



SESSION ORDINAIRE 2020 – 2021

7 JANVIER 2021

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

**PROPOSITION DE RÉOLUTION**

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

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
du logement

par Mme Carla DEJONGHE (N)

Ont participé aux travaux de la commission:

*Membres effectifs:* M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, MM. Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

*Membres suppléants:* Mmes Latifa Aït Baala, Céline Fremault.

*Autres membres:* Mmes Victoria Austraet, Nicole Nketo Bomele, MM. Pepijn Kennis, Sadik Köksal, Mme Véronique Lefrancq.

*Voir:*

**Document du Parlement:**

A-203/1 – 2019/2020: Proposition de résolution.

GEWONE ZITTING 2020 – 2021

7 JANUARI 2021

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

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

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting

door mevrouw Carla DEJONGHE (N)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

*Vaste leden:* de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heren Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

*Plaatsvervangers:* mevr. Latifa Aït Baala, mevr. Céline Fremault.

*Andere leden:* mevr. Victoria Austraet, mevr. Nicole Nketo Bomele, de heren Pepijn Kennis, Sadik Köksal, mevr. Véronique Lefrancq.

*Zie:*

**Stuk van het Parlement:**

A-203/1 – 2019/2020: Voorstel van resolutie.

## I. Exposé introductif de Mme Françoise De Smedt, première coauteure de la proposition de résolution

Mme Françoise De Smedt rappelle que 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. À 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 aggrave davantage la crise du logement et la paupérisation. 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.

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.».

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.

## II. Discussion générale

M. Mohamed Ouriaghi rejoint le groupe PTB et son pendant néerlandophone sur leurs constats quant aux conséquences induites par la crise sanitaire en matière de logement et de paupérisation de la population bruxelloise.

## I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Françoise De Smedt, eerste mede-indiener van het voorstel van resolutie

Mevrouw Françoise De Smedt herinnert eraan dat de Welzijnsbarometer 2019 aangeeft dat één op de drie Brusselaars een inkomen heeft onder de armoederisicodrempel, die berekend is op 1.187 euro voor een alleenstaande en 2.572 euro voor een gezin met twee volwassenen en twee kinderen. Daarnaast bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een appartement in Brussel tegenwoordig meer dan 1.100 euro exclusief lasten volgens de door de Vlaamse Vastgoedfederatie gepubliceerde huurbarometer, en 739 euro volgens het Observatorium voor de huurprijzen. De bevolking wordt steeds armer en de huurprijzen stijgen voortdurend. In Brussel is er nauwelijks 7,22% sociale huisvesting, terwijl 47.451 gezinnen momenteel op een wachtlijst voor sociale huisvesting staan.

De huidige gezondheidscrisis verergert de huisvestingscrisis en de verarming nog verder. In de context van de coronaviruscrisis hebben veel mensen te kampen met inkomensverlies en moeten de huurders van private woningen zeer hoge huurprijzen blijven betalen.

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, eigendomsstructuur, 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.".

Om deze redenen hebben we geactualiseerde cijfers nodig met betrekking tot eigendom. Op dit moment is de enige studie die we hebben die van Julie Charles uit 2007. Deze studie is gebaseerd op kadastergegevens uit 2002. Het is daarom essentieel om over recente cijfers met betrekking tot eigendom te beschikken om een realistisch beleid te kunnen voeren ten aanzien van wat er bestaat.

## II. Algemene bespreking

De heer Mohamed Ouriaghi schaart zich achter de PTB-fractie en haar Nederlandstalige evenknie over hun bevindingen met betrekking tot de gevolgen van de gezondheidscrisis voor de huisvesting en de verarming van de Brusselse bevolking.

Tout comme eux, les députés socialistes vont régulièrement à la rencontre des citoyens pour entendre leurs réalités et voir leur détresse au quotidien. Loin d'être déconnectés du terrain, il ne se passe pas un jour où les députés sont sollicités pour traiter une demande d'aide dans la recherche d'un logement ou d'un job.

