

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2013-2014

18 FEBRUARI 2014

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

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

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting  
en Stadsvernieuwing

door de heer Alain MARON (F)

---

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

---

SESSION ORDINAIRE 2013-2014

18 FÉVRIER 2014

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

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

---

**RAPPORT**

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

par M. Alain MARON (F)

---

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heer Olivier de Clippele, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

*Plaatsvervangers* : mevr. Nadia El Yousfi, de heer Ahmed Mouhssin.

*Andere leden* : de heren Emmanuel De Bock, Christian Magérus, Emin Özkara, mevr. Caroline Persoons, mevr. Françoise Schepmans.

---

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

A-262/1 – 2011/2012 : Voorstel van ordonnantie.

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, Mme Marie Nagy, M. Olivier de Clippele, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

*Membres suppléants* : Mme Nadia El Yousfi, M. Ahmed Mouhssin.

*Autres membres* : MM. Emmanuel De Bock, Christian Magérus, Emin Özkara, Mmes Caroline Persoons, Françoise Schepmans.

---

Voir :

**Document du Parlement :**

A-262/1 – 2011/2012 : Proposition d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Françoise Schepmans, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

Het Brussels Gewest is met meer dan 70.000 studenten die zijn ingeschreven in een instelling voor hoger onderwijs die zich op zijn grondgebied bevindt, onbetwistbaar de “*studentenhoofdstad*” van ons land. Dat is niet alleen een reden om trots te zijn, maar ook een buitenkans. Het is om verschillende redenen een strategisch voordeel, aangezien het hoger onderwijs zorgt voor de opleiding van een groot deel van de arbeidskrachten die de arbeidsmarkt nodig heeft, een krachtige hefboom voor economische ontwikkeling is en, tot slot, bijdraagt tot de internationale uitstraling van Brussel.

Er rijst evenwel een recurrent en heikel probleem, namelijk het algemene tekort aan studentenwoningen. Volgens cijfers die de regering het laatste jaar heeft meegedeeld, zou er in het Brussels Gewest een tekort van 7.000 tot 9.000 studentenwoningen zijn om te kunnen voldoen aan de schrijnende vraag die almaar groter wordt. De laatste jaren zijn er weliswaar een aantal initiatieven opgezet die gedragen worden door de instellingen voor hoger onderwijs en gesteund worden door de overheden, onder meer het studentenhuus Elix vlakbij de vijvers van Elsene, maar die konden tot nu toe het probleem niet oplossen. Het zwakke aanbod in de privésector jaagt de prijzen de hoogte in, maar de kwaliteit van die studentenwoningen komt niet altijd overeen met de algemene kwaliteit van de te huur gestelde woningen.

Vandaag is het voor een student die in de hoofdstad wil komen studeren, uiterst moeilijk om een studentenwoning te vinden. Elk jaar wordt het moeilijker om een woning met een goede prijs-kwaliteitverhouding te vinden die zich op een redelijke afstand van de leslokalen bevindt.

Als we onze positie als studentenhoofdstad, die bijdraagt tot de vitaliteit, de identiteit, de dynamiek, de creativiteit en de sociaaleconomische en culturele ontwikkeling van het Brussels Gewest, willen behouden, moeten we oplossingen vinden die aangepast zijn aan het probleem.

Daarom wordt dit voorstel van ordonnantie ingediend, dat vier complementaire doelstellingen nastreeft:

- in de eerste plaats, een kwaliteitslabel voor studentenwoningen, het “Azur”-label, in te voeren. Dat label bevestigt dat een te huur gestelde woning voldoet aan een aantal kwaliteitscriteria die niet alleen betrekking hebben op de naleving van de gewestelijke

## I. Exposé introductif de Mme Françoise Schepmans, coauteure de la proposition d'ordonnance

Avec plus de 70.000 étudiants inscrits dans un établissement de l'enseignement supérieur situé sur son territoire, la Région bruxelloise est sans conteste la « *capitale estudiantine* » de notre pays. Cette situation est une source de fierté mais aussi une aubaine. En effet, cette position est stratégique à plus d'un titre puisque le secteur de l'enseignement supérieur forme une grande partie du personnel dont le marché de l'emploi a besoin, il constitue un puissant levier de stimulation économique et, enfin, il contribue au rayonnement international de Bruxelles.

Pour autant, il se pose un problème récurrent et épineux qui est celui de la pénurie générale de logements d'étudiants. Selon des chiffres communiqués l'an dernier par le Gouvernement, il manquerait entre 7.000 et 9.000 kots en Région bruxelloise, pour répondre de façon efficace à la demande criante et croissante. Certes, un certain nombre d'initiatives ont vu le jour ces dernières années, portées à la fois par les établissements d'enseignement supérieur et soutenues par les pouvoirs publics, nous pensons notamment à la Résidence Elix près des étangs Flagey, mais elles ont été jusqu'à présent insuffisantes pour résoudre la problématique. Du côté du secteur privé, la faiblesse de l'offre participe à une envolée des prix qui ne correspond pas toujours à la qualité globale des biens mis en location.

Aujourd'hui, l'étudiant qui souhaite venir étudier dans la capitale est soumis à un véritable parcours du combattant dont le degré de difficulté augmente chaque année, pour se loger à bon rapport qualité-prix et à distance raisonnable des lieux de cours.

