



GEWONE ZITTING 2019-2020

25 JUNI 2020

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende een actualisering van de
eigendomsstructuur in Brussel**

(ingediend door mevrouw Françoise DE SMEDT (F), de heer Youssef HANDICHI (F), mevrouw Stéphanie KOPLOWICZ (F), de heren Jan BUSSELEN (N), Petya OBOLENSKY (F), Luc VANCAUWENBERGE (F), Francis DAGRIN (F), mevrouw Caroline DE BOCK (F), mevrouw Elisa GROPPi (F) en mevrouw Leïla LAHSSAINI (F))

Toelichting

Voor de coronacrisis waren betaalbare woningen al steeds zeldzamer of zelfs onbestaand voor gezinnen met een laag inkomen.

De Welzijnsbarometer 2019 geeft aan dat een op de drie Brusselaars moet rondkomen met een inkomen onder de armoederisicogrens, die is berekend op 1.187 euro voor een alleenstaande persoon en 2.572 euro voor een gezin dat bestaat uit twee volwassenen en twee kinderen. Daarnaast is de gemiddelde huurprijs van een appartement in Brussel vandaag meer dan 1.100 euro exclusief kosten volgens de huurbarometer gepubliceerd door de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen en 739 euro volgens het Observatorium van Huurprijzen. De bevolking wordt armer en de huurprijzen blijven stijgen. In Brussel zijn er amper 7,22 % sociale woningen, terwijl momenteel 47.451 gezinnen ingeschreven zijn op de wachtlijst om een sociale woning te krijgen.

De gezondheids crisis die we momenteel doormaken maakt de woningcrisis en de verarming nog erger. Door de te hoge huurprijzen was het voor velen al moeilijk om het einde van de maand te halen. In de context van de coronacrisis lijden veel mensen inkomensverlies en moeten huurders van privéwoningen de zeer hoge huurprijzen blijven betalen.

SESSION ORDINAIRE 2019-2020

25 JUIN 2020

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

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**relative à une actualisation de la structure de
la propriété à Bruxelles**

(déposée par Mme Françoise DE SMEDT (F), M. Youssef HANDICHI (F), Mme Stéphanie KOPLOWICZ (F), MM. Jan BUSSELEN (N), Petya OBOLENSKY (F), Luc VANCAUWENBERGE (F), Francis DAGRIN (F), Mmes Caroline DE BOCK (F), Elisa GROPPi (F) et Leïla LAHSSAINI (F))

Développements

Avant la crise du coronavirus, les logements abordables étaient déjà de plus en plus rares, voire inexistants pour les familles avec un bas revenu.

Le Baromètre social 2019 indique qu'un Bruxellois sur trois dispose d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté, calculé à 1.187 euros pour une personne isolée et à 2.572 euros pour un ménage composé de deux adultes et deux enfants. À côté de cela, le loyer moyen d'un appartement à Bruxelles dépasse aujourd'hui 1.100 euros hors charges selon le baromètre des loyers publié par la confédération flamande de l'immobilier, et 739 euros selon l'Observatoire des loyers. La population s'appauvrit et les loyers ne cessent d'augmenter. A Bruxelles, il y a à peine 7,22 % de logements sociaux, alors que 47.451 ménages sont actuellement inscrits sur une liste d'attente pour obtenir un logement social.

La crise sanitaire actuelle que nous traversons aggrave davantage la crise du logement et la paupérisation. Il était déjà difficile pour beaucoup de finir le mois à cause des loyers trop élevés. Dans le contexte de la crise du coronavirus, de nombreuses personnes se retrouvent avec des pertes de revenus et les locataires des logements privés doivent continuer de payer des loyers très élevés.

Duizenden woningen zouden toegankelijk kunnen zijn voor degenen die ze nodig hebben als er een actiever beleid werd gevoerd ten opzichte van sommige grote eigenaars waarvan velen profiteren van de uitbuiting van de meest kwetsbare groepen. Volgens de studie van Julie Charles (Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois, Brussel, Prospective Research for Brussels, 2007) bezitten de 3 % grootste verhuurders samen 20 % van de verhuurde woningen. Met het oog op de dringende context, moeten de sterkste schouders een bijdrage leveren om de huurders in moeilijkheden te helpen.

J. Charles vermeldde het al in haar studie : « er zijn talrijke studies over de vraag, met andere woorden het « profiel van de huurders », terwijl analyses over het aanbod (huurprijzen, structuur van het eigendom, enz.) zeldzamer zijn. ».

Ze voegde eraan toe dat « de beoogde doelstelling ook was om de kennis over de kenmerken van de markt in verband met de interacties tussen de verschillende soorten huurders en verhuurders te verfijnen. De verscheidenheid van de soorten verhuurders kan immers de toegangsmodaliteiten tot woningen voor de verschillende soorten huurders wijzigen en de uitdaging is dus van formaat in een stad waarin bijna de helft van de gezinnen voor hun huisvesting afhankelijk is van de private huurmarkt. ». Bijgevolg verhindert de onwetendheid over de private huurmarkt het nemen van duidelijke maatregelen om de woningcrisis in Brussel te kunnen bestrijden.

De omvang van de vastgoedportefeuille, d.w.z. het aantal woningen dat de verhuurders bezit, is een van de belangrijkste kenmerken die vastgesteld dient te worden. Men kan zich goed voorstellen dat een verhuurder die slechts één huurwoning bezit die niet op dezelfde manier zal beheren als een eigenaar-verhuurder die meer dan twintig woningen bezit en *de facto* eerder als een vastgoedprofessional zal optreden.

