

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2013-2014

18 FEBRUARI 2014

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**teneinde een kadaster op te stellen van de
studentenwoningen in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest**

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 DE RÉOLUTION

**visant à réaliser un cadastre des
logements pour étudiants en
Région de Bruxelles-Capitale**

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-416/1 – 2012/2013 : Voorstel van resolutie.

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-416/1 – 2012/2013 : Proposition de résolution.

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Olivier de Clippele, mede-indiener van het voorstel van resolutie

De heer Olivier de Clippele legt uit dat het voorstel van resolutie ertoe strekt een kadaster van de studentenwoningen op te stellen. Hij herinnert aan het drama in Leuven, waar twee personen overleden zijn in een brand en preciseert dat de burgemeester van Leuven gezegd heeft dat die woning niet opgenomen was in het kadaster van de studentenwoningen. Hij denkt dan ook dat men iets moet doen in Brussel. De spreker preciseert dat dit voortel van resolutie het Gewest niets zal kosten en dat er geen successierechten mee gemoeid zijn. De spreker wenst dat de regering een kadaster opstelt van het volledige aanbod aan studentenwoningen *op en buiten* de campussen en van alle instellingen voor hoger onderwijs. Hij wenst dan ook dat de regering de graad van dat tekort meet, vooral in de buurt van die instellingen en dat zij de prijzen onderzoekt die gevraagd worden voor die woningen om er zich van te vergewissen dat de kwaliteit conform de noden van de studenten is. Hij legt dit voorstel dus ter stemming voor.

II. Algemene bespreking

De heer Alain Maron onderstreept het feit dat de heer de Clippele ex absurdo aangetoond heeft dat er geen kadaster opgesteld moet worden. De spreker legt uit dat er in Leuven een kadaster aanwezig was maar de studentenwoning toch is afgebrand en er twee overlijdens te betreuren vielen. Het kadaster heeft dus niet kunnen verhinderen dat het drama plaatsgevonden heeft.

De spreker onderstreept dat dit voorstel enkele praktische vragen doet rijzen. Wie wordt verondersteld het kadaster op te stellen, hoe zal dat werken en wat gebeurt er als de studentenwoning niet conform de stedenbouwkundige voorschriften is? Wat met de appartementen die door verschillende studenten en ex-studenten samen gehuurd worden; moeten die allemaal in het kadaster? De gemeentebesturen zullen dus ter plaatse moeten gaan kijken. Moet in het kadaster vermeld worden hoe groot de woning is, hoeveel personen er kunnen wonen en wat de kwaliteit is? Wat is het einddoel van het voorstel? Indien het voorstel enkel ertoe strekt dat de regering een lijst met de bestaande woningen opstelt, dan worden het Franstalige platform en BRIK geacht zich daarmee bezig te houden. Verwacht dit voorstel van de regering dat zij in een databank die toegankelijk is voor alle studenten, alle woningen opneemt die beheerd en gecontroleerd worden door de scholen en de universiteiten of moet er meer gebeuren? Kadasters opstellen als bezigheidstherapie heeft ook geen zin.

I. Exposé introductif de M. Olivier de Clippele, coauteur de la proposition de résolution

M. Olivier de Clippele explique que cette proposition de résolution vise à réaliser un cadastre des logements étudiants. Il rappelle le drame de la ville de Louvain où deux personnes sont décédées dans un incendie et précise que le bourgmestre de la ville de Louvain a dit que ce logement en question n'était pas inscrit au cadastre des logements étudiants. De ce fait, il pense qu'une intervention est nécessaire à Bruxelles. L'orateur précise que cette proposition de résolution ne coûtera rien au budget de la Région et qu'il n'y a pas de droits de succession qui sont en jeu. L'intervenant désire que le Gouvernement réalise un cadastre de l'ensemble de l'offre des logements dédiés en particulier aux étudiants *sur et en dehors* des campus et de tous les établissements d'enseignement supérieur. Il désire ainsi que le Gouvernement évalue l'intensité de cette pénurie, notamment à proximité de ces établissements, qu'il examine les prix pratiqués pour ces logements et enfin qu'il s'assure que leur qualité soit conforme aux besoins des étudiants. Il soumet donc cette proposition au vote.