Dans la mesure où nous souhaitons tous conserver cette position de capitale estudiantine qui contribue à la vitalité de la Région bruxelloise, à son identité, à son dynamisme, à sa créativité et à son développement socio-économique et culturel, il importe d'apporter des réponses adaptées à la problématique.

C'est dans cet objectif que cette proposition d'ordonnance est déposée et celle-ci vise à quatre buts complémentaires :

- D'emblée, il s'agit de créer un label de qualité pour logement d'étudiant, nommé « Azur ». Celui-ci atteste qu'un bien mis en location remplit un certain nombre de critères qualitatifs qui, outre le respect de la législation régionale en vigueur sur la sécurité, la salubrité et

wetgeving inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, maar ook op financiële parameters, waaronder de huurprijs, de huurlasten, de terbeschikkingstelling van meubilair of van een internetverbinding. Zoals we waarschijnlijk allemaal weten, dringen de studentenverenigingen al jaren aan op zo'n kwaliteitslabel;

- voorts is het de bedoeling om, enerzijds, de promotie en identificatie van een woning via het label te vergemakkelijken en om, anderzijds, de informatieverstrekking aan de studenten en hun toegang tot de woningmarkt te ondersteunen om de kwaliteit te verbeteren. Dat is het principe “*huren in vertrouwen*”;
- de derde doelstelling bestaat erin met fiscale stimuli ervoor te zorgen dat er op de privémarkt meer studentenwoningen te huur worden gesteld, via een wijziging van het Wetboek van Successierechten die ertoe strekt dat er een beperkte vrijstelling wordt toegekend voor een woning die het Azur-label heeft gekregen, zijnde de eerste schijf van 20.000 euro van een woning die deel uitmaakt van het actief van de nalatenschap. Dat zou een win-winscenario voor alle partijen zijn: de verhuurders worden ertoe aangemoedigd kwaliteitsvolle woningen op de markt te brengen of ze te renoveren, de studenten krijgen een voordelige prijs-kwaliteitverhouding en de hele samenleving pakt eindelijk een cruciaal maatschappelijk probleem aan;
- in fine, het aanbod aan betaalbare kwaliteitsvolle studentenwoningen af te stemmen op de toenemende vraag.

De tekst van het bepalend gedeelte verleent de regering een grote vrijheid, aangezien ze ermee belast wordt de criteria voor de toekenning van het Azur-label vast te stellen, maar ook de algemene procedures voor het aanvragen en verkrijgen van het label, met inbegrip van de eventuele beroepen, uit te stippelen. Het voorstel van ordonnantie bevat evenwel een aantal ijkpunten om het werk van de regering te vergemakkelijken, onder meer bepaalde parameters voor de toekenning van het label, voor de samenstelling van het comité voor de labellisering of nog, voor bepaalde gevallen van uitsluiting.

Met het oog op goed bestuur en ter ondersteuning van een jaarlijks activiteitenverslag over de toepassing van de ordonnantie, wordt eveneens voorzien in een externe evaluatie waartoe de regering opdracht geeft.

Het besproken voorstel getuigt van de constructieve oppositie die de MR hoog in het vaandel draagt, in de

l'équipement, incluent des paramètres financiers dont le prix de la location et le montant des charges, la mise à disposition d'éléments de mobiliers ou encore un point d'accès à internet. Comme nous le savons probablement tous, la création d'un label de qualité est une demande forte exprimée depuis des années par les associations estudiantines ;

- De crescendo, il s'agit de favoriser, d'une part, la mise en avant et la reconnaissance d'un bien par sa labellisation et, d'autre part, de soutenir une meilleure information et un accès du marché pour les étudiants et ce, dans une perspective qualitative. C'est le principe de « *la location en confiance* » ;
- Le troisième objectif consiste à stimuler fiscalement l'accroissement de la mise sur le marché de logement d'étudiants privés, grâce à une modification apportée au Code des droits de succession. Suivant cette dernière, une demande d'exonération limitée pourrait être accordée sur un bien qui bénéficie du label « Azur », soit la première tranche de 20.000 euros d'un logement à l'actif successoral. C'est le pari du scénario gagnant pour toutes les parties : les bailleurs qui sont incités à mettre sur le marché des biens de qualité ou qui rénovent ces derniers, les étudiants qui bénéficient de rapport qualité-prix avantageux et la collectivité toute entière qui relève enfin un défi crucial de société ;
- In fine, il s'agit de mettre en adéquation l'offre et la demande croissantes de kots abordables et de qualité sur le marché.

Dans le texte du dispositif, une grande latitude est laissée au Gouvernement puisqu'il est chargé d'arrêter les critères permettant d'octroyer le label « Azur », mais aussi de baliser les procédures générales de demande et d'obtention dudit label, en ce compris les éventuels recours. La proposition d'ordonnance comporte toutefois un certain nombre de balises pour faciliter le travail de l'exécutif, notamment certains paramètres à la base dudit label, à la composition du comité de labellisation ou encore à certains cas d'exclusion au projet.

Dans un souci de bonne gouvernance et en appui d'un rapport d'activités annuel relatif à la mise en œuvre de cette proposition d'ordonnance, il a également été prévu la réalisation d'une évaluation externe commanditée par le Gouvernement.

