

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

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

21 JANVIER 2016

PROPOSITION D'ORDONNANCE

instaurant une allocation-loyer

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par Mme Nadia EL YOUSFI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Michèle Carthé, Caroline Désir, Nadia El Yousfi, MM. Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghli, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, Mme Fatoumata Sidibe, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, Mme Khadija Zamouri, MM. Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

Membre suppléant : M. Julien Uyttendaele.

Autres membres : M. Eric Bott, Mme Mathilde El Bakri.

Voir :

Document du Parlement :

A-112/1 – 2014/2015 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

21 JANUARI 2016

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot invoering van een huurtoelage

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door mevr. Nadia EL YOUSFI (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, mevr. Caroline Désir, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghli, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, mevr. Fatoumata Sidibe, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, mevr. Khadija Zamouri, de heren Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

Plaatsvervanger : de heer Julien Uyttendaele.

Andere leden : de heer Eric Bott, mevr. Mathilde El Bakri

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-112/1 – 2014/2015 : Voorstel van ordonnantie.

I. Exposé introductif de M. Olivier de Clippele, premier co-auteur de la proposition d'ordonnance

M. Olivier de Clippele remercie la commission d'avoir mis ce texte à son ordre du jour. L'allocation-loyer, c'est un peu comme l'Arlésienne, un sujet qui revient continuellement. Or, il s'agit d'un débat très important. Notre ville connaît une augmentation de sa population, et parallèlement, une augmentation des personnes qui ont particulièrement difficile à se loger. Il y a une certaine urgence à prendre des mesures à cet égard. Alors que la demande en logements nouveaux est très grande, on constate que l'offre en logements publics peine à décoller, malgré que l'on y consacre beaucoup d'argent. Les agences immobilières sociales (AIS) prennent de plus en plus de logements en gestion dans le parc privé : il y a aujourd'hui quelque 4.000 logements pris en gestion par ce biais, toutes AIS confondues. Le MR n'a pas l'intention de démanteler le logement social, mais il constate que les budgets qui y sont consacrés annuellement sont énormes en comparaison avec le budget consacré aux AIS.

Par ailleurs, Bruxelles est une ville internationale : on y observe une poussée à la hausse des prix des loyers. Or, notre revenu d'intégration sociale (RIS) est le même partout, que ce soit à Anvers, à Gand, à Charleroi ou à Liège, où les loyers sont moins élevés. Il faut donc que notre Région prenne sa part de responsabilités.

Le député affirme que si on adopte cette proposition, il n'y aura pas un effet inflationniste sur les loyers, comme le pensent d'aucuns, mais bien un effet déflationniste. En effet, il faut garder un équilibre entre les intérêts des propriétaires, les intérêts des locataires, mais en tenant compte également du respect des normes fixées par la Région. En donnant une sécurité au bailleur de toucher son loyer, tout en mettant une série de garde-fous, on va créer un appel d'air, car il y aura davantage de propriétaires qui mettront leur logement en location, grâce à l'allocation-loyer.

Voici les effets positifs que cette proposition risque d'engendrer :

- Cela va d'abord réduire la discrimination entre ceux qui bénéficient aujourd'hui d'un logement social et qui disposent ainsi de 100% d'aide, et ceux qui ont aujourd'hui 0% d'aide, car ils doivent se débrouiller sur le marché privé.
- Le fait que l'on donne la possibilité de se loger partout, dans tout le parc bruxellois, va encourager la mixité sociale, à laquelle le MR a toujours été favorable.

I. Inleidende uiteenzettingen van de heer Olivier de Clippele, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Olivier de Clippele bedankt de commissie dat zij deze tekst op haar agenda heeft geplaatst. De huurtoelage is een onderwerp dat voortdurend terugkomt, en het gaat over een zeer belangrijk debat. Onze stad kent een toename van de bevolking, en tevens een toename van het aantal personen die het bijzonder moeilijk hebben om zich te huisvesten. Maatregelen ter zake zijn eerder dringend. Terwijl de vraag naar nieuwe woningen zeer groot is, stelt men vast dat het aanbod aan openbare woningen ontoereikend is, ondanks het feit dat daaraan veel geld wordt besteed. De sociale vastgoedkantoren (SVK's) nemen steeds meer woningen in beheer uit het privéaanbod: momenteel worden ongeveer 4.000 woningen op die wijze in beheer genomen, door alle verschillende SVK's. De MR is niet van plan de sociale huisvesting te ontmantelen, maar stelt vast dat daaraan jaarlijks budgetten besteed worden die enorm zijn in vergelijking met de begroting voor de SVK's.

