



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

2 FÉVRIER 2023

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

**Examen de la pétition pour une
baisse des loyers à Bruxelles**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement.

par Mme Nadia EL YOUSFI (FR)

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, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Mme Joëlle Maison, MM. Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Membre suppléant: M. Michaël Vossaert.

Autres membres: MM. Fouad Ahidar, Pepijn Kennis.

GEWONE ZITTING 2022-2023

2 FEBRUARI 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

**Behandeling van de petitie voor een
daling van de huurprijzen in Brussel**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting.

door mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR)

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, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, mevr. Joëlle Maison, de heren Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Plaatsvervanger: de heer Michaël Vossaert.

Andere leden: de heren Fouad Ahidar, Pepijn Kennis.

I. Introduction

Le président explique que la commission du logement a été saisie par le Bureau élargi, le 6 juillet 2022, d'une pétition demandant une baisse des loyers à Bruxelles. Cette pétition n'ayant pas atteint le seuil des 1000 signataires de Bruxellois de plus de 16 ans, la commission a néanmoins décidé d'auditionner les pétitionnaires.

II. Exposé introductif de M. Olivier Dubin, Mme Charlotte Renouprez, M. Guillaume Joly et Mme Sarah de Laet, pétitionnaires

M. Olivier Dubin explique qu'Action Logement Bruxelles est un collectif apolitique issu du secteur associatif et militant pour le droit au logement. Ce collectif porte un certain nombre de valeurs et de revendications des trajectoires politiques. Depuis des dizaines d'années, les loyers augmentent. L'enjeu de les faire baisser s'impose à la collectivité. Les choix politiques actuels ne permettent pas de les faire baisser. Au contraire, il faut favoriser un changement structurel. C'est dans ce cadre que cette pétition a été signée par des habitants et par une quarantaine d'associations et de collectifs. Les pétitionnaires travaillent tous les jours avec des personnes mal logées, non logées, des personnes en risque d'expulsion ou déjà expulsées, des sans-abris ou anciens sans-abris. Ils côtoient au quotidien le mal logement et ses conséquences sur la vie des personnes et leur existence. Le droit à un logement décent, à la protection d'un environnement sain est pourtant un droit constitutionnel prévu à l'article 23 de la Constitution. Il n'est pas respecté. Depuis des années, nous vivons dans une atteinte permanente à l'état de droit. L'état ne joue pas son rôle en ne garantissant pas à chacun et chacune un droit fondamental, le droit d'avoir un toit au-dessus de sa tête et le droit de vivre dignement.

Les pétitionnaires se devaient d'en parler avec des représentants, élus garants des lois. La pétition présentée a été portée par toutes ces personnes qui s'engagent pour une baisse des loyers et l'accès à un logement décent. Elle a été rédigée à la fin du confinement alors que les activités reprenaient et que le moratoire sur les expulsions arrivait à son terme. La situation des habitants ne s'améliore pas ; au contraire, elle se détériore. Il faut des mesures fortes et structurelles pour répondre à l'urgence sociale et préparer l'avenir. Après une brève présentation du contexte bruxellois, les pétitionnaires présenteront les politiques publiques menées et les mythologies économiques sur

I. Inleiding

De voorzitter deelt mee dat het Bureau in uitgebreide samenstelling op 6 juli 2022 een petitie heeft verwezen naar de commissie voor de Huisvesting waarin wordt opgeroepen tot een verlaging van de huurprijzen in Brussel. Hoewel de petitie het minimum van 1000 Brusselse ondertekenaars ouder dan 16 jaar niet heeft bereikt, heeft de commissie niettemin beslist om de indieners van de petitie te horen.

II. Inleidende uiteenzetting van de heer Olivier Dubin, mevrouw Charlotte Renouprez, de heer Guillaume Joly en mevrouw Sarah De Laet, indieners van de petitie

De heer Olivier Dubin legt uit dat Action Logement Bruxelles een niet-partijgebonden collectief is dat zijn oorsprong vindt in de verenigingssector en actie voert voor het recht op huisvesting. Dit collectief onderschrijft een aantal waarden en eisen vanuit politieke hoek. De huurprijzen stijgen al tientallen jaren. De gemeenschap staat voor de uitdaging om ze te doen dalen. De huidige beleidskeuzes maken het niet mogelijk om de huurprijzen te doen dalen. Integendeel, er moet een structurele verandering komen. Tegen deze achtergrond hebben inwoners en een veertigtal verenigingen en collectieven deze petitie ondertekend. De indieners van de petitie werken dagelijks met mensen die slecht gehuisvest of niet gehuisvest zijn, mensen die uit hun huis gezet dreigen te worden of er al uitgezet zijn, daklozen of voormalig daklozen. Dagelijks komen zij in aanraking met slechte huisvesting en de gevolgen daarvan voor het leven en het bestaan van mensen. Het recht op een behoorlijke woning en op bescherming van een gezonde leefomgeving is nochtans een grondwettelijk recht dat is vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet. Dit recht wordt niet gerespecteerd. Al jaren wordt de rechtsstaat voortdurend ondermijnd. De staat speelt zijn rol niet door niet iedereen een fundamenteel recht te garanderen, namelijk het recht op een dak boven het hoofd en het recht om in waardigheid te leven.

De indieners van de petitie beschouwden het als hun plicht om hierover te praten met hun vertegenwoordigers, verkozenen die garant staan voor de wetten. De ingediende petitie werd opgesteld door al deze mensen die zich inzetten voor een verlaging van de huurprijzen en de toegang tot een fatsoenlijke woning. Zij werd opgesteld aan het einde van de lockdown, toen de activiteiten hervat werden en er een einde kwam aan het moratorium op de uithuiszettingen. De situatie van de bewoners verbetert niet, integendeel, ze verslechtert. Er zijn krachtige en structurele maatregelen nodig om de sociale noodsituatie het hoofd te bieden en de toekomst voor te bereiden. Na een korte voorstelling

lesquelles celles-ci se fondent avant de développer les différentes propositions contenues dans la pétition.

Mme Charlotte Renouprez pose le cadre et rappelle certains fondamentaux du contexte bruxellois. Lorsque la pétition a été rédigée, 46.000 familles attendaient un logement social. Deux ans plus tard, ce sont 51.000 ménages qui attendent et n'ont d'autre choix que de vivre dans un logement trop petit, trop cher, insalubre faute de mieux. 51.000 ménages, c'est un peu moins de 10 % des ménages bruxellois. Se loger est devenu compliqué et cher pour les classes moyennes. Du côté des classes populaires, la situation est désastreuse depuis de trop nombreuses années. Le marché privé ne peut pas loger dignement les ménages pauvres. En effet, le taux de risque de pauvreté des locataires est environ cinq fois supérieur à celui des propriétaires. La concurrence est immense, les logements coûtent trop cher.

Derrière ces chiffres, se cachent des réalités très contrastées selon le niveau socio-économique, le genre, l'origine, la couleur de peau. Par exemple, les ménages bruxellois consacrent en moyenne 34,6 % de leur budget pour leur logement (loyer, eau, énergie, entretien). Pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas 1.500 euros par mois, c'est même 60 % du budget qui est absorbé par le logement. En 2018, une personne isolée bénéficiaire du revenu d'intégration sociale allouait 72 % de ses revenus au logement. Il ne lui restait donc que 286 euros pour vivre. 286 euros par mois pour payer sa nourriture, les soins de santé, ses vêtements, une éventuelle vie sociale et culturelle. Quelle gymnastique mentale et quel stress pour arriver à la fin du mois, sans parler du non-essentiel auquel ces personnes doivent renoncer. Tous ces chiffres sont issus du livre « Une approche féministe du logement » de l'association Angela D. préfacée par la secrétaire d'État au Logement. Ces chiffres ne sont donc pas inconnus des députés.

Ce marché exclut, fragilise et menace la santé physique et mentale des habitants et habitantes dès lors que s'exercent un racisme et un sexisme décomplexés appauvrissent les ménages concernés. L'oratrice souligne que le mal logement se décline au féminin. En effet, les femmes sont surreprésentées dans deux des trois catégories les plus mal logées (les personnes âgées, les personnes isolées, les familles monoparentales).

On pourrait aussi parler des enfants, les citoyens de demain. 40 % d'entre eux vivent dans des logements insalubres. Les pétitionnaires demandent une politique du logement à la hauteur de tous ces défis. C'est lutter contre la pauvreté mais aussi lutter pour l'égalité des femmes et des hommes et permettre aux enfants de vivre dans des conditions dignes. Début 2021, la Région bruxelloise a présenté son PUL. Aucun changement structurel, aucun

van de Brusselse context zullen de indieners het gevoerde overheidsbeleid en de economische mythes waarop het gebaseerd is toelichten en vervolgens de verschillende voorstellen in de petitie uiteenzetten.

Mevrouw Charlotte Renouprez schetst de situatie en herinnert aan enkele basiskennmerken van de Brusselse context. Toen de petitie werd opgesteld, wachtten 46.000 gezinnen op een sociale woning. Twee jaar later zijn het er 51.000 die wachten en geen andere keuze hebben dan te wonen in een woning die te klein, te duur of ongezond is, bij gebrek aan beters. 51.000 gezinnen, dat is iets minder dan 10% van de gezinnen in Brussel. Wonen is ingewikkeld en duur geworden voor de middenklasse. Voor de volksklassen is de situatie al te lang rampzalig. De privémarkt kan de arme gezinnen geen waardige huisvesting bieden. De kans op armoede is voor huurders ongeveer vijf keer zo groot als voor eigenaars. De concurrentie is enorm en de woningen zijn te duur.

Achter deze cijfers gaan zeer uiteenlopende situaties schuil, afhankelijk van het sociaaleconomisch profiel, het geslacht, de herkomst en de huidskleur. Zo besteden Brusselse gezinnen gemiddeld 34,6% van hun budget aan huisvesting (huur, water, energie, onderhoud). Bij gezinnen die minder dan 1.500 euro per maand verdienen, gaat zelfs 60% van hun budget naar huisvesting. In 2018 gaf een alleenstaande met een leefloon 72% van zijn inkomen uit aan huisvesting. Hij of zij hield dus slechts 286 euro over om van te leven. 286 euro per maand om te betalen voor voeding, gezondheidszorg, kleding en eventuele sociale en culturele activiteiten. Wat een hersenbreken en stress om de eindjes aan elkaar te knopen, om nog maar te zwijgen van de niet-essentiële zaken die deze mensen moeten opgeven. Al deze cijfers komen uit het boek "Une approche féministe du logement" van de vereniging Angela D., dat een voorwoord van de staatssecretaris voor Huisvesting bevat. Deze cijfers zijn dus niet onbekend bij de volksvertegenwoordigers.

Deze markt sluit uit, maakt kwetsbaar en bedreigt de fysieke en mentale gezondheid van de inwoners, terwijl schaamteloos racisme en seksisme de betrokken gezinnen verarmen. De spreekster benadrukt dat slechte huisvesting vooral vrouwen treft. Vrouwen zijn namelijk oververtegenwoordigd in twee van de drie slechtst gehuisveste categorieën (bejaarden, alleenstaanden en eenoudergezinnen).

We kunnen het ook hebben over kinderen, de burgers van morgen. 40% van hen leeft in ongezonde woningen. De indieners vragen om een huisvestingsbeleid dat is opgewassen tegen al deze uitdagingen. Dat betekent armoede bestrijden, maar ook strijden voor gelijkheid tussen mannen en vrouwen en ervoor zorgen dat kinderen in waardige omstandigheden kunnen leven. Begin 2021 heeft het Brussels Gewest zijn Noodplan voor huisvesting

renversement de tendance n'y est engagé. Les mesures mises en œuvre dans ce plan se soldent par un transfert net d'argent public vers les propriétaires ou les grandes entreprises privées. Les pétitionnaires ne nient pas que le gouvernement ait trouvé des solutions pour des milliers de ménages mais refusent que la politique se borne à proposer une quantité de solutions toujours inférieures aux besoins et donc à sélectionner les catégories de pauvres à aider.

Si nous ne remettons pas en cause les valeurs du marché, nous nous condamnons collectivement à payer toujours plus, tandis que des personnes s'appauvriront toujours plus. Ce plan n'est rien d'autre qu'une solidarité de la collectivité vers les bailleurs. Si les pétitionnaires sont ici aujourd'hui et si le droit au logement et à l'habitat est si important pour eux, c'est parce qu'avoir un lieu à soi est un élément fondamental pour pouvoir se déployer en tant qu'habitant et habitante, citoyen et citoyenne, parent, ami. Les pétitionnaires refusent qu'il soit considéré comme normal et acceptable que certains habitants en soient exclus. En fait, il s'agit de penser les politiques pour que nous puissions tous habiter la ville plus que simplement loger les gens. Nous n'y arrivons pas. Chaque jour, plus de 5.000 personnes dorment en rue à Bruxelles.

M. Guillaume Joly présente la question des impensés socio-sanitaires des politiques publiques avec comme ligne directrice la question de l'énergie. S'il est vrai que face à l'inflation, le gouvernement bruxellois a fini par décider de mesures limitant l'indexation des loyers, celles-ci sont arrivées bien trop tard, certaines étant en outre temporaires. Elles n'ont eu aucun effet rétroactif et sont amplement insuffisantes au regard du contexte décrit.

À ce sujet, les pétitionnaires clament que le mécanisme d'indexation des loyers n'a de sens que dans un marché régulé. En effet, l'essence de l'indexation des loyers est de les faire évoluer en fonction de niveau de vie. Mais quand on s'attarde sur les chiffres, on se rend très vite compte que les loyers augmentent au-delà de l'indexation. En fait, c'est entre deux contrats de bail que les augmentations de loyer se font sentir. Elles sont dès lors complètement déconnectées du niveau de vie. Les bailleurs gagnent sur deux plans : d'une part, l'indexation et, d'autre part, la fixation libre du loyer. Ainsi, ces dix dernières années, les loyers ont augmenté de 20 % au-delà de l'indexation. Ces augmentations se font évidemment proportionnellement davantage sentir pour celles et ceux qui avaient déjà du mal à joindre les deux bouts.

À cela, s'ajoute la crise énergétique qui s'est accélérée avec la guerre en Ukraine mais existait déjà bien avant. Avec la flambée des prix de l'énergie, ce ne sont plus uniquement les ménages les plus précaires qui sont touchés et qui vivent une situation de précarité énergétique mais

voorgesteld. Daarin is geen enkele structurele verandering of omkering van de trend vastgelegd. De maatregelen in dit plan leiden tot een netto-overdracht van overheidsgeld naar eigenaars of grote privébedrijven. De indieners ontkennen niet dat de regering oplossingen heeft gevonden voor duizenden gezinnen, maar ze weigeren te aanvaarden dat het beleid zich beperkt tot het voorstellen van een reeks oplossingen die altijd tekortschieten, en dus tot het selecteren van de categorieën van arme mensen die geholpen moeten worden.