La proposition qui est présentée ici s'inscrit dans la démarche résolument constructive qui a toujours été celle

hoop dat de meerderheid kan openstaan en begrip hebben voor de argumenten die hierboven aangehaald zijn.

Het voorstel is zeker geen wondermiddel, maar de MR-fractie is ervan overtuigd dat het zal kunnen bijdragen tot een duurzame oplossing voor het tekort aan studentenwoningen.

Voorts is het voorstel natuurlijk niet te nemen of te laten, want de indieners staan open voor eventuele amendementen die het bepalend gedeelte zouden verbeteren en de goedkeuring ervan zouden bevorderen, ten voordele van de duizenden studenten die elk jaar in ons Gewest komen studeren.

Er zij aan herinnerd dat de zeer moeilijke situatie die we vandaag kennen, dreigt te verslechteren ten gevolge van de demografische explosie en dat het tijd is om te handelen. Men spreekt al van 100.000 studenten tegen 2020. De tijd dringt.

## II. Algemene bespreking

De heer Olivier de Clippele, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie, wijst erop dat er een resolutie over hetzelfde onderwerp is ingediend. Hij zal er later op terugkomen (cf. gedrukt stuk nr. A-416/2).

De heer Fouad Ahidar wijst erop dat de sp.a-fractie zich zal onthouden bij de stemming over het voorstel van ordonnantie. Het is duidelijk dat er in onze stad een tekort aan studentenwoningen is en dat het probleem moet worden aangepakt. Men kan dus niet tegen het label zijn dat in het voorstel wordt voorgesteld. De spreker onderstreept evenwel het uitstekende werk dat de vzw BRIK voor het Nederlandstalig hoger onderwijs heeft geleverd: elke dag worden er eigenaars gevonden die hun pand ter beschikking van studenten stellen. Dat is goed nieuws.

De verlaging van de successierechten doet problemen rijzen. Men moet weten hoelang die verlaging zou worden toegekend. Het voordeel moet immers beperkt zijn in de tijd, of het nu om vijf of tien jaar gaat. Evenmin mag er halsoverkop een label ingevoerd worden om de fiscale premie te krijgen en het pand vervolgens weer op de normale markt te huur te stellen. Daarom zou men ook moeten bepalen dat het fiscale voordeel moet worden terugbetaald als het label niet dient waarvoor het ingevoerd is.

De sp.a-fractie is dus niet tegen het voorstel, want er moeten meer studentenwoningen komen. Het is belangrijk dat er een dergelijk label wordt ingevoerd. Wat gebeurt er echter als een studentenwoning het label heeft gekregen en niet wordt verhuurd aan studenten volgens de voorgeschreven voorwaarden?

de l'opposition MR, en espérant que la majorité saura se montrer ouverte et sensible aux éléments qui viennent de lui être exposés.

Certes, cette proposition n'est pas la panacée, mais le groupe MR est convaincu qu'elle pourrait contribuer à résoudre durablement la crise du logement d'étudiants.

Par ailleurs, ce texte n'est évidemment pas à prendre ou à laisser, les auteurs sont résolument ouverts à d'éventuels amendements qui amélioreraient le dispositif et favoriseraient son adoption au bénéfice des milliers d'étudiants que nous accueillons chaque année.

Souvenons-nous que la situation très difficile que nous connaissons aujourd'hui risque de s'étendre avec les effets du boom démographique et qu'il est temps d'agir. On parle déjà du chiffre de 100.000 étudiants endéans l'horizon 2020, nous n'avons pas beaucoup de temps devant nous.

## II. Discussion générale

M. Olivier de Clippele, coauteur de la proposition d'ordonnance, signale qu'une résolution a été déposée sur le même sujet. Il y reviendra ultérieurement (cf. doc. n° A-416/2).

M. Fouad Ahidar signale que le groupe sp.a s'abstiendra lors du vote de la présente proposition d'ordonnance. Il est clair qu'il y a un déficit de logements étudiants dans cette ville, et qu'il est nécessaire de faire quelque chose pour y remédier. On ne peut donc pas être contre le label proposé par ce texte. Mais l'orateur souligne l'excellent travail réalisé par l'asbl « BRIK » pour ce qui concerne l'enseignement supérieur flamand : chaque jour, il se trouve des propriétaires qui mettent leur bien à disposition d'étudiants, et on ne peut que s'en féliciter.

Ce qui pose problème dans ce texte, c'est la diminution des droits de succession. Il faut savoir pour combien de temps cette réduction serait accordée. En effet, il faut un avantage limité dans le temps, que ce soit cinq ans ou dix ans. Il ne faudrait pas non plus que l'on puisse créer un label à la va-vite, pour bénéficier de la prime fiscale, et puis que l'on remette le bien sur le marché normal. C'est pourquoi il faudrait également prévoir le remboursement de l'avantage fiscal si le label ne doit pas servir à ce pourquoi il a été créé.

Le groupe sp.a n'est donc pas opposé à cette proposition, car il faut stimuler le logement étudiant. Il est important de développer un tel label. Mais que se passe-t-il si, une fois le logement labellisé, il n'est pas mis à la disposition d'étudiants dans les conditions prévues ?