Bovendien is Brussel een internationale stad: de huurprijzen stijgen fors. Het leefloon is echter overal hetzelfde, in Antwerpen, Gent, Charleroi of Luik, waar de huurprijzen minder hoog zijn. Ons Gewest moet dus zijn deel van de verantwoordelijkheden nemen.

De volksvertegenwoordiger bevestigt dat, indien dit voorstel wordt aangenomen, zulks niet zal leiden tot een inflatie van de huurprijzen, zoals sommigen denken, maar wel tot een deflatie. Het is immers nodig een evenwicht te bewaren tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders, en tegelijk rekening te houden met de door het Gewest bepaalde normen. Door de verhuurder de zekerheid te geven dat hij zijn huur ontvangt, met invoering van een aantal aanmaningen, komt er wat meer ruimte, want meer eigenaars zullen hun woning te huur stellen dankzij de huurtoelage.

Wij kunnen de positieve gevolgen van dit voorstel als volgt omschrijven:

- Vooreerst gaat het de discriminatie verminderen tussen degenen die thans een sociale woning betrekken en die dus 100% steun genieten en degenen die thans 0% steun genieten, want zij moeten zich redden op de privémarkt.
- Het feit dat men de mogelijkheid biedt zich overal te huisvesten, in alle Brusselse woningen, gaat de sociale vermenging bevorderen, iets waarvan de MR altijd voorstander is geweest.

- Lorsque l'on voit le coût pour la Région d'un logement social occupé, on ne peut s'empêcher de constater que le coût d'un logement géré par une AIS, de même que celui bénéficiant d'une allocation-loyer, est quatre fois moindre. On peut donc, avec le même argent, aider quatre fois plus de ménages.

Ce sont toutes les raisons pour lesquelles l'orateur espère que cette proposition recevra un bon accueil.

II. Discussion générale

Mme Michèle Carthé confirme que notre Région doit faire face à un boom démographique évident, avec une proportion importante de populations précarisées. Face à cette situation, la crise du logement perdure et les loyers ne cessent d'augmenter. Mais la Région a déjà pris de nombreuses mesures, comme le renforcement des AIS (qui peuvent être considérées comme une forme d'allocation-loyer), la modernisation des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL), les contrats de quartier durables, la construction et rénovation de logements sociaux et moyens.

En ce qui concerne la construction de logements sociaux, il est absolument nécessaire de poursuivre cette politique. Il est vrai que les divers « plan Logement » et autre « Alliance Habitat » ont difficile à se réaliser, notamment face à la frilosité de certaines communes. La Région en est consciente : c'est ainsi qu'elle a, entre autres, au niveau du foncier, identifié des zones qui seront partiellement affectées au logement (moyen et social), tout en préparant un allègement des procédures et contraintes urbanistiques. Mais l'offre de logements publics reste néanmoins insuffisante par rapport à ce boom démographique.

L'oratrice rappelle l'accord de gouvernement : *« L'augmentation du parc public de logements ne suffira pas à répondre aux besoins des Bruxellois et à assumer notre obligation sociale d'offrir un logement décent et abordable à chaque citoyen. C'est pourquoi le gouvernement mettra en place une allocation-loyer encadrée, afin de permettre aux plus défavorisés d'alléger la part de leurs revenus consacrée au loyer. Cette allocation-loyer ne pourra se mettre en place sans l'adoption de grilles de loyers qui devront tenir compte de la capacité contributive des ménages bruxellois, de l'état du bien ainsi que de la localisation. Il est, en effet, indispensable de mener une politique active sur le marché libre lorsque l'on sait que les Bruxellois consacrent en moyenne 30% de leurs ressources aux frais liés au logement et qu'on assiste à Bruxelles à un accroissement constant de la part du revenu des ménages consacré au paiement de leur loyer. »*

- Wanneer men ziet hoeveel een bewoonde sociale woning kost aan het Gewest, kan men niet omheen de vaststelling dat de kostprijs van een woning die beheerd wordt door een SVK, alsook van een woning die een huurtoelage geniet, viermaal lager is. Men kan dus met hetzelfde geld viermaal meer gezinnen helpen.

Om al die redenen, hoopt de spreker dat dit voorstel gunstig onthaald zal worden.