Il est en effet important de connaître du mieux possible le marché locatif pour mieux l'appréhender. En ce sens, l'orateur juge intéressant l'ouverture d'une étude offrant une meilleure lecture sur le statut de la propriété à Bruxelles.

Cependant, dans le contexte de crise sanitaire toujours en cours et pour une durée inconnue, réaliser ce type d'études ne semble pas être la priorité des priorités.

La priorité doit impérativement être portée sur la mise en œuvre d'actions concrètes et directes bénéficiant à la population. C'est ce que le gouvernement s'attelle à faire depuis plusieurs mois maintenant, pour tenter d'endiguer les conséquences de cette crise à court et moyen terme.

La proposition de résolution ne semble pas s'inscrire dans cette optique.

Néanmoins, M. Ouriaghli insiste sur l'importance d'obtenir des chiffres actualisés sur le statut de la propriété pour mener une politique de logement juste et sociale en accord avec les réalités du terrain.

L'obtention de ces nouvelles informations doit toutefois s'inscrire dans une réflexion de fond sur le statut du logement à Bruxelles. Celle-ci pourra certainement avoir lieu à l'avenir.

En conclusion, le groupe PS ne soutiendra pas la proposition de résolution des groupes PTB/PVDA, relative à la commande d'une étude sur la structure de la propriété à Bruxelles.

Mme Zoé Genot souhaite bien entendu avoir des données actualisées afin de mieux connaître la proposition de petits bailleurs qui étaient majoritaires lors de la précédente étude. Elle souhaite savoir comment cela a évolué. Sont-ils Bruxellois ? Quels types de biens détiennent-ils, etc. Il serait intellectuellement intéressant de le savoir, mais le plus urgent, c'est de reloger les gens. Mme Genot demande ensuite combien avait coûté l'étude précédente et combien l'actualisation devrait coûter.

M. Pepijn Kennis indique que l'Assemblée citoyenne des Bruxellois avait formulé la demande de mieux connaître des données qui n'existent pas : combien de logements sont vides, quelle est la structure des propriétaires, etc. ? Ceci est essentiel pour nourrir la réflexion et le débat public. La politique est une question de choix, mais on doit investir dans la connaissance des informations pour pouvoir mieux diriger les plans. Son groupe est donc favorable à cette proposition de résolution.

Net als zij gaan de socialistische volksvertegenwoordigers regelmatig op pad om de burgers te ontmoeten om hun dagelijkse realiteit te horen en hun leed te zien. Er gaat geen dag voorbij zonder dat aan de volksvertegenwoordigers wordt gevraagd om hulp bij het vinden van een woning of een job.

Het is inderdaad belangrijk om zoveel mogelijk te weten over de huurmarkt om deze beter te begrijpen. Daarom is het volgens de spreker interessant een onderzoek te starten die meer inzicht biedt in de stand van zaken inzake eigendom in Brussel.

In de context van de huidige gezondheidscrisis lijkt het uitvoeren van dit soort studies echter voor enige tijd geen topprioriteit te zijn.

Het is absoluut noodzakelijk dat de voorrang wordt gegeven aan de uitvoering van concrete en directe acties ten behoeve van de bevolking. Dat is wat de regering nu al enkele maanden doet, in een poging om de gevolgen van deze crisis op de korte en middellange termijn te temperen.

Het voorstel van resolutie lijkt niet te stroken met die benadering.

De heer Ouriaghli benadrukt echter dat het van belang is om geactualiseerde cijfers over de stand van zaken op het gebied van eigendom te verkrijgen, zodat een rechtvaardig en sociaal huisvestingsbeleid kan worden gevoerd dat in overeenstemming is met de realiteit ter plaatse.

Het verkrijgen van deze nieuwe informatie moet echter deel uitmaken van een grondige beschouwing over de status van de huisvesting in Brussel. Dit kan zeker in de toekomst gebeuren.

Tot slot zal de PS-fractie het voorstel van resolutie van de PTB/PVDA-fracties over het bestellen van een studie over de eigendomsstructuur in Brussel niet steunen.