De heer Alain Maron deelt mee dat zijn fractie het voorstel van ordonnantie niet zal steunen, om verschillende redenen. Eerst moet men weten dat de staatssecretaris al een aantal initiatieven ter zake heeft opgezet: hij heeft onder meer een Franstalig samenwerkingsplatform opgericht dat het tekort aan studentenwoningen moet onderzoeken, aangezien de Nederlandstalige tegenhanger, de vzw BRIK, al bestaat. Daartoe wordt het platform gecoördineerd door de ULB. Het onderzoekt of het al dan niet wenselijk is om een dergelijk label in te voeren. De denktank zou trouwens de conclusies van zijn reflectie in het begin van de voorjaar indienen. Het is dus niet het moment voor een parlementair initiatief, dat in strijd zou kunnen zijn met de conclusies van de denktank.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat hij zijn voorstel lang vóór de oprichting van dat platform heeft ingediend.

De heer Alain Maron wijst op een ander probleem, namelijk de verlaging van de successierechten. Wat is het nut van een verlaging van de successierechten voor dat type woning? Er zou voorrang moeten worden gegeven aan de studenten die de meeste problemen hebben om een studentenwoning te vinden. Voorts heeft de federale wetgever geen specifieke huurovereenkomst voor studenten ingevoerd. Het voorgestelde label kan dus niet gekoppeld worden aan een dergelijke huurovereenkomst. Volgens Ecolo is het echte probleem dat van de huurwaarborg, die een veel grotere rem is op het verhuren van dat soort woning dan de duur van de huurovereenkomst. Als de MR-fractie een studentenhuurovereenkomst wil invoeren, moet ze dat eerst op federaal niveau doen zolang het Gewest daarvoor niet bevoegd is. In afwachting zal de Ecolo-fractie het voorstel evenwel niet steunen.

Volgens mevrouw Michèle Carthé mag de omvang van dat probleem voor de studentengemeenschap niet worden onderschat. De PS-fractie zou een label zoals dat in het voorstel wordt voorgesteld kunnen steunen, zolang de gezondheids- en veiligheidsnormen van de Huisvestingscode worden in acht genomen. De voorgestelde tekst doet echter een aantal problemen rijzen. In de eerste plaats kan de PS-fractie het niet eens zijn met de verlaging van de successierechten. Voorts wordt bij de criteria voor de toekenning van het label nergens gesproken van de gezondheidsnormen opgenomen in het Wetboek. Zoals de heer Maron zopas nog zei, is het Gewest trouwens nog niet bevoegd voor het studentencontract: de geldigheid van het label is bepaald op tien jaar, wat problematisch lijkt voor die voortdurend evoluerende markt. Quid met het comité voor de labellisering waarin deze ordonnantie voorziet? Wie zijn de experts die eraan zullen deelnemen? Wat wordt gepland voor het reflectieplatform dat de staatssecretaris heeft opgericht?

M. Alain Maron annonce que son groupe ne soutiendra pas cette proposition d'ordonnance, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il faut savoir que le secrétaire d'Etat a déjà pris un certain nombre d'initiatives en la matière : il a notamment mis en place une plateforme de coopération francophone destinée à réfléchir sur le logement étudiant, puisque l'équivalent néerlandophone, l'asbl « BRIK », existe déjà. Pour ce faire, la plateforme est coordonnée par l'ULB, et vise à réfléchir à l'opportunité ou non de créer un tel label. Ce groupe de réflexion devrait d'ailleurs remettre les résultats de ses réflexions au début du printemps. Ce n'est donc pas le moment de venir avec une initiative parlementaire, qui pourrait aller à l'encontre des conclusions de ce groupe de réflexion.

M. Olivier de Clippele signale que son texte a été déposé il y a bien plus longtemps, avant que cette plateforme ne soit créée.

M. Alain Maron signale un autre problème, qui est celui de la diminution des droits de succession. Quel est le sens, quelle est l'utilité publique à accorder à une diminution des droits de succession sur un tel genre de logement ? Il faudrait en priorité viser les étudiants qui ont le moins de moyens pour se loger. Par ailleurs, le législateur fédéral n'a pas instauré de bail étudiant. Il n'y a donc pas de possibilité de coupler le label prévu par cette ordonnance à un tel bail. Le véritable problème, selon Ecolo, est celui de la garantie locative, qui est un frein beaucoup plus important à ce genre de logement que la durée du bail. Si le groupe MR veut instaurer un bail étudiant, il faudrait qu'il le fasse d'abord au niveau fédéral, tant que la Région n'est pas compétente pour créer un bail étudiant. Mais en attendant, le groupe Ecolo ne soutiendra pas cette proposition d'ordonnance.

Mme Michèle Carthé juge qu'il ne faut pas sous-estimer l'importance du problème vécu par la communauté étudiante. Le groupe PS pourrait soutenir un label comme celui prévu par cette proposition d'ordonnance, tant que l'on respecte les normes de salubrité et de sécurité prévues par le Code du Logement. Mais le texte proposé ici pose un certain nombre de problèmes. Tout d'abord, l'aspect relatif aux droits de succession est quelque chose que le groupe PS ne peut pas soutenir. Par ailleurs, dans les critères d'octroi du label, il n'est nulle part fait référence aux normes de salubrité du Code. Par ailleurs, comme vient de le rappeler M. Maron, la Région n'est pas encore compétente pour le bail étudiant : il est prévu que la validité du label soit de dix ans, ce qui semble problématique pour ce marché en constante évolution. Qu'en est-il du Comité de labellisation prévu par cette ordonnance ? Quels sont les experts qui y prendraient part ? Qu'est-il prévu par la plateforme de réflexion mise en place par le secrétaire d'Etat ?