II. Algemene bespreking

Mevrouw Michèle Carthé bevestigt dat ons Gewest geconfronteerd wordt met een duidelijke demografische boom, met veel mensen in moeilijkheden. Gelet op die situatie, blijft de woningcrisis duren en stijgen de huurprijzen voortdurend. Het Gewest heeft echter al vele maatregelen genomen, zoals de versterking van de SVK's (die kunnen beschouwd worden als een vorm van huurtoelage), de modernisatie van de verhuistoelagen (VIHT), de duurzame wijkcontracten, de bouw en de renovatie van sociale en middelgrote woningen.

Het beleid inzake de bouw van sociale woningen moet absoluut worden voortgezet. Het is waar dat de uiteenlopende "Huisvestingsplannen" en andere "Allianties Wonen" moeilijk uitvoerbaar zijn, vooral door de terughoudendheid van sommige gemeenten. Het Gewest is zich daarvan bewust: derhalve heeft het onder andere in het kader van het grondbeleid zones afgebakend die gedeeltelijk zullen worden aangewend voor huisvesting (middelgrote en sociale), en werkt het aan een verlichting van de stedenbouwkundige procedures en verplichtingen. Het aanbod aan openbare woningen blijft echter onvoldoende in het licht van voormelde demografische boom.

De spreekster herinnert aan het regeerakkoord: *“Een uitbreiding van het openbaar huisvestingsbestand zal echter niet volstaan om de noden van de Brusselaars te lenigen en onze sociale plicht te vervullen die erin bestaat elke burger een fatsoenlijke en betaalbare woning te bieden. Daarom zal de regering een omkaderde huurtoelage invoeren. Deze zal de minstbedeelden in staat stellen een minder groot deel van hun inkomen aan de huur te besteden. Deze huurtoelage zal evenwel niet in de praktijk kunnen worden gebracht zonder de goedkeuring van huurprijzroosters die rekening zullen moeten houden met de draagkracht van de Brusselse gezinnen, de staat waarin het goed zich bevindt alsook de plaats waar het gelegen is. Het is immers essentieel om een actief beleid te voeren op de vrije markt, wanneer men beseft dat de Brusselaars gemiddeld 30% van hun financiële middelen besteden aan huisvesting en dat het deel van het gezinsinkomen dat naar het betalen van de huur gaat steeds verder toeneemt.”*

En 2013, suite au séminaire d'Ostende, toute une série de mesures ont été annoncées par le gouvernement dont l'une concernait l'allocation-loyer. Il s'agissait d'une expérience-pilote d'une allocation-loyer de 2 millions d'euros qui devait permettre à 1.000 ménages prioritaires inscrits sur les listes d'attente d'un logement social d'en bénéficier. Cette expérience a, il est vrai, été peu concluante. Le gouvernement est en train d'en tirer les conclusions pour le moment.

Le groupe PS est donc favorable à une allocation-loyer, mais à condition qu'elle soit accompagnée d'un encadrement des loyers. On a déjà eu des discussions innombrables au sein de cette commission à ce sujet. L'un des désavantages d'une allocation-loyer réside dans son impact sur les loyers, et la crainte que les propriétaires n'augmentent leurs loyers. Dans cette proposition d'ordonnance, certes, la contractualisation par laquelle le propriétaire s'engage à ne pas augmenter le loyer pendant une période donnée pourrait effectivement être un frein à ce niveau-là.

Mais, au niveau beaucoup plus global, que l'on pourrait qualifier de « macro », cette allocation pourrait conduire en une hausse plus ou moins généralisée des loyers à la suite de l'impact sur la demande de logements. L'oratrice rappelle que différentes études l'on démontré, notamment celle menée par DULBEA (2004) qui signalait aussi l'importance d'un encadrement des loyers.

La mise en place d'une allocation-loyer doit donc aller de pair avec l'instauration d'un contrôle des loyers. Celui-ci pourrait atténuer l'effet négatif de l'allocation-loyer, mais outre la faisabilité politique, cela pose des nombreux problèmes techniques de contrôle et d'efficacité du marché résidentiel à long terme.

C'est pour toutes ces raisons que le PS votera contre cette proposition. En effet, la ministre travaille en ce moment à une allocation-loyer encadrée conforme à l'accord de gouvernement, et maintenant que la loi sur les baux le permet, ce projet du gouvernement viendra bientôt sur la table de la commission.

Mme Fatoumata Sidibé estime également que l'allocation-loyer est un défi important à relever pour la Région. le gouvernement y travaille en ce moment. L'expérience-pilote qui a été mise en place a mis en lumière toutes les difficultés pratiques d'une allocation-loyer. Mais celle-ci est bien prévue dans la déclaration de politique régionale du gouvernement. L'objectif du gouvernement est de viser une population plus large, et de synthétiser toutes les aides locatives existantes (ADIL, allocations-loyer communales, etc.). Le groupe DéFI est donc favorable à l'allocation-loyer, mais estime prématuré de voter cette proposition.

