

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2013-2014

1 APRIL 2014

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot invoering van een huurtoelage**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Michel COLSON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibe, mevr. Céline Fremault, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

*Plaatsvervangers* : de heer Bea Diallo, mevr. Béatrice Fraiteur, mevr. Elke Van den Brandt.

*Andere leden* : mevr. Sophie Brouhon, de heren Paul De Ridder, André du Bus de Warnaffe, Christian Magérus, Emin Özkara, Arnaud Pinxteren.

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-107/1 – 2009/2010 : Voorstel van ordonnantie.

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

SESSION ORDINAIRE 2013-2014

1<sup>er</sup> AVRIL 2014

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**instaurant une allocation-loyer**

**RAPPORT**

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

par M. Michel COLSON (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Mme Fatoumata Sidibe, Mme Céline Fremault, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

*Membres suppléants* : M. Bea Diallo, Mmes Béatrice Fraiteur, Elke Van den Brandt.

*Autres membres* : Mme Sophie Brouhon, MM. Paul De Ridder, André du Bus de Warnaffe, Christian Magérus, Emin Özkara, Arnaud Pinxteren.

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-107/1 – 2009/2010 : Proposition d'ordonnance.



**I. Inleidende uiteenzetting  
van de heer M. Olivier de Clippele,  
eerste mede-indiener van  
het voorstel van ordonnantie**  
(vergadering van 17 januari 2012)

De heer Olivier de Clippele licht toe dat het hier gepresenteerde voorstel beoogt een huurtoelage in te voeren. Het gaat erom een echt rechtstreeks recht in te voeren voor de personen die er toegang kunnen toe hebben, volgens nadere regels die de Regering moet bepalen. In tegenstelling tot de al bestaande huurtoelage, beoogt dit voorstel de invoering van een huurtoelage die betrekking heeft op het geheel van de huurmarkt, niet alleen de openbare huurmarkt. Volgens de spreker is het normaal dat in onze stad, een internationale stad, de huurprijzen hoger liggen dan in Charleroi, Binche, Luik of elders in België. De vervangingsinkomens zijn echter overal in België dezelfde. Als men de mensen met lage inkomens wil helpen om in Brussel te kunnen wonen, is het logisch ze daarvoor extra inkomens te geven.

De spreker acht het belangrijk dat de huurcheque rechtstreeks aan de verhuurder wordt gegeven en niet aan de huurder. Voor sommigen houdt dat het gevaar in de begunstigde van die toelage te stigmatiseren. Integendeel, het gevaar bestaat dat die extra inkomsten voor iets anders dienen dan huisvesting en, in tegenstelling tot een wijdverspreid idee, is het feit dat een huurder een huurcheque krijgt een positief element voor de verhuurder, want die vreest vooral dat hij niet betaald wordt en zal meer geneigd zijn een huurcontract te ondertekenen met iemand die een huurcheque ontvangt.

Daarnaast mogen geen ongezonde woningen te huur worden gesteld in het kader van die huurcheque. Om die reden legt dit voorstel een huurcontract op, dat alle regels van het Burgerlijk Wetboek én die van de Huisvestingscode naleeft.

De volksvertegenwoordiger verzekert dat de invoering van een dergelijke huurcheque geen stijging van de huurprijzen zal veroorzaken; niet alle huurders genieten immers dat voordeel : men kan bijvoorbeeld denken aan degenen die al meer dan vijf jaar wachten op een sociale woning. Daarnaast is de MR-fractie in deze context niet gekant tegen een omkadering van de huurprijzen. Daarvoor kan een systeem uitgedacht worden dat op vrijwillige wijze wordt georganiseerd door de verhuurders, als zij het systeem van de huurcheque aanvaarden. Dat systeem voor de omkadering van de huurprijzen bestaat al bij de SVK's, die veel beter presteren dan het Huisvestingsplan. Dat moet ons doen nadenken : de verhuurder is bereid een beperkte huur te aanvaarden, als hij er zeker van is betaald te worden.

**I. Exposé introductif  
de M. Olivier de Clippele,  
premier coauteur de  
la proposition d'ordonnance**  
(réunion du 17 janvier 2012)

M. Olivier de Clippele explique que la proposition ici présentée vise à instaurer une allocation-loyer. Il s'agit d'instaurer un véritable droit direct pour les personnes qui seront susceptibles d'y avoir accès, selon des modalités qui seront à définir par le gouvernement. Contrairement à l'allocation-loyer qui existe déjà, ce qui est visé dans cette proposition est l'instauration d'une allocation-loyer qui vise l'ensemble du marché locatif, et pas seulement le marché locatif public. L'orateur estime que dans notre ville, qui est une ville internationale, il est logique que les loyers soient plus élevés qu'à Charleroi, La Louvière, Binche, Liège ou ailleurs en Belgique. Or les revenus de remplacement sont partout les mêmes en Belgique. Si on veut aider les personnes à faibles ressources à pouvoir se loger à Bruxelles, il est logique de leur donner un supplément de revenus pour pouvoir le faire.

L'orateur estime important que le chèque-loyer soit remis directement au bailleur, et non pas au preneur. Certains considèrent que cela risque de stigmatiser le bénéficiaire de cette allocation. Mais au contraire, il y a d'une part le risque que ce supplément de revenus ne serve à autre chose qu'à du logement, et d'autre part, contrairement à l'idée répandue, le fait qu'un locataire bénéficie d'un chèque-loyer est un élément positif pour le bailleur, car la plus grande crainte de ce dernier étant de ne pas être payé, celui-ci sera plus enclin à signer un bail avec le titulaire d'un tel chèque-logement.

Par ailleurs, il ne faut pas que des logements insalubres soient mis en location dans le cadre de ce chèque-loyer. C'est pourquoi la présente proposition impose un bail qui respecte toutes les règles du code civil ainsi que celles reprises dans le Code du Logement.

Le député assure que l'instauration d'un tel chèque-loyer ne provoquera pas de hausse des loyers, car d'une part, ce ne sera pas l'ensemble des locataires qui bénéficieront de cet avantage : on peut viser par exemple ceux qui attendent un logement social depuis plus de cinq ans; et d'autre part, dans ce contexte, le groupe MR n'est pas opposé à un encadrement des loyers. On peut imaginer un système d'encadrement des loyers qui soit organisé de manière volontaire, dans le chef des bailleurs, si ceux-ci acceptent d'entrer dans le système du chèque-loyer. Ce système d'encadrement des loyers existe déjà dans le cadre des AIS, qui sont bien plus performantes que le Plan Logement. Cela doit nous faire réfléchir : le bailleur est prêt à accepter un loyer réduit s'il est sûr et certain d'être payé.

## II. Algemene bespreking

Staatssecretaris Christos Doulkeridis zegt dat de Regering eigenlijk al aan die doelstelling werkt sedert het begin van de zittingsperiode. Thans wordt een kadernota over de problematiek voorgelegd aan de Regering. Een referentierooster voor de huurprijzen werd opgesteld, zoals bestaat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, om vervolgens een systeem van huurtoelage te kunnen toepassen ter voorkoming van de neveneffecten waarvan de heer de Clippele gewag maakte.

De Staatssecretaris verwacht eveneens een onderzoek over de budgettaire impact die een uitbreiding van de huurtoelage kan hebben op de privémarkt. Tot slot heeft de Regering onlangs een besluit aangenomen dat de huurtoelage uitbreidt tot de mechanismes van de wijkcontracten.

Mevrouw Céline Fremault herinnert eraan dat de heer Michel Lemaire in de periode 1999-2004 het idee van de huurtoelage al promoveert. Bij de cdH is men voor die huurtoelage. De heer de Clippele heeft gewag gemaakt van een rechtstreeks recht voor de personen die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden. De spreker zegt dat ze ervan overtuigd is dat dit systeem ten uitvoer moet worden gelegd : in maart 2008 had men de kans een regeling aan te nemen die de toekenning van een dergelijke huurtoelage beperkte tot de gemeentewoningen. Men heeft ingezien dat dit systeem niet voldeed aan de verwachtingen. Dat bleek uit de te lage budgettaire weerslag van het gebruik van dit krediet. Voor de cdH is het dus primordiaal die regeling uit te breiden. Niettemin is ook een beperking van de ongewenste gevolgen nodig, zoals misbruik door sommige eigenaars en de stijging van het budget. De regeling vereist dus omkadering en de eigenaars moeten ertoe aangemoedigd worden de juiste prijs te vragen. Vandaag staat het punt op de agenda van de Regering. De wil bestaat om dit dossier tot een goed einde te brengen, en het zou jammer zijn over te gaan tot de stemming van een voorstel dat zeker nuttig is, terwijl al werk geleverd is in de Regering. Om die reden pleit de spreker ervoor te wachten en later terug te komen op de bespreking van dit voorstel.

De heer Alain Hutchinson wijst erop dat het probleem van de huurtoelage eigenlijk al tijdens drie zittingsperiodes aan bod is gekomen. Volgens het regeringsakkoord moest er eerst een omkadering van de huurprijzen verwezenlijkt worden alvorens een dergelijke huurcheque wordt ingevoerd. De spreker wijst erop dat Dulbéa een onderzoek heeft verricht, waaruit duidelijk blijkt dat waar een huurtoelage bestaat, de huurprijzen stijgen met een bedrag dat gelijk is aan de huurtoelage zelf. Voor de spreker is ten minste eerst een omkadering van de huurprijzen vereist. Anders zal er overheidsgeld gebruikt worden om rechtstreeks naar de beurs van de verhuurders te gaan. De spreker feliciteert de eigenaars die hun goed toevertrouwen aan de SVK's. De huurprijzen worden immers bijna niet belast, wat trouwens ook een probleem stelt. Het verheugt de spreker dat er een bespreking is binnen de Regering ter zake; hij stelt voor te

## II. Discussion générale

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis indique que, sur le fond, le gouvernement travaille sur cet objectif depuis le début de la législature. Aujourd'hui, le gouvernement est saisi d'une note-cadre sur cette problématique. Une grille de référence des loyers a été constituée, telle qu'elle existe en Région de Bruxelles-Capitale, afin de pouvoir appliquer par la suite un système d'allocation-loyer qui évite les effets d'aubaine dont M. de Clippele a fait état.

Le secrétaire d'Etat attend également une étude sur l'impact budgétaire que pourrait constituer une extension de l'allocation-loyer sur le marché privé. Enfin, le gouvernement a adopté récemment un arrêté qui étend l'allocation-loyer aux mécanismes des contrats de quartier.

Mme Céline Fremault rappelle que c'est M. Michel Lemaire, dès les années 1999-2004, qui était le promoteur de l'idée même de l'allocation-loyer. Au cdH, on est favorable à l'allocation-loyer. M. de Clippele a fait mention d'un droit direct pour les personnes qui entrent dans les conditions d'octroi. L'oratrice se dit convaincue qu'il faut mettre en oeuvre ce mécanisme : on a eu l'occasion, en mars 2008, d'adopter un dispositif qui limite l'octroi d'un tel mécanisme d'allocation-loyer aux logements communaux. On a reconnu que ce système n'était pas satisfaisant par rapport aux attentes. On l'a vu dans l'impact budgétaire trop faible de l'utilisation de ce crédit. Pour le cdH, il est donc primordial d'étendre ce dispositif. Mais il est également nécessaire de limiter les effets indésirables, tel l'effet d'aubaine qu'auraient certains propriétaires, ainsi que l'augmentation budgétaire. Il faut donc encadrer le dispositif, encourager les propriétaires à pratiquer les prix justes. Aujourd'hui, le point est à l'ordre du jour du gouvernement. Il y a un désir d'aboutir dans ce dossier, et il serait regrettable de passer au vote d'une proposition certes pertinente, alors qu'il y a un travail qui est déjà mené au sein du gouvernement. C'est pourquoi l'oratrice plaide pour qu'on attende et qu'on revienne plus tard avec la discussion de cette proposition.

M. Alain Hutchinson rappelle que cela fait trois législatures en réalité qu'on aborde le problème de l'allocation-loyer. L'accord de gouvernement a prévu de réaliser d'abord un encadrement des loyers avant d'instaurer un tel chèque-loyer. L'orateur rappelle qu'une étude, menée par Dulbéa, montre clairement que là où il y a une allocation-loyer, on a vu une augmentation des loyers qui a été équivalente à l'allocation-loyer elle-même. Donc, pour l'orateur, le minimum est d'abord d'encadrer les loyers. Car sinon, on va utiliser de l'argent public pour que cet argent aille directement dans l'escarcelle des bailleurs. L'orateur félicite les propriétaires qui confient leur bien aux AIS. En effet, les loyers ne sont pratiquement pas taxés. Cela pose d'ailleurs aussi un problème. L'intervenant se réjouit qu'il y ait une discussion au sein du gouvernement à ce sujet, et suggère d'attendre qu'il y ait quelque chose qui vienne du gouver-

wachten tot er iets komt van de Regering. Men heeft begrotingsmiddelen nodig voor de renovatie van het sociaal woningpark en voor het Huisvestingsplan. Op die manier werkt men echt in op de huurmarkt. Dat is een echte budgettaire keuze, die destijds gemaakt werd. Laat eerst de Regering de huurprijzen omkaderen, zodat men behoed blijft voor de negatieve gevolgen die de invoering van een huurtoelage zou hebben. Volgens de spreker komt het debat van vandaag te vroeg.