De PS-fractie is dus niet gekant tegen dergelijk label, maar die hele problematiek moet worden geëvalueerd. Daarbij moet in de eerste plaats gedacht worden aan de studenten die de minste middelen hebben, bijvoorbeeld door een SVK dat uitsluitend werkt voor studenten.

De heer Emmanuel De Bock herinnert aan het feit dat het hier gaat over een problematiek die zeer vaak te berde komt in deze commissie, en die een beroep doet op het begrip “house sharing”. In Elsene bijvoorbeeld, ziet men dat vele appartementen worden gedeeld door studenten die samen een grote woning huren. Bovendien bestaat er veel vraag vanwege jonge stagiaires, bijvoorbeeld in ziekenhuizen, voor woningen van het type “studentenkot”, waaraan niet vaak wordt voldaan.

Volgens de spreker, vormt de federale wetgeving over de woonplaats een eerste valkuil. Het aanbod voor studentenkamers is immers groot, maar de verhuurders vragen dat de student er niet zijn woonplaats heeft. Dat is een groot probleem, dat verband houdt met de fiscaliteit, sociale rechten, enz. Enkel collectieve huisvesting is opgenomen in de wetgeving, maar het is niet makkelijk dat toe te passen. Indien er een label komt, moet daarmee rekening worden gehouden. Hetzelfde geldt voor de huurwaarborg, een andere valkuil. Wat de tekst verzwakt is dat het label hier een hefboom vormt om de successierechten te verlagen. Er zou moeten gewerkt worden aan makkelijker te hanteren hefbomen, zoals bijvoorbeeld de verlaging van de onroerende voorheffing. Het is ook mogelijk te werken met de SVK's, of zelfs met een systeem van derde-investeerder, wat de mogelijkheid zou bieden om werken uit te voeren om dergelijke studentenkoten conform de regelgeving te maken. Denkwerk in een ruimer kader is dus vereist.

De heer Olivier de Clippele zegt dat de geldigheidsduur van het voorgestelde label tien jaar zou zijn. Er is echter geen premie, in tegenstelling tot wat de heer Ahidar denkt. Er bestaat enkel een verlaging van de successierechten, in de vorm van een korting van 20.000 euro op de eerste schijf. Dat zou nuttig zijn voor de mensen die geen kinderen hebben, op wiens patrimonium 70 à 80% successierechten worden geheven. Momenteel ziet men een sterke fiscale stijging in het Brussels Gewest: vorig jaar werden veel te veel successierechten geheven.

De volksvertegenwoordiger herinnert er tevens aan dat een overlijden nooit beschouwd kan worden als een misbruik. Het voorgestelde systeem kan dus niet leiden tot misbruiken, zoals de heer Ahidar lijkt te vrezen.

Over de huurwaarborg kan een debat gevoerd worden. Volgens de spreker komt een verlaging van de huurwaarborg neer op een vermindering van de waarborg voor de eigenaar om betaald te worden. Men zou bijvoorbeeld kunnen voorzien in een bijdrage van de overheid in de waarborg. Men moet echter afstappen van

Le groupe PS n'est donc pas opposé à un tel label, mais il est nécessaire d'évaluer toute cette problématique. Il faut en priorité cibler les étudiants qui ont le moins de moyens. Il faudrait créer par exemple une AIS exclusivement pour les étudiants.

M. Emmanuel De Bock rappelle qu'il s'agit ici d'une problématique qui revient très souvent sur la table de cette commission, et qui fait appel à la notion de copartage. A Ixelles par exemple, on constate que de nombreux appartements ont été « trustés » par des étudiants qui se mettent ensemble pour louer un grand logement. Par ailleurs, il existe une forte demande pour de jeunes stagiaires, par exemple en milieu hospitalier, pour des logements de type « kot étudiant ». Il s'agit là d'une demande qui n'est pas souvent rencontrée.

Selon l'orateur, un premier écueil se situe au niveau de la législation fédérale sur la domiciliation. En effet, si on trouve de nombreuses offres de chambres d'étudiant, les loueurs demandent que l'étudiant ne s'y domicilie pas. C'est un gros problème, qui fait appel à des problèmes de fiscalité, de droits sociaux, etc. Seul le logement collectif est prévu par la législation, mais ce n'est pas évident à mettre en oeuvre. Si un label devait voir le jour, il faudrait tenir compte de cet élément. Il en va de même pour la garantie locative, qui constitue un autre écueil. Ce qui déforce le texte, c'est que le label est ici un levier pour diminuer des droits de succession. Il faudrait agir sur des leviers plus faciles à mettre en oeuvre, comme par exemple la diminution du précompte immobilier. On pourrait également travailler avec les AIS, ou même avec un système de tiers-investisseur, qui permettrait de réaliser les travaux de mise en conformité pour de tels kots. Il faudrait donc réfléchir dans un cadre plus large.