Naar aanleiding van een seminarie in Oostende in 2013 kondigde de regering een hele reeks maatregelen aan, onder andere inzake de huurtoelage. Er werd een proefproject gestart met een huurtoelage van 2 miljoen euro, die ten goede moest komen van 1.000 gezinnen die met voorrang ingeschreven stonden op de wachtlijsten voor een sociale woning. Het is waar dat het experiment weinig afdoend is gebleken. De Regering is momenteel bezig daaruit de conclusies te trekken.

De PS-fractie is dus voorstander van een huurtoelage, maar op voorwaarde dat zij gepaard gaat met een regeling van de huurprijzen. In deze commissie hebben reeds talloze discussies daarover plaatsgevonden. Een van de nadelen van een huurtoelage is de weerslag ervan op de huurprijzen, en de vrees dat de eigenaars hun huurprijs verhogen. Dit voorstel van ordonnantie schuift een overeenkomst naar voren waarin een eigenaar zich ertoe verbindt de huurprijs niet te verhogen tijdens een gegeven periode, wat voormeld gevolg zou kunnen afremmen.

Op een veel hoger niveau, het "macroniveau", zou die toelage kunnen leiden tot een min of meer veralgemeende toename van de huurprijzen ingevolge de weerslag ervan op de vraag naar woningen. De spreekster herinnert eraan dat zulks gebleken is uit verschillende onderzoeken, met name die van DULBEA (2004), waarin ook werd gewezen op het belang van de regeling van de huurprijzen.

De invoering van een huurtoelage moet dus gepaard gaan met de invoering van controle op de huurprijzen. Dat zou het negatief effect van de huurtoelage kunnen afzwakken, maar los van de politieke haalbaarheid, leidt dat tot vele technische problemen inzake de controle en de doeltreffendheid van de woningmarkt op lange termijn.

Om al deze redenen, zal de PS tegen dit voorstel stemmen. De minister werkt immers aan een omkaderde huurtoelage, conform het regeerakkoord, en nu de wet op de huurovereenkomsten die mogelijkheid biedt, zal dit ontwerp van de regering weldra bij de commissie belanden.

Mevrouw Fatoumata Sidibé vindt eveneens dat de huurtoelage een belangrijke uitdaging is voor het Gewest. De regering werkt daar momenteel aan. Het voormelde proefproject heeft alle praktische moeilijkheden van een huurtoelage aan het licht gebracht, maar die is wel degelijk opgenomen in de gewestelijke beleidsverklaring van de regering. De regering beoogt te werken voor een ruimere bevolking en alle bestaande steun voor huurders te bundelen (VIHT, gemeentelijke huurtoelagen, enz.). De DéFI-fractie is dus voorstander van de huurtoelage, maar vindt het voorbarig om dit voorstel goed te keuren.

M. Alain Maron constate que le texte déposé par le MR est différent de ce qu'il a déjà déposé précédemment. Ce texte semble même compatible avec la déclaration de politique régionale, et permettrait de travailler avec des grilles de loyers. Le groupe Ecolo est donc beaucoup plus sensible à ce texte proposé aujourd'hui. Il y a de larges habilitations qui sont données au gouvernement, et cela ferme beaucoup moins de portes que précédemment.

Néanmoins, le groupe Ecolo est inquiet de ce que l'expérience-pilote n'ait pas porté ses fruits : en effet, très peu de personnes en ont bénéficié. Une expérience-pilote « bis » va entrer bientôt en vigueur, et les allocations-loyer communales et les ADIL qui coexistent aujourd'hui vont être intégrées dans ce nouveau système. Que va-t-il se passer dans un futur proche ? Quand ce projet va-t-il enfin voir le jour ?

Sur le fond, Ecolo ne s'oppose donc pas à ce texte, mais l'intervenant rappelle les différentes objections qu'il avait déjà formulées dans le passé. D'une part, ce système entre clairement en concurrence avec les AIS. Or le système des AIS fait aujourd'hui consensus, car l'expertise de celles-ci apporte une plus-value au système d'allocation-loyer. Il vaut mieux mettre davantage d'argent dans les AIS que dans une allocation-loyer généralisée. Ce choix serait stratégiquement meilleur.