De heer Alain Maron vindt de toegang tot huisvesting het voornaamste probleem. De woningprijzen stijgen sneller dan de inflatie en dat geldt des te meer voor kleine woningen. Dat veroorzaakt een algemene verslechtering : mensen die nood hebben aan twee kamers nemen een woning die kleiner of minder degelijk is, zodat te veel mensen in te kleine en minder degelijke woningen gaan wonen. Dat marktsegment staat dus onder druk.

Iedereen is het eens over deze diagnose, maar niet over de remedie. Ecolo meent dat eerst de huurprijzen aan voorwaarden onderworpen moeten worden : het kan niet dat men de prijzen maar de pan laat uit rijzen. Er zullen niet enkel huurprijzenroosters gehanteerd moeten worden, maar de eigenaars zullen er ook op een of andere manier van overtuigd moeten worden om de prijzen in de huurprijzenroosters niet te overschrijden. Men moet deze doelstelling rond de huurprijzenroosters koppelen aan de fiscale instrumenten waarover wij beschikken.

De spreker meent dat het voorstel dat hier voorgesteld wordt niet oninteressant is. Maar het doet een aantal vragen rijzen, eerst en vooral in verband met het systeem van de SVK's, die op zich reeds een vorm van huurtoelage vormen, maar in een driehoeksverhouding met de eigenaar en de huurder. Het SVK zorgt voor de sociale begeleiding, maar staat ook garant voor de relatie eigenaar-huurder, op de lange termijn. Dit systeem zou dus concurrerend werken. Als men het hier voorgestelde systeem invoert, bestaat het gevaar dat de SVK's nutteloos worden. Het is dus beter het systeem van de SVK's te blijven promoten, want het is een meerwaarde.

In dit voorstel is er overigens een paternalistisch en de-responsabiliserend aspect : het feit dat de cheque aan de verhuurder gegeven wordt. Er zijn zeker voordelen, maar er kunnen averechtse gevolgen zijn : wat gebeurt er als de verhuurder zijn cheque blijft krijgen terwijl hij daar geen recht meer op heeft, bijvoorbeeld omdat de huurder vóór de termijn vertrokken is ?

Er is ook een werkloosheidsval, aangezien de inkomsten van de huurder elk jaar opnieuw bekeken worden : de huurder kan, als hij werk vindt, van de ene dag op de andere zijn huurcheque verliezen. Welke eigenaar zal bereid zijn in een systeem te stappen met dergelijke risico's ?

nement. On a besoin des moyens budgétaires pour la rénovation du parc de logements sociaux ainsi que pour le Plan Logement. Ce faisant, on agit véritablement sur le marché locatif. C'est un véritable choix budgétaire qui avait été fait *in illo tempore*. Laissons d'abord le gouvernement encadrer les loyers, ainsi on se prémunira des effets pervers qu'aurait une introduction d'une allocation-loyer. L'orateur estime donc que le débat d'aujourd'hui est prématuré.

M. Alain Maron estime que le problème central est celui de l'accès au logement. Les prix des logements augmentent plus vite que l'inflation. C'est singulièrement vrai pour les petits logements. Il y a un effet de dégradation globale : les gens qui ont besoin d'un deux chambres se rabattent sur un logement plus petit ou de moins bonne qualité, ce qui entraîne une concentration de la population dans des logements trop petits et de mauvaise qualité. Il y a donc une pression sur ce segment de marché.

Tout le monde est d'accord sur ce diagnostic, mais pas sur la manière d'y remédier. Le groupe ecolo pense qu'il faut d'abord un système d'encadrement des loyers : il n'est pas normal de laisser les prix augmenter de manière sauvage. Pour cela, il faudra non seulement des grilles de loyers mais aussi des incitatifs afin de convaincre le propriétaire, d'une manière ou de l'autre, de ne pas dépasser les prix contenus dans les grilles de loyers. Il faut mettre en regard cet objectif lié aux grilles des loyers avec les outils fiscaux dont nous disposons.

L'orateur estime que la proposition ici présentée n'est pas inintéressante. Mais elle pose un certain nombre de questions, et tout d'abord l'articulation avec le système des AIS, qui, en soi constituent déjà une forme d'allocation-loyer, mais avec une triangulation de la relation propriétaire-locataire. L'AIS effectue l'accompagnement social, mais est aussi garante de la relation propriétaire-locataire, dans la durée. Ce système-ci serait donc concurrentiel. Si on adopte le système proposé ici, on risque de rendre les AIS inutiles. Mieux vaut donc continuer à promouvoir le système des AIS, qui apporte une réelle plus-value.

Par ailleurs, il y a dans cette proposition un aspect paternaliste et déresponsabilisant : le fait de donner le chèque au bailleur. Il y a certes des avantages, mais il risque d'y avoir des effets pervers : que se passera-t-il, par exemple, si le bailleur continue à percevoir son chèque alors qu'il n'y a plus droit, par exemple parce que le locataire est parti avant terme ?

Enfin, il y a également un risque de piège à l'emploi, puisque chaque année, les revenus du locataire sont réexaminés : le locataire peut, s'il retrouve un travail, être privé du jour au lendemain du bénéfice de son chèque-loyer. Quel propriétaire va accepter de rentrer dans un système avec une telle prise de risque ?

Meer in het algemeen, als er geen bijkomende begeleiding is, riskeert deze regeling de druk op dit segment van de markt met de kleine woningen nog op te voeren. Er kan een negatieve spiraal ontstaan.

De Ecolo-fractie zal de tekst van vandaag dus niet goedkeuren. De Staatssecretaris heeft uitgelegd dat hij zich over deze kwestie gebogen heeft, maar het is nu aan de Regering om te beslissen over begeleidende maatregelen, die wel degelijk in het regeerakkoord staan. De Regering moet dus beslissen over een systeem van huurtoelages dat complementair is met de SVK's en daar niet mee in concurrentie gaat.

De heer Fouad Ahidar herinnert eraan dat deze problematiek tweeënhalve jaar geleden op tafel gekomen is. De heer Hutchinson heeft het zelfs over de derde zittingsperiode dat men zich in oeverloze discussies vastrijdt. Er moet een oplossing gevonden worden. Nu hoort men dat men nog moet « onderzoeken » hoeveel dat gaat kosten. Ondertussen lijden de mensen. Tienduizenden wachten op een sociale woning. Er lag een voorstel op tafel, maar de sp.a-fractie heeft drie amendementen ingediend en men moet dus stemmen.

De Staatssecretaris verwerpt de woorden van de heer Ahidar die volgens hem poujadistisch zijn. Men moet politiek correcte keuzes maken en de gevolgen ervan dragen.

De heer Fouad Ahidar repliceert dat er een voorstel op tafel ligt : de prioriteit is huisvesting geven aan de mensen die daar al meer dan vijf jaar op wachten. Indien de Staatssecretaris daar niet mee akkoord gaat, dan moet hij maar een redelijke termijn voorstellen waarop men kan terugkomen.

Mevrouw Elke Van den Brandt meent dat het voor de armste Brusselaars moeilijk is om een betaalbare behoorlijke woning te vinden. Vaak moeten zij kiezen tussen een behoorlijke woning enerzijds en voldoende middelen voor hun dagelijks leven anderzijds. Zij is het eens met de heer Maron. Er zijn enorme risico's verbonden aan dit voorstel, want het kan tot averechtse gevolgen leiden op de private huurmarkt. Wij moeten iets doen om de toegang tot de huisvesting betaalbaar te houden, maar men mag niet zeggen dat de Regering tot nu toe niets gedaan heeft. De nodige studies zijn uitgevoerd, wij beschikken over alle gegevens. De Regering moet de tijd krijgen om met haar beleid te starten. Iedereen is het eens over het opzet van het voorstel, maar zolang men niet weet hoe men de averechtse gevolgen kan voorkomen, mag een dergelijke tekst niet goedgekeurd worden.

Mevrouw Bianca Debaets begrijpt dat de Regering reeds het initiatief genomen heeft om die huurtoelage uit te breiden tot de wijkcontracten. Wij werken in een moeilijk begrotingskader. Men moet voorkomen dat er een algemene

Plus globalement, s'il n'y a pas d'accompagnement complémentaire, ce système risque d'aggraver encore davantage la pression sur ce segment de marché que représentent les petits logements. On risque d'entrer dans une spirale négative.

Le groupe Ecolo ne votera donc pas le texte tel qu'il est présenté aujourd'hui. Le secrétaire d'Etat a expliqué avoir travaillé sur cette question, c'est maintenant au sein du gouvernement de décider d'un mécanisme d'encadrement, lequel se trouve bien repris dans l'accord de gouvernement. Il appartient donc au gouvernement de réfléchir à un système d'allocation-loyer complémentaire aux AIS et non concurrentiel à celles-ci.

M. Fouad Ahidar rappelle que cela fait deux ans et demi que cette problématique a été lancée. M. Hutchinson a même parlé de la troisième législature où l'on s'embourbe dans des discussions. Il est nécessaire de trouver une solution. Voilà maintenant qu'on entend qu'il faut encore « étudier » ce que cela coûterait. Mais en attendant, les gens souffrent. Ils sont des dizaines de milliers à attendre un logement social. Il y a une proposition sur la table, le groupe sp.a a déposé trois amendements il est donc nécessaire de voter.

Le secrétaire d'Etat s'insurge contre les propos de M. Ahidar, qu'il estime poujadistes. Il faut faire des choix politiquement justes, et en assumer les conséquences.

M. Fouad Ahidar rétorque qu'il y a une proposition sur la table : la priorité est de donner un logement aux gens qui attendent depuis plus de cinq ans. Si le secrétaire d'Etat n'est pas d'accord, qu'il donne un délai raisonnable sur lequel on pourra revenir.

Mme Elke Van den Brandt estime qu'il est difficile pour les Bruxellois les plus faibles de trouver un logement de qualité qui soit payable. Bien souvent, les gens doivent choisir entre d'une part, avoir un logement décent, et d'autre part, avoir assez de moyens pour les besoins de la vie quotidienne. L'intervenante s'inscrit dans l'analyse faite par M. Maron. Il y a des risques énormes, avec une telle proposition, d'engendrer des effets pervers sur le marché locatif privé. Nous devons faire quelque chose pour rendre payable l'accès au logement, mais il ne faut pas dire que le gouvernement n'a rien fait jusqu'à présent à cet égard. Nous avons fait les études qu'il fallait, nous disposons de toutes les données. Il faut laisser au gouvernement le soin de mettre sa politique en œuvre. On est tous d'accord sur la philosophie de la proposition, mais tant qu'on n'a pas trouvé le moyen d'empêcher les effets pervers de se produire, il ne faut pas voter un tel texte.

Mme Bianca Debaets entend que le gouvernement a déjà pris l'initiative d'étendre l'allocation-loyer aux contrats de quartier. Nous travaillons dans un cadre budgétaire difficile. Il faut veiller à ne pas induire une augmentation gé-

stijging van de huurprijzen veroorzaakt wordt. Wij hebben dat gezien in Frankrijk en in andere landen. De CD&V-fractie is wel te vinden voor de toelages, maar onder de twee voorwaarden vermeld in het regeerakkoord : het moet begrotingsgewijs mogelijk zijn en de huurprijzen moeten voorafgaandelijk onder controle gehouden worden. De spreekster is ervan overtuigd dat men de eigenaars fiscaal moet aanzetten om redelijke prijzen te vragen, waardoor ze in het systeem van de huurtoelage zouden kunnen stappen.

Mevrouw Béatrice Fraiteur wijst erop dat er een consensus is over het feit dat er een probleem is. Maar hoewel men zegt dat het moment niet rijp is, vindt het parlementslid toch dat de tijd dringt. Het enige probleem is dat het voorstel van de oppositie en niet van de meerderheid komt. Maar er zijn amendementen mogelijk. Het parlementslid geeft toe dat de SVK's schitterend werk leveren, maar zij zullen nooit alle problemen oplossen. Daarom verzoekt zij de meerderheid de kloof tussen meerderheid en oppositie te overbruggen en de tekst goed te keuren.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat de voorgeschiedenis reeds beschreven is. Niemand is tegen de huurtoelage, maar eerst moeten de huurprijzen aan voorwaarden onderworpen worden om ongewenste effecten te voorkomen.