M. Olivier de Clippele confirme que la durée de validité du label proposé serait de dix ans. Mais, contrairement à ce que pense M. Ahidar, il n'y a pas de prime. Il y a juste une diminution du droit de succession, sous la forme d'un abattement de 20.000 euros sur la première tranche. Ceci serait utile pour les gens qui n'ont pas d'enfants, et dont le patrimoine sera grevé de 70 à 80% de droits de succession. Il y a pour le moment une forte poussée fiscale en Région bruxelloise : on a perçu beaucoup trop de droits de succession l'année passée.

Le député rappelle par ailleurs qu'un décès ne peut jamais être considéré comme un abus. Le système proposé ne peut donc pas créer d'abus, comme semble le craindre M. Ahidar.

Pour ce qui est de la garantie locative, on peut avoir un débat à ce sujet. Mais l'intervenant estime que vouloir réduire la garantie locative, c'est réduire la garantie pour le propriétaire d'être payé. On pourrait, par exemple, prévoir une intervention du public dans la garantie. Mais il faut se départir de l'idée que ce que l'on prend au

het idee dat wat men neemt van de verhuurder noodzakelijkerwijze ten goede komt aan de huurder: dat is geheel verkeerd. Daarentegen moet de privésector aangemoedigd worden om kamers te huur te stellen voor studenten. De MR-fractie is uiteraard voorstander van SVK's, en heeft al vele voorstellen ter zake ingediend, die allen verworpen werden door de meerderheid.

Inzake “house sharing” zijn sommige partijen voorstander van het loskoppelen van de sociale rechten van het begrip “gezin”. Volgens de volksvertegenwoordiger is dat trouwens een van de begrippen die het vaakst aanleiding geven tot fraude, met name inzake de sociale rechten. Dat debat overschrijdt evenwel ruimschoots de bevoegdheden van ons parlement.

Mevrouw Françoise Schepmans neemt akte van de oprichting van een reflectieplatform over studentenwoningen door de staatssecretaris. Spijtig genoeg zullen de resultaten van dat denkwerk slechts beschikbaar zijn in de lente. De spreekster veronderstelt dat de staatssecretaris die conclusies zal komen voorstellen aan de commissie, wat tevens de gelegenheid zou bieden om dit voorstel te bespreken. Om die reden, vragen de opstellers de bespreking op te schorten tot de regering een standpunt heeft ingenomen over de conclusies van dat reflectieplatform.

De heer Alain Maron vindt dat de bevoegdheid over studentenwoningen een gemeenschapsbevoegdheid is. De staatssecretaris heeft niettemin het initiatief genomen om de universiteiten en de hogescholen samen te brengen om na te denken over het probleem. Toch zijn het nog altijd de gemeenschappen die de bevoegdheid hebben over het hoger onderwijs, met inbegrip van studentenhuisvesting. Zodra het Gewest beschikt over de bevoegdheid inzake het studentencontract, zal het beschikken over die bevoegdheid, maar dat is nog niet het geval.

De verlaging van de successierechten is echt een leitmotiv van de MR. Nochtans is dat de enige belasting die bestaat op het patrimonium. Bovendien heeft het Brussels Gewest het geld hard nodig. De MR wil hier nog een vrijstelling bekomen, en nog wel zonder voorwaarden, ongeacht degene die gebruik maakt van “het kot”, en ongeacht de impact op de gewestelijke financiën. De Ecolo-fractie kan dat niet toelaten. Indien de MR het leven van de studenten wil verbeteren, moet om te beginnen de individualisering van de sociale rechten goedgekeurd worden op federaal niveau, want dat belemmert alle vooruitgang. De MR is echter een van de eersten om zich op federaal niveau te kanten tegen een hervorming van die wetgeving, die fundamenteel antisociaal is.

De heer Fouad Ahidar vindt de argumenten van de heer Maron loze woorden. Zoals het adagio zegt “meten is weten”. We worden geconfronteerd met de problemen

bailleur est forcément en faveur du locataire : ceci est entièrement faux. Il faut au contraire inciter le secteur privé à mettre des chambres en location pour les étudiants. Certes, le groupe MR est favorable aux AIS, et a déjà déposé de nombreuses propositions à ce sujet, qui ont toutes été rejetées par la majorité.

En ce qui concerne la colocation, certains partis sont favorables à délier les droits sociaux à la notion de « ménage », dont le député rappelle par ailleurs qu'il s'agit d'une des notions les plus fraudées, précisément pour cette question de droits sociaux. Mais ce débat dépasse entièrement les compétences de notre Parlement.

Mme Françoise Schepmans prend acte de ce que le secrétaire d'Etat a mis en place une plateforme de réflexion sur le logement étudiant. Dommage qu'on n'aura les résultats de ces réflexions qu'au printemps. L'oratrice suppose que le secrétaire d'Etat viendra présenter ces conclusions devant la commission. Cette proposition-ci pourrait alors être discutée dans la foulée. C'est pourquoi les auteurs demandent de surseoir à la discussion, jusqu'à la prise de position du gouvernement suite aux conclusions de cette plateforme de réflexion.

M. Alain Maron estime que la compétence sur le logement étudiant est une compétence communautaire. Néanmoins, le secrétaire d'Etat a pris l'initiative de mettre ensemble des universités et des hautes écoles pour réfléchir au problème. Mais ce sont encore et toujours les communautés qui ont la compétence sur l'enseignement supérieur, y compris le logement étudiant. Le jour où la Région disposera de la compétence sur le bail étudiant, elle disposera de cette compétence-là, mais ce n'est pas encore le cas.