Als we de waarden van de markt niet ter discussie stellen, veroordelen we onszelf collectief tot het betalen van steeds meer, terwijl mensen steeds armer worden. Dit plan is niets anders dan solidariteit van de gemeenschap met de huisbazen. Als de indieners hier vandaag zijn en als het recht op huisvesting en wonen zo belangrijk voor hen is, dan is dat omdat het hebben van een eigen plek van fundamenteel belang is om zich te kunnen ontwikkelen als inwoner, burger, ouder of vriend. De indieners weigeren te aanvaarden dat het normaal en aanvaardbaar is dat bepaalde inwoners worden uitgesloten. In feite gaat het erom het beleid zo te bekijken dat we allemaal in de stad kunnen wonen in plaats van alleen maar mensen te huisvesten. Dat lukt ons niet. Elke dag slapen meer dan 5.000 mensen op straat in Brussel.

De heer Guillaume Joly presenteert de kwestie van de sociale en gezondheidskosten van het overheidsbeleid, met als leidraad de energieproblematiek. De Brusselse Regering heeft in het licht van de inflatie weliswaar uiteindelijk maatregelen genomen om de indexering van de huurprijzen te beperken, maar die kwamen veel te laat en waren bovendien soms tijdelijk. Ze hadden geen terugwerkende kracht en waren volstrekt ontoereikend in het licht van de beschreven context.

In dit verband betogen de indieners dat de indexering van de huurprijzen alleen zin heeft in een gereguleerde markt. De essentie van deze indexering is immers dat de huurprijzen gelijke tred houden met de levensstandaard. Maar als men naar de cijfers kijkt, wordt al snel duidelijk dat de huurprijzen boven de indexering uitstijgen. De stijgingen van de huurprijzen laten zich immers gevoelen tussen twee huurovereenkomsten in. Zij staan dus volledig los van de levensstandaard. Verhuurders winnen op twee vlakken: de indexering enerzijds en het vrij kunnen bepalen van de huurprijs anderzijds. Zo zijn de huurprijzen de afgelopen tien jaar met 20% boven de indexering gestegen. Deze stijgingen worden uiteraard verhoudingsgewijs meer gevoeld door degenen die al moeite hadden om de eindjes aan elkaar te knopen.

Daarbij komt nog de energiecrisis, die door de oorlog in Oekraïne in een stroomversnelling is geraakt, maar al veel eerder bestond. Door de plotselinge stijging van de energieprijzen zijn het niet langer alleen de meest kwetsbare gezinnen die getroffen worden en in energiearmoede leven,

aussi les classes moyennes modestes. Face à cette situation, de nombreux ménages ont décidé d'arrêter de chauffer leur logement. Cette décision a des conséquences désastreuses sur leur santé mais aussi sur l'état de leur logement. C'est bien parce que les habitants chauffent leur logement qu'il ne se dégrade pas. La situation énergétique risque d'avoir des conséquences durables sur la ville. Qu'attendez-vous ? Qu'après la révolution, on doive lancer la méréulition ?

On sait que l'état du logement joue un rôle majeur en matière de consommation d'énergie. Les logements les plus énergivores, dont une partie au moins sont insalubres, sont occupés par les ménages les plus modestes. Des logements de mauvaise, voire très mauvaise, qualité intègrent le marché locatif privé et trouvent rapidement preneurs, faute de solution plus adéquate.

En fait, la précarité énergétique illustre bien la double peine dont sont victimes les ménages les plus pauvres, contraints d'accepter des logements de mauvaise qualité et d'en assumer le coût énergétique. La solution passe notamment par une amélioration de la performance énergétique du parc locatif privé. Mais de la pertinence de sa mise en œuvre dépend l'équité de traitement des habitants. S'il est logique que la puissance publique apporte son soutien pour les travaux énergétiques de petits propriétaires bailleurs qui ont encore des emprunts à rembourser et sont confrontés à la remontée des taux d'intérêt, cela ne peut se faire sans un gel du loyer en contrepartie, sinon nous savons sur quelles épaules l'amélioration du bâti va retomber : les locataires encore et toujours.

En effet, dans un marché locatif privé, les logements rénovés valent plus cher que les logements qui ne sont pas rénovés. Le corollaire de cette affirmation est assez effrayant. Pour occuper un logement pas cher, il faut louer un logement qui n'est pas rénové. Les locataires pauvres sont structurellement logés dans un bâti peu ou mal entretenu. Quant aux travaux de réhabilitation énergétique de logements détenus depuis des décennies par de gros propriétaires bailleurs, ils sont déjà payés puisque les loyers ont servi de thésaurisation pour le paiement de l'entretien et de la mise aux normes du logement.

Car oui, c'est bel et bien à cela que servent les loyers. En effet, en moyenne sur un mois de loyer perçu, un propriétaire bailleur en réinvestit environ 20 % pour l'entretien du bien, environ 30 % part en taxations diverses, le reste - quand même 50 % - est directement empoché par le bailleur. Sacrée rentabilité tout de même. Il est donc primordial que toute politique publique de soutien telle que Rénolution et Homegrade distingue les profils fiscaux parmi les bailleurs qui ne constituent pas un ensemble homogène de bénéficiaires, loin s'en faut.

maar ook de bescheiden middenklasse. Veel gezinnen die met deze situatie geconfronteerd werden, hebben beslist om hun woning niet langer te verwarmen. Deze beslissing heeft niet alleen rampzalige gevolgen voor hun gezondheid, maar ook voor de staat van hun woning. Juist omdat bewoners hun woning verwarmen, blijft deze in goede staat. De energiesituatie dreigt blijvende gevolgen te hebben voor de stad. Waar wacht u nog op? Dat we met de strijd met de huiszwammen moeten aanbinden?

We weten dat de staat van de woning een grote rol speelt in het energieverbruik. De meest energievervlindende woningen, waarvan ten minste een deel ongezonde woningen zijn, worden bewoond door de armste gezinnen. Woningen in slechte of zelfs zeer slechte staat komen op de particuliere huurmarkt terecht en worden snel verhuurd, bij gebrek aan een meer geschikte oplossing.

Energiearmoede is in feite een goede illustratie van de dubbele rekening die de armste gezinnen gepresenteerd krijgen, want zij zien zich genoodzaakt een woning van slechte kwaliteit te aanvaarden en de energiekosten ervoor te betalen. De oplossing ligt in het verbeteren van de energieprestaties van het particuliere huurwoningbestand. Maar of de bewoners een rechtvaardige behandeling krijgen, hangt af van hoe goed dat wordt uitgevoerd. Het is weliswaar logisch dat de overheid ondersteuning biedt voor energieverbeterende werken door kleine verhuurders die nog leningen moeten terugbetalen en te maken krijgen met stijgende rentevoeten, maar dat kan niet zonder een bevrozing van de huurprijs als tegengewicht, anders weten we op wiens schouders de kosten voor het verbeteren van de gebouwen zullen terechtkomen: keer op keer op die van de huurders.

Op een privéhuurmarkt zijn gerenoveerde woningen immers meer waard dan woningen die niet gerenoveerd zijn. De keerzijde daarvan is vrij verontrustend: wil je een goedkope woning, dan moet je een woning huren die niet gerenoveerd is. Arme huurders komen systematisch terecht in woningen die weinig of slecht onderhouden zijn. Energetische renovatiewerken van woningen die al decennialang eigendom zijn van grote verhuurders, zijn al afbetaald: het onderhoud en de nodige aanpassingen konden met de huurgelden betaald worden.

Want daar dienen de huurgelden wel degelijk voor. Een eigenaar-verhuurder besteedt maandelijks gemiddeld zo'n 20% van het ontvangen huurgeld aan het onderhoud van de woning en zo'n 30% aan allerlei belastingen; de rest – dus toch zo'n 50% - belandt rechtstreeks in zijn zakken. Dat is een toch mooi rendement. Het is daarom van groot belang dat een ondersteunend overheidsbeleid, zoals Rénolution en homegrade.brussels, een onderscheid maakt tussen de verschillende fiscale profielen van de verhuurders, want die vormen hoegenaamd geen homogene groep.

Le plan de la Région bruxelloise ne fait que démontrer ce que nous savions déjà : à choisir entre trouver structurellement une solution pour les locataires et les ménages peu nantis ou se garantir la paix avec les propriétaires bailleurs, le gouvernement choisit encore et toujours la défense de la propriété privée plutôt que la défense du droit au logement, pourtant inscrit dans la Constitution belge.

Mme Aline Farès revient sur ces mythologies sur lesquelles sont fondées ces politiques publiques depuis quelques décennies, des croyances très largement répandues. Pourtant, tout aussi largement démenties par les faits et par l'expérience. En matière de logement, il y en a une qui a la vie dure : la production de logements neufs par les promoteurs immobiliers privés ferait baisser les prix. Pour Bruxelles, force est de constater que cela ne marche pas. Les prix n'ont jamais été aussi élevés malgré l'orientation des politiques publiques vers cette non-politique : laisser faire le marché. De fait, des études le prouvent : laisser le privé construire plus de logements neufs ne fait pas baisser les prix. Dans l'article « Promotion immobilière : le mirage du choc d'offre », il est démontré sur des séries longues et exhaustives réalisées à partir de données collectées auprès de professionnels de la constructions en France que les prix des appartements ne baissent jamais, quelle que soit la quantité de logements mis sur le marché. Ce résultat est parfaitement logique. On ne verra pas des promoteurs privés s'engager sur un marché s'ils pensent que les prix stagneront. Ce n'est pas bon pour leur argent. S'ils sont là, c'est pour que les prix montent.

Pour étayer cette affirmation, l'oratrice mentionne la financiarisation de la construction de logements et de la financiarisation de la propriété des logements. La Région bruxelloise a fait le choix de confier la construction de logements à des promoteurs privés Atenor, Immobel, BPI Real Estate, Triple Living. Ils font partie des promoteurs qui introduisent le plus de demandes de dérogation aux règles d'urbanisme. Des promoteurs privés, notamment de cette envergure, n'investissent dans une ville que s'ils estiment que les prix du foncier et des loyers augmenteront.

C'est la possibilité de cette situation qui leur permet d'anticiper des plus-values conséquentes et de les annoncer à leurs actionnaires et investisseurs. Le message peut ainsi être : « prêtez nous, achetez nos actions, vous en tirerez de beaux profits. Nous garantissons des dividendes en hausse et des intérêts payés rubis sur ongle ». Ces promoteurs cherchent des fonds sur les marchés financiers avec un discours attendu. La période est plutôt faste car de l'argent, il y en a beaucoup. Notamment après les sauvetages à répétition du système : 2008, 2011, 2014. C'est cet argent qu'on voit se matérialiser dans les rues de Bruxelles sous la forme de projets immobiliers multiples, parfois gigantesques. Leur point commun est qu'ils ne correspondent pas aux besoins de la population avoisinante.

Het plan van het Brussels Gewest bevestigt enkel wat we al wisten: als er gekozen moet worden tussen een structurele oplossing voor de minder bemiddelde huurders en gezinnen of op goede voet blijven met de eigenaars-verhuurders, blijft de regering telkens weer de kant kiezen van het privébezit veeleer dan van het recht op huisvesting, dat nochtans in de Belgische Grondwet is ingeschreven.

Mevrouw Charlotte Renouprez komt terug op de mythes waarop dat overheidsbeleid al decennialang gestoeld is. Hoewel die al uitvoerig door de feiten en de ervaring ontkracht zijn, blijven ze wijdverspreid. Een hardnekkig misverstand is de idee dat als particuliere vastgoedontwikkelaars nieuwe woningen op de markt brengen, de prijzen daardoor zullen dalen. In Brussel moeten we vaststellen dat zulks niet het geval is. De prijzen zijn nog nooit zo hoog geweest, dankzij het non-beleid van de overheid, dat de markt vooral zijn gang laat gaan. Studies bewijzen het: de privé-sector meer nieuwe woningen laten bouwen doet de prijzen niet dalen. Het artikel "Promotion immobilière: le mirage du choc d'offre" toont op basis van lange en exhaustieve datareeksen die gebaseerd zijn op gegevens van de bouwsector, aan dat de prijzen van appartementen nooit dalen, hoeveel woningen er ook op de markt worden gebracht. Dat is volstrekt logisch. Particuliere vastgoedontwikkelaars zullen geen investeringen doen in een markt waarvan ze verwachten dat de prijzen er zullen stagneren. Dat is financieel niet interessant. Ze investeren omdat ze prijsstijgingen verwachten.

De spreekster zet dit punt kracht bij door te verwijzen naar de financiering van zowel de bouw als het bezit van woningen. Het Brussels Gewest heeft ervoor gekozen de bouw van woningen toe te vertrouwen aan particuliere vastgoedontwikkelaars zoals Atenor, Immobel, BPI Real Estate en Triple Living. Ze behoren tot de vastgoedontwikkelaars die de meeste aanvragen tot afwijking van de stedenbouwkundige regels indienen. Particuliere vastgoedontwikkelaars, zeker hele grote zoals deze, investeren pas in een stad als ze verwachten dat de grond- en huurprijzen zullen stijgen.

Die verwachting stelt hen immers in staat hun aandeelhouders en investeerders grote meerwaarden voor te spiegelen: "Leen ons uw geld, koop onze aandelen: er wacht u een mooie winst. Wij garanderen u stijgende dividenden en een gegarandeerde interest." De projectontwikkelaars halen op de financiële markten geld op met een boodschap die aanslaat. De periode is tamelijk gunstig, want er is veel geld, vooral sinds de herhaalde reddingen van het systeem: in 2008, 2011 en 2014. Dat geld zien we nu oprijzen in de straten van Brussel in de vorm van talrijke, soms reusachtige vastgoedprojecten. Wat die gemeen hebben, is dat ze niet tegemoetkomen aan de behoeften van de omwonenden.

De fait, certains promoteurs ne s'en cachent pas, comme l'un d'eux qui a affirmé il y a quelques années que l'habitant de la ville d'aujourd'hui, vos électeurs à qui vous rendez des comptes, sont les ennemis de la ville de demain, celle qu'ils imaginent conforme à leurs intérêts. Les habitants de la ville d'aujourd'hui sont les ennemis de la ville de demain. Les promoteurs privés ont besoin que les prix montent, les locataires, qui composent deux tiers de la population bruxelloise, ont besoin qu'ils baissent. Par conséquent, les promoteurs privés n'offriront à aucun moment une réponse au problème du logement énoncé par les orateurs précédents. Prétendre que les prix baisseront en faisant construire du neuf par des promoteurs privés sans poser de quelconque contrainte quant aux prix de location des biens est au mieux un terrible malentendu, au pire une volonté délibérée de faire partir une partie de la population. Voilà pour la financiarisation de la production des logements.