De heer Olivier de Clippele zegt dat het niet correct is te beweren dat de verhuurders weinig belastingen betalen. Integendeel, de Hoge Raad van Financiën heeft onlangs geconcludeerd dat de huurinkomsten de hoogst belaste inkomsten zijn. Een eigenaar mag telkens weer zijn portefeuille bovenhalen : de onroerende voorheffing, tot 55 % in sommige gemeenten, de registratierechten, de successierechten, de personenbelasting, het houdt niet op.

De heer Alain Hutchinson bevestigt dat het niet waar is : de onroerende voorheffing wordt berekend op de kadastrale waarde van het goed, een basis die veel lager is dan de effectieve opbrengst van de huur.

De heer Olivier de Clippele zegt dat men alle belastingen op het onroerend goed moet samentellen. Hij herinnert er overigens aan dat de zelfstandigen wel belastingen betalen op de reële huurprijs. De huurprijzen worden vastgesteld afhankelijk van de mogelijkheid van de huurders om een bepaalde prijs te betalen. Als de inkomsten van de huurders stijgen, zal ook de huurprijs stijgen. Bijgevolg vrezen sommigen, terecht, een inflatoir effect van een huurtoelage.

Een van de meerderheidspartijen, die zich baseert op een studie van Dulbéa, waarin verwezen wordt naar Frankrijk, heeft alle kritiek geuit op het feit dat het logisch is dat men eerst een algemene regeling wil invoeren alvorens men een huurtoelage invoert. In Frankrijk bestaat er evenwel al een huurprijsregeling sedert de Eerste Wereldoorlog. Men kent de resultaten daarvan : een hoogleraar van het INSEE heeft gezegd dat het blokkeren van de huurprijzen in Frankrijk de huurmarkt meer schade heeft berokkend dan de twee we-

nérale des loyers. On a vu ça en France et dans certains autres pays. Le groupe CD&V est d'accord avec le principe de l'allocation, mais aux deux conditions stipulées dans l'accord de majorité : que ce soit budgétairement possible et qu'on encadre préalablement les loyers. L'oratrice est convaincue qu'il faut encourager fiscalement les propriétaires à pratiquer des prix raisonnables, qui leur permettraient de s'inscrire dans ce système d'allocation-loyer.

Mme Béatrice Fraiteur fait remarquer qu'il y a un consensus pour dire qu'il y a un problème. Mais quand on dit que ce n'est pas le moment, la députée estime pourtant qu'il y a urgence. Le seul problème est que la proposition vient de l'opposition et pas de la majorité. Mais il y a des amendements qui sont possibles. La députée reconnaît que les AIS font un travail remarquable, mais elles ne résoudront jamais tous les problèmes. C'est pourquoi elle invite la majorité à dépasser le clivage majorité/opposition et à voter ce texte.

Mme Céline Fremault répond que les rétroactes ont déjà été faits. Personne n'est opposé à l'allocation-loyer, mais il faut d'abord un encadrement des loyers, afin d'éviter les effets indésirables.

M. Olivier de Clippele explique qu'il est faux de prétendre que les bailleurs sont peu taxés. Au contraire, le Conseil Supérieur des Finances a récemment conclu que les revenus locatifs sont les revenus les plus taxés. En effet, un propriétaire paie à tous les rateliers : que ce soit au précompte immobilier, qui s'élève à 55 % dans certaines communes, mais également aux droits d'enregistrement, aux droits de succession, à l'impôt des personnes physiques, etc.

M. Alain Hutchinson affirme que ce n'est pas vrai : le revenu immobilier est taxé sur la valeur cadastrale du bien, qui est une base très inférieure à ce que les loyers rapportent effectivement.

M. Olivier de Clippele signale qu'il faut prendre en considération l'ensemble des impôts qui grèvent le bien immobilier. Il rappelle par ailleurs que pour les indépendants, c'est le loyer réel qui est taxé. Les loyers sont fixés par la possibilité qu'ont les locataires de payer un loyer. Si les revenus des locataires augmentent, on assistera à une augmentation des loyers, et c'est pour cela qu'à juste titre, d'aucuns craignent l'effet inflatoire d'une allocation-loyer.

Quant à la logique d'avoir un encadrement généralisé des loyers avant d'introduire une allocation-loyer, on a déjà entendu cette critique d'un des partis de la majorité, qui se fonde sur une étude de Dulbéa, faisant référence à la France. Or, en France, les loyers sont encadrés depuis la première guerre mondiale. On voit où en sont les résultats : un professeur de l'INSEE avait déclaré que le blocage des loyers en France avait fait plus de dégâts sur le marché locatif que les deux guerres mondiales réunies. Aux Pays-Bas, la situation

reldoorlogen samen. In Nederland is de toestand niet veel beter : tijdens een hoorzitting over de huurprijsregeling <sup>(1)</sup>, heeft mevrouw Elsinga gezegd dat er geen huurprijzenregeling noodzakelijk was, aangezien in Nederland slechts 4 % van de woningen tot de vrije markt behoort terwijl in Brussel 50 % van de woningen verhuurd wordt door private verhuurders. Als men de huurprijzen vergelijkt met een vergelijkbare stad in Frankrijk of Nederland, zal men er zich rekenschap van geven dat de toestand in Brussel veel beter is dan in de landen die men als voorbeeld stelt.

Wat de regeling van werkzaamheden betreft, dankt de spreker zijn collega's voor de debatten die tot op heden zijn gevoerd. Een stemming forceren zou geen goede zaak zijn omdat er mensen zijn die moeten worden geholpen. Men moet de Regering met een voorstel laten komen. Vandaar dat de spreker voorstelt om het voorstel over drie maanden in te schrijven op de agenda. (*Instemming.*)

### III. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van 24 april 2012)

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat het debat binnen de Regering nog steeds aan de gang is, ook al sleept het ietwat aan. Daarom wenst de PS-fractie de Regering de nodige tijd te gunnen om dit dossier af te ronden. De spreker stelt voor om de bespreking in dit stadium uit te stellen totdat de Regering haar standpunt heeft bepaald.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de Regering haar standpunt kan uiteenzetten. De commissie had immers beslist om drie maanden te wachten. Kan de Staatssecretaris nu de stand van zaken meedelen ?

Staatssecretaris Christos Doulkeridis dankt de commissie voor de gelegenheid om de stand van zaken op te maken. De Regering heeft zopas ingestemd met de uitbreiding van de huurtoelageregeling tot de openbare woningen die in het kader van de wijkcontracten tot stand gebracht worden. Thans wordt er aan de roosters van de referentiehuurprijzen gewerkt. Ze zijn voorgesteld aan de Regering, die om twee bijkomende studies heeft gevraagd. De eerste studie strekt ertoe, naast de referentiehuurprijzen, een cartografie van de reële huurprijzen op te stellen om buitenkans-effecten ten gevolge van de invoering van een huurtoelage te voorkomen. Deze studie is bijna klaar en de Regering zal over twee tot drie weken haar standpunt kunnen bepalen.

In verband met de tweede studie, die over de budgettaire gevolgen van de invoering van een huurtoelage handelt, wijst de Staatssecretaris erop dat de invoering van een dergelijke regeling andere middelen zou vereisen. Bijgevolg moet men over een analyse van de verschillende moge-

(1) Cf. stuk nr. A-177/2 – 2006/2007, blz. 124 ss.

n'est pas meilleure : lors de l'audition sur l'encadrement des loyers <sup>(1)</sup>, Mme Elsinga avait dit qu'il ne fallait pas encadrer les loyers, car aujourd'hui, aux Pays-Bas, seuls 4 % des logements sont aujourd'hui dans le marché libre, alors qu'à Bruxelles, il y a 50 % des logements qui sont donnés en location par des bailleurs privés. Si on compare les prix des loyers avec une ville comparable en France ou aux Pays-Bas, on se rendra compte que la situation est bien meilleure à Bruxelles que dans ces pays que l'on prend en exemple.

En ce qui concerne l'ordre des travaux, l'orateur remercie ses collègues pour le débat qui a été mené jusqu'à présent. Forcer le vote ne serait pas bon, car il y a des gens qu'il faut aider. Il faut laisser au gouvernement le soin de venir avec sa proposition. C'est pourquoi l'orateur propose qu'on remette la proposition à l'ordre du jour dans les trois mois. (*Assentiment.*)

### III. Poursuite de la discussion générale (réunion du 24 avril 2012)

M. Alain Hutchinson rappelle que le débat, même s'il semble un peu long, est toujours en cours au sein du gouvernement. C'est pourquoi le groupe PS souhaite laisser le temps au gouvernement de finaliser ce dossier. A ce stade, l'intervenant propose le report du débat, dans l'attente d'une prise de position du gouvernement.

M. Olivier de Clippele demande si le gouvernement peut exprimer son point de vue. En effet, la commission avait décidé d'attendre trois mois. Le Secrétaire d'Etat peut-il faire à présent le point sur la question ?

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis remercie la commission de lui donner l'occasion de faire le point sur ce sujet. L'extension du mécanisme de l'allocation-loyer auprès des logements publics créés par les contrats de quartier vient de passer au gouvernement. Il y a actuellement un travail qui est effectué sur les grilles de référence. Celles-ci ont été présentées au gouvernement qui a demandé deux études supplémentaires. La première vise à établir, en plus des loyers de référence, une cartographie des loyers tels qu'ils sont actuellement. Cela vise à éviter qu'il y ait des effets d'aubaine par l'introduction d'une allocation-loyer. Cette étude est à présent terminée, et dans les quinze jours, trois semaines, le gouvernement pourra prendre position.

Concernant la deuxième étude, visant l'incidence budgétaire de l'introduction d'une allocation-loyer, le secrétaire d'Etat rappelle que l'instauration d'un tel système nécessiterait d'autres moyens. Il est donc nécessaire d'avoir une analyse des différentes possibilités. L'étude en question ar-

(1) Cf. doc n° A-177/2 – 2006/2007, p. 124 ss.

lijkheden beschikken. De studie in kwestie zal binnen de maand aan de Regering worden voorgelegd. Dat is wat er voorlopig hierover kan worden gezegd.

Volgens de heer Olivier de Clippele streeft de Regering twee tegenstrijdige doelstellingen na : enerzijds wenst ze te zorgen voor een algemene omkadering van de huurprijzen op basis van de huurroosters, hoewel de Regering daarvoor nog niet bevoegd is, en anderzijds wenst ze de meest behoeftigen te helpen, waarvoor er geen huurrooster nodig is : men kan rechtstreeks ingrijpen met een huurtoelageregeling. De volksvertegenwoordiger gaat ermee akkoord nog een maand te wachten op de antwoorden van de Regering.

De Staatssecretaris merkt op dat hij niet van een algemene omkadering heeft gesproken. De roosters van de referentiehuurprijzen zijn slechts een instrument om standaardhuurprijzen vast te stellen op basis waarvan men zal bepalen welke verhuurders tot het ontworpen regeling zullen kunnen toetreden.

De heer Alain Maron wijst erop dat de ingediende tekst zelf in huurroosters voorziet. In artikel 3 *in fine* wordt immers gesproken van « het door de Regering vastgestelde maximumbedrag ». Tenzij dat maximum hetzelfde is voor alle types woningen, wat absurd zou zijn, is er wel degelijk een instrument nodig om die maxima vast te stellen. De ingediende tekst doet een probleem met de praktische uitvoerbaarheid rijzen. Als men de Regering vraagt om maximumbedragen vast te stellen, moeten die wel bestaan.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat zijn fractie had voorgesteld om de huurtoelage uit te breiden tot de wijkcontracten. Als de maand uitstel dient om de huurroosters te verantwoorden, is er een groot probleem. Eerst moet het Gewest bevoegd zijn om de huurprijzen vast te stellen. Dat is nog niet het geval. De besproken tekst spreekt niet van huurroosters, maar stelt een algemeen maximumbedrag vast.

De heer Alain Hutchinson wijst erop dat de PS-fractie in de regeringsverklaringen altijd heeft ingestemd met de invoering van een huurtoelageregeling als er eerst een omkadering van de huurprijzen zou zijn.

Mevrouw Michèle Carthé, die de vergadering voorziet, wijst erop dat er een akkoord is om de bespreking een maand uit te stellen. Men zal dan kennis nemen van de concrete voorstellen van de Staatssecretaris.

#### **IV. Voortzetting van de algemene bespreking** (vergadering van 13 november 2012)

De heer Olivier de Clippele vindt het opportuun om in dit stadium kennis te nemen van het standpunt van de Regering.

rivera dans le mois sur la table du gouvernement. Voici à ce stade ce qu'on peut dire sur le sujet.

M. Olivier de Clippele estime que le gouvernement poursuit deux objectifs contradictoires : d'une part, il souhaite organiser un encadrement généralisé des loyers sur la base des grilles de loyers, alors que la Région n'est pas encore compétente pour ce faire, et d'autre part, il veut aider les plus démunis, ce qui ne nécessite pas une grille de loyers : on peut directement agir par un système d'allocation-loyer. Mais le député marque son accord pour attendre encore un mois, afin d'obtenir les réponses du gouvernement.