Il y a d'autre part un problème de praticabilité. Les expériences-pilotes l'ont montré, c'est très difficile à mettre en oeuvre. En effet, une partie du loyer est payée au bailleur par le locataire, l'autre est payée par l'administration régionale. Or celle-ci accuse certains retards, car elle a une paperasserie énorme à gérer : c'est très difficile à organiser, d'autant plus que chaque année, il faut revoir les montants qui sont indexés. Par ailleurs, les montants des loyers étant plafonnés, il risque donc d'y avoir un effet de seuil. Il faut un système de régulation des loyers qui soit plus global. Qu'est-ce qui va pousser un propriétaire à diminuer son loyer afin que son locataire ait droit à une allocation-loyer ? Telle est la question fondamentale que se pose l'orateur.

Enfin, il faut mener une réflexion sur le public-cible. On entend la volonté du groupe MR d'éviter que Bruxelles ne subisse un appel d'air et se transforme en un grand « Mister Cash » de chèques-logement. Mais les conditions posent problème : il faut être âgé de 25 ans au moins, il faut apporter la preuve irréfutable que les parents ou le partenaire cohabitant ne disposent pas d'un logement suffisant... Ces conditions semblent exagérées.

Néanmoins, le texte qui se trouve sur la table est ouvert, et le groupe Ecolo n'y est pas opposé.

M. Mathilde El Bakri rappelle que l'instauration d'une allocation-loyer est une revendication du secteur, mais seulement dans un contexte d'encadrement, afin d'éviter

De heer Alain Maron stelt vast dat de tekst die de MR heeft ingediend verschilt van wat de MR eerder heeft ingediend. Deze tekst lijkt zelfs verenigbaar met de gewestelijke beleidsverklaring, en zou de mogelijkheid bieden te werken met huurroosters. De Ecolo-fractie is dus veel meer te vinden voor de tekst die vandaag wordt voorgesteld. De regering krijgt ruime machtigingen, en dat sluit veel minder deuren dan vroeger.

Het verontrust de Ecolo-fractie echter dat het proefproject geen resultaten heeft opgeleverd; zeer weinig mensen hebben er gebruik van gemaakt. Er komt weldra een proefproject “bis”: de gemeentelijke huurtoelagen en de VIHT's worden opgenomen in dat nieuwe systeem. Wat gaat er gebeuren in de nabije toekomst? Wanneer gaat dat project eindelijk het licht zien?

Ten gronde, is Ecolo dus niet gekant tegen deze tekst, maar de spreker herinnert aan de verschillende bezwaren die hij in het verleden al heeft geuit. Enerzijds treedt de regeling duidelijk in concurrentie met de SVK's. Over de regeling met de SVK's bestaat thans echter een consensus, want hun expertise biedt een meerwaarde voor de huurtoelage. Het is beter meer geld te steken in de SVK's dan in een veralgemeende huurtoelage. Op strategisch vlak, is dat een betere keuze.

Anderzijds bestaat er een probleem met de uitvoerbaarheid. Uit de proefprojecten blijkt dat de regeling zeer moeilijk uit te voeren is: een deel van de huurprijs wordt aan de verhuurder betaald door de huurder, het andere door het gewestbestuur. Dat laatste heeft echter enige achterstand, want het heeft enorm veel papierwerk te beheren. Het is zeer moeilijk om een en ander te organiseren, temeer daar de bedragen, die geïndexeerd worden, jaarlijks moeten herzien worden. Bovendien zijn de bedragen van de huurprijzen begrensd, wat tot problemen kan leiden. Een meer allesomvattende regulering van de huurprijzen is nodig. Wat gaat een eigenaar ertoe brengen zijn huurprijs te verlagen, zodat zijn huurder recht krijgt op een huurtoelage? Dat is de fundamentele vraag die de spreker zich stelt.

Tot slot is denkwerk nodig over het doelpubliek. De MR-fractie wil voorkomen dat Brussel verwordt tot een grote “Mister cash” van huurcheques. De voorwaarden doen echter problemen rijzen: ten minste 25 jaar zijn, het onweerlegbaar bewijs leveren dat de ouders of de partner niet beschikken over voldoende huisvesting... Die voorwaarden lijken overdreven.

De tekst die op tafel ligt is echter open, en de Ecolo-fractie is er niet tegen gekant.