Mevrouw Zoé Genot zou natuurlijk graag bijgewerkte gegevens willen hebben om een beter inzicht te krijgen in de verhouding van kleine verhuurders die bij de vorige studie in de meerderheid waren. Zij wil weten hoe die geëvolueerd is. Zijn het Brusselaars? Wat voor soort vastgoed hebben ze in hun bezit, enz.? Het zou intellectueel interessant zijn om dat te weten, maar het meest dringende is het huisvesten van mensen. Vervolgens vraagt mevrouw Genot hoeveel de vorige studie had gekost en hoeveel het zou kosten om deze te actualiseren.

De heer Pepijn Kennis zegt dat de burgerassemblee van de Brusselaars een verzoek had ingediend om meer te weten te komen over gegevens die niet bestaan: hoeveel woningen staan leeg, wat is de structuur van de eigenaars, enz.? Dit is essentieel om het denkwerk en het publieke debat te voeden. Politiek is een kwestie van keuze, maar men moet investeren in kennis van de gegevens om de plannen beter te kunnen sturen. Zijn fractie is dan ook voorstander van dit voorstel van resolutie.

M. Arnaud Verstraete note que la déclaration gouvernementale mentionne la volonté de travailler à la mise en place d'une base de données centralisée qui recueillera de nombreuses données sur le marché locatif. Elle devrait contenir tout ce que les auteurs de la proposition souhaitent savoir : loyers, garanties locatives, baux, états des lieux, CPE, permis, etc. Ce sera un grand pas en avant. En ce sens, la résolution n'a aucune valeur ajoutée car l'accord de gouvernement y pourvoit déjà.

Mme Joëlle Maison rappelle sa liberté de parole et estime qu'il est très important de connaître le profil de locataires. L'Observatoire des Loyers rédige annuellement son rapport, riche en informations sur les biens mis en location. Il est important de connaître le profil de bailleurs. Cette connaissance permet ultérieurement d'agir au plus près des situations du marché locatif privé. La constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé est essentielle pour mener et affiner les politiques relatives au logement. Il est important que l'Observatoire des Loyers organise chaque année une enquête. Cet objectif d'une meilleure connaissance du marché locatif du côté offre et demande est essentiel. Commander une étude scientifique pour mieux connaître le profil des bailleurs va dans le bon sens. L'ancienne étude de 2007 se base sur des données de 2002 et de 2003. La meilleure manière pour objectiver ses perceptions parfois erronées, c'est de commander une étude scientifique qui pourrait être intégrée dans l'enquête de l'observatoire de loyers. Certains éléments dans les considérants gênent toutefois l'oratrice qui s'abstiendra lors du vote, mais elle salue la démarche.

M. Mohamed Ouriaghli rappelle son propos : évidemment, ces études sont importantes, mais elles ne sont pas la priorité des priorités. C'est le cas de la production de logements pour répondre à la crise du logement.

Mme Joëlle Maison pense que comme pour la mobilité, il ne faut pas opposer les piétons, le vélo et les voitures. Il ne faut pas opposer la production de logements avec une meilleure connaissance du marché du logement. Les deux objectifs ne sont pas contradictoires. Ne pas accorder la priorité à la connaissance du marché quand on veut exercer une action n'est pas conforme à ses principes.

Mme Françoise De Smedt répond qu'elle ne connaît pas le prix d'une telle étude et s'étonne de cette question. Le budget logement contient assez de moyens pour prévoir des études. Mme Genot est d'ailleurs par le passé intervenue en commission pour demander que l'étude de Julie Charles puisse être actualisée.

Souvent surgissent des débats entre les commissaires parce que les connaissances objectives sur les marchés privés et sur les propriétaires manquent. Pour la production des logements et pour l'encadrement des loyers, il est important de disposer de données scientifiques. Sinon il faut rester sur des hypothèses. Actualiser cette étude a donc son urgence.