Le Secrétaire d'Etat fait observer qu'il n'a pas parlé d'encadrement généralisé. Les grilles de référence ne sont qu'un outil à partir duquel on pourra établir des loyers-types qui détermineront quels sont les bailleurs qui pourront entrer dans le système imaginé.

M. Alain Maron signale que le texte déposé prévoit lui-même des grilles de loyers. En effet, l'article 3 *in fine* parle de « plafond fixé par le gouvernement ». sauf si ce plafond est le même pour toutes les typologies de logements, ce qui serait absurde, il faut bien qu'il y ait un outil pour déterminer ces plafonds. Il y a dans le texte déposé un problème de praticabilité. Si on demande au gouvernement de fixer des plafonds, il faut bien que ceux-ci existent.

M. Vincent De Wolf rappelle que c'est son groupe qui avait proposé d'étendre l'allocation-loyer aux contrats de quartier. Si le report d'un mois sert à justifier les grilles de loyers, il y a un problème majeur. Il faut d'abord que la Région soit compétente pour fixer les loyers, ce qui n'est pas encore le cas actuellement. Le texte en discussion ne parle pas de grilles de loyers, mais fixe un plafond universel.

M. Alain Hutchinson rappelle que dans les déclarations gouvernementales, le groupe PS a toujours marqué son accord pour l'instauration d'un système d'allocation-loyer à partir du moment où il y avait préalablement un encadrement des loyers.

La présidente de séance, Mme Michèle Carthé, signale qu'il y a un accord pour reporter la discussion d'un mois. On verra alors à ce moment-là quelles seront les propositions concrètes du secrétaire d'Etat.

#### **IV. Poursuite de la discussion générale** (réunion du 13 novembre 2012)

M. Olivier de Clippele estime opportuun d'entendre, à ce stade, la position du gouvernement.

Staatssecretaris Christos Doulkeridis wijst erop dat het regeerakkoord de invoering van een huurtoelage beoogt onder de dubbele voorwaarde dat de gewestelijke financiën zulks toelaten en er een mechanisme voor de omkadering van de huurprijzen is ingevoerd. Het is immers noodzakelijk zich de juiste vragen te stellen : wie krijgt de huurtoelage, is er een doelgroep ?

De Staatssecretaris wachtte op de uitkomst van de begrotingsbesprekingen om het onderwerp te kunnen bespreken. Daaruit blijkt dat het voor 2013 niet mogelijk was om extra middelen voor het huisvestingsbeleid te krijgen. Bijgevolg is het moeilijk een nieuwe regeling op te zetten zonder de nodige middelen.

De heer Vincent De Wolf vraagt of men moet begrijpen dat de Staatssecretaris niet gekant is tegen de tekst, maar dat er gewoonweg geen middelen zijn om de regeling op korte termijn in te voeren.

De heer Fouad Ahidar neemt akte van het feit dat er geen middelen worden vrijgemaakt in 2013, maar zal dat dan wel het geval zijn in 2014 ? Heeft deze Regering andere keuzes gemaakt ? Na zoveel tijd staan we nog altijd nergens. Kan de Staatssecretaris preciseren hoeveel geld er nodig zou zijn om de huurtoelage in te voeren ? Wanneer zal de Regering dit beleid nog kunnen agenderen ?

Mevrouw Béatrice Fraiteur wijst erop dat het wel dege-lijk over een punt uit het regeerakkoord gaat. De huurtoelage komt tegemoet aan een grote behoefte. Dat zou een prioriteit van de Regering moeten zijn. De volksvertegenwoordigster begrijpt wel dat de nodige middelen ontbreken, maar de meerderheid geeft daardoor ook haar eigen falen toe. Als de middelen niet op de begroting van dit jaar worden uitgetrokken, zou dat ten minste op de volgende begrotingen moeten gebeuren. Daarom is het belangrijk om verder te gaan met de bespreking en goedkeuring van de tekst.

De heer Bertin Mampaka Mankamba vindt dat deze Regering al veel vooruitgang heeft geboekt door toe te staan dat de woningen van de grondregieën in aanmerking komen voor een huurtoelage. De cdH kan er dus niet van verdacht worden dat ze geen huurtoelage wil invoeren. Men moest immers voorzichtig te werk gaan, buitenkanseffecten voorkomen enz. Waarom zou men een tekst goedkeuren als de begrotingsmiddelen ontbreken ? De volksvertegenwoordiger deelt mee dat als deze commissie de tekst vandaag verwerpt, de cdH zich tijdens de stemming in plenaire vergadering zal onthouden.

De heer Alain Maron wijst erop dat deze commissie dit onderwerp al urenlang heeft besproken. De Ecolo-fractie zal om drie redenen tegen de tekst stemmen.

Enerzijds is het inderdaad zo dat de huurtoelage in het regeerakkoord staat, met als voorwaarde dat er een regeling

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis rappelle que l'accord de gouvernement visait à l'instauration d'une allocation-loyer à la double condition que les finances régionales le permettent et qu'un mécanisme d'encadrement des loyers ait été mis en place. En effet, il est nécessaire de se poser les bonnes questions : qui reçoit l'allocation-loyer, y a-t-il un public cible ?

Le secrétaire d'Etat attendait les arbitrages budgétaires pour pouvoir en discuter. Il s'avère que pour 2013, il n'y a pas eu de possibilité d'obtenir des moyens supplémentaires pour la politique du logement. Il est donc difficile de mettre en place un nouveau dispositif sans en avoir les moyens.

M. Vincent De Wolf demande s'il faut comprendre que le secrétaire d'Etat n'est pas opposé au texte, mais qu'il n'y a tout simplement pas les moyens pour le réaliser à court terme ?

M. Fouad Ahidar prend acte du fait qu'il n'y pas de moyens dégagés pour 2013, mais y en aura-t-il en 2014 ? Ce gouvernement a-t-il fait d'autres choix ? Après autant de temps, on se retrouve toujours nulle part. Le secrétaire d'Etat peut-il préciser combien il faudrait d'argent pour réaliser cette politique d'allocation-loyer ? Par ailleurs, quand le gouvernement pourra-t-il agender la mise en place de cette politique ?

Mme Béatrice Fraiteur rappelle qu'il s'agit bien d'un point inscrit dans l'accord de gouvernement. L'allocation-loyer répond à un besoin important. Ce devrait être une priorité du gouvernement. La députée entend bien qu'il n'y a pas les moyens nécessaires, mais c'est aussi un aveu de l'échec de cette majorité. Au moins, si on ne le fait pas cette année-ci, on pourrait l'obtenir dans des budgets suivants. Aussi est-il important de poursuivre l'examen et l'approbation de ce texte.

M. Bertin Mampaka Mankamba estime que ce gouvernement a déjà fait beaucoup de progrès en permettant que les logements des régies foncières puissent bénéficier d'une allocation-loyer. Le cdH n'est donc pas suspect de ne pas vouloir la mise en place d'une allocation-loyer. Il fallait en effet avancer prudemment, éviter les effets d'aubaine, etc. A quoi cela sert-il de voter un texte si on n'en a pas les moyens budgétaires ? Le député estime que si cette commission rejette le texte aujourd'hui, le cdH s'abstiendra en séance plénière.

M. Alain Maron rappelle que cette commission a déjà discuté durant des heures de ce sujet. Le groupe Ecolo votera contre et cela pour trois raisons.

D'une part, il est vrai que l'accord de gouvernement prévoit l'allocation-loyer, conditionnée à un système d'en-

voor de omkadering van de huurprijzen wordt ingevoerd. Anders zou men veeleer de stijging van de huurprijzen aanmoedigen, het tegendeel van wat men wenst. Deze tekst stelt de grensbedragen niet vast.

Voorts zijn er geen begrotingsmiddelen beschikbaar. Men kent de begrotingscontext van het Brussels Gewest en van België in het algemeen.

Een derde reden is dat die regeling, die concurreert met andere bestaande regelingen, niet dezelfde waarborgen biedt als die van de sociale verhuurkantoren. Een SVK biedt follow-up, sociale begeleiding en een garantie dat de woning aan de normen voldoet. Welke voordelen zouden de SVK's nog bieden als er een dergelijke huurtoelage wordt ingevoerd ?

Voorts voorziet de ordonnantie in de betaling van de huurtoelage aan de verhuurder. Hoe zal dat de verhuurder ertoe aanmoedigen in het systeem te stappen als hij op de hoogte is van het geldgebrek van zijn huurder en als hij het risico loopt dat de huur te laat betaald wordt ? De regeling doet niet alleen een probleem met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer rijzen, maar de doeltreffendheid ervan wordt van meet af aan beknot : de huurder moet zijn inkomsten aangeven, vervolgens moet het Gewest de huurprijzen berekenen en beslissen om de huurtoelage al dan niet toe te kennen, wat zal leiden tot vertragingen en dus tot inhaalbewegingen enz. Wat gebeurt er als de huurder uit de huurwoning trekt enz. ? Het zal zeer moeilijk zijn om dat systeem toe te passen.

De Ecolo-fractie is dus niet gekant tegen de huurtoelage, maar wil dat de Regering die invoert. Het moet dus iets praktisch zijn dat niet mag concurreren met de SVK's.

Mevrouw Michèle Carthé vindt het in moeilijke budgettaire situaties noodzakelijk om aan de toekomst te denken en duurzame beslissingen te nemen. Het beleid om sociale woningen te bouwen en te renoveren mag niet in het gedrang komen. De huurtoelage is interessant, maar dreigt averechtse gevolgen te hebben. Het is in ieder geval noodzakelijk om eerst een systeem voor de begeleiding van de huurprijzen in te voeren, dat op dit ogenblik niet bestaat.

Het irriteert de heer Fouad Ahidar dat de leden van de meerderheid de stemming over de tekst voortdurend uitstellen en het aan de Regering overlaten om een beslissing te nemen. Men zegt al jaren hetzelfde. De spreker heeft drie amendementen ingediend om de tekst uitvoerbaar in de praktijk te maken. Het gaat over een voorstel van de oppositie dat ertoe strekt de meerderheid te dwingen voortgang te boeken.

Staatssecretaris Christos Doulkeridis wijst erop dat hij nochtans duidelijk is geweest : inhoudelijk spoort de doelstelling van de tekst volledig met het regeerakkoord. Er be-

cadrement des loyers. A défaut, on encouragerait plutôt l'augmentation des loyers, ce qui est contraire à ce que l'on souhaite. Ce texte-ci est ne définit pas les limites.

Par ailleurs, il n'y a pas de budget. On connaît le contexte budgétaire de la Région bruxelloise et de la Belgique en général.

Une troisième raison est que ce système, qui est concurrentiel aux autres dispositifs mis en place, n'offre pas les mêmes garanties que celles offertes par les agences immobilières sociales. En effet, une AIS offre un suivi, un accompagnement social, une garantie que le logement répond aux normes. Quels avantages auraient encore les AIS si on met en place un tel système d'allocation-loyer ?

Par ailleurs, cette ordonnance prévoit de payer l'allocation-loyer au bailleur. Or en quoi cela va-t-il encourager le bailleur à entrer dans ce système s'il est au courant de l'impécuniosité de son locataire et s'il risque d'avoir un retard de loyer ? En effet, outre le fait de poser un problème de respect de la vie privée, ce dispositif risque de voir son efficacité obérée dès le départ : le locataire doit remettre ses revenus, puis la Région doit calculer le loyer, décider d'octroyer ou pas, ce qui engendrera des retards, et donc des effets de rattrapage, etc. Qu'en est-il si le locataire quitte les lieux, etc. C'est un système qui sera très difficile à mettre en œuvre.

Le groupe Ecolo n'est donc pas contre l'allocation-loyer, mais veut que ce soit le gouvernement qui le mette en place, il faut donc quelque chose de pratique et de non concurrentiel par rapport aux AIS.

Mme Michèle Carthé estime que quand il y a des situations budgétaires difficiles, il est nécessaire de penser à l'avenir et de prendre des décisions durables. Il y a toute une politique de construction et de rénovation du logement social, qu'il ne faudrait pas mettre à mal. L'allocation-loyer est certes intéressante, mais elle risque d'engendrer des effets pervers. Il est en tous cas nécessaire de mettre d'abord en place un système d'encadrement des loyers, qui n'existe pas en ce moment.

M. Fouad Ahidar exprime son agacement d'entendre les membres de la majorité reporter sans cesse le vote de ce texte, s'en remettant au gouvernement pour prendre une décision. Cela fait des années qu'on dit la même chose. L'orateur a déposé trois amendements qui permettent une efficacité opérationnelle à ce texte. Il s'agit d'une proposition qui vient de l'opposition et qui vise à forcer la majorité à avancer.

