuer la problématique si des mesures fortes ne sont pas prises durant la prochaine décennie.

A titre d'exemple, rien qu'au niveau du parc de l'ULB, le déficit annuel de logements étudiants s'élève actuellement à près de 5.000 logements. Du côté du secteur privé, la situation n'est guère meilleure puisque la faiblesse de l'offre participe à une envolée des prix qui ne correspondent pas toujours à la qualité globale des biens mis en location. Aujourd'hui, l'étudiant qui souhaite venir étudier à Bruxelles est donc soumis à un parcours du combattant et cette situation est souvent rendue plus difficile pour les doctorants et les étudiants « Erasmus » qui sont de plus en plus nombreux à choisir Bruxelles comme destination académique.

Om de strategische positie als studentenhoofdstad te behouden en verder uit te bouwen, hebben de gewestelijke overheden er alle belang bij om aangepaste oplossingen voor het probleem te vinden. Daarom wordt dit voorstel van ordonnantie ingediend, dat verschillende complementaire doelstellingen nastreeft :

- een « Azur »-label invoeren dat bevestigt dat een te huur gestelde woning voldoet aan een aantal kwaliteitscriteria die niet alleen betrekking hebben op de naleving van de vigerende wetgeving inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen in het Brussels Gewest, maar ook op financiële parameters waaronder de huurprijs, de huurlasten, de terbeschikkingstelling van meubilair of van een internetverbinding ;
- enerzijds via het label de promotie en identificatie van een woning vergemakkelijken en anderzijds de informatieverstrekking aan de studenten en hun toegang tot de woningmarkt ondersteunen om de kwaliteit te verbeteren ;
- fiscale stimuli invoeren voor het te huur stellen van studentenwoningen, via een wijziging in het Wetboek van Successierechten die ertoe strekt dat de erfgenaam, algemene legataris, legataris ten algemene titel of bijzondere legataris een aanvraag kan indienen om de eerste schijf van 20.000 euro van een woning die deel uitmaakt van het actief van de nalatenschap en het Azur-label heeft gekregen overeenkomstig de in deze ordonnantie vastgestelde voorwaarden, vrij te stellen van successierechten ;
- in te spelen op een forse vraag van de representatieve studentenorganisaties om een kwaliteitslabel in te voeren, zoals reeds het geval is in een groot aantal Europese steden.

Ter ondersteuning van de initiatieven die eventueel rechtstreeks worden genomen door de gemeenschapsregeringen die bevoegd zijn voor het hoger onderwijs, zou dit voorstel van ordonnantie ervoor zorgen dat het Brussels Gewest de problematiek van de studentenwoningen aanpakt.

Pour conserver et développer ce rang stratégique de capitale estudiantine, les pouvoirs publics régionaux ont tout intérêt à apporter des réponses adaptées à la problématique. C'est dans cet objectif que cette proposition d'ordonnance est déposée et cette dernière vise plusieurs objectifs complémentaires :

- créer un label nommé « Azur » qui atteste qu'un bien mis en location remplit un certain nombre de critères de qualité qui, outre le respect de la législation en vigueur sur la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements en Région bruxelloise, incluent des paramètres financiers dont le prix de la location et le montant des charges, la mise à disposition d'éléments de mobilier ou encore un point d'accès au réseau internet ;
- faciliter d'une part la mise en avant et la reconnaissance d'un bien par sa labellisation et, d'autre part, soutenir une meilleure information et un accès du marché par les étudiants et ce, dans une perspective qualitative ;
- stimuler fiscalement la mise sur le marché de logements d'étudiants grâce à une modification apportée au Code des Droits de succession. Suivant cette dernière, l'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération de la première tranche de 20.000 euros de tout logement à l'actif successoral ayant le label « Azur », aux conditions fixées par la présente proposition d'ordonnance ;
- répondre à une demande forte qui émane des organisations représentatives des étudiants visant à créer un label de qualité, comme c'est déjà le cas dans de nombreuses autres villes en Europe.

En appui des initiatives qui pourraient être prises directement par les exécutifs communautaires, compétents en matière d'enseignement supérieur, cette proposition d'ordonnance permettrait à la Région bruxelloise de prendre ses responsabilités face à la problématique du logement d'étudiant.

Françoise SCHEPMANS (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)

## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

### tot invoering van een Brussels kwaliteitslabel voor studentenwoningen

#### Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

#### Artikel 2

In deze ordonnantie verstaat men onder :

- 1° studentenwoning : een kleine individuele woning of collectieve woning die hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van studenten, zoals vermeld in artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen ;
- 2° Azur : het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toegekende label dat bevestigt dat een studentenwoning een afzonderlijk geheel van vooraf vastgestelde specifieke kwaliteiten en kenmerken heeft.