Quant à la réduction des droits de succession, c'est véritablement un *leitmotiv* du MR. Or c'est le seul impôt sur le patrimoine qui existe. Et la Région bruxelloise a grand besoin d'argent. Le MR veut ici créer une exonération de plus, et cela sans conditions, quel que soit le bénéficiaire du kot, et sans en mesurer l'impact sur les finances régionales. Le groupe Ecolo ne peut pas admettre cela. Si le MR veut améliorer la vie des étudiants, il faudrait commencer par voter, au niveau fédéral, l'individualisation des droits sociaux, qui représente un frein à toute avancée. Or le MR est un des premiers à s'opposer, au niveau fédéral, à revoir cette législation, qui est fondamentalement antisociale.

M. Fouad Ahidar estime que les arguments de M. Maron ne sont que des paroles sans résultats. Mais comme dit l'adage, « mesurer, c'est savoir ». On se trouve



van de studenten die geen onderdak vinden in Brussel. Er zijn problemen met de conformiteit, terwijl het conformiteitsattest afgeschaft werd voor woningen van minder dan 28 vierkante meter. Wat de sp.a thans interesseert is dat grote woningen worden ingenomen door studenten, en dat daardoor grote gezinnen geen aangepaste huisvesting meer vinden. Er bestaat geen kwaliteitslabel. In Vlaanderen vergemakkelijkt men het leven van de eigenaars die huisvesting voor studenten tot stand willen brengen. Ecolo is al vijf jaar belast met huisvesting, en kondigt nu slechts aan dat het een reflectieplatform opricht, twee maanden voor de verkiezingen! Dat moest in 2009 gedaan worden!

De heer Emmanuel De Bock legt uit dat de huurwaarborg vaak een probleem vormt voor studentenhuisvesting, als men kijkt naar de situatie in Parijs, waar moet voldaan worden aan een hele reeks waarborgen om een woning te krijgen. In Québec daarentegen kan men binnen de week worden buitengezet als men de huur niet betaalt, waardoor er geen waarborg bestaat voor de studentenkoten. Er bestaat dus geen dergelijke verplichting voor de student. Waarom zijn de liberalen voorstander van het label? De spreker begrijpt nu de fiscale logica: dat vormt een mogelijkheid voor de transformatie van een huis in studentenwoning vlak voor een overlijden, en zo te ontsnappen aan de successierechten.

De heer Olivier de Clippele meent dat de stedenbouwkundige regelgeving altijd moet worden nageleefd; 20.000 euro fiscale korting is niet veel, het is juist een incentive.

De heer Emmanuel De Bock vindt dat, door te investeren in publiek-private samenwerking, een en ander veel sneller zou kunnen gaan en minder duur zou kunnen zijn.

Mevrouw Françoise Schepmans wijst erop dat de definitie van studentenhuisvesting wel degelijk overgenomen wordt op gewestelijk niveau. Waarom doet men dan alsof het gaat over een gemeenschapsbevoegdheid? De overheidssector is niet in staat te voldoen aan die vraag naar studentenwoningen. Om die reden, zijn de liberalen voorstander van publiek-private samenwerking. Het gaat hier over een incentive. De sprekerster begrijpt niet goed waarom de meerderheid zo terughoudend is.

De heer Emmanuel De Bock merkt op dat 20.000 euro per kot niet niets is: voor vier koten gaat het bijvoorbeeld om 80.000 euro vrijstelling.

Mevrouw Françoise Schepmans verkiest dat er woningen zijn die voldoen aan de voorwaarden van de Huisvestingscode, eerder dan precaire toestanden zoals die thans bestaan.

face aux problèmes vécus par les étudiants qui ne trouvent pas où se loger à Bruxelles. On a des problèmes de conformité, alors qu'on a supprimé l'attestation de conformité pour les logements de moins de 28 mètres carrés. Aujourd'hui, ce qui intéresse le sp.a, c'est que des grands logements sont trustés par des étudiants, et de ce fait, les familles nombreuses ne trouvent pas de logement adapté à leur situation. Il n'existe pas de label de qualité. En Flandre, on facilite la vie des propriétaires qui veulent créer du logement étudiant. Or depuis cinq ans qu'Ecolo est en charge du logement, il annonce seulement maintenant qu'il vient de mettre en place une plateforme de réflexion, à deux mois des élections ! C'est en 2009 qu'il fallait le faire !

M. Emmanuel De Bock explique que le problème de la garantie locative est souvent un frein au logement étudiant, quand on voit la situation à Paris, où il y a une surenchère de garanties à remplir pour obtenir un logement. Au contraire, au Québec par exemple, on peut être mis dehors dans la semaine, si on ne paie pas le loyer, ce qui fait qu'il n'existe pas de garantie pour les kots étudiants. Il n'y a donc pas cette sorte d'obligation qui pèse sur l'étudiant. Pourquoi les libéraux sont-ils favorables au label ? L'intervenant comprend maintenant la logique de créer une niche fiscale. Il s'agit d'une possibilité de transformer sa maison, peu avant de décéder, en logement étudiant, afin d'échapper à l'impôt successoral.

M. Olivier de Clippele estime qu'il faut toujours respecter la loi sur l'urbanisme. Et 20.000 euros d'abattement fiscal, ce n'est pas grand chose. C'est juste un incitant.