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis signale qu'il a quand même été clair : sur le fond, dans son objectif, le texte rejoint tout à fait l'objectif de l'accord de gouverne-

staan echter al regelingen om de huurders te steunen, met name de SVK's. Wat de uitvoering betreft, had de Regering de invoering van de huurtoelage afhankelijk gemaakt van twee elementen : enerzijds een omkadering van de huurprijzen en anderzijds begrotingsmiddelen. Het is verkeerd te zeggen dat de Regering niets heeft gedaan. De begroting voor huisvesting is dit jaar nog gestegen. Men heeft ook nog inspanningen geleverd op het vlak van nieuwbouw en renovaties en steun verleend om eigenaar te worden : het Woningfonds kent meer dan 1.000 leningen per jaar toe. De Regering heeft eveneens de leegstand aangepakt. Tot slot tracht deze Regering de SVK-regeling te versterken. Die regeling biedt al een huurtoelage, want ze betaalt het verschil tussen de huur die aan de eigenaar wordt betaald en de huur die door de huurder wordt betaald met een garantie van regelmatigheid voor de eigenaar, een sociale begeleiding van de huurder enz. Het is inderdaad zo dat 2013 een moeilijk jaar zal zijn voor de begroting. De middelen voor huisvesting worden evenwel niet teruggeschoefd. De Regering laat het idee van een huurtoelage niet varen, maar een van de voorwaarden, te weten de beschikbare begrotingsmiddelen, is niet vervuld.

De heer Vincent De Wolf ziet in het betoog van de Staatssecretaris een lichtpunt. Namens de mede-indiëners van de tekst stelt hij bijgevolg voor om de bespreking van het voorstel uit te stellen.

De voorzitter van de vergadering verklaart dat de algemene bespreking niet afgesloten is en sine die zal worden hervat.

## V. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van 1 april 2014)

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat het voorstel van ordonnantie tijdens deze zittingsperiode minstens zesmaal op de agenda van de commissie werd geplaatst en telkens werd uitgesteld. De commissie heeft het probleem al ten gronde besproken. Vandaag is het de laatste vergadering waarop de commissie het voorstel al dan niet kan aannemen.

De spreker wenst de Staatssecretaris te horen over het proefproject met de huurtoelage dat hij voor duizend gezinnen heeft opgezet. Het voorstel van ordonnantie heeft een grotere doelgroep. De amendementen die de heer Ahidar heeft ingediend, zouden het mogelijk maken om de tekst van het voorstel te verbeteren.

Staatssecretaris Christos Doukeridis wijst erop dat de besprekingen die de commissie over het voorstel heeft gevoerd van veel vroeger dan het proefproject dateren. De Regering vond dat de huurtoelageregeling moest worden uitgebreid. Thans kan men zeggen dat de Regering de huur-

ment. Mais il existe déjà des dispositifs de soutien aux locataires : notamment celui des AIS. Concernant la mise en oeuvre, le gouvernement avait conditionné l'instauration de cette allocation-loyer à deux éléments : d'une part un encadrement des loyers et d'autre part des moyens budgétaires. Il est faux de dire que le gouvernement n'a rien fait. Le budget logement est encore cette année-ci en augmentation. On a encore fait des efforts par rapport aux constructions et aux rénovations, pour aider à devenir propriétaire : ce sont plus de 1.000 prêts par an qui sont octroyés par le Fonds du logement. Le gouvernement s'est également attaqué aux immeubles à l'abandon. Et enfin, ce gouvernement essaye de renforcer le dispositif des AIS. Ce mécanisme offre déjà une allocation-loyer, en subsidiant la différence entre le loyer payé au propriétaire et le loyer payé par le locataire, avec une garantie de régularité pour le propriétaire, un accompagnement social du locataire, etc. Il est vrai que 2013 sera une année difficile sur le plan budgétaire. Mais on ne diminue pas les moyens pour le logement. Le gouvernement n'abandonne pas l'idée de l'allocation-loyer, mais une des balises n'y est pas, à savoir les budgets.

M. Vincent De Wolf perçoit dans le discours du secrétaire d'Etat une pointe d'espoir. Il propose donc, au nom des coauteurs de la proposition, le report de la discussion de la proposition.

La présidente de séance déclare que la discussion générale reste ouverte. On la reprendra sine die.

## V. Poursuite de la discussion générale (réunion du 1<sup>er</sup> avril 2014)

M. Olivier de Clippele rappelle que le texte de cette proposition d'ordonnance a été mis à l'ordre du jour de la commission au moins six fois au courant de cette législature, et qu'il a été chaque fois reporté. Cette commission a déjà débattu du fond du problème. Aujourd'hui est la dernière séance utile pour permettre à la commission d'adopter ou non ce texte.

L'orateur souhaite entendre le secrétaire d'Etat concernant le projet-pilote d'allocation-loyer qu'il a lancé pour mille ménages. Cette proposition-ci visait un public plus large. Des amendements déposés par M. Ahidar permettraient d'améliorer le texte de la proposition.

Le secrétaire d'Etat Christos Doukeridis signale que les discussions qui ont eu lieu en commission au sujet de cette proposition datent de bien avant la mise en place de l'expérience-pilote. Le gouvernement a estimé que le mécanisme de l'allocation-loyer devait être étendu. A l'heure actuelle,

toelageregeling via drie verschillende instrumenten heeft uitgebouwd :

- enerzijds binnen de sociale verhuurkantoren (SVK's), die wel degelijk een vorm van huurtoelage zijn;
- voorts werd het systeem van de verhuis-, installatie- en huurtoelagen (VIHT's) herzien opdat bepaalde vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld of, nog, daklozen gedurende vijf jaar een herhuisvestingstoelage krijgen : het gaat dus over een uitbreiding van wat al bestond. De Regering zal aldus vijfduizend herhuisvestingstoelagen kunnen toekennen;
- tot slot, heeft de Regering onlangs een proefproject voor een huurtoelage opgezet voor duizend gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Daarvoor wordt in 2014 2 miljoen euro uitgetrokken. De doelgroep bestaat uit gezinnen wier inkomsten niet hoger zijn dan het leefloon en die minstens veertien voorkeurrechten combineren. Op dit ogenblik is die huurtoelage niet gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen, maar de ontworpen regeling omvat niettemin een begrenzing van de huurprijzen waarmee rekening wordt gehouden bij de berekening van de toelage.

Voorts heeft de Regering andere beslissingen getroffen, zoals de voortzetting van de bouw en renovatie van sociale woningen, de steun aan de community land trusts, de vlottere toegang tot eigendom dankzij de leningen van het Woningfonds, de steun aan cohousingprojecten enz. Tot besluit vindt de Staatssecretaris niet dat het op dit ogenblik pertinent zou zijn om de huurtoelage verder uit te breiden.

De heer Olivier de Clippele geeft toe dat de SVK's een instrument zijn dat, dankzij hun soepele werking, tot tevredenheid van alle stakeholders werkt. Hij betreurt evenwel dat de doelgroep die toegang tot de SVK's heeft, binnenkort zal worden onderworpen aan de toekenningsregels die voor de sociale huisvesting gelden.

In tegenstelling tot de Staatssecretaris, die voorstander van de huurtoelage is, op voorwaarde dat alle huurprijzen omkaderd worden, wenst de MR-fractie dat enkel de woningen die in de huurtoelageregeling worden opgenomen, worden omkaderd. In dat systeem zou men viermaal meer personen kunnen helpen dan het aantal personen die thans in aanmerking komen voor een sociale woning. Met de SVK's werkt men met de privésector en kan men, met een vergelijkbaar budget, tweemaal meer personen helpen dan in de sociale huisvesting. De huurtoelage die bij dit voorstel van ordonnantie zou kunnen worden ingevoerd, zou viermaal meer personen kunnen helpen dan de huidige regelingen in de sociale huisvesting.

on peut dire que le mécanisme de l'allocation-loyer a été développé par le gouvernement au sein de trois dispositifs différents :

- d'une part, au sein du système des agences immobilières sociales (AIS), qui constituent bel et bien un dispositif d'allocation-loyer;
- par ailleurs, le système des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) a été revu pour permettre à certaines femmes victimes de violences conjugales ou encore à des sans-abris, de bénéficier pendant cinq ans d'une allocation de relogement : il s'agit donc d'une extension de ce qui existait auparavant. Le gouvernement va pouvoir ainsi octroyer cinq mille allocations de relogement;
- enfin, le gouvernement a mis en place récemment une expérience-pilote en matière d'allocation-loyer. Celle-ci concerne mille ménages qui sont en attente d'un logement social. Le budget qui y sera consacré est de 2 millions d'euros pour 2014. Le public-cible est constitué des ménages qui ne bénéficient pas de revenus supérieurs aux revenus d'intégration sociale et qui cumulent au minimum quatorze titres de priorité. Cette allocation-loyer n'est pas liée pour l'instant à un encadrement des loyers, mais le système prévu comporte néanmoins un plafonnement des loyers pris en compte pour le calcul de l'allocation.

Par ailleurs, d'autres arbitrages ont été faits par le gouvernement, qui a poursuivi les constructions et les programmes de rénovation des logements sociaux, qui a soutenu les community land trust, qui a facilité l'accès à la propriété grâce aux prêts du Fonds du Logement, qui a soutenu les projets d'habitat groupé, etc. En conclusion, le secrétaire d'Etat ne pense pas qu'étendre davantage l'allocation-loyer soit pertinent aujourd'hui.

M. Olivier de Clippele reconnaît que les AIS sont un dispositif qui fait l'unanimité, grâce à leur souplesse de fonctionnement. Mais il déplore le fait que le public qui a accès aux AIS va bientôt tomber sous les mêmes règles d'attribution que le logement social.

Contrairement au secrétaire d'Etat, qui affirme être pour l'allocation-loyer à condition que tous les loyers soient encadrés, le groupe MR souhaite que seuls les logements entrant dans le système de l'allocation-loyer soient encadrés. Dans ce système, on pourrait aider quatre fois plus de personnes que ceux qui ont accès actuellement au logement public. Avec les AIS, on travaille avec le secteur privé, et on permet ainsi d'aider, à budget comparable, deux fois plus de monde que dans le logement social. Mais avec cette allocation-loyer qui pourrait être mise en place par cette proposition d'ordonnance, on pourrait aider quatre fois plus de personnes qu'avec les dispositifs mis en place dans le logement public.

De heer de Clippele meent dat er een evenwicht gevonden moet worden in de begrotingsmiddelen waarover men beschikt. Gelet op het feit dat de Regering over een budget van 815 miljoen euro aan vastleggingen beschikt voor de huisvesting, had men veel meer mensen kunnen helpen. Met een amendement zoals voorgesteld door de heer Ahidar, zou men vandaag vijfmaal meer gezinnen kunnen helpen.

De Staatssecretaris vraagt zich af of de verkiezingskoorts niet toeslaat. De woorden van de heer de Clippele zijn ontstellend. De Staatssecretaris herinnert eraan dat veel gemeenten, waar de MR de touwtjes in handen had, openbare woningen heeft laten verkrotten. Hadden de gemeenten in hun openbare woningen geïnvesteerd, zou men zich vandaag niet in deze toestand bevinden. Het tekort aan openbare woningen is al decennia oud. Tijdens deze zittingsperiode heeft het Gewest nog nooit zoveel geld gespendeerd aan huisvesting.

De heer Fouad Ahidar betreurt dat het resultaat zo pover is.

De Staatssecretaris laat de woorden van de heer Ahidar niet zomaar over zich heen gaan : de Regering investeert op verantwoordelijke wijze op lange termijn en niet in voorlopige oplossingen. Men heeft de woningen moeten renoveren. Met de huurtoelage is de Regering niet in de richting gegaan die de MR en de sp.a wensten. Maar men kan niet zeggen dat er niets gedaan is op het vlak van de huurtoelagen.

De heer Michel Colson stelt vast dat het niet de fout is van de indieners van het voorstel van resolutie dat de bespreking pas vandaag begint.

De verwijten van de Staatssecretaris aan de gemeenten gaan kort door de bocht, wat onaanvaardbaar is : er zijn gemeenten met veel sociale woningen op hun grondgebied en de problemen rond sociale huisvesting zijn niet altijd de schuld van de burgemeester, ongeacht wie de burgemeester is.

De spreker geeft toe dat een beleid voor de bouw en de renovatie van sociale woningen tijd vereist. Het resultaat van het werk van de Regering zal pas over enkele jaren zichtbaar zijn. Maar de cijfers spreken vandaag voor zich : vandaag zijn er als gevolg van de programma's voor de renovatie van de sociale woningen ongeveer 1.100 minder bewoonde sociale woningen dan vijf jaar geleden. Het is niet het FDF dat het huisvestingsplan uitgevonden heeft, maar men kan stellen dat er twintig jaar nodig zal zijn om die 5.000 woningen tot stand te brengen. De cdH heeft daarentegen een meerderheid gesteund, wetende dat die huurtoelage er nooit zou komen. Deze maatregel is pure verkiezingspraat.