Concernant les propriétaires de ces logements, Manuel Aalbers, éminent spécialiste de la financiarisation du logement à la KUL, explique que si la propriété des logements par des fonds d'investissement est encore minoritaire à Bruxelles, tout est prêt pour que cela change. Il existe ainsi des dispositifs légaux favorables à l'achat de logements en très grande quantité par des acteurs financiers, les Sociétés Immobilières réglementées (SIR), anciennement Sociétés d'investissement à capital fixe (SICAFI). Home Invest Belgium possède un parc immobilier d'une valeur de 680 millions, dont deux tiers sont situés en Région bruxelloise. Ces SIR lèvent des capitaux sur les marchés financiers via la bourse de Bruxelles et leur pouvoir d'achat sur la ville est donc potentiellement immense.

Autre exemple. Lorsque des promoteurs privés construisent des projets de plusieurs centaines de logements, ils ne se fatiguent pas à vendre les logements à la pièce. Ils les préviennent à des fonds d'investissement. Ainsi, Immobilier qui a vendu 129 logements étudiants au fonds Quares Student Housing avant même l'obtention du permis de bâtir pour le projet Brouckère. Là encore, aucune règle ne semble s'y opposer et la propriété des logements tend à se concentrer entre les mains de sociétés d'investissement. Elle répond de plus en plus à des logiques de maximisation des profits qui s'accompagnent de loyers beaucoup trop élevés. Est-ce que cela signifie qu'il faut arrêter de produire des logements neufs ? Non, mais il faut les confier à des acteurs qui agissent selon des principes de production et de propriété non spéculatifs. La production publique de logement social et les formes de propriété collective et coopérative incluant des mécanismes anti spéculatifs sont les meilleures réponses à ces enjeux.

Mme Sarah de Laet, vu la démonstration que la situation du marché locatif privé est très loin de réaliser le droit au

Sommige vastgoedontwikkelaars zeggen het open en bloot, zoals die ene die enkele jaren geleden verklaarde dat de stadsbewoners van vandaag – de kiezers aan wie u verantwoording verschuldigd bent – de vijanden van de stad van morgen zijn, die stad waarvan zij dromen en die hun belangen dient. De stadsbewoners van vandaag zijn de vijanden van de stad van morgen. Voor de particuliere vastgoedontwikkelaars moeten de prijzen stijgen en voor de huurders, die twee derde van de Brusselse bevolking uitmaken, moeten ze dalen. Daarom zullen particuliere vastgoedontwikkelaars nooit een antwoord bieden op het huisvestingsprobleem dat de vorige sprekers aankaartten. Beweren dat de prijzen zullen dalen als we particuliere vastgoedontwikkelaars nieuwe woningen laten bouwen zonder enige beperking op te leggen aan de huurprijzen, is in het beste geval een reusachtig misverstand, in het slechtste geval een bewuste strategie om een deel van de bevolking de stad uit te jagen. Tot zover de financiering van de woningbouw.

Wat de eigenaars van die woningen betreft, legt Manuel Aalbers, vooraanstaand expert aan de KULeuven inzake financiering van de huisvesting, uit dat investeringsfondsen thans weliswaar nog maar een minderheid van de woningen in Brussel in eigendom hebben, maar dat zulks snel kan veranderen. Er bestaan wettelijke regelingen die de aankoop van zeer grote aantallen woningen door financiële actoren stimuleren. Het gaat met name om de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's), de vroegere bevaks. Home Invest Belgium bezit een vastgoedbestand ter waarde van 680 miljoen, waarvan twee derde in het Brussels Gewest ligt. Die GVV's halen kapitaal op via de Brusselse beurs en hebben zo een enorm koopkracht om eigendommen in de stad te verwerven.

Een ander voorbeeld: wanneer particuliere projectontwikkelaars een project met honderden woningen realiseren, houden ze zich er niet mee bezig die per stuk te verkopen, maar doen ze dat via investeringsfondsen. Zo heeft Immobilier 129 studentenwoningen aan het fonds Quares Student Housing verkocht, nog voor de bouwvergunning voor het Brouck'R-project was verleend. Ook dit lijkt met de huidige regels allemaal te kunnen, en zo komt meer en meer vastgoed in de handen van investeringsmaatschappijen terecht. Daarbij speelt in toenemende mate een logica van winstmaximalisatie, die gepaard gaat met veel te hoge huurprijzen. Betekent dit dat we moeten stoppen met de bouw van nieuwe woningen? Neen, maar wel dat we die in handen moeten geven van spelers die op niet-speculatieve wijze bezig zijn met de bouw en het bezit van woningen. Het beste antwoord op de uitdagingen inzake huisvesting wordt gevormd door openbare sociale woningen en vormen van collectieve en coöperatieve eigendom waarin anti-speculatiemechanismen zijn opgenomen.

Aangezien aangetoond is dat de huidige privéhuurmarkt het recht op huisvesting helemaal niet in de praktijk

logement, souhaite rassurer les députés et leur dire que les solutions existent. Elles sont politiques.

Concernant le premier point de la pétition, les pétitionnaires réclament une baisse immédiate des loyers de 25 % par rapport à la grille indicative des loyers, c'est-à-dire un retour aux loyers de 2004 augmentés de l'indexation depuis lors. Les pétitionnaires refusent de payer la spéculation immobilière. La baisse des loyers est absolument indispensable. Les 25 % correspondent à une augmentation moyenne. En fonction des ouvrages de référence, on se situe entre 20 et 30 % d'augmentation, hors inflation. En réalité, de nombreux autres dispositifs existent et peuvent être imaginés ou copiés. Il s'agit d'acter clairement que les loyers ne baisseront pas d'eux-mêmes par la force magique du marché.

Soit on agit collectivement et politiquement pour les faire baisser, soit on se condamne à continuer à les voir augmenter. C'est un fait qu'on observe dans les villes chez nous comme ailleurs et depuis des décennies. Les loyers ne baisseront pas tout seuls. Qu'est-ce que cela veut dire des loyers qui continuent à augmenter dans une ville ? Cela consiste à dire que dans une ville comme Bruxelles, la population ira de plus en plus mal. Avec des loyers élevés et des bas revenus, ce sont des dépenses qu'on ne fait pas. C'est une inadéquation entre les besoins des personnes et le type de logement qu'elles occupent mais aussi d'autres éléments trop souvent oubliés. On parle de jeunes adultes qui ne peuvent pas quitter leur foyer parce que cela coûte trop cher. On parle de femmes qui ne peuvent pas se séparer de leur conjoint trop violent parce que cela coûte trop cher. On parle de personnes obligées de vivre avec des gens qui ne le veulent pas parce que cela coûte trop cher. On parle de couples qui ne peuvent pas se séparer parce que cela coûte trop cher. Cela signifie des vies déçues et des difficultés mais aussi, potentiellement, une aggravation des conditions sociales, psychologiques voire des problématiques de santé mentale et physique très graves.

L'augmentation des loyers prive aussi les habitants et les habitantes de mobilité dans la ville et dans leurs vies puisque les loyers augmentent beaucoup plus vite que l'inflation jusqu'à cette année, assez exceptionnelle en termes d'inflation. Les loyers ont tellement augmenté qu'on n'ose pas déménager même si on en a besoin, si le logement n'est pas en bon état, ne nous correspond plus. On est comme bloqué de peur de retourner chercher sur le marché privé.

Cela rend également les locataires particulièrement vulnérables aux pressions et aux refus des propriétaires avec des loyers qui ne cessent d'augmenter. Les locataires sont tentés de se taire et de ne pas faire valoir leur droit à un logement décent. En agissant sur les valeurs locatives, certes, une décision aura des conséquences négatives pour

brengt, wil mevrouw Sarah De Laet de volksvertegenwoordigers geruststellen: er bestaan oplossingen en ze zijn van politieke aard.

In het eerste punt van de petitie vragen de indieners om een onmiddellijke huurverlaging van 25% ten opzichte van de bestaande indicatieve huurprijzen. Dat wil zeggen een terugkeer naar de huurprijzen van 2004, verhoogd met de indexering sindsdien. De indieners weigeren te betalen voor de vastgoedspeculatie. De verlaging van de huurprijzen is absoluut noodzakelijk. De vernoemde 25% komt overeen met de gemiddelde stijging, maar afhankelijk van de geraadpleegde literatuur ligt die tussen 20 en 30%, inflatie niet meegerekend. In werkelijkheid bestaan er talrijke andere instrumenten die overgenomen kunnen worden, of nieuwe die bedacht kunnen worden. Het gaat erom duidelijk te maken dat de huurprijzen niet vanzelf zullen dalen door de magische werking van de markt.

Ofwel ondernemen we collectief politieke actie om de prijzen te doen dalen, ofwel zijn we gedoemd om die verder te zien stijgen. Dat kunnen we al decennialang vaststellen in steden bij ons en in het buitenland. De huurprijzen zullen niet vanzelf dalen. Als de huurprijzen in een stad als Brussel blijven stijgen, dan betekent zulks dat de bevolking het almaar moeilijker krijgt om te leven. Met hoge huurprijzen en lage inkomens gaan mensen beknibbelen op bepaalde uitgaven. Mensen komen in woningen terecht die niet aan hun behoeften voldoen, maar er spelen ook andere elementen, die vaak vergeten worden. Denk maar aan jongvolwassenen die het ouderlijk nest niet kunnen verlaten, omdat wonen onbetaalbaar is. Of aan vrouwen die hun gewelddadige partner niet kunnen verlaten, omdat wonen onbetaalbaar is. Of aan mensen die bij anderen tegen hun zin inwonen, omdat wonen onbetaalbaar is. Of aan koppels die niet uiteen kunnen gaan, omdat wonen onbetaalbaar is. Dat alles leidt tot ontgoochelingen en moeilijkheden, maar soms ook tot een verslechtering van de sociale of psychologische omstandigheden of zelfs tot zeer zware mentale of fysieke gezondheidsproblemen.

De stijging van de huurprijzen belemmert ook de mobiliteit van de inwoners in de stad en in hun leven, want de huurprijzen stijgen veel sneller dan de inflatie, die dit jaar al uitzonderlijk hoog is. Ze zijn zo sterk gestegen dat mensen niet durven te verhuizen, ook niet als het echt nodig is, bijvoorbeeld omdat hun woning in slechte staat is of niet meer aangepast is aan hun behoeften. Mensen zitten als het ware vast in hun woning uit schrik om opnieuw op de privémarkt naar een andere te moeten zoeken.

Dergelijke aanhoudende prijsstijgingen maken huurders bovendien bijzonder kwetsbaar voor druk en voor weigeringen van eigenaars. Ze zijn geneigd te zwijgen en hun recht op behoorlijke huisvesting niet te laten gelden. Een beslissing om te raken aan de huurprijzen zal weliswaar een negatieve impact hebben op de verhuurders, een groep

les bailleurs dont les députés font peut-être partie. Mais faire cela, c'est améliorer considérablement et durablement les conditions de vie de la majorité des habitantes et habitants de Bruxelles. Cela fait peur mais c'est possible : des baisses et des gels des loyers ont déjà eu lieu en Belgique. Si on se réfère à l'article d'Isabella Brandon publié dans L'évaluation de la politique en 1991, elle rappelle que nous avons connu 72 lois de blocage et de gel des loyers. Une partie de ces dispositifs ont été absorbés par la loi de 1991 mais certaines lois ont été plus loin.

Concernant la renégociation des crédits hypothécaires octroyés aux propriétaires-occupants, cette mesure était proposée spécifiquement dans le cadre de la crise du covid. Les pétitionnaires continuent à penser que, dans le cadre de crise économique, il y a des mesures à prendre pour éviter à tout prix l'appauvrissement. Pour autant, il ne s'agit pas nécessairement à la collectivité d'en payer le prix. Ils proposent que les banques prennent en charge cette renégociation.

Concernant l'interdiction formelle de spéculer sur les loyers pendant au moins 5 ans avec des loyers imposés après une baisse, faire activement du logement un droit passe par l'affirmation du logement comme une nécessité vitale. Cela signifie interdire que le logement fasse l'objet d'une préemption spéculative dans un contexte de très faible fiscalisation des rentes immobilières. Il s'agit d'interdire l'achat pour la mise en location de courte durée comme certaines villes viennent de décider de le faire, notamment aux Pays-Bas. Il s'agit aussi de se questionner sur la pure spéculation entendue comme l'achat de bâtiments ou de terrains en vue de les revendre plus tard après une sous-occupation ou un sous-investissement des propriétaires. Ce type de mécanisme doit à tout prix être évité et interdit.

Concernant une transparence des données du cadastre, nous ne savons pas à qui appartient Bruxelles, quelles sont les entreprises immobilières ou fonds d'investissement qui rachètent nos logements et font augmenter les prix. Sans aucune idée de l'évolution de la propriété privée, de sa structure, on se condamne à travailler à l'aveugle avec les conséquences que cela suppose. Par ailleurs, la non-reconduction du recensement de 2001 nous empêche de disposer aujourd'hui d'information exhaustive sur la qualité et la forme des habitations à Bruxelles. Ce qui est un vrai problème.

Concernant une contribution financière des multi-propriétaires pour aider les locataires en difficulté, les personnes sans-abris et les personnes avec ou sans papiers qui ont perdu leur revenu à cause de la crise sanitaire, les fonds publics prévus dans le PUL doivent être financés par les riches propriétaires rentiers, qu'ils vivent ou non dans la capitale puisqu'une partie importante des propriétaires rentiers semblent vivre en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale. De façon générale, il s'agit de repenser les catégories de propriétaires bailleurs. Il n'y a pas une

waar sommige volksvertegenwoordigers wellicht deel van uitmaken. Maar door dat te doen verbeteren we de levensomstandigheden van de meerderheid van de inwoners van Brussel aanzienlijk en duurzaam. Dat roept misschien angst op, maar het is mogelijk: we hebben in België al verlagingen en bevrozingen van huurprijzen gekend. In haar artikel in "L'évaluation de la politique" legt Isabella Brandon uit dat er al 72 wetten zijn geweest die de huurprijzen blokkeerden of bevroren. Een deel daarvan zijn opgegaan in de wet van 1991, maar sommige wetten gingen verder.