M. Emmanuel De Bock estime que si l'on investit dans un partenariat public/privé, cela pourrait se faire beaucoup plus vite et moins cher.

Mme Françoise Schepmans rappelle que la définition du logement étudiant est bien reprise au niveau régional. Pourquoi donc prétendre qu'il s'agit d'une compétence communautaire ? Le secteur public n'a pas la capacité de répondre à cette demande de logements étudiants. C'est pourquoi les libéraux sont favorables au partenariat public/privé. Il s'agit ici d'une mesure incitative. L'oratrice comprend mal les réticences de la majorité.

M. Emmanuel De Bock fait remarquer que 20.000 euros par kot, ce n'est quand même pas neutre : par exemple, s'il y a quatre kots, il y aurait 80.000 euros d'exonération.

Mme Françoise Schepmans préfère qu'il y ait des logements qui répondent aux conditions du Code du Logement, plutôt que d'avoir des situations de précarité telles qu'elles existent aujourd'hui.

De heer Alain Maron herhaalt dat het hier gaat over een gemeenschapsmaterie, want het gaat over hoger onderwijs. Als een samenwerkingsplatform wordt gecreëerd met de hogescholen, ressorteert dat onder het gemeenschapsdomein. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft niets te zeggen over de ULB. Wat staat overigens in de weg bij het tot stand brengen van koten door de privésector? De gemeenten, want zij willen geen kleine woningen op hun grondgebied en weigeren dus vaak stedenbouwkundige vergunningen aan privépersonen die hun onroerend goed willen verdelen om koten te maken. Als de MR minder gemeentelijke autonomie wil ter zake, zou Ecolo bereid zijn te volgen. Het voorstel dat hier besproken wordt vereist echter niet formeel dat het studentenkot in orde is op stedenbouwkundig vlak. Hier volstaat het dat de notaris verklaart dat een basisakte bestaat, ook als een stedenbouwkundige overtreding wordt gedekt.

Tot slot vindt de spreker dat het voorstel van ordonnantie dat hier besproken wordt problemen geeft inzake de inhoud, zij het op fiscaal vlak dan wel op stedenbouwkundig vlak.

De heer Emmanuel De Bock licht toe dat er gezinnen zijn waarvan de kinderen vertrokken zijn en die mooie kamers te huur zouden hebben voor studenten. Om die kamers om te vormen tot studentenkoten is echter een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die eigenaars riskeren dus een verhoging van hun kadastraal inkomen. Dat maakt privépersonen weinig enthousiast om studentenhuisvesting tot stand te brengen. Het hier besproken voorstel zou dat eerder kunnen versoepelen.

Mevrouw Françoise Schepmans stelt voor terug te komen op dit voorstel wanneer de staatssecretaris de resultaten van de besprekingen van het platform voorgesteld heeft.

De heer Alain Maron gaat daarmee niet akkoord: hij vraagt een stemming om het voorstel van ordonnantie te verwerpen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

M. Alain Maron répète qu'il s'agit ici d'une matière communautaire, car il s'agit d'enseignement supérieur. Si on crée une plate-forme en collaboration avec les écoles supérieures, cela relève du domaine communautaire. La Région de Bruxelles-Capitale n'a rien à dire à l'ULB. Pour le reste, qu'est-ce qui coince au niveau de la production de kots par le privé ? Ce sont les communes, car celles-ci ne veulent pas de petits logements sur leur territoire, et donc refusent souvent les permis d'urbanisme aux particuliers qui veulent diviser leur bien immobilier pour réaliser des kots. Si le MR veut réduire l'autonomie communale sur ce point, Ecolo serait prêt à le suivre sur ce domaine. Or la proposition ici en discussion n'exige pas formellement que le kot étudiant soit en ordre urbanistiquement. En l'occurrence, il suffit que le notaire atteste qu'un acte de base existe, y compris en couvrant une infraction urbanistique.

En conclusion, l'orateur estime que la proposition d'ordonnance ici en discussion pose des problèmes sur le fond, que ce soit au point de vue fiscal ou au point de vue urbanistique.

M. Emmanuel De Bock explique qu'il y a des familles dont les enfants sont partis, et qui auraient de belles chambres à louer pour des étudiants. Or il faut un permis d'urbanisme pour transformer ces chambres en kots d'étudiant. Ces propriétaires risquent donc une augmentation de leur revenu cadastral. C'est la raison pour laquelle les privés sont frileux pour faire du logement étudiant. La proposition en discussion ici mettrait plutôt du liant.

Mme Françoise Schepmans propose de mettre cette proposition en continuation et d'y revenir lorsque le secrétaire d'Etat aura présenté les résultats des discussions de la plateforme.

M. Alain Maron n'est pas d'accord : il demande un vote de rejet sur la proposition d'ordonnance.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 2 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Bijgevolg wordt het onderzoek van de artikelen 3 tot 8 doelloos.

**IV. Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*

*De Voorzitter,*

Alain MARON

Olivier de CLIPPELE

*Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 2 est rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

En conséquence, l'examen des articles 3 à 8 est devenu sans objet.

**IV. Vote sur l'ensemble**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejetée par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur,*

*Le Président,*

Alain MARON

Olivier de CLIPPELE