De heer Bertin Mampaka Mankamba herinnert eraan dat de cdH altijd voorstander geweest is van een regeling van huurtoelages die uitgebreid wordt tot de private sector. Hij

M. de Clippele estime qu'il faut un équilibre dans les moyens budgétaires dont on dispose. Alors que le Gouvernement dispose d'un budget de 815 millions d'euros en engagements pour le domaine du logement, on aurait pu aider beaucoup plus de gens. Avec un amendement tel que le propose M. Ahidar, on aiderait cinq fois plus de ménages qu'aujourd'hui.

Le secrétaire d'Etat se demande si on n'est pas en train de verser dans un discours électoraliste. Les propos de M. de Clippele sont choquants. Le secrétaire d'Etat rappelle que de nombreuses communes, où le MR était aux commandes, ont laissé des logements publics se détériorer. Si les communes avaient investi dans leur parc public, on ne serait pas aujourd'hui dans cette situation. Le déficit de logements publics date d'il y a des décennies. Sous cette législation, jamais la Région n'aura dépensé autant d'argent pour le logement.

M. Fouad Ahidar regrette qu'il y alors ait si peu de résultats.

Le secrétaire d'Etat s'insurge contre les propos de M. Ahidar : le Gouvernement investit de manière responsable, dans la durée, et non pas dans des solutions provisoires. Il a été nécessaire de rénover les logements. Avec l'allocation-loyer, le Gouvernement n'a pas été dans le sens souhaité par le MR et le sp.a. Mais on ne peut pas dire que rien n'a été fait dans le domaine de l'allocation-loyer.

M. Michel Colson fait remarquer que ce n'est pas de la faute des auteurs de la proposition si la discussion arrive seulement aujourd'hui en discussion.

Quant aux reproches que le secrétaire d'Etat fait aux communes, c'est un raccourci inacceptable : il y a des communes qui comptent beaucoup de logements sociaux sur leur territoire, et quel que soit le bourgmestre en place, les problèmes du logement social ne lui sont pas toujours imputables.

Enfin, l'intervenant admet qu'une politique de construction et de rénovation de logements sociaux prend du temps. Le produit du travail du gouvernement sera seulement visible dans quelques années. Mais les chiffres sont aujourd'hui parlants : il y a aujourd'hui, à cause des programmes de rénovation du parc social, quelque 1.100 logements sociaux occupés en moins qu'il y a cinq ans. Ce ne sont pas les FDF qui ont inventé le Plan Logement, mais on peut affirmer qu'il faudra vingt ans pour réaliser ces 5.000 logements. Par contre, le cdH a soutenu une majorité sachant qu'il n'aurait jamais cette allocation-loyer. Cette mesure-là est purement électoraliste.

M. Bertin Mampaka Mankamba rappelle que le cdH a toujours été en faveur d'un mécanisme d'aide locative étendue au secteur privé. Il en est d'ailleurs à l'origine vu qu'il

ligt daar trouwens aan de basis van, aangezien hij als eerste een voorstel in die zin in 2002 heeft ingediend, toen de heer Michel Lemaire nog parlamentslid was in deze commissie. Hij werd door anderen gevolgd, waaronder de MR. De cdH is dus altijd voorstander geweest van de huurtoelage en zal dat blijven. Maar van in het begin is altijd gedacht aan de bescherming tegen een eventuele ontsporing van het systeem in de vorm van een inflatie van de huurprijzen, een mattheuseffect voor de eigenaars-verhuurders, een deresponsabilisering van de huurders die niet meer aangespoord zouden worden om een goedkopere woning te zoeken.

Vandaag is de cdH tevreden met de genomen maatregelen : de huidige Regering wil pragmatisch zijn en heeft beslist om een proefproject te starten. Nadat de huurtoelage ingevoerd is bij de gemeentelijke regieën en vervolgens in het kader van de wijkcontracten, zullen nu duizend gezinnen er gebruik van kunnen maken.

Wat de inhoud van het voorstel betreft, zijn alle argumenten tegen deze tekst reeds ruim aan bod gekomen. De volksvertegenwoordiger geeft nog enkele voorbeelden : de aanvrager moet op onweerlegbare wijze bewijzen dat geen van zijn naasten beschikt over een woning waarin de kandidaat behoorlijk kan worden gehuisvest « in België ». Wil dat zeggen dat die hulp hem automatisch wordt ontnomen als een verwant een huis bezit in Aarlen ? Bovendien moet de aanvrager ouder zijn dan 25. Waarom ? Tot slot wordt de toelage betaald aan de verhuurder. Dat kan de cdH niet aanvaarden !

Daarom zal de cdH, samen met de meerderheid, stemmen voor het verwerpen van dit voorstel. Maar het meerderheidsakkoord werd in acht genomen, en de cdH mag prat gaan op de aanwezigheid van enkele lijnen inzake de huurtoelage in het meerderheidsakkoord.

De heer Vincent De Wolf geeft grif toe dat de huisvestingscrisis niet kan worden opgelost door één enkele maatregel. Toch kan de huurtoelage beschouwd worden als een echte oplossing, aangezien een maximaal aantal personen hulp zal kunnen krijgen. Het resultaat van het regeringsbeleid is miniem. Men heeft kunnen zien dat de huurtoelage een echte twistappel was binnen de Regering. De Staatssecretaris poogt dat enkel wat te verhullen. De volksvertegenwoordiger geeft een voorbeeld van wat de huurtoelage inhoudt, in een gemeente die hij goed kent : een huurder zei dat hij een huurtoelage van 19 eurocent per maand ontving ! Daaruit blijkt duidelijk hoeveel belang de Regering hecht aan die huurtoelage.

Volgens de heer Fouad Ahidar « staat meten gelijk met weten ». Men beschikt over cijfers over het aantal aanvragers voor een sociale woning en over armoede te Brussel. Als er niet massaal wordt geïnvesteerd in huisvesting, driegen de Brusselaars te stikken. De tekst die hier wordt voorgesteld, is vatbaar voor vervolmaking, maar bestaat

est le premier a avoir déposé une proposition en ce sens en 2002 déjà, à l'époque où M. Michel Lemaire était député dans cette commission. Il avait été suivi par d'autres, dont le MR. Le cdH a donc toujours été pour l'allocation-loyer et il le sera encore à l'avenir. Mais depuis le début, il a toujours été question de se prémunir des éventuels dérapages du système qui pourrait entraîner une inflation des loyers, des effets d'aubaine dans le chef des propriétaires bailleurs, une déresponsabilisation des locataires qui ne seraient plus incités à chercher un logement moins cher.

Aujourd'hui, le cdH est satisfait des mesures qui ont été prises : adoptant un point de vue pragmatique face à cette complexité, le gouvernement actuel a décidé de procéder à une expérience-pilote. Après avoir introduit l'allocation-loyer dans les régies communales, puis étendu le mécanisme aux contrats de quartier, c'est maintenant mille familles qui pourront en bénéficier.

Enfin, sur le fond de la proposition, tous les arguments à l'encontre de ce texte ont déjà été largement discutés. Le député en donne encore quelques exemples : le demandeur doit prouver irréfutablement qu'aucun de ses proches ne dispose d'une habitation permettant au candidat de se loger décemment « en Belgique ». Cela voudrait-il dire que si un parent possédait une maison à Arlon, le candidat se verrait automatiquement retirer le bénéfice de cette aide ? Par ailleurs, le demandeur doit avoir plus de 25 ans. Pourquoi ? Enfin, l'allocation est versée au bailleur. Cela, le cdH ne peut pas l'accepter !

C'est pourquoi le cdH votera, avec la majorité, le rejet de cette proposition. Mais l'accord de majorité a été respecté, et c'est le cdH qui peut s'estimer fier de revendiquer la présence, dans l'accord de majorité, des quelques lignes concernant l'allocation-loyer.

M. Vincent De Wolf admet volontiers que la crise du logement ne pourrait pas être résolue par une seule mesure. Cependant, l'allocation-loyer peut être considérée comme une véritable solution, étant donné que le nombre de personnes qui vont être aidées serait maximum. Le résultat de la politique du gouvernement, c'est une montagne qui accouche d'une souris. On a bien vu que l'allocation-loyer était une véritable pomme de discorde au sein de ce gouvernement. Le discours du secrétaire d'Etat est de la poudre aux yeux. Le député donne un exemple de ce que représente l'allocation-loyer, dans une commune qu'il connaît bien : un locataire affirmait recevoir en guise d'allocation-loyer un montant de 19 eurocentimes par mois ! C'est dire toute l'importance que revêt cette allocation-loyer pour le gouvernement.

M. Fouad Ahidar estime que « mesurer c'est savoir ». Or on dispose des chiffres du nombre de demandeurs dans le logement social, on a sous les yeux les chiffres de la pauvreté à Bruxelles. Si on n'investit pas en masse dans le logement, les Bruxellois risquent de suffoquer. Certes, le texte ici présenté est perfectible, mais il a au moins le

ten minste. De volksvertegenwoordiger kan niet akkoord gaan met de gehele tekst, maar heeft drie amendementen ingediend. Het betreft hier geen verkiezingsdebat, want de spreker zegt al tien jaar hetzelfde.

Moeten mensen eerst op straat staan of slaag van hun partner krijgen om hulp te krijgen ? Om deze huurtoelage in te voeren, was moed nodig : met de beschikbare middelen is het onmogelijk om massaal te investeren in de bouw van nieuwe woningen.

De heer Alain Maron herinnert aan de lange debatten over de tekst; de kwestie van de huurtoelage is ingewikkeld. Daarentegen was het Regeringsakkoord duidelijk. Het Gewest heeft thans niet de bevoegdheid om de huurprijzen te bepalen, en dus is omkadering van de huurprijzen niet mogelijk. De Regering heeft echter zoveel mogelijk vooruitgang geboekt inzake de huurtoelage.

In tegenstelling tot wat de heer De Wolf zegt, bedraagt de gemiddelde huurtoelage in het bestaande systeem 714 euro per jaar voor de begunstigden. De huurtoelage bestaat dus wel degelijk, maar op zeer gerichte wijze, zolang de omkadering van de huurprijzen niet ingesteld is. De volksvertegenwoordiger herhaalt dat de SVK's wel degelijk een totaal omkaderd systeem van huurtoelage inhouden. Het voorstel dat hier besproken wordt, doet een reeks problemen rijzen met de uitvoerbaarheid, die de volksvertegenwoordiger al ruimschoots heeft toegelicht tijdens de vorige vergaderingen. Al die problemen zijn thans echter opgelost door de SVK's.

De heer Michel Colson merkt op dat de Adviesraad voor Huisvesting destijds op eigen initiatief een advies had verstrekt over de huurtoelage. In tegenstelling tot alle verwachtingen, stelde dat advies dat een huurtoelage inderdaad moest worden ingevoerd én dat zij moest worden betaald aan de eigenaar. De volksvertegenwoordiger vraagt dat advies bij het verslag te voegen.

Voorts onderschrijft de spreker de woorden van de heer Ahidar : iedereen is voorstander van de huurtoelage, maar niet van die welke in de tekst wordt aanbevolen. In zo'n geval dient men amendementen in.

De Staatssecretaris attendeert erop dat hij heeft gewerkt binnen de grenzen van het meerderheidsakkoord. De Regering is echter veel verder gegaan dan oorspronkelijk gepland. Niemand beweert dat het huisvestingsprobleem opgelost is; huisvesting blijft meer dan ooit een uitdaging in Brussel. Men heeft het probleem van de leegstaande woningen wel ter harte genomen en er is gezorgd voor maatregelen inzake huurtoelage, zoals het SVK-systeem.

Mevrouw Michèle Carthé herhaalt dat er verschillende vormen van huurtoelage bestaan. De studies hebben aangetoond dat de invoering van een huurtoelage averechtse effecten zou kunnen sorteren, inzonderheid een algemene

mérite d'exister. Le député ne peut pas marquer son accord avec l'entière du texte présenté, mais il a déposé trois amendements. Il ne s'agit pas ici d'un débat électoral, car cela fait dix ans qu'il tient ce même discours.

Faudra-t-il attendre d'être dans la rue ou d'être battu par son mari pour être aidé ? Il fallait avoir le courage d'instaurer cette allocation-loyer : avec les moyens qu'on a, il est impossible d'investir en masse dans la construction de nouveaux logements.

M. Alain Maron rappelle les très longs débats qui ont déjà eu lieu sur ce texte. La question de l'allocation-loyer est compliquée. L'accord de gouvernement était clair quant à lui. La Région n'a pas la compétence de fixer aujourd'hui les prix des loyers, et donc l'encadrement des loyers ne peut pas se faire. Le gouvernement a avancé néanmoins sur la question de l'allocation-loyer, aussi loin qu'il le pouvait.

Pour contredire les affirmations de M. De Wolf, l'allocation-loyer moyenne, dans le système existant, est de 714 euros par an pour les bénéficiaires. L'allocation-loyer existe donc bien, mais de manière très ciblée, tant que l'encadrement des loyers n'est pas en place. Le député répète que les AIS sont bel et bien un système d'allocation-loyer totalement encadré. La proposition ici en discussion pose toute une série de problèmes de praticabilité, que le député a déjà exposés longuement lors des précédentes réunions. Or, tous ces problèmes de praticabilité sont aujourd'hui résolus par les AIS.