II. Discussion générale

M. Alain Maron souligne le fait que M. de Clippele a fait la démonstration par l'absurde du fait qu'il ne faut pas faire de cadastre. L'intervenant explique qu'à Louvain il y avait un système de cadastre mis en place, pourtant le logement étudiant a brûlé et deux décès sont à déplorer, donc le système de cadastre n'a pas pu empêcher ce drame malheureux de se produire.

L'intervenant explique ensuite que cette proposition pose quelques questions pratiques. Tout d'abord, il se demande qui est censé faire ce cadastre, comment cela va fonctionner, qu'est-ce qui se passe si le logement étudiant est en infraction urbanistique. Ensuite, il se demande que faire de tous les appartements qui sont loués à plusieurs par des étudiants et post-étudiants qui se mélangent, faut-il les cadastrer? Il faudra donc s'arranger avec les autorités communales pour aller sur place. De plus, l'intervenant se demande s'il faudra cadastrer le logement en fonction de sa taille, du nombre de personnes qui peuvent y loger ou de sa qualité de confort. Par ailleurs, M. Maron se questionne sur la finalité. Si cette proposition désire simplement que le Gouvernement fasse une liste des logements existants, alors il explique que c'est la plateforme francophone et le système BRIK qui sont censés s'en occuper. Il se demande si cette proposition de résolution attend du Gouvernement qu'il répertorie dans une base de donnée accessible à tous les étudiants, tous les logements gérés et contrôlés par les écoles et les universités ou s'il veut faire plus? Il précise que cadastrer pour cadastrer, ce n'est pas important.

De spreker is verbaasd dat de heer de Clippele zegt dat dit voorstel niets zal kosten, want dit voorstel zal van de gewestelijke en de gemeentelijke diensten verwachten dat zij ter plaatse gaan kijken. Men gaat trouwens in de richting van een huurvergunning. Het parlementslid verwijst naar het feit dat de voornaamste spelers, de studentenverenigingen, de universiteiten en de hogescholen al rond de tafel zitten om oplossingen te proberen te vinden om studentenwoningen aan te bieden, de informatie naar de studenten te verbeteren en toe te zien op de kwaliteit van de woningen. De spreker zegt tot slot dat een kadaster nu geen interessante collectieve kostenbatenverhouding kan voorleggen.

De heer Fouad Ahidar is het eens met de heer Maron. Het kan interessant zijn om de situatie van elke studentenwoning in deze stad te kennen, maar dit debat komt te vroeg want een kadaster zal de problemen rond de veiligheid in de studentenwoningen niet oplossen. Er moeten dus eerst een rist regels komen die verplicht zijn voor de studentenwoningen. Daarom wacht de spreker op de resultaten van de discussies die thans aan de gang zijn met de studentenverenigingen. Dit voorstel is voorbarig en daarom zal het parlementslid tegen stemmen namens de sp.a-fractie.

Mevrouw Michèle Carthé begrijpt niet waar men met dit voorstel naartoe wil. Als het om de veiligheid gaat, toont het drama van Leuven aan dat een kadaster daar niets aan kan veranderen. Vervolgens vraagt zij of dit voorstel voor een kadaster iets kan doen aan het tekort aan studentenwoningen. Zij geeft zelf een ontkennend antwoord op die vraag, om verschillende redenen, zoals de tijd die vereist zal zijn om het project uit te voeren, de kostprijs enzovoort.

Wat het kostenplaatje van het kadaster betreft, vraagt zij wie het kadaster zal opstellen, wat het zal kosten, welk personeel zal moeten opdraven en welk bestuur verantwoordelijk wordt. Zeggen dat het niets kost, is dus onjuist. Er zouden concrete en snelle maatregelen gevonden moeten worden om het tekort weg te werken, vooral het tekort aan studentenwoningen. Daarvoor bestaat de oplossing van de SVK's voor studenten. Het is beter de eigenaars aan te porren om hun goed in te richten voor studenten. Het kadaster zal dus geen enkel probleem oplossen.