Mevrouw Mathilde El Bakri herinnert eraan dat de invoering van een huurtoelage een eis van de sector is, maar enkel met flankerende maatregelen, ter voorkoming

l'effet inflatoire décrit par Mme Carthé. En Grande-Bretagne, on a observé un déplacement des subsides de la construction de logements sociaux vers l'alimentation d'une allocation-loyer. En 1979, 84% des aides d'Etat étaient destinées à la construction et à la rénovation de logements sociaux alors que 16% des subsides allaient vers les aides individuelles. Vingt ans plus tard, en 1999, on observe que 27% du budget est encore investi dans le logement public, alors que 73% des subsides part en aides individuelles. Ces chiffres sont interpellants.

Le monde associatif plaide pour une allocation-loyer généralisée et simplifiée. Selon quels critères fixe-t-on le plafond ? On ne prend pas assez en compte, dans le texte de la proposition, l'inadéquation entre l'offre et la demande. Quel sera le bénéfice pour les bailleurs ?

Quels sont les critères pour les candidats locataires ? Si on doit limiter ce système aux gens qui sont dans les critères du logement social, l'oratrice fait remarquer qu'il y a aujourd'hui plus de 50% de la population bruxelloise qui entre déjà dans ces critères. Quelles sont les conditions d'un « logement suffisant » ? Tant que l'on est pas sûr qu'il y ait un encadrement des loyers, qu'est-ce que l'on va résoudre à long terme par l'adoption d'une telle mesure ?

M. Arnaud Verstraete se réjouit de discuter de cette proposition et rappelle que c'est la première fois depuis le début de la législature que la commission se penche sur un texte législatif. Il faudrait que les propositions d'ordonnance, d'une manière générale, soient examinées plus systématiquement en commission.

Il faut constater que les leviers que le gouvernement utilise pour la politique du logement ne suffisent pas. Les ménages continuent à quitter la ville, et c'est cela le centre du problème. L'autorité publique ne parvient pas à augmenter l'offre de logements à prix abordables. Donc dans ce contexte, l'allocation-loyer est certainement une bonne idée. Néanmoins, dans le contexte actuel d'une offre trop réduite, le risque est que les loyers continuent à augmenter, puisque l'offre est systématiquement inférieure à la demande. Le grand problème politique est de savoir comment on va limiter l'augmentation de ces loyers. Il faut des critères objectifs pour déterminer des loyers objectifs. C'est cela le problème central, qui n'est pas rencontré dans ce texte.

M. Bertin Mampaka Mankamba estime que le problème du logement à Bruxelles est sérieux, et qu'il y a beaucoup de gens qui souffrent d'être mal logés. L'allocation-loyer a toujours été quelque chose de souhaité par le cdH, et le député rappelle que l'ancien parlementaire Michel Lemaire était à l'origine de cette idée, il y a une quinzaine

van het inflatoir gevolg dat mevrouw Carthé heeft beschreven. In Groot-Brittannië werd een verschuiving waargenomen van subsidies voor de bouw van sociale woningen naar het uitkeren van een huurtoelage. In 1979 was 84% van de staatssteun bestemd voor de bouw en de renovatie van sociale woningen, terwijl 16% van de subsidies naar individuele steun ging. Twintig jaar later, in 1999, merkt men dat 27% van het budget nog wordt geïnvesteerd in openbare huisvesting, terwijl 73% van de subsidies besteed worden aan individuele steun. Die cijfers doen vragen rijzen.

De verenigingen pleiten voor een veralgemeende en vereenvoudigde huurtoelage. Volgens welke criteria wordt het maximum bepaald? In het voorstel, wordt niet genoeg rekening gehouden met het feit dat het aanbod niet tegemoet komt aan de vraag. Welk voordeel zullen de verhuurders daarbij hebben?

Welke criteria zullen gelden voor de kandidaat-huurders? Indien de regeling moet worden beperkt tot de mensen die voldoen aan de criteria voor een sociale woning, merkt de spreekster op dat thans meer dan 50% van de Brusselse bevolking al voldoet aan die criteria. Welke voorwaarden zullen gelden voor een "behoorlijke woning"? Wat gaat op lange termijn worden opgelost door de goedkeuring van een dergelijke maatregel, zolang men niet zeker is dat er een regeling voor de huurprijzen bestaat?

Het verheugt de heer Arnaud Verstraete dat dit voorstel wordt besproken. Hij wijst erop dat het de eerste keer is, sedert het begin van de regeerperiode, dat de commissie zich buigt over een wetgevende tekst. In het algemeen, zouden de voorstellen van ordonnantie op meer systematische wijze moeten worden onderzocht in de commissie.