Om die redenen hebben wij actuele cijfers nodig met betrekking tot het eigendom. Momenteel is de enige studie waarover wij beschikken die van Julie Charles uit 2007. Die studie is gebaseerd op de gegevens van het kadaster van 2002. Het is dus noodzakelijk om recente cijfers te hebben over het eigendom om een realistisch beleid te voeren voor datgene wat momenteel bestaat. Er moet dus duidelijk worden vastgesteld hoeveel eigenaars er zijn, wie meer dan drie, meer dan vijf en meer dan tien woningen bezit.

Des milliers de logements pourraient être accessibles à ceux qui en ont besoin, à condition de pratiquer une politique plus volontariste par rapport à certains gros propriétaires dont beaucoup tirent de grands bénéfices de l'exploitation des plus démunis. Selon l'étude de Julie Charles (Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007), les 3 % des plus gros bailleurs détiennent à eux seuls 20 % des logements en location. Au vu du contexte d'urgence, il faut que les épaules les plus larges contribuent afin d'aider les locataires en difficulté.

J. Charles le précisait déjà dans son étude : « Les études relatives liées à la demande, autrement dit au « profil des locataires », sont abondantes tandis que les analyses concernant l'offre (niveau des loyers, structure de la propriété, etc.) sont plus rares. ».

Elle ajoutait encore : « L'objectif poursuivi est également d'affiner la connaissance des caractéristiques du marché liées aux interactions entre les différents types de locataires et de bailleurs. La diversité des types de bailleurs est en effet susceptible de modifier les modalités d'accès aux logements des différents types de locataires et l'enjeu est donc de taille dans une ville où près de la moitié des ménages dépendent du marché locatif privé pour se loger. ». Par conséquent, la méconnaissance du marché locatif privé empêche l'adoption de mesures claires permettant de lutter contre la crise du logement à Bruxelles.

La taille du portefeuille immobilier, c'est-à-dire le nombre de logements détenus par les bailleurs, est l'une des caractéristiques les plus importantes à identifier. On imagine bien qu'un bailleur disposant d'un seul et unique logement locatif ne gèrera pas ce dernier de la même façon que le propriétaire-bailleur possédant plus de vingt logements et agissant *de facto*, plus en professionnel de l'immobilier.

Pour ces raisons, nous avons besoin de chiffres actualisés se rapportant à la propriété. Actuellement, la seule étude dont nous disposons, est celle de Julie Charles de 2007. Cette étude se base sur des données du cadastre de 2002. Il est donc essentiel d'avoir des chiffres récents concernant la propriété afin de mener une politique réaliste sur ce qui existe. Il faut donc pouvoir identifier clairement le nombre de propriétaires, savoir qui détient plus de trois, plus de cinq et plus de dix logements.

Françoise DE SMEDT (F)
 Youssef HANDICHI (F)
 Stéphanie KOPLOWICZ (F)
 Jan BUSSELEN (N)
 Petya BOLENSKY (F)
 Luc VANCAUWENBERGE (F)
 Francis DAGRIN (F)
 Caroline DE BOCK (F)
 Elisa GROPPI (F)
 Leïla LAHSSAINI (F)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE**betreffende een actualisering van de eigendomsstructuur in Brussel**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Overwegende dat huisvesting een grondrecht is voor iedereen ;

Overwegende dat er 60 % huurders zijn in Brussel en dat de huurprijzen al 15 jaar meer blijven stijgen dan de evolutie van de kosten van het levensonderhoud ;

Overwegende dat de bevolking steeds armer wordt, terwijl de huurprijzen blijven stijgen ;

Overwegende de coronacrisis en de verergering van de huisvestingscrisis, waarin mensen hun huur niet of niet meer kunnen betalen ;

Overwegende dat multi-eigenaars profiteren van de uitbuiting van de meest kwetsbare groepen en dat de sterkste schouders moeten bijdragen tot de steun aan huurders die inkomensverlies lijden ;

Overwegende dat het noodzakelijk is om over recente cijfers te beschikken over de gegevens van het eigendom in Brussel om een realistisch beleid te kunnen voeren ten opzichte van de huidige situatie ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- een geactualiseerde studie te bestellen over de structuur van het eigendom in Brussel voor het jaar 2022.

PROPOSITION DE RÉOLUTION**relative à une actualisation de la structure de la propriété à Bruxelles**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant que le logement est un droit fondamental pour toutes et pour tous ;

Considérant qu'il y a 60 % de locataires à Bruxelles et que depuis 15 ans les prix des loyers n'ont cessé de grimper au-delà de l'évolution du coût de la vie ;

Considérant que la population s'appauvrit toujours en plus, alors que dans le même temps les loyers ne cessent d'augmenter ;

Considérant la crise du coronavirus et l'aggravation de la crise du logement, où des personnes ne peuvent pas ou plus payer leur loyer ;

Considérant que des multipropriétaires tirent de grands bénéfices de l'exploitation des plus démunis et qu'il est nécessaire que les épaules les plus larges participent à l'aide aux locataires en perte de revenus ;

Considérant qu'il est nécessaire d'avoir des chiffres récents sur les données de la propriété à Bruxelles afin de mener une politique réaliste par rapport à la situation actuelle ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de commander une étude d'actualisation de la structure de la propriété à Bruxelles pour l'année 2022.

Françoise DE SMEDT (F)
 Youssef HANDICHI (F)
 Stéphanie KOPLOWICZ (F)
 Jan BUSSELEN (N)
 Petya OBOLENSKY (F)
 Luc VANCAUWENBERGE (F)
 Francis DAGRIN (F)
 Caroline DE BOCK (F)
 Elisa GROPPi (F)
 Leïla LAHSSAINI (F)