De heer Emmanuel De Bock preciseert, zoals hij reeds gezegd heeft in het vorige debat (zie stuk nr. A-262/2), dat de problematiek ruimer is en het kadaster ook de huisvesting voor de jonge werknemers/stagiairs zou moeten omvatten. Er bestaan appartementen met drie

Par ailleurs, l'orateur s'étonne que M. de Clippele dise que cette proposition ne coûtera rien, car, selon l'intervenant, cette proposition va mobiliser les administrations régionales ou communales afin de se déplacer sur place et de plus, selon lui, on s'oriente vers un système de permis locatif. Le député s'en réfère au fait que les acteurs principaux, les associations d'étudiants, les universités et les différentes écoles supérieures sont déjà autour de la table pour essayer de trouver des solutions afin de produire des logements étudiants, d'améliorer l'information par rapport aux étudiants et de veiller à la qualité de ces logements. Enfin, l'intervenant conclut en disant qu'à ce stade, un cadastre n'a pas un rapport coût/bénéfice collectif intéressant.

M. Fouad Ahidar s'inscrit dans les propos de M. Maron. Il est vrai qu'il peut être intéressant de connaître la situation de chaque logement destiné à des étudiants dans cette ville, mais cette discussion est un peu prématurée, car le fait d'avoir un cadastre ne va pas régler les problèmes posés par les normes de sécurité dans les logements étudiants. Il faut d'abord établir un certain nombre de règles qui seront applicables obligatoirement aux logements étudiants. C'est pourquoi l'orateur attend les résultats des discussions actuellement en cours avec les associations d'étudiants. Cette proposition-ci est prématurée, et c'est pourquoi le député votera contre, au nom du groupe sp.a.

Mme Michèle Carthé ne saisit pas où cette proposition veut en venir, ni quel est son objectif final. Si nous sommes dans un objectif de sécurité, l'événement de Louvain démontre que ce n'est pas un cadastre existant qui empêchera un problème de se produire au sein d'un logement étudiant. Ensuite, elle se demande si cette proposition de cadastre peut répondre à la pénurie de logements. Elle répond par la négative pour différentes raisons, comme le temps qui sera nécessaire pour réaliser le projet, le coût, etc.

En ce qui concerne le coût de ce cadastre, elle se demande qui va le réaliser, quel en sera le coût, quel personnel sera mobilisé et quelle administration doit s'en charger. Donc, dire que ça ne coûte rien est inexact. Il faudrait amener des solutions concrètes rapides et immédiates pour résoudre la pénurie de logements et particulièrement de logements étudiants. L'oratrice précise que pour cela il existe la solution des AIS pour étudiants. Il vaut mieux encourager des propriétaires à aménager leur bien pour y accueillir des étudiants. L'intervenante conclut en disant que la réalisation de ce cadastre ne va pas résoudre quelque problème que ce soit.

M. Emmanuel De Bock précise, comme il l'a déjà dit dans le débat précédent (cf. doc n° A-262/2), que la problématique est selon lui plus large, et le cadastre devrait englober le logement des jeunes travailleurs/stagiaires. Il existe des appartements de trois

kamers die door studenten gehuurd worden en men kan zich afvragen of die opgenomen moeten worden. Moet niet iedere woning potentieel een studentenwoning kunnen zijn, geheel of gedeeltelijk?

De spreker preciseert dat de studentenproblematiek groot is en dat het verwerpen van deze resolutie niet wil zeggen dat men geen vooruitgang wil, maar dit project brengt geen zoden aan de dijk. Men moet er wel voor zorgen dat meer woningen aangeboden worden, maar niet van overheidswege want dat kost te veel in het licht van de einddoelstelling. Het doel is het tekort aan 10.000 woningen op te vangen door politieke goodwill te genereren. Maar dat zal niet lukken met voormeld kadaster.