Wat de heronderhandeling van hypothecaire kredieten voor eigenaren-bewoners betreft, was deze maatregel specifiek bedoeld voor tijdens de covidcrisis. De indieners blijven ervan overtuigd dat er, gezien de economische crisis, absoluut nood is aan maatregelen om verarming te voorkomen. Maar de prijs daarvoor hoeft niet noodzakelijk door de gemeenschap gedragen te worden. Ze stellen voor dat de banken instaan voor deze heronderhandeling.

Wat betreft het formeel verbod op huurspeculatie gedurende ten minste 5 jaar met een huurbevrozing na de daling, begint een actief beleid om van huisvesting een recht te maken bij het erkennen van huisvesting als levensnoodzakelijke behoefte. Dat betekent een verbod op de speculatieve voorkoop van woningen in een context van zeer lage belastingen op opbrengsten uit vastgoed. Aankoop met het oog op kortdurende verhuring moet verboden worden. Sommige steden, met name in Nederland, hebben dat verbod onlangs ingevoerd. We moeten ook mechanismes van pure speculatie absoluut vermijden en verbieden, zoals het aankopen van gebouwen of gronden met de bedoeling om ze na een periode van onderbezetting of onderinvestering door de eigenaars weer te verkopen.

Wat de transparantie van de kadastrale gegevens betreft, weten we niet in wiens handen Brussel is, welke vastgoedmaatschappijen of investeringsfondsen onze woningen opkopen en de prijzen de hoogte in jagen. Als we in het duister tasten over de evolutie van de privé-eigendom en van de structuur ervan, zijn we gedoemd om blind te varen met alle gevolgen van dien. Bovendien beschikken we door de stopzetting in 2001 van de tienjaarlijkse dataverzameling over de Belgische bevolking (de vroeger volkstelling) niet over volledige informatie over de kwaliteit en vorm van de woningen in Brussel. Dat is een echt probleem.

Wat betreft een financiële bijdrage van meervoudige eigenaren om huurders in moeilijkheden, daklozen en mensen met of zonder papieren die hun inkomen als gevolg van de gezondheids crisis hebben verloren, te helpen, moeten de openbare middelen waarin het Noodplan voor huisvesting voorziet, gefinancierd worden door de rijke landheren in de hoofdstad, of ze nu in Brussel wonen of niet – want een aanzienlijk deel van de eigenaars-renteniers lijkt buiten het gewest te wonen. Meer in het algemeen is het van belang de verschillende categorieën van

seule catégorie, mais beaucoup de situations différentes. Les traiter comme s'il s'agissait de la même catégorie pose de vraies questions au niveau de la politique fiscale et de justice sociale. Résoudre les problèmes du logement en ne faisant que du transfert d'argent public vers le privé pose un problème politique et sans doute aussi budgétaire.

Concernant une réquisition immédiate et gratuite des bâtiments vides pour l'hébergement des personnes sans abri et sans chez soi, les pétitionnaires demandent une expropriation des propriétaires qui laissent délibérément leur bien à l'abandon en vue de transformer ces bâtiments en logements sociaux. Les bâtiments dont il s'agit doivent impérativement être investis et rénovés avant d'être occupés. Les personnes sans abri et sans papiers ne sont pas des sous-catégories d'humains. Aujourd'hui, des milliers de personnes sans papiers et sans abri vivent dans la capitale et dorment dehors. Les députés ne peuvent pas ignorer cette réalité. Cette situation de crise migratoire persiste car elle n'est pas adressée comme telle. La répression ne fonctionne pas et ne fonctionnera pas. Bruxelles doit impérativement se doter d'espaces d'accueil. Il y a des bâtiments vides qui peuvent être rénovés pour cela.

Concernant l'arrêt des expulsions, des propositions et des idées existent. C'est au gouvernement à les mettre en œuvre. Les conséquences financières et psychologiques des expulsions sont graves et pas justement distribuées socialement. Les quelques études en la matière corroborent le fait que la majorité des logements impliqués dans des procédures d'expulsion sont peu convenables, voire insalubres. Comme l'ont démontré des chercheurs récemment reçus par ce Parlement, la cause profonde de ces expulsions n'est pas les loyers impayés mais les loyers impayables, ce qui fait le lien avec la première demande parce que tout fait système. Par ailleurs, les expulsions illégales ont lieu à la pelle.

De par leurs engagements professionnels ou militants, les pétitionnaires savent que ces expulsions sont quasi impossibles à punir. La police refuse de prendre les plaintes et les preuves ne sont jamais considérées comme suffisantes. Récemment, un propriétaire a ouvert le feu sur un locataire après avoir attaqué d'autres à la hache. On est dans une situation dans laquelle le procureur refuse de se saisir de l'affaire. Les marchands de sommeil agissent violemment en toute impunité, tandis que la justice de paix expulse à tour de bras des locataires pauvres. Cherchez l'erreur.

M. Olivier Dubin précise que cette pétition met en avant des mesures d'urgence toujours d'actualité, une actualité permanente qui empire. Aujourd'hui, des personnes s'enrichissent et spéculent, pendant que d'autres meurent en rue ou vivent dans des conditions indignes. Il n'y aura pas de solutions consensuelles sur la question du droit au logement. Il faut aller plus loin et les moyens pour garantir le droit

eigenaars-verhuurders te herbekijken. Er bestaat niet één categorie, maar er zijn veel verschillende situaties. Die allemaal als een enkele categorie behandelen roept grote vragen op inzake fiscaal beleid en sociale rechtvaardigheid. De huisvestingsproblemen aanpakken door enkel maar overheids gelden naar de privé-sector over te hevelen, is politiek en wellicht ook budgettair problematisch.

Wat betreft de onmiddellijke en kosteloze opvordering van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van daklozen, vragen de indieners om een onteigening van eigenaars die hun gebouwen opzettelijk laten leegstaan om ze te verbouwen tot sociale woningen. De gebouwen in kwestie moeten absoluut worden gerenoveerd vooraleer ze in gebruik worden genomen. Dat vergt investeringen. Daklozen en mensen zonder papieren zijn geen minderwaardige mensensoort. Vandaag slapen duizenden mensen zonder papieren en daklozen in Brussel op straat. De volksvertegenwoordigers mogen die realiteit niet negeren. De situatie die voortvloeit uit de migratiecrisis blijft aanhouden, omdat ze niet als dusdanig wordt aangepakt. Repressie werkt niet en zal nooit werken. Brussel moet absoluut voorzien in onthaalruimtes. Daartoe kunnen leegstaande gebouwen gerenoveerd worden.

Wat de stop op de uithuiszettingen betreft, zijn er voorstellen gedaan en ideeën gelanceerd. Het is nu aan de regering om ze uit te voeren. De financiële en psychologische gevolgen van uithuiszettingen zijn ernstig en zijn sociaal niet rechtvaardig verdeeld. De enkele onderzoeken die daarover bestaan, bevestigen dat het merendeel van de woningen waaruit de bewoners worden uitgezet, weinig geschikt of ronduit ongezond zijn. Zoals onderzoekers die onlangs in dit Parlement ontvangen werden, hebben aangetoond, is de echte oorzaak van de uithuiszettingen niet onbetaalde huur, maar onbetaalbare huur. En zo komen we weer bij ons eerste verzoek, want alles hangt samen. Bovendien zijn illegale uithuiszettingen schering en inslag.

Door hun beroepsmatig of militant engagement weten de indieners dat die uithuiszettingen nauwelijks bestraft kunnen worden. De politie weigert klachten in ontvangst te nemen en de bewijzen worden nooit als toereikend beschouwd. Onlangs opende een eigenaar het vuur op een huurder, nadat hij eerst anderen met een bijl te lijf was gegaan. We bevinden ons in een situatie waarin de procureur weigert de zaak in behandeling te nemen. Huisjesmelkers gebruiken straffeloos geweld, terwijl de vrederechters aan de lopende band arme huurders uit hun huis zetten. Zoek de fout.

De heer Olivier Dubin wijst erop dat de noodmaatregelen die deze petitie naar voren schuift, almaar actueler worden, aangezien de toestand verergert. Vandaag zijn er enerzijds mensen die speculeren en rijker worden, terwijl anderen op straat sterven of in menonwaardige omstandigheden leven. De oplossingen voor het recht op huisvesting zullen niet iedereen gelukkig maken. We moeten een stap

au logement et lutter contre la spéculation immobilière existent. Quelques-uns viennent d'être évoqués. Il est urgent d'assurer un logement digne et salubre à toutes et tous.

Il appartient à la représentation politique de mettre tous les moyens en œuvre pour que ce droit fondamental soit effectif. Le mal logement n'est pas une fatalité mais est construit par des choix politiques qui favorisent l'enrichissement d'une minorité au détriment de toutes et tous. Il faut rompre avec cette logique marchande du logement, rompre avec ces choix politiques mortifères et mettre les habitants et habitantes au centre des préoccupations et des perspectives politiques. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Cette pétition n'est qu'une étape pour les associations, les collectifs, les locataires du public et du privé, les habitants, les sans-abris, les sans-papiers, les discriminés, les isolés, les exclus, les expulsés mobilisés par la force des choses. Il ne peut en être autrement. Que les financiers et autres s'en aillent. Bruxelles n'est pas à vendre. Les pétitionnaires veulent une ville avec des êtres vivants heureux et en bonne santé.

III. Échange de vues

M. Bertin Mampaka trouve le contenu de cette pétition incroyable dans un état de droit. Après avoir autant entendu parlé du droit au logement, il se demande s'il existe encore dans ce pays un droit à la propriété. Cette notion est-elle compatible avec la conception du droit au logement des pétitionnaires ? En économie, il existe la loi de l'offre et de la demande. Le logement, comme d'autres biens, fait l'objet d'un marché. Certes, cette loi ne régule pas tout. À un moment, l'État doit jouer son rôle de régulateur. Le contrat de bail qui existe entre un bailleur et un locataire est encadré par des normes. Par exemple, la régie foncière de la ville de Bruxelles a une fonction régulatrice pour offrir des logements convenables, conformes aux normes fixées par la loi pour éviter une spéculation, une hausse insensée des prix des logements.

Parfois, des pays du sud offre des solutions. Au Maroc, des opérateurs immobiliers ont construit 5.000 logements à Tanger dans le cadre du programme « des bidonvilles en villes ». Il y avait une articulation entre pouvoirs publics et particuliers en matière de production de logements privés qui méritent d'être examinée pour voir comment lutter contre la pauvreté et rendre de la dignité aux êtres humains. L'affirmation selon laquelle la production par le secteur du privé ne serait pas une solution au mal logement est un hérésie. Affirmer que le loyer n'augmente qu'en raison des spéculateurs qui louent des taudis à des pauvres qui

verder durven te gaan. Er bestaan instrumenten om dat recht te waarborgen en vastgoedspeculatie te bestrijden. Enkele daarvan werden zonet aangehaald. Het is hoog tijd om ervoor te zorgen dat iedereen in een menswaardige en gezonde woning kan wonen.

De politieke vertegenwoordigers moeten alles in het werk stellen om dat basisrecht in de praktijk af te dwingen. Slechte huisvesting is geen fataliteit, maar het gevolg van beleidskeuzes die een minderheid verrijken op de kap van alle anderen. We moeten een einde maken aan dit verdienmodel en aan deze nefaste beleidskeuzes en de inwoners weer centraal zetten in onze beleidsvisie en -keuzes. Dat is vandaag niet het geval.

Deze petitie is maar een eerste stap voor al wie zich noodgedwongen verenigt rond deze zaak: verenigingen, collectieven, huurders van openbare of privéwoningen, bewoners, daklozen, mensen zonder papieren, gediscrimineerden, alleenstaanden, uitgeslotenen en mensen die uit hun woning werden gezet. Dat is onvermijdelijk. Laat de geldwolven en anderen vertrekken. Brussel is niet te koop. De indieners willen een stad met gelukkige en gezonde mensen.

III. Gedachtewisseling

De heer Bertin Mampaka vindt de inhoud van de petitie ongelooftwaardig in een rechtsstaat. Nadat hij zoveel heeft horen spreken over het recht op huisvesting, vraagt hij zich af of er in dit land nog wel een recht op eigendom bestaat. Is dat begrip verenigbaar met de opvatting van de indieners van de petitie over het recht op huisvesting? In de economie geldt de wet van vraag en aanbod. Huisvesting is, net als andere goederen, onderworpen aan marktwerking. Die wet reguleert weliswaar niet alles. Op een bepaald moment moet de staat zijn rol als regulator spelen. De huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is onderworpen aan normen. De Grondregie van de stad Brussel moet bijvoorbeeld in het kader van zijn regulerende functie degelijke woningen aanbieden die voldoen aan de bij wet vastgelegde normen om speculatie en een ongebreidelde stijging van de woningprijzen te voorkomen.

Soms bieden zuidoost landen oplossingen. In Marokko hebben vastgoedoperatoren 5.000 woningen gebouwd in Tanger in het kader van het programma "des bidonvilles en villes". Er was een samenwerking tussen overheden en particulieren voor de bouw van privéwoningen die onder de loep dient te worden genomen om te zien hoe armoede bestreden kan worden en mensen hun waardigheid kunnen terugkrijgen. De bewering dat woningbouw door de privé-sector geen oplossing zou zijn voor ondermaatse huisvesting is uit de lucht gegrepen. De bewering dat de huurprijzen enkel stijgen omdat speculanten krotten

ne peuvent pas les payer, c'est faire de la désinformation. Sur la base de la loi de l'offre et de la demande, quand on passe de 800.000 à 1.250.000 habitants dans une région, la demande augmente. L'orateur partage néanmoins certaines analyses des pétitionnaires.

Il n'est pas envisageable de manière intelligente, honnête et concrète de contraindre une partie contractante à baisser unilatéralement le loyer. Le gouvernement a imaginé plusieurs solutions comme l'allocation loyer qui risquait de créer un effet d'aubaine. Certains redoutaient que l'argent parte chez les riches propriétaires. L'allocation loyer vient d'être créée par la secrétaire d'État et elle soulage la misère de beaucoup. Si on regarde la politique française de construction de logements neufs après la guerre, on voit la différence : plus ont été construits en Allemagne qu'en France et, en outre, dans les villes françaises, les loyers sont plus élevés.

Dans notre capitale, les solutions doivent être les plus proches de la réalité. Des propositions révolutionnaires qui n'apporteraient pas de solutions structurelles à la problématique du logement seraient une perte de temps pour les pétitionnaires et le Parlement. Quand on entend qu'un isolé reste avec 286 euros pour vivre et payer son loyer et manger, la solution ne serait pas d'augmenter les revenus de cet isolé pour qu'il puisse payer son loyer ? La solution ne serait-elle pas d'augmenter les revenus ainsi que le taux d'emploi en Région bruxelloise pour permettre à certains mal-logés de se loger décemment ?