M. Michel Colson signale que le Conseil Consultatif du Logement avait remis, *in illo tempore*, un avis d'initiative sur l'allocation-loyer, et contrairement à toute attente, cet avis prévoyait que d'une part il fallait en effet créer une allocation-loyer, et que, d'autre part, elle devait être versée dans la poche du propriétaire. Le député demande que cet avis soit joint au rapport.

Par ailleurs, l'orateur rejoint les propos de M. Ahidar : tout le monde est favorable à l'allocation-loyer, mais pas à celle qui est préconisée par ce texte. Dans un tel cas, on dépose des amendements.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il a travaillé dans les balises de l'accord de majorité. Certes, le MR n'est pas lié par celui-ci. Mais le gouvernement a été encore plus loin que ce qui était prévu. Il ne prétend pas avoir réglé le problème du logement : plus que jamais le logement à Bruxelles reste un défi. Mais on a pris à bras le corps le problème des logements vides et il y a bel et bien des dispositifs d'allocation-loyer encadrés, comme le système des AIS.

Mme Michèle Carthé répète qu'il existe différentes formes d'allocation-loyer. Les études l'ont démontré, l'instauration d'une allocation-loyer risque d'engendrer des effets pervers, et notamment une hausse généralisée des loyers.

verhoging van de huurprijzen. Men doet er goed aan om, zoals de heer Colson heeft gezegd, te verwijzen naar het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting.

Men is het erover eens dat er een huurtoelage moet komen, maar wel zoals dat in het regeerakkoord staat, te weten met een regeling van de huurprijzen en binnen een gunstige budgettaire context.

Volgens de heer Vincent De Wolf had men op eenvoudige wijze een huurtoelage kunnen invoeren, maar ideologische tegenstellingen hebben dat verhinderd, wat de spreker betreurt.

## VI. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

### **Stemming**

Artikel 2 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Bijgevolg worden de artikelen 3 tot 8, alsook de amendementen 1 tot 3, doelloos.

## VII. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 5.

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

*De Rapporteur,*

Michel COLSON

*De Voorzitter,*

Olivier de CLIPPELE

Il est sage de se référer à l'avis du Conseil Consultatif du Logement, comme vient de le rappeler M. Colson.

On est bien d'accord qu'il faut une allocation-loyer, mais de la manière dont l'accord de gouvernement l'a voulu, c'est-à-dire avec un encadrement des loyers et dans un contexte budgétaire favorable.

M. Vincent De Wolf estime qu'il y aurait eu moyen d'instaurer très simplement une allocation-loyer. Mais les blocages idéologiques ont empêché cette majorité de le faire, ce qu'il regrette.

## VI. 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 14 membres présents.

### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### **Vote**

L'article 2 est rejeté par 9 voix contre 5.

En conséquence, les articles 3 à 8, ainsi que les amendements 1 à 3, sont devenus sans objet.

## VII. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejeté par 9 voix contre 5.

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

*Le Rapporteur,*

Michel COLSON

*Le Président,*

Olivier de CLIPPELE

## VIII. Bijlagen

### Bijlage 1 : Amendementen

Nr. 1 (van de heer Fouad AHIDAR)

#### Artikel 3

**Aan de 1<sup>o</sup>, een vierde streepje toe te voegen, luidend als volgt :** « – *De aanvrager dient minstens vijf jaar zonder resultaat op de gewestelijke wachtlijst voor een sociale woning te staan.* ».

#### VERANTWOORDING

Hierdoor wordt een stormloop op huurcheques vermeden. Gelet op het recht op wonen zoals bepaald in artikel 23 van de grondwet, moeten de gezinnen die het langst in de kou staan het eerst geholpen worden.

Nr. 2 (van de heer Fouad AHIDAR)

#### Artikel 3

**Het streepje van het 4<sup>o</sup> te vervangen door de volgende bepaling :**

« – *De huurprijs mag een door de Regering vastgesteld maximumbedrag op basis van de objectieve parameters van de woning zijnde het type, het aantal slaapkamers, de oppervlakte, de aanwezigheid van een koer of tuin, het kadastraal inkomen en de ligging, niet overschrijden.* ».

#### VERANTWOORDING

Het op punt stellen van objectieve righthuurprijzen op basis van meerdere parameters laat toe een meer waarheidsgetrouwe en voor alle partijen meer aantrekkelijke huurprijs vast te leggen. In het Vlaams Gewest worden er studies uitgevoerd op basis van 70 parameters per woning om righthuurprijzen te bepalen.

Nr. 3 (van de heer Fouad AHIDAR)

#### Artikel 4

**Het tweede lid door de volgende bepaling te vervangen :**

« *De toelage wordt toegekend aan de aanvrager.* ».

#### VERANTWOORDING

Een huurtoelage moet in de eerste plaats de huurder helpen en wordt daarom persoonlijk toegekend.

## VIII. Annexes

### Annexe 1 : Amendements

N<sup>o</sup> 1 (de M. Fouad AHIDAR)

#### Article 3

**Au 1<sup>o</sup>, ajouter un quatrième tiret, rédigé comme suit :** « – *Le demandeur doit être inscrit sans résultat depuis cinq ans au moins sur la liste d'attente régionale pour un logement social.* ».

#### JUSTIFICATION

On évite ainsi une ruée vers les chèques-logement. Vu le droit au logement inscrit à l'article 23 de la Constitution, il convient de venir d'abord en aide aux familles qui sont abandonnées à leur sort depuis le plus longtemps.

N<sup>o</sup> 2 (de M. Fouad AHIDAR)

#### Article 3

**Remplacer le tiret du 4<sup>o</sup> par ce qui suit :**

« – *Le loyer ne peut pas dépasser un plafond fixé par le gouvernement sur la base des paramètres objectifs du logement, à savoir le type, le nombre de chambres, la superficie, la présence d'une cour ou d'un jardin, le revenu cadastral et la situation.* ».

#### JUSTIFICATION

Établir des loyers de référence objectifs sur la base de plusieurs paramètres permet de fixer un loyer plus conforme à la réalité et plus avantageux pour toutes les parties. En Région flamande, on effectue des études sur la base de 70 paramètres par logement afin de déterminer des loyers des référence.

N<sup>o</sup> 3 (de M. Fouad AHIDAR)

#### Article 4

**Remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :**

« *L'allocation est octroyée au demandeur.* ».

#### JUSTIFICATION

Une allocation-loyer doit avant tout aider le locataire; c'est pourquoi elle est octroyée à titre personnel.

## Bijlage 2 : Advies op eigen initiatief van de Adviesraad voor Huisvesting van 17 februari 2006 over de « huurtoelage »

Gezien de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, zoals aangevuld door de ordonnantie van 1 april 2004, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2002, verstrekt de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in vergadering bijeen op 17 februari 2006, het volgend advies op eigen initiatief over de materie van de « huurtoelage » :

Na een jaar overpeinzing en acht vergaderingen in werkgroep en twee plenaire vergaderingen van de Adviesraad voor Huisvesting, is een bij voornoemde Adviesraad opgerichte werkgroep tot een voorontwerp van resolutie gekomen, dat tijdens de plenaire vergadering van de Adviesraad van 17 februari 2006 werd voorgelegd en goedgekeurd.

### Inleiding

Het in juli 2004 gesloten *Regeerakkoord voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest* voorziet in de invoering van een huurtoelage. In deze tekst, waarin de krachtlijnen van het beleid van de Brusselse Regering voor de komende regeerperiode worden vastgelegd, lezen we het volgende : « Voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd worden. ». En de tekst gaat verder « 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. Als uit de ervaring de haalbaarheid van het stelsel blijkt, dan moet deze steun aan de huurders hoe dan ook gemoduleerd worden in functie van de beschikbare middelen op de begroting en dit zonder dat de middelen voorzien voor investering in renovatie en nieuwbouw hiervoor worden aangebroken. Het moet een overgangsmaatregel zijn die wordt voorbehouden aan de sociale categorieën die de meeste moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning. Ten slotte, mag deze steun enkel doorgang vinden als tegelijk de huurprijzen worden omkaderd. Daarom moet deze operatie bij voorrang gebeuren via conventioneering met de openbare huisvestingssector ». (« Een toekomst en een ambitie voor Brussel », p. 30)

Aangezien de Adviesraad zich bewust is van de groeiende ongelijkheid tussen de huurprijzen en de inkomens van de Brusselaars en vastbesloten is om de financiële inspanning terug te schroeven, die de huurders moeten leveren om zich behoorlijk en tegen een betaalbare prijs te huisvesten, is de Adviesraad gewonnen voor de invoering van een huurtoelage, gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen.

De meerderheid van de Adviesraad beoordeelt het principe van dergelijk systeem dan wel negatief, maar bij gebrek aan een systeem dat de huisvestingscrisis op korte termijn kan oplossen, ziet de Adviesraad zich ertoe genoopt zich neer te leggen bij de invoering van dit instrument, overeenkomstig de onderstaande modaliteiten.

De Adviesraad pleit er dan ook voor dat op federaal (billijker vastgoedfiscaliteit, bijvoorbeeld) of gewestelijk niveau (met name een aanzienlijke uitbreiding van het sociale huurwoningenbestand of het huurwoningenbestand van sociale aard) tegelijkertijd structurele maatregelen zouden worden genomen.

De huurtoelage dient dan ook als een overgangsmaatregel te worden beschouwd, in afwachting van de concretisering van deze structurele maatregelen. Tien jaar na de invoering ervan zal het systeem trouwens worden geëvalueerd.

### Motie

#### a) Doelpubliek

De huurtoelage is erop gericht hulp te bieden aan de gezinnen die met de grootste materiële moeilijkheden worden geconfronteerd om zich te

## Annexe 2 : Avis d'initiative du Conseil Consultatif du Logement du 17 février 2006 au sujet de « l'allocation-loyer »

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, telle que complétée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004, et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2002, le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni le 17 février 2006, émet l'avis d'initiative suivant sur la matière de « l'allocation-loyer » :

Au terme d'une année de réflexion, scandée par huit réunions en groupe de travail et deux séances plénières du Conseil consultatif du logement, un groupe de travail institué au sein dudit Conseil a arrêté un projet d'avis d'initiative, qui a été soumis à et approuvé par l'assemblée plénière du Conseil du 17 février 2006.

### Préambule

Conclu en juillet 2004, l'*Accord de Gouvernement pour la Région Bruxelloise* prévoit la mise sur pied d'une allocation-loyer. « Un système d'allocation-loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS », dispose ainsi le texte, qui a pour vocation de tracer les lignes de force de l'action du Gouvernement bruxellois pour la législature à venir. « La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à un effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisterait en une hausse supplémentaire des loyers. Si l'expérience s'avérait concluante, l'aide aux locataires serait en toute hypothèse modulée en fonction des moyens budgétaires disponibles et ce sans préjudice de ceux à investir dans la rénovation et la construction. Le dispositif sera transitoire et réservé aux catégories sociales qui rencontrent les difficultés les plus importantes quant à l'accès au logement. Enfin et surtout, 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 conventionnement avec le secteur public du logement » (« Un avenir et une ambition pour Bruxelles », p. 28).

Conscient de l'inadéquation croissante entre les prix de la location et les revenus des Bruxellois, et résolu à atténuer l'effort financier consenti par les locataires pour se loger de manière décente et à un prix abordable, le Conseil est favorable à l'introduction d'une allocation-loyer, liée à un encadrement des loyers.

Sur le principe, toutefois, le Conseil, dans sa majorité, juge négativement un tel système, mais en l'absence de solution susceptible, à court terme, de résorber significativement la crise du logement, il n'a d'autre choix que d'en appeler à la mise sur pied de cet outil, suivant les modalités énumérées ci-après.

Il plaide dès lors pour que, dans le même temps, des mesures structurelles soient enfin prises, que ce soit au niveau fédéral (fiscalité immobilière plus équitable, par exemple) ou à l'échelon régional (extension significative du parc locatif social ou à caractère social, notamment).

En conséquence de quoi, l'allocation-loyer doit impérativement se concevoir de manière transitoire, dans l'attente de la concrétisation de ces mesures structurelles. Le système, d'ailleurs, fera l'objet d'une évaluation dix ans après son entrée en vigueur.