De heer Olivier de Clippele bedankt zijn collega's voor hun opmerkingen. Het doel van dit voorstel is niet een probleem op te lossen, maar wel een probleem te onderzoeken en een stand van zaken te maken. Dat is een eerste stap. Hij herinnert eraan dat in januari een debat gehouden is over het onderwerp en dat alle politieke partijen het eens waren over het feit dat er in Brussel een tekort aan studentenwoningen was. Hij wil met dit voorstel het probleem onder de loep houden. De regering moet het probleem evalueren en aantonen dat ook zij een prioriteit wil maken van een voldoende aanbod aan studentenwoningen. Het is dus belangrijk dat de regering dit kadaster opstelt om de graad van het tekort te kennen, de prijzen te onderzoeken om een zekere transparantie te hebben en tot slot erop toe te zien dat de kwaliteit van de woningen gerespecteerd wordt via de normen van de huisvestingscode.

III. Bespreking van de consideransen en de streepjes van het verzoekend gedeelte en stemmingen

Consideransen

De consideransen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemming

De consideransen worden verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Streepjes van het verzoekend gedeelte

De streepjes van het verzoekend gedeelte lokken geen enkele commentaar uit.

chambres occupés par des étudiants et dont on peut se demander si celui-ci doit être compris dedans ou pas. Est-ce que tout logement ne devrait pas être potentiellement un logement étudiant en tout ou en partie ?

L'intervenant précise que la problématique étudiante est importante et que le rejet de cette proposition ne veut pas dire qu'on ne veut pas avancer dans ce débat, mais ce n'est pas ce projet qui va résoudre le problème. Il conclut en disant qu'il faut arriver à ce qu'il y ait une production de logements plus importante, et que celle-ci devrait être non publique, car elle mobilise trop de moyens par rapport à l'objectif final. Le but est de remplir le manque de 10.000 logements à Bruxelles en mobilisant une bonne volonté politique. Cependant, selon l'intervenant, ce n'est pas avec le cadastre qu'on arrivera à une telle production.

M. Olivier de Clippele remercie ses collègues pour leurs observations. Il souligne que le but de cette proposition n'est pas de résoudre le problème, le but est d'analyser le problème et de faire un état des lieux, c'est la première démarche à faire. Il rappelle qu'au mois de janvier un débat a déjà eu lieu à ce sujet, et que tous les partis politiques confondus étaient d'accord sur le fait de dire qu'il y a un problème de manque de logements étudiants à Bruxelles. Ce qu'il désire au travers de cette proposition, c'est de faire une évaluation du problème. Le Gouvernement doit évaluer ce problème et montrer que pour lui, c'est aussi une priorité d'avoir suffisamment de kots et logements étudiants. Il conclut par le fait qu'il est important que le Gouvernement réalise ce cadastre afin d'évaluer l'intensité de la pénurie des logements, examiner les prix afin d'avoir une certaine transparence et, enfin, veiller à ce que la qualité des logements soit respectée au travers des normes du Code du Logement.

III. Discussion des considérants et des tirets du dispositif et votes

Considérants

Les considérants ne suscitent aucun commentaire.

Vote

Les considérants sont rejetés par 11 voix contre 2.

Tirets du dispositif

Les tirets du dispositif ne suscitent aucun commentaire.

Stemming

De streepjes van het verzoekend gedeelte worden verworpen met 11 stemmen tegen 2.

IV. Stemming over het geheel

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 11 stemmen tegen 2.

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

De Rapporteur,

Alain MARON

De Voorzitter,

Olivier de CLIPPELE

Vote

Les tirets du dispositif sont rejetés par 11 voix contre 2.

IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition de résolution est rejetée par 11 voix contre 2.

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

Le Rapporteur,

Alain MARON

Le Président,

Olivier de CLIPPELE