Cette pétition ne dit pas que des âneries, mais contient aussi des idées sur lesquelles le MR peut discuter. Toutefois, l'orateur ne pouvait laisser passer les premières idées exprimées sans rappeler qu'elles sortent complètement de notre cadre démocratique. Il y a aussi des petits propriétaires, des pensionnés qui louent pour obtenir un complément de pension. Nous avons eu la preuve que le pouvoir public bruxellois n'est pas capable de construire 5.000 logements en une année et un acteur privé est arrivé avec un projet clé sur porte pour y remédier. Le secteur privé produit des logements et les pouvoirs publics les achètent pour en faire des logements sociaux.

M. Mathias Vanden Borre remercie les pétitionnaires d'amener ce débat en commission. Il partage leur constat selon lequel il y a trop d'immeubles vides et trop peu de logements qualitatifs dans la capitale. La politique menée ne résout pas, alors qu'il ressort pourtant de contrôles à Anderlecht que trois quarts des 240 logements contrôlés ne satisfaisaient pas aux normes. En outre, neuf maisons ont été déclarées immédiatement inhabitables. Tout qui connaît la capitale sait que ce n'est que la pointe de l'iceberg. Beaucoup d'immeubles sont en mauvais état. Les enquêtes universitaires estiment le nombre de logements vides dans l'ensemble de Bruxelles à 10.400 unités. L'inspection régionale du logement ne travaille pas

verhuren aan arme mensen die ze niet kunnen betalen, komt neer op desinformatie. Op basis van de wet van vraag en aanbod neemt de vraag toe wanneer de bevolking van een gewest stijgt van 800.000 tot 1.250.000 inwoners. Niettemin deelt de spreker een aantal analyses van de indieners van de petitie.

Het is niet haalbaar om een contracterende partij op een intelligente, eerlijke en concrete wijze ertoe te dwingen de huurprijs eenzijdig te verlagen. De regering heeft gedacht aan verschillende oplossingen, zoals een huurtoelage, maar die dreigde een buitenkansseffect te creëren. Sommigen vreesden dat het geld naar de rijke eigenaars zou gaan. De huurtoelage is onlangs ingevoerd door de staatssecretaris en is voor velen een duwtje in de rug. Als men kijkt naar het Franse nieuwbouwbeleid van na de oorlog, ziet men het verschil: in Duitsland werden meer woningen gebouwd dan in Frankrijk en bovendien liggen de huurprijzen in de Franse steden hoger.

In onze hoofdstad moeten de oplossingen zo realistisch mogelijk zijn. Revolutionaire voorstellen die geen structurele oplossingen bieden voor het huisvestingsvraagstuk, zouden tijdverspilling zijn voor de indieners en het Parlement. Wanneer een alleenstaande na het betalen van de huur 286 euro overhoudt om van te leven, zou de oplossing er dan niet in bestaan zijn inkomen dermate te verhogen dat hij zijn huur kan betalen? Zou de oplossing er niet in bestaan de inkomens en werkzaamheidsgraad in het Brussels Gewest op te krikken, opdat een deel van de slecht gehuisveste mensen een behoorlijke woning kan vinden?

Deze petitie bevat naast klinkklare nonsens gelukkig ook ideeën waar de MR iets mee kan. De spreker kon evenwel de eerste ideeën niet laten passeren zonder erop te wijzen dat ze volledig haaks staan op ons democratisch bestel. Er bestaan ook bescheiden eigenaars en gepensioneerden die een pand verhuren om hun pensioen aan te vullen. Het bewijs werd geleverd dat de Brusselse overheden niet in staat zijn om 5.000 woningen op een jaar tijd te bouwen en er heeft zich een particuliere speler met een sleutel op de deurproject aangediend om het probleem aan te pakken. De privé-sector bouwt woningen en de overheden koopt ze om er sociale woningen van te maken.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de indieners, omdat ze het vraagstuk aan de commissie voorleggen. Hij is het met hen eens dat er te veel leegstaande gebouwen en te weinig kwaliteitsvolle woningen in de hoofdstad zijn. Het huidige beleid lost het probleem niet op, terwijl uit inspecties in Anderlecht blijkt dat driekwart van de 240 geïnspecteerde woningen niet aan de normen voldoet. Bovendien werden negen woningen onmiddellijk onbewoonbaar verklaard. Iedereen die de hoofdstad kent, weet dat dit nog maar het topje van de ijsberg is. Veel gebouwen verkeren in slechte staat. Volgens universitaire onderzoeken zouden er in heel Brussel 10.400 woningen leegstaan. De gewestelijke huisvestingsinspectie werkt niet proactief,

de façon proactive mais seulement après le dépôt d'une plainte et est chaque fois dépendante du référent logement communal qui, en cas de suspicion d'un logement vide, doit prendre contact avec les propriétaires. Il est ressorti des discussions budgétaires que seule une commune a engagé un tel référent, alors que toutes les communes ont reçu des subsides régionaux pour cela. Cela montre que le système bruxellois ne marche pas.

L'orateur estime effectivement que davantage doit être fait mais il diffère fondamentalement quant à la manière demandée par les pétitionnaires. La N-VA estime qu'il faut lutter sévèrement et adéquatement contre les logements vides et les marchands de sommeil à Bruxelles. L'orateur plaide pour une approche uniforme et proactive de cette problématique au niveau de la région. Des contrôles plus stricts, l'instauration d'un permis locatif comme il existe en Flandre dans beaucoup de villes et communes. À ce sujet, il a déposé de nombreuses propositions pour améliorer le marché locatif et le marché locatif social.

Pour l'instant, des auditions sont en cours concernant l'instauration d'un fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires dans le cadre de l'examen d'une résolution déposée (A-394) par la N-VA. La N-VA prend ses responsabilités et formule des propositions pour améliorer le marché locatif, le secteur du logement social et mener une politique dans une tout autre direction que celle des dernières décennies.

L'orateur a déposé une proposition d'ordonnance pour qu'à côté des sanctions administratives prévues par le Code du Logement en cas de location de logements non conformes, les inspecteurs de la DIRL puissent aussi infliger des sanctions pénales et puissent transmettre un procès-verbal au parquet. Ainsi, n cas de logements manifestement en mauvais état, le parquet peut agir plus rapidement contre des marchands de sommeil. Aujourd'hui, la procédure est particulièrement lourde. Cette réglementation existe en Flandre où elle porte ses fruits. Des alternatives sont imaginables, réalisables afin d'améliorer le système bruxellois. Mais la majorité de gauche depuis des décennies au pouvoir refuse d'attaquer le problème à la racine.

Des études montrent que la construction de logements et de logements sociaux par les autorités s'avère bien plus cher et inefficace que par le marché privé. Cette conclusion se retrouve dans la spending review, réalisée à la demande de la secrétaire d'État, qui comprend des recommandations de politique intéressantes, notamment la révision en profondeur des procédures et un appel accru au secteur privé qui jouit de bien plus d'expertise en la matière et dont les résultats démontrent que la politique peut être réalisée plus vite, mieux et pour moins cher qu'aujourd'hui. Hélas, la secrétaire d'État a annoncé ne pas vouloir tenir compte de cette spending review. Il n'empêche que cette étude universitaire existe.

maar grijpt pas in nadat er een klacht is ingediend en is telkens afhankelijk van de gemeentelijke huisvestingsreferent, die contact moet opnemen met de eigenaars als er een vermoeden van leegstand is. Uit de begrotingsbesprekingen blijkt dat slechts één gemeente een dergelijke referent in dienst heeft genomen, hoewel alle gemeenten daartoe gewestelijke subsidies hebben ontvangen. Daaruit blijkt dat het Brusselse systeem niet werkt.

De spreker vindt inderdaad dat er meer moet gebeuren, maar hij is het fundamenteel oneens met de indieners van de petitie. De N-VA vindt dat er streng en gepast moet worden opgetreden tegen leegstand en huisjesmelkers in Brussel. Hij pleit voor een eenvormige en proactieve aanpak van het probleem op gewestelijk niveau met strengere controles en de invoering van een verhuurvergunning, zoals die in Vlaanderen in vele steden en gemeenten bestaat. Hij heeft hierover tal van voorstellen ingediend om de huurmarkt en sociale huurmarkt te verbeteren.

Er worden thans hoorzittingen gehouden over de oprichting van een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen in het kader van de bespreking van een door de N-VA ingediende resolutie (A-394). De N VA neemt haar verantwoordelijkheid op en doet voorstellen om de huurmarkt en sociale huisvestingssector te verbeteren en een beleid te voeren dat een totaal andere richting uitgaat dan dat van de voorbije decennia.

De spreker heeft een voorstel van ordonnantie ingediend opdat de inspecteurs van de DGHI, naast de administratieve sancties waarin de Huisvestingscode voorziet voor niet-conforme huurwoningen, ook strafrechtelijke sancties kunnen opleggen en een proces-verbaal kunnen overmaken aan het parket. Op die manier kan het parket in geval van woningen die duidelijk in slechte staat verkeren, sneller optreden tegen huisjesmelkers. Vandaag is de procedure zeer omslachtig. Deze regelgeving bestaat in Vlaanderen en werpt daar vruchten af. Er zijn alternatieven denkbaar en haalbaar om de Brusselse regeling te verbeteren. De linkse meerderheid die al decennia aan de macht is, weigert echter om het probleem bij de wortel aan te pakken.

Onderzoeken tonen aan dat de bouw van woningen en sociale woningen door de overheden veel duurder en inefficiënter is dan door de privémarkt. Dat is een conclusie van de spending review, die op verzoek van de staatssecretaris werd uitgevoerd en een aantal interessante beleidsaanbevelingen bevat, waaronder een grondige herziening van de procedures en een grotere inschakeling van de privé-sector, die veel meer expertise heeft op dat gebied en waarvan de resultaten aantonen dat het beleid sneller, beter en goedkoper kan worden gevoerd dan vandaag het geval is. Helaas heeft de staatssecretaris aangekondigd dat ze geen rekening wil houden met de spending review, die nochtans wel bestaat.

Bruxelles n'a pas seulement un problème de logement mais également un problème de pauvreté. Le problème du logement est directement lié à la croissance démographique et à la pauvreté sans cesse croissante dans cette région. Conséquence de la politique de gauche pendant des décennies : les loyers sont disproportionnés et plus élevés que dans d'autres villes du pays. Par ailleurs, la pauvreté est particulièrement effrayante à Bruxelles. Sept des dix communes les plus pauvres du pays se trouvent dans cette région. Près de 40 % des Bruxellois vivent dans la pauvreté. Un enfant sur trois grandit dans la pauvreté. Le problème n'est pas tellement le marché privé lui-même mais la mauvaise politique et la responsabilité des décideurs.

En ce qui concerne les autres demandes de la pétition, l'orateur se montrera bref, estimant qu'elles rejoignent le discours de l'extrême-gauche du PTB-PVDA. À cet égard, il regrette que les partis qui ont échoué et dont la politique est fortement critiquée applaudissent les demandes formulées. Ceci montre deux choses : d'abord, l'impuissance des partis au pouvoir de voir les réalités en face, notamment l'échec de leur politique et, en suite, leur crainte de voir les communistes arriver au pouvoir, raison pour laquelle ils sont prêts à balayer des principes démocratiques par opportunisme électoral. La plupart de ces propositions sont heureusement irréalisables dans un état de droit démocratique parce qu'elles violent la Constitution d'une manière disproportionnée, en particulier le droit de propriété. Comme d'ailleurs d'autres mesures prises par la secrétaire d'État recalées par le Conseil d'État et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle. On en trouve suffisamment d'exemples.

Sans parler de l'empiètement des compétences puisque le droit à la propriété est une compétence fédérale protégée par la justice sur laquelle nous pouvons encore compter pour empêcher le pouvoir exécutif de fouler du pied des décisions du pouvoir judiciaire, comme une décision d'expulsion.

De telles interventions sont fondamentalement contre-productives. Il s'agit de principes de base de l'économie et réciproquement de confiance sociétale. Le propriétaire est visé comme s'il était la cause de tous les maux, ce qui est évidemment faux. La confiance dans le marché locatif est gravement ébranlée, ce qui va irrémédiablement conduire à une réduction des investissements et finalement moins d'offre de logements. On constate déjà aujourd'hui cette diminution des investissements à Bruxelles. La rénovation de logement stagne alors qu'elle est essentielle, notamment dans le cadre des objectifs climatiques.

Si les demandes présentées aujourd'hui sont réalisées, l'orateur garantit que cela conduira à une baisse de la qualité du logement, une réduction de l'offre sur le marché et donc l'éradication du droit au logement. Il craint dès lors que la

Brussel kampt niet alleen met een huisvestingsprobleem, maar ook met een armoedeprobleem. Het huisvestingsprobleem is een rechtstreeks gevolg van de demografische groei en de almaar toenemende armoede in het gewest. Het gevolg van het decennialange linkse beleid is dat de huurprijzen buitensporig hoog zijn en ook hoger dan in andere steden in het land. De armoede in Brussel is bijzonder schrijnend. Zeven van de tien armste gemeenten van het land liggen in ons gewest. Bijna 40% van de Brusselaars leeft onder de armoedegrens. Een kind op drie groeit op in armoede. Het probleem is niet zozeer de privémarkt zelf, maar het slechte beleid en het gebrek aan verantwoordelijkheid van de beleidsmakers.

Wat de andere verzoeken in de petitie betreft, zal de spreker het kort houden, omdat hij vindt dat ze aansluiten bij het extreemlinkse discours van de PTB-PVDA. In dat opzicht betreurt hij dat partijen die gefaald hebben en wier beleid zwaar op de korrel werd genomen, de verzoeken toejuichen. Dat toont twee zaken aan: ten eerste dat de partijen die aan de macht zijn de realiteit niet onder ogen kunnen zien, namelijk onder meer dat hun beleid mislukt is, en ten tweede hun vrees dat de communisten aan de macht komen, waardoor ze bereid zijn om uit electoraal opportunisme democratische principes terzijde te schuiven. Gelukkig zijn de meeste voorstellen onuitvoerbaar in een democratische rechtsstaat, omdat ze een disproportionele schending van de grondwet inhouden, met name het eigendomsrecht, overigens net zoals andere maatregelen van de staatssecretaris, die werd teruggefloten door de Raad van State en de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Daar zijn voldoende voorbeelden van.