### Motion

#### a) Public cible

L'allocation loyer a comme objectif d'aider les ménages éprouvant les plus grandes difficultés matérielles à se loger. Dès lors, le Conseil consul-

huisvesten. De Adviesraad voor Huisvesting stelt dan ook in de eerste plaats twee gezinscategorieën voor die in aanmerking komen voor de toekenning van de huurtoelage :

- de huurders met een maandelijks netto-inkomen dat niet hoger ligt dan de bedragen van het leefloon of het equivalent ervan (625 euro voor een alleenstaande, 835 euro voor een persoon met kinderen ten laste). Op basis van de in het 9<sup>e</sup> rapport over de armoede verstrekte inlichtingen, zou dat overeenkomen met 17.000 potentiële rechthebbenden;
- de grote gezinnen (5 personen of meer) die, op basis van hun inkomens, voldoen aan de voorwaarden voor de toekenning van een sociale woning. Op basis van de door het Dulbéa (2) verrichte studies zou dit overeenkomen met 4.020 gezinnen.

In totaal gaat het om 21.020 potentiële gezinnen.

#### b) Het bedrag van de huurtoelage

De toelage zou het verschil dekken tussen het derde van het inkomen van de gerechtigde (vermeerderd met de kinderbijslag ten belope van 30 %) en een vastgestelde huurprijs die overeenstemt de volgende bedragen per type woning : studio : 357 euro; 1 slaapkamer : 414 euro; 2 slaapkamers : 477 euro; 3 slaapkamers : 580 euro; 4 slaapkamers : 684 euro; 5 slaapkamers en huis 4 slaapkamers en + : 857 euro (3).

De huurtoelage dekt zodoende het verschil tussen deze maximum-huurprijs en het derde van het huurdersinkomen en kan als mechanisme werken bij het sluiten van een huurovereenkomst of bij een lopend contract. Als de huurprijs van het lopende contract in dat geval lager ligt dan voornoemd maximum, dient dat zo te blijven. Indien de huurprijs van het lopende contract hoger ligt dan dat maximum, dient deze huurprijs te worden vermindert tot dit maximum.

#### c) De omkadering van de huurprijzen

De Adviesraad is zich bewust van het gevaar van stijgende huurprijzen (met name in het geval van de woningen waarop de huurtoelage van toepassing is) dat het principe van een huurtoelage met zich meebrengt en stelt dan ook voor dat aan deze maatregel een beleid voor de huurprijsregeling wordt gekoppeld. Zowel voor het sociale woningenbestand als de sector van de sociale verhuurkantoren zijn reeds diverse huurprijsomkaderingssysteem van kracht. De idee bestaat er evenwel in een nieuw type van huurprijsomkadering in het leven te roepen om zodoende te vermijden dat de huurtoelage enkel diegenen helpt die reeds een sociaal tarief genieten.

Concreet betekent dit dat de huurtoelage wordt toegekend aan de verhuurders die er als tegenprestatie mee akkoord gaan hun goed te verhuren tegen een vastgesteld tarief, dat overeenstemt met de volgende bedragen per type woning : studio : 357 euro; 1 slaapkamer : 414 euro; 2 slaap-

katif du Logement propose prioritairement deux catégories de ménages admissibles au bénéfice de l'allocation-loyer :

- les locataires dont les revenus nets mensuels ne dépassent pas les montants du revenu d'intégration ou son équivalent (625 euros pour une personne isolé, 835 euros pour une personne avec enfants à charge). En utilisant les informations fournies par le 9<sup>e</sup> rapport de la pauvreté, cela correspondrait à 17.000 bénéficiaires potentiels;
- les grands ménages (5 personnes ou plus) qui entrent, du point de vue de leurs revenus, dans les conditions pour accéder au logement social. Sur la base des études menées par le Dulbéa (2), cela correspondrait à 4.020 ménages.

En tout, 21.020 ménages potentiels sont visés.

#### b) Le montant de l'allocation loyer

L'allocation couvrirait la différence entre, d'une part, le tiers des revenus du bénéficiaire – rehaussés des allocations familiales à hauteur de 30 % et, de l'autre, un loyer conventionné, qui correspond maximum aux montants suivants : pour un studio : 357 euros; logement 1 chambre : 414 euros; 2 chambres : 477 euros; 3 chambres : 580 euros; 4 chambres : 684 euros; 5 chambres et maison 4 chambres et + : 857 euros (3).

Couvrant ainsi la différence entre ce loyer plafonné et le tiers des revenus du ménage, l'allocation-loyer peut intervenir à l'entame d'un bail ou en cours de contrat. Dans ce cas, si le loyer en cours de contrat est inférieur au plafond précité, il doit le rester. Si le loyer en cours de contrat est supérieur à ce plafond, il doit être diminué jusqu'à atteindre ce plafond.

#### c) L'encadrement des loyers

Sensibilisé au danger d'inflation des tarifs locatifs (dans les logements aidés notamment) que charrie le principe même d'une allocation-loyer, le Conseil suggère d'associer à cette dernière mesure une politique de régulation des loyers. Divers régimes d'encadrement de loyers ont déjà cours, que ce soit dans le parc social ou dans le secteur des agences immobilières sociales. L'idée, néanmoins, est d'instaurer un nouveau type d'encadrement des loyers, de manière à éviter que l'allocation-loyer n'aide uniquement ceux qui bénéficient déjà d'un taux social.

Concrètement, l'allocation-loyer sera distribuée aux bailleurs qui consentent, en contrepartie, à donner à bail le bien à un tarif conventionné qui correspond maximum aux montants suivants : pour un studio : 357 euros; logement 1 chambre : 414 euros; 2 chambres : 477 euros;

(2) D. BAUDEWYNS, *De huurtoelage. Enkele budgettaire prognoses voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Rapport gerealiseerd voor de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, mei 2005.

(3) Deze bedragen komen overeen met 115 % van de maximumhuurprijs die de sociale verhuurkantoren mogen doorstorten aan de eigenaar. De Adviesraad voor Huisvesting wenst dat deze bedragen in absolute cijfers worden vermeld in de toekomstige reglementering, zonder dat daarbij wordt verwezen naar de SVK's om zodoende geen ruchtbaarheid te geven aan de « SVK-maxima ». Als deze maxima immers bekend zijn, kunnen de SVK's niet meer onderhandelen met de eigenaars.

(2) D. BAUDEWYNS, *L'allocation-loyer. Quelques projections budgétaires pour la Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport réalisé pour le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, mai 2005.

(3) Ces montants correspondent à 115 % du loyer maximal que les agences immobilières sociales agréées peuvent rétrocéder au propriétaire. Le Conseil consultatif du logement souhaite que ces montants soient repris en chiffres absolus dans la future réglementation, sans faire référence aux AIS, afin de ne pas faire la publicité des « plafonds AIS » qui, lorsqu'ils sont connus, empêchent ces dernières de négocier avec les propriétaires.

kamers : 477 euro; 3 slaapkamers : 580 euro; 4 slaapkamers : 684 euro; 5 slaapkamers en huis 4 slaapkamers en + : 857 euro (\*).

De toegekende subsidie moet worden afgetrokken van de ontvangen huurprijs. De gewestelijke overheid treedt dan als het ware in de plaats van de huurder om een gedeelte van zijn huurprijs te betalen.

Deze opzet is geïnspireerd op het Franse stelsel en houdt voordelen in voor de verschillende betrokken partijen. Eerst en vooral wordt de huurder er kredietwaardiger door, aangezien de subsidie (die onmiddellijk in de handen van de verhuurder terechtkomt) verplicht wordt aangewend voor de betaling van de huurprijs, die bovendien nog eens beperkt wordt. Aangezien de huurder een kleiner deel van zijn budget voor huisvesting moet bestemmen, wordt zijn situatie met betrekking tot de in huur genomen woning dus stabiel.

Deze zekerheid is niet alleen positief voor de bewoner, maar ook voor de verhuurder die zich logischerwijze niet alleen zorgen maakt over achterstallige huur en leegstand, maar ook over de schade aan de woning die het werk is van een berooide huurder die op doortocht is. Vanuit het standpunt van de openbare macht is deze formule, ten slotte, een middel om in te spelen op de relatie tussen huurder en verhuurder alvorens deze verzuurt.

We durven ervan uit te gaan dat de kredieten die voor dit preventief initiatief moeten worden vrijgemaakt, aanzienlijk lager liggen dan de kosten die meestal gedragen moeten worden als naderhand moet worden gereageerd op een geval van sociale urgentie zoals een uithuiszetting.

Volgens deze aanpak kan de huurtoelage worden toegepast voor de woningen van gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn die niet worden gelijkgesteld met sociale woningen, voor de huurwoningen van het Brusselse Woningfonds, maar niet voor de woningen die worden beheerd door de sociale verhuurkantoren die reglementair reeds onderworpen zijn aan een huurprijsbarema.

#### d) Budgettaire ramingen

Rekening houdend met de huurprijsbeperking die aan de eigenaarsverhuurders wordt opgelegd, zou – volgens een realistische schatting – om en bij de 15 % hiervan deelnemen aan een huurtoelagesysteem dat de ontwerpers beschouwen als een facultatief en vrijwillig systeem. Dat komt overeen met een publiek van 3.150 Brusselse gezinnen.

Bijgevolg kan het globale budget dat voor deze maatregel wordt bestemd, worden geraamd op 6,3 miljoen euro per jaar.

Aangezien de Adviesraad ten slotte ook aandacht heeft voor het budgettaire evenwicht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt geadviseerd een « fonds » in het leven te roepen waarop de gerechtigden aanspraak kunnen maken tot de middelen zijn uitgeput, zonder dat hen welk subjectief recht dan ook wordt toegekend.

Dit fonds moet op een voldoende hoog niveau worden gehouden om aan huurders en verhuurders die in dit systeem instappen de nodige zekerheid te bieden.

Voor de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Daniel FASTENAKEL,  
Voorzitter

(4) Deze bedragen komen overeen met 115 % van de maximumhuurprijs die de sociale verhuurkantoren mogen doorstorten aan de eigenaar. De Adviesraad voor Huisvesting wenst dat deze bedragen in absolute cijfers worden vermeld in de toekomstige reglementering, zonder dat daarbij wordt verwezen naar de SVK's om zodoende geen ruchtbaarheid te geven aan de « SVK-maxima ». Als deze maxima immers bekend zijn, kunnen de SVK's niet meer onderhandelen met de eigenaars.

3 chambres : 580 euros; 4 chambres : 684 euros; 5 chambres et maison 4 chambres et + : 857 euros (\*).

Le subside octroyé doit être défalqué du loyer perçu. Les autorités régionales, en quelque sorte, se substituent au locataire pour régler une partie de son loyer.

Inspirée du régime français, cette construction recèle des avantages pour les différentes parties en présence. Elle solvabilise, tout d'abord, le locataire, dès lors que le subside (directement versé dans les mains du bailleur) est affecté obligatoirement au paiement du loyer, lequel est, en outre, plafonné. Voyant diminuer la quote-part de son budget réservée aux frais de logement, le locataire peut prétendre à une plus grande stabilité dans le bien loué.

Salutaire pour l'occupant, cette pérennité est également de nature à rassurer le bailleur, logiquement inquiet tant face aux arriérés de loyer et vides locatifs que face à la dégradation du bien des œuvres d'un locataire impécunieux et « en transit ». Du point de vue de la puissance publique, enfin, la formule ici présentée permettra d'agir sur la relation locative avant qu'elle ne se dégrade.

Il est à parier que les crédits engagés pour cette action à visée préventive devraient être sensiblement moindres que les frais traditionnellement encourus pour faire face, après coup, à l'urgence sociale que constitue une expulsion de logement.

Ainsi entendue, l'allocation-loyer est susceptible de s'appliquer aux logements détenus par les communes et les centres publics d'action sociale qui ne sont pas assimilés au logement social, aux logements locatifs du Fonds du Logement, mais pas aux logements gérés par les agences immobilières sociales, réglementairement soumis à un barème des loyers.

#### d) Estimations budgétaires

Compte tenu, notamment, de la limitation de loyer imposée aux propriétaires bailleurs, 15 % d'entre eux environ devraient, suivant une estimation réaliste, accepter de participer à un système d'allocation-loyer que ses concepteurs ont voulu facultatif et volontaire. Ce qui correspond à un public touché de 3.150 ménages bruxellois.

Le budget global alloué à cette mesure pourrait être estimé, par conséquent, à 6,3 millions d'euros l'an.

Attentif, enfin, au maintien de l'équilibre budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale, le Conseil préconise la constitution d'un « fonds » auquel les ayants droit peuvent prétendre jusqu'à épuisement des liquidités, sans qu'un quelconque droit subjectif leur soit conféré.

Ce fonds doit être maintenu à un niveau suffisant pour donner une certitude assez longue aux locataires et propriétaires qui entrent dans le système proposé.

Pour le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Daniel FASTENAKEL,  
Président

(4) Ces montants correspondent à 115 % du loyer maximal que les agences immobilières sociales agréées peuvent rétrocéder au propriétaire. Le Conseil consultatif du logement souhaite que ces montants soient repris en chiffres absolus dans la future réglementation, sans faire référence aux AIS, afin de ne pas faire la publicité des « plafonds AIS » qui, lorsqu'ils sont connus, empêchent ces dernières de négocier avec les propriétaires.