Men moet vaststellen dat de hefboomen die de regering aanwendt voor het huisvestingsbeleid niet volstaan. De gezinnen blijven de stad verlaten, en dat is de kern van het probleem. De overheid slaagt er niet in het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. In die context is de huurtoelage zeker een goed idee. Met het huidige te beperkte aanbod, bestaat het risico dat de huurprijzen blijven stijgen, aangezien het aanbod systematisch lager is dan de vraag. Het grote beleidsprobleem is te weten hoe de stijging van de huurprijzen kan worden beperkt. Objectieve criteria zijn nodig om objectieve huurprijzen te bepalen. Dat is de kern van het probleem, maar daaraan komt deze tekst niet tegemoet.

De heer Bertin Mampaka Mankamba vindt dat Brussel kampt met een ernstig huisvestingsprobleem en dat vele mensen slecht gehuisvest zijn. De huurtoelage is een maatregel die de cdH altijd gewenst heeft, en de volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat het een idee is dat gewezen parlementslid Michel Lemaire een vijftiental

d'années. M. Bertin Mampaka Mankamba juge décevante l'expérience-pilote mise en place en 2014 et se demande pourquoi elle n'a pas été concluante. Il faut certes faire attention à minimiser l'effet d'aubaine pour les propriétaires qui bénéficieraient de chèques-logement. Il faut mettre au point quelque chose de bien calibré, et c'est à cet exercice difficile que s'attelle actuellement la ministre du Logement. Pour résumer, le groupe cdH est évidemment favorable à l'allocation-loyer, mais uniquement dans les conditions que précisera le gouvernement.

M. Vincent De Wolf rappelle les revendications du RBDH au sujet de l'allocation-loyer : celle-ci doit être proportionnelle au revenu, doit couvrir au moins la différence entre le tiers du revenu et le loyer, celui-ci devant être le plus objectif possible, et enfin, cette allocation ne peut servir à payer un logement insalubre.

Si on regarde les budgets que la Région consacre à l'allocation-loyer, on voit qu'à l'initial 2015, un montant de 625.000 euros a été inscrit, alors qu'en fin d'exercice, on constate que seulement 174.000 euros ont été consommés, ce qui est très interpellant. En 2016, c'est un budget de 1,8 million d'euros qui a été mis à l'initial.

L'orateur rappelle qu'il y a dans cette commission beaucoup de spécialistes de l'allocation-loyer. De très nombreuses discussions ont déjà eu lieu depuis des années, et on sait très bien de quoi l'on parle. C'est pourquoi le groupe MR a réfléchi afin de faire avancer le dossier. L'idée de cette proposition est de mettre en place une allocation-loyer contractualisée en reprenant le système de fonctionnement des AIS. On ne voit absolument pas l'effet d'aubaine que cela pourrait engendrer. Certes l'étude de DULBEA, en 2004, avait montré un effet inflatoire possible si on introduisait une allocation-loyer généralisée, mais rien de tout cela n'est possible dans ce cas-ci. En effet, les articles 4, 5 et 6 de la proposition mettent des conditions qui font qu'on ne pourrait pas avoir d'effet d'aubaine. Au passage, l'orateur remercie M. Alain Maron qui juge que ce texte est compatible avec l'accord de gouvernement.

Mais l'orateur se dit déçu par l'attitude des groupes politiques de la majorité. A cet égard, le groupe PS est en flagrante contradiction : il est pour, mais il votera contre car il n'y a pas d'encadrement. Pour Ecolo, le texte est compatible avec l'accord de gouvernement, mais il s'abstiendra. Il se demande si les propriétaires seront intéressés d'entrer dans le système. L'orateur pense que beaucoup de bailleurs seront intéressés, car c'est très difficile aujourd'hui de mettre un bien en location : il y a des problèmes de paiement des loyers, beaucoup de chômage locatif, il faut réaliser des actes techniques comme des PEB, des états des lieux etc. C'est pour toutes ces raisons que les AIS fonctionnent bien, car elles offrent un service « clé sur porte » pour ces bailleurs.

jaar geleden voor het eerst opperde. De heer Bertin Mampaka Mankamba vindt het proefproject in 2014 teleurstellend en vraagt zich af waarom het geen succes was. Men moet het buitenkansseffect voor de eigenaars, die huisvestingscheques zouden krijgen, zeker minimaliseren. Nattevingerwerk is uit den boze en de minister voor huisvesting is thans bezig met die moeilijke opdracht. Kortom, de cdH-fractie is uiteraard voorstander van de huurtoelage, maar enkel mits de voorwaarden die de regering zal bepalen.