#### Artikel 3

§ 1. Er wordt een label « Azur » ingevoerd om de informatie over en de promotie van een studentenwoning die te huur wordt gesteld door de eigenaar of de daartoe juridisch gemachtigde natuurlijke of rechtspersoon, te vergemakkelijken.

§ 2. De criteria om het label « Azur » toe te kennen worden vastgesteld bij een in de regering overlegd besluit, rekening houdend minstens met de volgende elementen :

- de studentenwoning wordt enkel verhuurd aan personen die regelmatig ingeschreven zijn als student bij een door de overheid erkende en gesubsidieerde instelling voor hoger onderwijs die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd is ;
- de huurprijs, de totale huurlasten en het bedrag van de huurwaarborg ;
- de terbeschikkingstelling van meubilair, decoratie en basisvoorzieningen ;

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### portant création d'un label bruxellois de qualité pour le logement d'étudiant

#### Article 1er

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

#### Article 2

Au sens de la présente ordonnance, il y a lieu d'entendre par :

- 1° logement d'étudiant : le petit logement individuel ou le logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants, tel qu'énoncé à l'article 1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement de logements ;
- 2° Azur : le label délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale attestant qu'un logement d'étudiant possède un ensemble distinct de qualités et de caractéristiques spécifiques qui ont été préalablement fixées.

#### Article 3

§ 1er. Il est créé un label intitulé « Azur » visant à faciliter l'information et la promotion d'une location de logement d'étudiant, par son propriétaire ou par la personne physique ou morale habilitée juridiquement à mettre ce bien en location.

§ 2. Les critères permettant d'octroyer le label « Azur » sont déterminés par arrêté délibéré en Gouvernement et ce, en tenant compte des éléments minimum suivants :

- le logement d'étudiant est mis en location uniquement au bénéfice de toute personne inscrite régulièrement au rôle des étudiants dans un établissement d'enseignement supérieur, reconnu et subventionné par les pouvoirs publics, et situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- le prix de la location, le coût global des charges et le montant de la garantie locative ;
- la mise à disposition d'éléments de mobilier, de décoration et d'équipements de base ;

- de aanwezigheid en terbeschikkingstelling van een internettoegang ;
- de mogelijkheid om hernieuwbare huurovereenkomsten van 10 of 12 maanden te sluiten.

#### *Artikel 4*

§ 1. Het label « Azur » wordt afgegeven door de Regering na advies van een comité voor de labellisering, dat gelijkelijk bestaat uit vertegenwoordigers en evenveel plaatsvervangers van de representatieve studentenorganisaties en uit door de Regering aangestelde deskundigen. De Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling van het comité voor de labellisering, de aanwijzing van zijn leden en de regeling van hun werkzaamheden.

Er zal echter voor worden gewaakt dat minstens de volgende vereisten vervuld zijn :

- het comité voor de labellisering bestaat uit maximum tien leden ;
- de leden van het comité voor de labellisering mogen niet in de eerste noch in de tweede graad verwant zijn met een partij die een Azur-label aanvraagt. In dat geval, wordt het lid van het comité voor de labellisering vervangen door een plaatsvervanger.

§ 2. De Regering stelt de volledige algemene labelliseringsprocedure vast voor de eigenaars van studentenwoningen of voor de natuurlijke of rechtspersonen die juridisch gemachtigd zijn om ze te huur te stellen. Ze stelt eveneens de nadere regels vast voor de beroepsmogelijkheden in geval van een negatieve beslissing of intrekking van het Azur-label.

Er zal echter voor worden gewaakt dat minstens de volgende vereisten vervuld zijn :

- de eigenaars of natuurlijke of rechtspersonen die juridisch gemachtigd zijn om een studentenwoning te huur te stellen en die de laatste drie jaar werden veroordeeld of een administratieve boete kregen wegens discriminatie of overtreding van de wetgeving op de toepassing van de Brusselse Huisvestingscode kunnen geen Azur-label krijgen ;
- de toekenning van het voornoemde label is tien jaar geldig en kan vernieuwd worden onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

- la présence et de la mise à disposition d'un point d'accès au réseau internet ;
- la possibilité de conclure des baux annuels renouvelables d'une durée de 10 ou de 12 mois.