En dan hebben we het nog niet over de inbreuk op de bevoegdheden, want het eigendomsrecht is een federale bevoegdheid die beschermd wordt door justitie, waarop we ons nog steeds kunnen rekenen om te voorkomen dat de uitvoerende macht beslissingen van de rechterlijke macht, zoals een bevel tot uithuiszetting, met voeten treedt.

Dergelijke ingrepen zijn fundamenteel contraproductief. Het gaat om basisprincipes van de economie en het vertrouwen in de maatschappij. Eigenaars worden geviseerd alsof zij de oorzaak van alle problemen zijn. Dat is natuurlijk niet waar. Het vertrouwen in de huurmarkt is zwaar geschonden. Dat zal onvermijdelijk leiden tot minder investeringen en uiteindelijk tot een kleiner woningaanbod. We stellen al een daling van de investeringen in Brussel vast. De renovatie van woningen stagneert, terwijl die toch van essentieel belang is, zeker in het kader van de klimaatdoelstellingen.

Als er gevolg gegeven wordt aan de verzoeken van de petitie, garandeert de spreker dat zulks zal leiden tot een daling van de kwaliteit van de woningen, een kleiner aanbod op de markt en dus tot de uitholling van het recht

réalisation de ces demandes débouche sur le contraire de ce que les pétitionnaires souhaitent obtenir. La réalité sera un appauvrissement encore plus grand de Bruxelles.

M. Martin Casier salue la mobilisation et le travail accompli par les pétitionnaires qui s'appuie sur des faits. Le groupe PS partage la mythologie du marché exprimée. On vient d'assister à la démonstration de cette mythologie : les partis qui disent que le problème ne vient pas des loyers mais des revenus sont ceux qui ne veulent pas augmenter les revenus, veulent diminuer le revenu d'intégration et qui continuent de dire que le problème du logement, c'est le problème des revenus. C'est un système. Il faut démasquer ceux qui disent tout et son contraire dans un même propos ou dans deux assemblées différentes parce que l'enjeu de la question du logement n'est pas uniquement une question de revenu. On doit se battre pour l'augmentation des revenus et des revenus de remplacement. Mais l'enjeu à Bruxelles est l'inadéquation du prix des loyers avec la réalité de terrain des revenus. Comparer, comme le fait la droite, avec les grandes villes européennes pour dire que la situation bruxelloise est moins bonne est malhonnête intellectuellement, voire faux. En ce sens, les pétitionnaires ont fait cette démonstration et l'orateur les en remercie.

Tout d'abord, la grande difficulté des locataires réside dans une logique complètement individuel de rapport de forces : le propriétaire est confortablement installé dans son rapport de forces par son contrat de bail, tandis que les dangers que le locataire prend à contester quoi que ce soit sont infiniment plus grands. En ce sens, on a profondément besoin de collectiviser ce combat des locataires face aux propriétaires. C'est essentiel ce que font des dizaines associations sur le territoire bruxellois, souvent financées par des subsides publics. Pour autant, le régulateur public doit organiser cette collectivisation. C'est la tentative, pas toujours perçue positivement, avec la commission paritaire locative (CPL) qui vise à collectiviser ce rapport de forces et à abattre la logique du rapport de forces individuel entre propriétaire et locataire.

Ensuite, sur Révolution, il faut arrêter de donner des primes sans créer des obligations. C'est la logique de l'objectif du conventionnement, même si ce principe est critiqué dans la pétition. L'orateur veut lier des droits à des obligations auprès des propriétaires. On ne peut pas continuer à donner de l'argent public pour des éléments liés au logement sans directement utiliser ce levier pour créer de nouvelles obligations en termes de qualité, d'accès et de montant du loyer. Mais on n'est pas toujours d'accord entre partis politiques. Aujourd'hui, le marché est à la fois dérégulé et surtout pas équilibré dans les rapports de forces entre bailleurs et locataires. Ce rééquilibrage se fera à coup de forceps.

op huisvesting. Hij vreest dan ook dat het zal leiden tot het tegenovergestelde van wat de indieners willen bereiken. De realiteit zal een nog grotere verarming van Brussel zijn.

De heer Martin Casier juicht de inzet en het werk van de indieners toe. Hun werk baseert zich op feiten. De PS-fractie deelt de uiteengezette visie op de mythe van de marktwerking. We hebben daar net het bewijs van gezien: de partijen die beweren dat het probleem niet bij de huurprijzen ligt, maar bij de inkomens, zijn dezelfde die de inkomens niet willen verhogen en het leefloon willen verlagen. Ze blijven beweren dat het huisvestingsprobleem niet meer dan een inkomenskwestie is. Neen, het is een systeem. We moeten degenen ontmaskeren die met een dubbele tong spreken door nu eens dit en dan weer dat te beweren, of een ander standpunt innemen in twee verschillende assemblees. De huisvestingsproblematiek is niet enkel een inkomenskwestie. We moeten strijden voor een verhoging van de inkomens en de vervangingsinkomens, zeker, maar het wezenlijke probleem in Brussel is de grote kloof tussen de huurprijzen en de inkomensrealiteit op het terrein. Brussel vergelijken met de grote Europese steden en beweren dat de situatie hier erger is, zoals de rechtse partijen doen, is intellectueel oneerlijk en ronduit onjuist. Dat hebben de indieners duidelijk aangetoond en de spreker dankt hen daarvoor.

De eerste grote moeilijkheid waarmee huurders te kampen hebben, is de machtsverhouding waarbij zij heel alleen staan tegenover een eigenaar die in de comfortabele fauteuil van zijn huurovereenkomst zit, terwijl zij als individu veel meer risico lopen, met name als ze ergens over willen klagen. Daarom is het van fundamenteel belang de strijd van de huurders tegenover de eigenaars te collectiviseren. Het werk van tientallen verenigingen op het grondgebied van ons gewest is van essentieel belang. Vaak krijgen ze daarvoor subsidies van de overheid, maar de openbare regulator moet deze collectivisering organiseren. Dat is wat de paritaire huurcommissie tracht te doen, hoewel dat haar niet altijd in dank wordt afgenomen: ze streeft ernaar deze machtsverhouding te collectiviseren en de logica van de individuele machtsverhouding tussen eigenaar en huurder te doorbreken.

Wat Révolution betreft, moeten we ermee ophouden premies toe te kennen zonder dat daar verplichtingen tegenover staan. Dat is de logica van de conventionering, ook al wordt dit principe in de petitie bekritiseerd. De spreker wil rechten én verplichtingen voor de eigenaars. We kunnen geen overheidsgeld blijven uitgeven aan woningen zonder daar meteen een hefboom van te maken om nieuwe verplichtingen inzake kwaliteit, toegankelijkheid en huurbedrag in te voeren. De politieke partijen zitten daarover echter niet altijd op dezelfde golflengte. Vandaag is de markt gedereguleerd, maar er is vooral een gebrek aan evenwicht in de machtsverhouding tussen verhuurders en huurders. Dat evenwicht herstellen zal krachtadig optreden vereisen.

Par rapport aux propositions, sur la question de l'encadrement des loyers, le PS a déposé une proposition d'ordonnance sous la législature précédente sur la question de l'encadrement des loyers, élément présent dans le programme du parti depuis des législatures. L'orateur partage la frustration qu'elle ne se réalise pas. C'est un fait politique. Pour autant, le PS a essayé durant cette législature d'instaurer pour la première fois un loyer à ne pas dépasser dans le Code du Logement et l'interdiction de pratiquer des loyers au-dessus d'un plafond. On peut discuter de la valeur de ce plafond mais c'est historique comme introduction dans le Code du Logement. Cette victoire reste encore trop symbolique mais pas anodine. Maintenant, il faut améliorer les critères. Mais le gain formel est acquis. Un propriétaire ne peut plus pratiquer un loyer abusif. C'est écrit dans le Code.

En ce qui concerne la demande relative à la renégociation des crédits hypothécaires, le PS la partage assez bien mais ce n'est pas directement une compétence régionale. Cette question est juste et doit pouvoir être traitée au niveau où elle doit l'être.

Quand on parle de la spéculation, au-delà de la limitation du loyer, c'est aussi la limitation entre les baux, la question des baux de courte durée. Le PS partage l'analyse des pétitionnaires. Les baux de courte durée posent problème. Si on ne peut pas fixer un cadre pour empêcher une augmentation entre les différents contrats de bail, des esquisses dans le Code du Logement existent mais elles ne sont pas suffisantes. Mais la difficulté dans ces questions est toujours celle de la légalité. Le cas de Berlin est emblématique dans ses intentions et aussi parce qu'il s'est fait casser. Toute la difficulté que nous avons comme hommes et femmes politiques qui partageons ces constats consiste à créer un rapport de forces et développer un texte qui ne sera pas cassé.

Quant aux expulsions, une ordonnance est en préparation qui constituera le meilleur modèle qui existe en Belgique. Elle permettra à la fois de créer un moratoire, c'est-à-dire éviter des expulsions pendant les périodes les plus difficiles de l'année mais surtout elle recréera du temps pour éviter d'arriver à la question de l'expulsion, redonnera une place plus profonde aux CPAS pour organiser l'accompagnement et éviter l'expulsion. La question principale de cette ordonnance n'est pas tant le moratoire, mais la capacité rendue aux acteurs sociaux d'éviter l'expulsion surtout avec un huissier.

M. Arnaud Verstraete souligne l'important travail en amont de cette pétition qui repose sur une analyse

Wat de voorstellen voor de regeling van de huurprijzen betreft, heeft de PS tijdens de vorige zittingsperiode een voorstel van ordonnantie in die zin ingediend. Dat voorstel staat sinds meerdere zittingsperiodes in het partijprogramma. De spreker deelt de frustratie over het feit dat die regeling er nog niet is. Dat is een politiek feit. De PS heeft nochtans tijdens deze zittingsperiode voor het eerst een maximumhuurprijs laten inschrijven in de Brusselse Huisvestingscode, met het verbod huurprijzen te hanteren die dat maximum overschrijden. Er kan getwist worden over de hoogte van dat maximumbedrag, maar de opname ervan in de Huisvestingscode is op zich een historische overwinning, die misschien nog al te symbolisch is, maar zeker niet onbelangrijk. Nu komt het erop aan de criteria verder aan te scherpen, maar de kaap is gerond. Een eigenaar mag niet langer om het even welke huurprijzen vragen. Dat staat uitdrukkelijk in de Huisvestingscode.

Wat betreft het verzoek tot heronderhandeling van de hypothecaire kredieten, ook daar kan de PS zich grotendeels in vinden, maar het is niet meteen een gewetelijke bevoegdheid. Het verzoek is terecht en moet op het juiste gezagsniveau op de agenda komen.

Wat de strijd tegen speculatie betreft, gaat het verder dan het louter beperken van de huurprijzen, want het gaat ook om de beperking van de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten in en om het aanpakken van huurovereenkomsten van korte duur. De PS deelt de analyse van de indieners: kortlopende huurovereenkomsten zijn problematisch. Hoewel geen wetgevend kader worden vastgesteld dat een verhoging tussen twee huurovereenkomsten verhindert, bevat de Huisvestingscode aanzetten daartoe, maar die zijn niet toereikend. Het probleem is altijd de wettigheid. Berlijn is met zijn goede bedoelingen een voorbeeld op dat gebied, maar ook omdat het bot heeft gevangen. De grote uitdaging voor ons, politici en politica's, die dezelfde vaststellingen doen, bestaat erin een andere machtsverhouding tot stand te brengen en een tekst op te stellen die niet vernietigd zal worden.

Wat de uitzettingen betreft, is er een ordonnantie in de maak die ons geweest het beste model zal geven dat in België bestaat. Ze zal niet alleen een tijdelijke stop op uithuiszettingen invoeren, waarbij tijdens de moeilijkste periodes van het jaar geen uithuiszettingen mogen gebeuren, maar ze zal er vooral voor zorgen dat uithuiszettingen minder snel gebeuren, en een grotere rol aan de OCMW's geven om de regeling te organiseren en uithuiszettingen te vermijden. De kern van deze ordonnantie is dus niet zozeer het moratorium op uithuiszettingen, maar de versterkte mogelijkheden voor de sociale actoren om uithuiszettingen, vooral via een deurwaarder, te voorkomen.

De heer Arnaud Verstraete legt de nadruk op het aanzienlijke werk dat in deze petitie is gestoken, die gebaseerd

mûrement réfléchi du contexte bruxellois, identifie des leviers concrets et présente des références sérieuses à des études et à des situations à l'étranger.

Cette pétition fait songer l'orateur à cette citation de Willem Elsschot « Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren » [entre les rêves et les actes se dressent les lois et des considérations pratiques]. Il est en effet très important d'avoir des rêves mais il faut aussi formuler des propositions réalistes compte tenu des lois qui existent et aussi des différentes politiques prioritaires pour chaque groupe politique. Le député souscrit à beaucoup de principes parmi ceux qui ont été énoncés. La Constitution comprend en effet le droit à un logement décent pour chacun. Nous devons veiller à un logement abordable pour tout le monde.

Au regard de ce principe, Groen réagit comme suit aux différentes demandes de la pétition :

En ce qui concerne une diminution directe du loyer, c'est plus facile à dire qu'à faire. Lors de la législature précédente, Ecolo et Groen ont déposé des amendements pour modifier le Code du Logement afin d'une part de limiter les loyers et, d'autre part, d'interdire l'augmentation des loyers entre deux contrats de bail. Le Conseil d'État a considéré chacun de ces propositions comme illégales. Les mythes mentionnés par les pétitionnaires sont concrétisés dans la loi belge. Ecolo et Groen ont élaboré une proposition de commission paritaire basée sur le modèle néerlandais. L'ordonnance a été votée par le Parlement il y a quelques années et doit être exécutée. C'est avec cet instrument qu'on doit aller de l'avant. Il vise à empêcher qu'un loyer excessif soit demandé, loyer excessif dont on sait qu'il est souvent demandé dans le sous-segment de population le plus bas du marché locatif. Par ailleurs, le locataire dispose du droit de demander un avis à un comité d'arbitrage, avis qui peut être utilisé comme référence par le juge de paix.

La grande question est qu'est-ce que un loyer de référence ? Là, il y a du pain sur la planche pour le faire correctement et veiller à ce qu'il n'augmente pas plus vite que l'indexation. Ce sont deux possibilités concrètes qui se trouvent dans la loi mais ne tombent pas du ciel. Toutes les personnes et associations concernées doivent se battre pour une utilisation correcte de ces instruments. Que pensent les pétitionnaires de ces instruments.