De heer Vincent De Wolf herinnert aan de eisen van de BBROW inzake de huurtoelage: zij moet evenredig zijn met het inkomen, ten minste het verschil dekken tussen een derde van het inkomen en de huurprijs, die zo objectief mogelijk moet zijn, en tot slot mag de toelage niet dienen om een ongezonde woning te betalen.

Indien men kijkt naar de middelen die het Gewest besteedt aan de huurtoelage, ziet men bij de initiële begroting 2015 een bedrag van 625.000 euro, terwijl op het einde van het boekjaar wordt vastgesteld dat slechts 174.000 euro werd gebruikt, wat veel vragen doet rijzen. Voor 2016 werd in de initiële begroting een budget van 1,8 miljoen euro ingeschreven.

De spreker herinnert eraan dat deze commissie veel specialisten inzake de huurtoelage telt. Vele discussies worden al vele jaren gevoerd en men weet heel goed waarover men spreekt. Daarom heeft de MR-fractie nagedacht om vooruitgang te boeken in het dossier. Het idee in dit voorstel bestaat erin een contractuele huurtoelage in te voeren door het systeem van de SVK's over te nemen. Men ziet absoluut niet in welk mattheüseffect dat zou kunnen hebben. Het onderzoek van DULBEA in 2004 had wel aangetoond dat het mogelijk kon leiden tot inflatie indien een veralgemeende huurtoelage werd ingevoerd, maar in dit geval, is dat onmogelijk. De artikelen 4, 5 en 6 van het voorstel stellen immers voorwaarden die het buitenkansseffect voorkomen. De spreker bedankt terloops de heer Alain Maron, die de tekst verenigbaar acht met het regeerakkoord.

De spreker uit echter zijn teleurstelling over de houding van de fracties van de meerderheid. De PS-fractie geeft blijk van flagrante tegenstrijdigheid ter zake: zij is voorstander ervan, maar zal tegenstemmen omdat er geen flankerende maatregelen zijn. Ecolo acht de tekst verenigbaar met het regeerakkoord, maar zal zich onthouden. Hij vraagt zich af of de eigenaars interesse zullen hebben om in het systeem te stappen. De spreker meent dat vele eigenaars interesse zullen hebben, want het is vandaag de dag heel moeilijk een goed te huur te stellen: er zijn problemen met de betaling van de huur, er is veel leegstand, technische akten zoals de EPG, de plaatsbeschrijving, enz. zijn nodig. Om al die redenen, werken de SVK's goed, want zij bieden die verhuurders

Pour le groupe DÉFI, c'est oui mais c'est trop tôt. pour Groen, le problème est celui de la régulation des loyers. Enfin, le cdH est pour, soutient de toutes ses forces, félicite tant et plus, mais il votera comme la majorité, c'est-à-dire contre. L'orateur trouvera cela risible, si ce n'est que ces débats ne font rire personne, car cela ne va pas contribuer à donner un logement abordable à des milliers de personnes qui sont aujourd'hui sur la liste d'attente d'un logement social. Le groupe MR voulait faire de l'opposition constructive, et c'est pour cette raison que le texte donne une habilitation très large au gouvernement.

M. Vincent De Wolf rappelle enfin qu'il y a une grande urgence sociale à permettre à toutes ces personnes en attente d'un logement social d'obtenir une allocation-loyer.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est rejeté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

IV. Vote sur l'ensemble

La proposition d'ordonnance dans son ensemble est rejetée par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

een dienstverlening op maat.

De DÉFI-fractie is voorstander, maar vindt het te vroeg. Voor Groen ligt het probleem bij de regulering van de huurprijzen. De cdH tot slot is voorstander, steunt en looft het ten volle, maar zal stemmen zoals de meerderheid, d.w.z. tegen. De spreker vindt dat lachwekkend, hoewel deze debatten niemand zullen doen lachen, want dit zal duizenden mensen die thans op de wachtlijst staan voor een sociale woning geen betaalbare woning geven. De MR-fractie wilde opbouwende oppositie voeren, en daarom geeft de tekst de regering een zeer ruime machtiging.

De heer Vincent De Wolf herinnert er tenslotte aan dat men al degenen die wachten op een sociale woning dringend de mogelijkheid moet bieden een huurtoelage te krijgen.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 2 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

IV. Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

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

La rapporteuse,

Nadia EL YOUSFI

Le Président,

Fouad AHIDAR

De Rapporteur,

Nadia EL YOUSFI

De Voorzitter,

Fouad AHIDAR