#### *Article 4*

§ 1er. Le label « Azur » est délivré par le Gouvernement après avis consultatif d'un comité de labellisation. Ce dernier est composé à parité égale de représentants effectifs et d'autant de suppléants, des organisations représentatives des étudiants et d'experts désignés par le Gouvernement. Le Gouvernement arrête les modalités relatives à la composition du comité de labellisation, à la désignation de ses membres ainsi qu'à l'organisation de leurs travaux.

Toutefois, il sera veillé à assurer au minimum les exigences suivantes :

- la composition du comité de labellisation est limitée au maximum à dix membres ;
- les membres du comité de labellisation ne peuvent pas être les parents ni au premier ni au second degré d'une partie demandeuse d'un label « Azur ». Dans un tel cas de figure, le membre du comité de labellisation concerné est remplacé par un suppléant.

§ 2. L'ensemble de la procédure générale de labellisation qui doit être suivie par les propriétaires ou les personnes physiques ou morales habilitées juridiquement à mettre un logement d'étudiant en location, est arrêtée par le Gouvernement. Ce dernier fixe également les modalités relatives aux possibilités de recours en cas de décision négative ou de retrait du label « Azur ».

Toutefois, il sera veillé à assurer au minimum les exigences suivantes :

- les propriétaires ou les personnes physiques ou morales habilitées juridiquement à mettre un logement d'étudiant en location, condamnées au cours des trois dernières années ou qui se sont vu infliger une amende administrative pour cause de discrimination ou de non-respect de la législation relative à l'application du Code bruxellois du Logement, ne peuvent obtenir un label « Azur » ;
- l'attribution du label précité a une validité renouvelable de dix années selon les conditions fixées par le Gouvernement.

*Artikel 5*

In het Wetboek van Successierechten, wordt een artikel 55bis ingevoegd, luidend als volgt :

« De erfgenaam, de algemene legataris, de legataris ten algemene titel of de bijzondere legataris die daartoe een aanvraag indienen, kunnen om vrijstelling van de eerste schijf van 20.000 euro vragen voor een woning die deel uitmaakt van het actief van de nalatenschap met het Azur-label, als bedoeld in artikel 3 van deze ordonnantie, en voldoet aan de volgende voorwaarden.

Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling, dienen volgende documenten bij de aanvraag te worden gevoegd :

- a) een uittreksel uit de kadastrale legger met de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd. Als die woning niet afzonderlijk opgenomen is in het kadaster, wordt een door een notaris opgesteld attest bezorgd dat bewijst dat de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd, opgenomen is in een basisakte opgesteld overeenkomstig artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zulks uiterlijk op de dag waarop de vrijstelling wordt gevraagd ;
- b) een eensluidend verklaard afschrift van het attest waaruit het bezit van het Azur-label blijkt. ».

*Artikel 6*

Het in artikel 4 bedoelde comité voor de labellisering stelt jaarlijks een activiteitenverslag op over de toepassing van deze ordonnantie. Het activiteitenverslag wordt in elektronische vorm aan de Regering en het Parlement bezorgd.

*Artikel 7*

De Regering geeft opdracht tot een externe evaluatie van de ordonnantie, drie jaar na de inwerkingtreding. Ze wordt in elektronische vorm meegedeeld aan de parlementsleden.

*Artikel 8*

De Regering bepaalt de datum waarop de ordonnantie van kracht wordt.

*Article 5*

Il est inséré un article 55bis au Code des Droits de Succession, libellé comme suit :

« L'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération de la première tranche de 20.000 EUR de tout logement à l'actif successoral ayant le label « Azur », visé à l'article 3 de l'ordonnance portant création d'un label bruxellois de qualité pour le logement d'étudiant, aux conditions suivantes.

Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, il sera joint à la déclaration :

- a) un extrait de la matrice cadastrale reprenant le logement dont l'exonération est demandée. A défaut d'individualisation de ce logement au cadastre, une attestation émanant d'un notaire certifiant que le logement pour lequel la réduction est sollicitée est repris dans un acte de base établi conformément aux articles 577-2 et suivants du Code civil au plus tard au jour où la réduction est sollicitée ;
- b) une copie certifiée conforme de l'attestation de possession du label « Azur » ».

*Article 6*

Un rapport d'activités annuel relatif à la mise en oeuvre de la présente ordonnance est produit par le comité de labellisation visé à l'article 4. Le rapport d'activités est transmis au Gouvernement ainsi qu'aux membres du Parlement sous forme électronique.

*Article 7*

Une évaluation externe de la présente ordonnance est commandée par le Gouvernement trois ans après son entrée en vigueur. Elle est communiquée aux membres du Parlement sous forme électronique.

*Article 8*

Le Gouvernement fixe la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Françoise SCHEPMANS (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)