De heer Arnaud Verstraete merkt op dat de regeerverklaring melding maakt van de wil om werk te maken van een gecentraliseerde gegevensbank waarin heel veel gegevens zullen worden verzameld over de huurmarkt. Alles wat de indieners van het voorstel wensen te weten te komen zou daarin moeten voorkomen: huurprijzen, huurwaarborgen, huurovereenkomsten, plaatsbeschrijvingen, EPC, vergunningen, enz. Dit zal een grote stap vooruit zijn. In die zin heeft de resolutie geen meerwaarde want het regeerakkoord voorziet het reeds.

Mevrouw Joëlle Maison herinnert aan haar vrijheid van meningsuiting en vindt het erg belangrijk om het profiel van huurders te kennen. Het Observatorium van de huurprijzen stelt jaarlijks zijn verslag op, dat rijk is aan informatie over de te huur gestelde woningen. Het is belangrijk om het profiel van de verhuurders te kennen. Deze kennis maakt het mogelijk om later zo goed mogelijk in te spelen op de situatie van de private huurmarkt. Het opzetten van een gecentraliseerde gegevensbank over de private huurmarkt is essentieel voor de uitvoering en verfijning van het huisvestingsbeleid. Het is belangrijk dat het Observatorium van de huurprijzen elk jaar een onderzoek organiseert. Deze doelstelling van een betere kennis van de huurmarkt aan de vraag- en aanbodzijde is essentieel. Het bestellen van een wetenschappelijke studie om het profiel van de verhuurders beter te kennen is een stap in de goede richting. De oude studie van 2007 is gebaseerd op gegevens uit 2002 en 2003. De beste manier om de soms foutieve percepties ervan te objectiveren is door een wetenschappelijk onderzoek te laten uitvoeren dat kan worden geïntegreerd in het onderzoek van het Observatorium van de huurprijzen. Toch storen sommige elementen in de consideransen de spreekster, die zich van stemming zal onthouden, maar ze juicht de aanpak toe.

De heer Mohamed Ouriaghli herinnert aan zijn woorden: het is duidelijk dat deze studies belangrijk zijn, maar ze zijn niet de allereerste prioriteit. Dat is wel het geval voor de bouw van woningen om te reageren op de huisvestingscrisis.

Mevrouw Joëlle Maison vindt dat men, net als bij mobiliteit, voetgangers, fietsers en auto's niet tegenover elkaar moet plaatsen. De bouw van woningen moet niet tegenover een betere kennis van de woningmarkt worden geplaatst. De twee doelstellingen zijn niet tegenstrijdig. Het niet toekennen van prioriteit aan kennis van de markt bij het nemen van maatregelen is niet in overeenstemming met haar principes.

Mevrouw Françoise De Smedt antwoordt dat zij de kosten van een dergelijke studie niet kent en is verrast door deze vraag. Het huisvestingsbudget bevat genoeg middelen voor studies. Mevrouw Genot is in het verleden trouwens in de commissie tussengekomen om te verzoeken de studie van Julie Charles te actualiseren.

Vaak ontstaan er debatten tussen commissieleden omdat de objectieve kennis over de private markten en over de eigenaars ontbreekt. Voor de bouw van woningen en voor de omkadering van de huurprijzen is het belangrijk om over wetenschappelijke gegevens te beschikken. Anders moet men bij hypotheses blijven. Het actualiseren van deze studie

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

#### *Premier considérant*

Le premier considérant ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

Le premier considérant est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

Le président décide de passer immédiatement au vote sur l'ensemble de la proposition.

### IV. Vote sur l'ensemble de la proposition de résolution

L'ensemble de la proposition de résolution est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

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

*La Rapporteuse,*

Carla DEJONGHE

*Le Président,*

Petya OBOLENSKY

is dus dringend.

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

#### *Eerste considerans*

De eerste considerans lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

De eerste considerans wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 4 onthoudingen.

De voorzitter beslist onmiddellijk over te gaan tot de stemming over het geheel van het voorstel.

### IV. Stemming over het geheel van het voorstel van resolutie

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 4 onthoudingen.

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

*De Rapporteur,*

Carla DEJONGHE

*De Voorzitter,*

Petya OBOLENSKY