Pour Groen, il était important de disposer de cet instrument avant une allocation loyer qui menace d'augmenter les loyers et d'enrichir les propriétaires. L'allocation loyer est prévue mais la commission paritaire locative ne fonctionne pas encore effectivement. C'est une source de frustration pour Groen puisque cela fait deux ans que la loi a été votée et qu'elle doit encore être exécutée.

is op een weloverwogen analyse van de Brusselse context, concrete hefboomen aangeeft en ernstige verwijzingen naar studies en situaties in het buitenland bevat.

De petitie doet de spreker denken aan het citaat van Willem Elsschot "Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren". Het is heel belangrijk om dromen te hebben, maar het is ook noodzakelijk om realistische voorstellen te formuleren, rekening houdend met de bestaande wetten en ook met de verschillende prioritaire beleidslijnen voor elke politieke fractie. Het parlementslid ondersteunt vele beginselen die zijn uiteengezet. De Grondwet omvat het recht op behoorlijke huisvesting voor iedereen. Er moet worden gezorgd dat iedereen in een betaalbare woning kan wonen.

In het licht van dit beginsel reageert Groen als volgt op de verschillende eisen in de petitie:

Een onmiddellijke huurprijzverlaging is makkelijker gezegd dan gedaan. Tijdens de vorige zittingsperiode hebben Ecolo en Groen amendementen ingediend om de Huisvestingscode te wijzigen om enerzijds de huurprijzen te beperken en anderzijds huurprijzverhogingen tussen twee huurovereenkomsten te verbieden. De Raad van State achtte elk van deze voorstellen onwettig. De door de indieners vermelde mythes, zijn vastgelegd in de Belgische wet. Ecolo en Groen werkten een voorstel uit voor een paritaire commissie naar Nederlands model. De ordonnantie werd enkele jaren geleden door het Parlement goedgekeurd en moet nu worden uitgevoerd. Het is met dit instrument dat we vooruit kunnen. Het is bedoeld om te voorkomen dat er te hoge huurprijzen worden gevraagd, te hoge huurprijzen waarvan we weten dat ze vaak worden gevraagd in het laagste subsegment van de huurmarkt. Daarnaast heeft de huurder het recht om een advies van een arbitragecommissie te vragen, dat door de vrederechter als referentie kan worden gebruikt.

De grote vraag blijft: wat is een referentiehurprijs? Er is nog veel werk aan de winkel willen we dit correct aanpakken en ervoor zorgen dat de referentiehurprijs niet sneller stijgt dan de indexering. Dit zijn twee concrete mogelijkheden die in de wet staan, maar die niet zomaar uit de lucht komen vallen. Alle betrokken personen en verenigingen moeten strijden voor een correct gebruik van deze instrumenten. Wat vinden de indieners van deze instrumenten?

Voor Groen was het belangrijk om dit instrument te hebben vóór een huurtoelage, die de huurprijzen dreigt te verhogen en verhuurders dreigt te verrijken. De huurtoelage is er, maar de paritaire huurcommissie is nog niet effectief. Dit is een bron van frustratie voor Groen, aangezien de wet al twee jaar geleden is aangenomen en nog steeds niet is uitgevoerd.

Concernant la renégociation des crédits hypothécaires octroyés aux propriétaires-occupants, il s'agit d'une bonne idée qui devrait être poussée plus loin. Lors de la crise financière, la population a sauvé les banques. Mais il n'est pas évident de trouver une majorité dans un Parlement pour voter une telle mesure. Il faut chercher une proposition tenable pour arriver à des taux de prêts négociés. Cela dit, cette idée a du potentiel.

Pour le gel des loyers, des amendements avaient été déposés et ont été rejetés par le Conseil d'État. Il n'est pas évident de l'instaurer dans ce contexte. Le PTB a déposé une proposition cette législature qui a aussi été recalée par le Conseil d'État. Ce qui peut marcher avec cette majorité c'est la non-indexation des logements énergivores. Pour l'avenir, c'est sans doute là-dessus qu'il faut agir. Dans cette hypothèse, il n'est en effet pas justifié que les loyers soient indexés.

La réalisation d'un cadastre général pose un énorme problème avec le revenu cadastral qui n'est pas équilibré. Il devrait être actualisé. Mais il est important de protéger la vie privée. On ne peut pas tout publier. Il faut trouver une frontière tenable entre les deux : prévoir à partir d'un certain nombre de propriétés une obligation de publier. L'idée est intéressante.

S'agissant de faire contribuer davantage les multi-propriétaires, Groen soutient une idée similaire avec un précompte sur le gain patrimonial. C'est plus équilibré, mais on ne regarde pas encore les promoteurs qui construisent mais ne sont pas propriétaires, ni les détenteurs d'actions qui sont des acteurs immobiliers mais pas en soi propriétaires d'un logement. Il faudrait donc que ce soit équilibré avec toutes les formes de propriété. Par ailleurs, si une telle mesure n'est exécutée qu'au niveau bruxellois, il y a un risque de fuite des plus riches vers une autre région où on paie moins d'impôts. Sur cette différence en Belgique, le discours de la N-VA est intéressant lorsqu'il dit que Bruxelles mène une mauvaise politique de lutte contre la pauvreté parce qu'il y a beaucoup de pauvreté à Bruxelles et très peu en Flandre. En réalité, c'est simplement parce que rien n'y est fait. Il n'y a pas de logement social dans les communes de la périphérie. Rien n'est fait pour accueillir les personnes donc il n'y a pas de problème de pauvreté. C'est une manière cynique de voir les choses. Cela montre que le plus important est d'avoir une approche cohérente au niveau belge.

En ce qui concerne les nombreux bâtiments vides, le droit de gestion publique vient d'être modifié qui devrait constituer un réponse je me demande en la matière.

De herberekening van hypothecaire kredieten toegekend aan eigenaars die hun eigendom bewonen is een goed idee dat verder moet worden uitgewerkt. Tijdens de financiële crisis heeft de bevolking de banken gered. Het is echter niet gemakkelijk om een meerderheid in een Parlement te vinden om voor zo'n maatregel te stemmen. Er moet een voorstel komen dat houdbaar is om onderhandelde leningtarieven te verkrijgen. Dat gezegd zijnde, heeft het idee wel potentieel.

Met betrekking tot de huurprijsbevrozing werden er amendementen ingediend maar werden deze verworpen door de Raad van State. Het is niet gemakkelijk om zoiets in deze context in te voeren. De PTB heeft deze zittingsperiode een voorstel ingediend dat ook door de Raad van State werd afgewezen. Wat wel kan werken met deze meerderheid is het niet indexeren van energievretende woningen. Voor de toekomst is dit ongetwijfeld wat we moeten doen. In deze hypothese is het inderdaad niet verantwoord om de huurprijzen te indexeren.

De invoering van een algemeen kadaster levert een enorm probleem op met de kadastrale inkomsten, die niet in evenwicht zijn. Het moet worden bijgewerkt. Het is echter belangrijk om de privacy te beschermen en niet alles te publiceren. Er moet een houdbare grens tussen de twee worden gevonden: boven een bepaald aantal eigendommen moet er een publicatieplicht komen. Dat is een interessant idee.

Met betrekking tot de idee om personen met meerdere eigendommen meer te laten bijdragen, steunt Groen een soortgelijk idee met een vermogenswinstbelasting. Dat is evenwichtiger, maar we kijken nog niet naar ontwikkelaars die bouwen maar geen eigenaars zijn, of aandeelhouders die betrokken zijn bij de ontwikkeling van onroerend goed maar zelf geen eigenaar zijn van een woning. Het moet dus in evenwicht zijn met alle vormen van eigendom. Als een dergelijke maatregel enkel in Brussel wordt ingevoerd, bestaat bovendien het risico dat de rijksten naar een ander gewest vluchten waar er minder belastingen worden geheven. Wat dit verschil in België betreft, is het interessant om de N-VA te horen zeggen dat Brussel een slecht armoedebeleid heeft omdat er veel armoede is in Brussel en heel weinig in Vlaanderen. In werkelijkheid is het gewoon omdat er niets wordt ondernomen. Er zijn geen sociale woningen in de randgemeenten. Er wordt niets gedaan om mensen te huisvesten, dus is er geen armoede-probleem. Dat is een cynische manier van naar de zaak te kijken. Het toont aan dat een coherente aanpak op Belgisch niveau het belangrijkste is.

Wat de vele leegstaande gebouwen betreft, is de wet op het openbaar beheersrecht onlangs gewijzigd, wat een antwoord zou moeten bieden.

Pour les expulsions, un fonds de solidarité a été mis en place à Ostende par des échevins de Groen. Ce fonds a permis d'éviter un tiers des expulsions. Le gouvernement prévoit un moratoire pour la période hivernale avec une garantie de paiement pour les propriétaires.

En conclusion, le travail réalisé par les pétitionnaires est important. Il contribue à la recherche de nouvelles solutions, là où celles proposées aujourd'hui ne sont pas suffisantes.

Mme Françoise De Smedt souligne l'importance du moment puisque des personnes de l'extérieur viennent en commission assister aux débats. On est effectivement face à une crise du logement où les loyers explosent et augmentent beaucoup plus vite que les revenus des ménages à Bruxelles. Des grosses sociétés avec beaucoup de capital investissent dans la brique dans notre région avec une conception du logement comme marchandise qui doit être rentable. Par exemple, la société BPI, filiale du holding Ackermans et van Haaren qui pèse dans notre région. On assiste à la production de logements chers pour faire de l'argent, qu'ils soient mis en vente ou en location avec pour effet que les loyers sont tirés vers le haut par ces gros promoteurs.

On est confronté à une augmentation généralisée des loyers depuis des années. On a souvent parlé de 20 % au-dessus du coût de la vie, aujourd'hui 25 %. C'est principalement ce qui appauvrit la population bruxelloise. La situation s'aggrave. L'urgence est toujours là. Les gens ont de plus en plus de mal à se loger dignement. Le PTB plaide pour un mécanisme contraignant d'encadrement des loyers pour les faire baisser. Il le demande depuis des années et a déposé deux propositions d'ordonnance dans ce sens.

Au début de la législature, le gouvernement bruxellois a promis monts et merveilles sur la question du logement. Mais elles se sont envolées petit à petit. Effectivement, une ordonnance a été adoptée soi-disant pour lutter contre les loyers abusifs. Mais les chiffres démontrent aujourd'hui que les loyers n'ont pas baissé. Une personne qui cherche un appartement aujourd'hui sur le marché privé doit déboursier en moyenne 1.100 euros par mois. Quand on compare cela avec les revenus des Bruxellois, c'est impayable. Il était prévu qu'une commission paritaire locative (CPL) soit mise en place avec cette ordonnance mais d'abord elle n'a qu'un rôle consultatif et n'aurait donc pas eu d'impact et ensuite, dans les faits, elle n'existe toujours pas aujourd'hui. On se trouve avec une mesure qui ne produit pas d'effet pour baisser les loyers et des loyers qui continuent à augmenter avec le problème de l'énorme indexation.

Après des mois de pressions sur le terrain de diverses associations, il y a enfin eu un blocage partiel de l'indexation

Wat de uithuiszettingen betreft, is er in Oostende een solidariteitsfonds opgericht door gemeenteraadsleden van Groen. Dit fonds heeft een derde van de uithuiszettingen kunnen voorkomen. De regering plant een moratorium voor de winterperiode, met een betaalgarantie voor de eigenaars.

Tot slot is het geleverde werk van de indieners belangrijk. Op die manier wordt bijgedragen aan het zoeken naar nieuwe oplossingen, daar waar de huidige oplossingen niet volstaan.

Mevrouw Françoise De Smedt benadrukt hoe belangrijk dit moment is, aangezien mensen van buitenaf in de commissie de debatten komen bijwonen. We worden geconfronteerd met een huisvestingscrisis waarbij de huurprijzen de pan uit swingen en veel sneller stijgen dan de inkomens van de Brusselse gezinnen. Grote maatschappijen met veel kapitaal investeren in ons gewest in bakstenen en zien huisvesting als koopwaar die moet renderen. Bijvoorbeeld BPI, een dochtermaatschappij van de holding Ackermans & van Haaren, die in ons gewest actief is. We zijn getuige van de bouw van dure woningen om er winst uit te slaan, of ze nu verkocht dan wel verhuurd worden. Zodoende duwen die grote projectontwikkelaars de huurprijzen omhoog.

We hebben al jarenlang te maken met een veralgemeende stijging van de huurprijzen. Men heeft vaak gesproken over 20% boven de kosten van het levensonderhoud. Vandaag gaat het om 25%. Het is de voornaamste bron van verarming van de Brusselse bevolking en de toestand verergert. De nood blijft hoog, want mensen vinden almaar moeilijker menswaardige huisvesting. De PTB pleit voor een bindende regeling voor de huurprijzen om ze te doen dalen. De partij vraagt dat al jaren en heeft daartoe twee voorstellen van ordonnantie ingediend.

Bij het begin van de zittingsperiode heeft de Brusselse Regering gouden bergen beloofd inzake huisvesting. Maar die beloftes zijn stukje bij beetje vervlogen. Er is inderdaad een ordonnantie goedgekeurd om zagezegd te strijden tegen buitensporige huurprijzen. Maar de cijfers tonen vandaag aan dat de huurprijzen niet gedaald zijn. Iemand die een appartement op de privémarkt zoekt, moet daar nu gemiddeld 1.100 euro per maand voor neertellen. Als men de inkomens van de Brusselaars bekijkt, dan weet men dat zulks onbetaalbaar is. De ordonnantie voorzag in de oprichting van een paritaire huurcommissie, maar ten eerste heeft die enkel een raadgevende rol en zou ze dus geen effectieve impact hebben, en ten tweede bestaat die vandaag in de praktijk nog steeds niet. We hebben dus een maatregel die geen effect sorteert wat de verlaging van de huurprijzen betreft, en de huurprijzen blijven almaar stijgen, mede door de torenhoge indexering.

Dankzij maandenlange druk op het terrein vanuit allerlei verenigingen is er uiteindelijk een gedeeltelijke

mis en place mais avec des lacunes puisqu'il n'y a pas eu de rétroactivité et que la mesure n'est prévue que pour une année. Il faut aller beaucoup plus loin en mettant en place un encadrement des loyers contraignant. En plus, l'avantage de l'encadrement ne coûte rien aux pouvoirs publics. Il est possible d'agir sur marché privé puisque Paris le fait. On peut discuter du système parisien mais, dans les faits, cela empêche les loyers de continuer à flamber. En attendant cela, le gouvernement met péniblement en place le nouveau système de l'allocation loyer. Il a fallu des mois pour que 7.000 ménages la reçoivent. On apprend que les 12.500 promis seront atteints seulement en 2024. Cette allocation permet de soulager temporairement des ménages mais il s'agit d'un transfert d'argent public vers le privé sans contrepartie. Ce n'est donc pas tenable à terme, d'autant plus que, sans encadrement des loyers, cette allocation permet aux loyers de rester élevés sur le marché.

Dans le même temps, il y avait aussi des promesses de produire 5.000 logements sociaux. Or, on n'en est même pas à 1.000 produits. Il est certain qu'on n'arrivera pas à 5.000 en 2024. Parallèlement, le nombre de logements sociaux vides augmente encore : de 3.680 en 2018, on est à 4.945 aujourd'hui. En termes de rénovation, cela n'avance pas assez vite. La production de logements sociaux est à la traîne. En termes de mesures, on pourrait l'accélérer si on imposait aux grands promoteurs privés de produire un tiers de logements dans leurs projets via les charges d'urbanisme. Là aussi, on a besoin de mesures contraignantes et les pouvoirs publics ont leur rôle à jouer. Ce mécanisme existe déjà, il faut le rendre plus contraignant.

Pour les petits propriétaires occupants par rapport aux multibaillleurs, il est important de faire une distinction entre les deux. Le PTB voudrait une réforme du précompte immobilier en le rendant plus progressif pour soulager le petit propriétaire occupant et beaucoup plus faire contribuer les grands multibaillleurs qui s'inscrivent dans un système d'investissement qui doit être rentable et qui ne sont plus dans une logique de donner accès à un logement digne pour tout le monde.

C'est au bout des trois ans, lorsque le contrat de bail s'arrête que les propriétaires en profitent le plus pour augmenter les loyers, parfois de 150 euros d'un coup. Un encadrement contraignant peut aussi empêcher à l'échéance des baux de courte durée d'avoir une augmentation subite énorme pour le locataire.

En ce qui concerne la réalisation d'une étude sur le profil des bailleurs, c'est essentiel pour le PTB d'avoir une vue sur ce qui se passe dans notre région, sinon c'est l'hypothèse de l'un contre l'hypothèse de l'autre dans les

indexeringsstop gekomen, maar daar zitten grote lacunes in, want er is geen terugwerkende kracht en de stop geldt slechts voor een jaar. We moeten veel verder gaan en een bindende regeling van de huurprijzen invoeren. Daarenboven kost dat de overheid geen geld. Ingrijpen op de privémarkt is mogelijk, want Parijs doet het. Over het Parijse systeem valt veel te zeggen, maar de praktijk laat zien dat het verdere prijsstijgingen wel tegengaat. De Brusselse Regering daarentegen talmt en heeft ondertussen met veel pijn en moeite het nieuwe systeem van de huurtoelage ingevoerd. Het heeft maanden geduurd vooraleer 7.000 gezinnen de toelage uitbetaald kregen. We vernemen dat het beloofde aantal van 12.500 pas in 2024 bereikt zal worden. De toelage geeft de gezinnen tijdelijk wat ademruimte, maar het gaat om een overheveling van publieke gelden naar de privé-sector zonder enige tegenprestatie. Dat is op termijn onhoudbaar, te meer daar de huurtoelage zonder regeling van de huurprijzen ertoe bijdraagt dat de huurprijzen op de markt hoog blijven.

Tegelijk waren er ook beloften om te zorgen voor 5.000 sociale woningen te bouwen. Er zijn er niet eens 1.000 bijgekomen. Die 5.000 worden dus zeker niet gehaald in 2024. Anderzijds blijft het aantal leegstaande sociale woningen stijgen: in 2018 waren het er 3.680, vandaag 4.945. De nodige renovatie vordert al te langzaam. De bouw van sociale woningen sleept aan. Een maatregel die dat kan versnellen, zou de verplichting voor grote particuliere projectontwikkelaars kunnen zijn om, via de stedenbouwkundige lasten, hun projecten voor een derde uit woningen te laten bestaan. Ook daar zijn dwingende maatregelen nodig en moeten de overheden hun rol spelen. Het mechanisme bestaat al, maar het moet dwingender gemaakt worden.

Het is belangrijk de kleine eigenaar-bewoners te onderscheiden van de grote verhuurders. Voor die eerste categorie wenst de PTB een hervorming van de onroerende voorheffing, zodat die progressiever wordt, wat kleine eigenaars meer ademruimte geeft. De grote verhuurders daarentegen zouden veel meer moeten bijdragen. Zij zitten in een investeringslogica die gericht is op rendement, en zijn er niet mee begaan iedereen toegang te geven tot menswaardige huisvesting.

Wanneer een huurovereenkomst na drie jaar afloopt, maken de eigenaars vaak van de gelegenheid gebruik om de huurprijs te verhogen, soms met 150 euro in één klap. Een bindende regeling kan ook beletten dat na afloop van een kortlopende huurovereenkomst de prijs plots enorm stijgt voor de huurder.

De PTB vindt een studie over het profiel van de verhuurders van essentieel belang om een goed zicht te krijgen op wat er in ons gewest gebeurt, want anders staat in de debatten de hypothese van de ene tegenover de

débats. Le PTB avait déjà déposé un texte pour réaliser cette étude. Le gouvernement avait affirmé s'en occuper mais on attend toujours.

Par rapport aux logements vides, on est dans une situation incroyable d'une telle crise du logement et tellement de logements sociaux restent vides. Idem sur le marché privé. Le droit de gestion publique a été réformé pour reprendre en main ces logements vides. Mais on n'a toujours pas de logements mis en gestion publique. Là aussi, on a besoin de moyens supplémentaires pour accélérer cette prise en main de la gestion publique sur le terrain.

Au sujet des expulsions, il est inadmissible que dans une région aussi riche, on se retrouve avec des gens jetés à la rue. Le nombre de sans-abris augmente encore. On attend presque 7.000 personnes dans la rue dans notre région. Avec tout le vide qui existe, c'est insensé. Effectivement, la raison principale pour laquelle les gens sont expulsés est avant tout liée à la question du loyer inabordable. On doit résoudre cette situation, sinon c'est le nombre de sans-abris qui augmentera dans la région.

En conclusion, beaucoup de mesures doivent être prises, bien plus contraignantes pour faire baisser les loyers. Faire baisser les loyers dans notre région, c'est apporter de nombreuses solutions aux gens puisque c'est la principale raison pour laquelle leur pouvoir d'achat est attaqué dans notre région. Ensuite, cela permettra d'avoir une vision beaucoup plus digne du logement. Cela empêchera de nombreuses familles devoir quitter Bruxelles chaque année. Avec les gens qui travaillent dans la région, cela crée beaucoup plus de déplacements, ce qui n'est pas bon d'un point de vue climatique. On attend toujours le RER. On doit pouvoir garder les classes populaires dans notre région. L'oratrice insiste sur l'importance des mobilisations comme aujourd'hui et regrette que la secrétaire d'État ne soit pas présente.

Il est regrettable que des solutions comme l'encadrement des loyers, l'imposition de logements sociaux à des promoteurs privés ne soient toujours pas mis en place à Bruxelles. Ces dispositifs existent ailleurs : Paris, Vienne exemplaire avec 60 % de locataires dans des logements publics (400.000 logements gérés par les pouvoirs publics, 200.000 leur appartiennent en mains propres et 200.000 sont conventionnés). Pourquoi ce qui est possible ailleurs ne le serait pas à Bruxelles ? Les ménages n'en peuvent plus. Le logement est un droit fondamental et une question de dignité humaine. Il est inacceptable que la situation reste aussi dramatique dans notre région.

Mme Zoé Genot rappelle que sous la législature précédente, les députés Arnaud Verstraete et Alain Maron avaient déposé un amendement qui allait moins loin que la pétition proposant un blocage des loyers. Il n'est pas

hypothèse van de andere. De PTB had al een tekst ingediend om die studie te laten uitvoeren. De regering had bevestigd dat ze ermee bezig was, maar we wachten er nog altijd op.

Wat de leegstand betreft, zitten we in de ongelooflijke situatie waarbij ondanks een grote huisvestingscrisis zoveel sociale woningen leegstaan. Op de privémarkt is de situatie niet anders. Het openbaar beheersrecht is hervormd om die leegstaande woningen weer te kunnen gebruiken. Maar er zijn nog steeds geen woningen in openbaar beheer genomen. Ook hier zijn bijkomende middelen nodig, om het openbaar beheer versneld in de praktijk te brengen.

Wat de uithuiszettingen betreft, is het onaanvaardbaar dat in zo'n rijk gewest mensen op straat terecht komen. Het aantal daklozen blijft stijgen. Er zouden zo'n 7.000 mensen op straat leven in ons gewest. Dat is hallucinant als men ziet hoeveel leegstand er is. De hoofdreden voor uithuiszettingen is de onbetaalbare huurprijs. Als we dat probleem niet opgelost krijgen, zal het aantal daklozen in ons gewest blijven stijgen.

Conclusie: er zijn veel maatregelen nodig, die veel dwingender moeten zijn dan nu het geval is, om de huurprijzen te doen dalen. Dat zou veel problemen voor de mensen oplossen, want de hoge huurprijzen vormen de voornaamste factor die hun koopkracht in ons gewest aantast. De huurprijzen doen dalen zal leiden tot een veel menswaardiger kijk op huisvesting. Het zal voor talrijke gezinnen betekenen dat ze Brussel niet moeten verlaten. Als mensen Brussel verlaten, maar in het gewest blijven werken, leidt dat tot veel meer verplaatsingen, wat niet goed is voor het klimaat. We wachten nog steeds op het GEN. We moeten de volksklassen in ons gewest houden. De spreekster benadrukt het belang van het engagement van burgerbewegingen zoals we die vandaag aan het werk zien, en betreurt dat de staatssecretaris niet aanwezig is.

Het is jammer dat oplossingen zoals een regeling van de huurprijzen en de verplichting voor particuliere projectontwikkelaars om sociale woningen te bouwen, nog steeds niet zijn ingevoerd in Brussel. Die instrumenten bestaan op andere plaatsen, zoals in Parijs of in Wenen. Die laatste stad is een toonbeeld van sociaal beleid: 60% van de huurders woont in een openbare woning (400.000 woningen worden beheerd door de overheden, 200.000 zijn hun eigendom en 200.000 zijn geconventioneerd). Waarom is wat elders kan niet mogelijk in Brussel? De gezinnen zitten op hun tandvlees. Huisvesting is een basisrecht en een kwestie van menselijke waardigheid. Het is onaanvaardbaar dat de toestand in ons gewest zo dramatisch blijft.

Mevrouw Zoé Genot herinnert eraan dat volksvertegenwoordigers Arnaud Verstraete en Alain Maron tijdens de vorige zittingsperiode een amendement hadden ingediend dat minder ver ging dan de petitie en dat een bevestiging

normal qu'un propriétaire qui change de locataire en profite pour augmenter le loyer sans avoir fait aucun travail dans le logement. Mais le Conseil d'État a estimé qu'il y avait un déséquilibre entre le droit au logement et le droit à la propriété et que cette proposition de blocage des loyers allait trop loin et ne respectait pas suffisamment le droit de propriété. C'est comme cela que peu à peu la proposition de lutte contre les loyers abusifs a été délogée. Les premières tentatives de travailler sur la question du blocage des loyers sans réalisation de travaux entre les différents contrats de bail n'ont pas réussi à passer le filtre du Conseil d'État. Certes, il ne s'agit que d'un avis. On peut s'asseoir dessus. Mais alors vu la force de l'argumentation, il suffit d'un recours en annulation pour faire annuler l'ordonnance. C'est dire les contraintes dans lesquelles les députés essaient de travailler.

Est-ce qu'il faut travailler au niveau constitutionnel pour renforcer le droit au logement pour ne pas être pris dans cette tenaille ? Cela renvoie à d'autres niveaux de pouvoir où les rapports de force sont encore moins favorables qu'ici. On essaie de travailler avec les nouveaux outils. Ce premier texte de lutte contre les loyers abusifs permettra de s'appuyer sur la grille des loyers et de demander de diminuer le loyer quand il est trop élevé. La difficulté est qu'il n'est toujours mis en œuvre et, entretemps, la nouvelle grille des loyers faite par l'ULB est nettement moins favorable que la grille des loyers faite par l'UCL. Néanmoins, on a une première pierre à l'édifice et il faut travailler pour améliorer ce premier élément et l'exploiter au maximum.

Dans l'accord de gouvernement, il y avait un autre élément, le conventionnement. À l'heure actuelle, il n'existe pas. La difficulté est que les appartements loués ont particulièrement besoin de rénovation. Mais si cela se fait sans cadre, on assistera à une augmentation des loyers et les personnes dans ces logements mal rénovés ne pourront pas en profiter. C'est vraiment là l'intérêt de cet outil qu'on doit renforcer. On peut aider certains propriétaires à rénover mais en échange, ils doivent faire un effort sur les loyers. C'est ce double mécanisme et cet équilibre qui doit être trouvé. Ce n'est pas encore le cas. Il reste encore tout un chantier en la matière.

Les pétitionnaires ont évoqué les mécanismes anti-spéculatifs. Pourraient-ils en dire davantage à ce sujet parce que les outils de démembrement de la propriété sont connus. Les députés font pression pour que city.dev ne vende plus de terrains et qu'au contraire, on ait des outils antiséculatifs appliqués dans ce cadre. Il y a aussi le cas du propriétaire qui a acheté le couvent du Jésus à Saint-Josse qui s'était engagé à construire des logements et des années plus tard le site continue à s'écrouler avec

van de huurprijzen voorstelde. Het is niet normaal dat een eigenaar die van huurder verandert, van de gelegenheid gebruikmaakt om de huurprijs te verhogen zonder dat hij enig werk aan de woning heeft verricht. De Raad van State heeft echter geoordeeld dat er een gebrek aan evenwicht was tussen het recht op huisvesting en het recht op eigendom en dat het voorstel om de huurprijzen te bevriezen te ver ging en het recht op eigendom onvoldoende respecteerde. Zo kwam het voorstel om buitensporige huurprijzen tegen te gaan geleidelijk tot stand. De eerste pogingen om te werken aan een bevrozing van de huurprijzen wanneer geen werken worden verricht tussen de verschillende huurovereenkomsten in, kwamen niet door de filter van de Raad van State. Het gaat weliswaar slechts om een advies. Dat kan men aan zijn laars lappen. Gezien de kracht van de argumentatie, volstaat echter een beroep tot nietigverklaring om de ordonnantie te vernietigen. Dit toont weer eens aan binnen welke beperkingen de volksvertegenwoordigers proberen te werken.

Moeten we op het niveau van de Grondwet werken om het recht op huisvesting te versterken en aldus te ontsnappen aan de beperkingen? Dat werk moet verricht worden op andere gezagsniveaus, waar de machtsverhoudingen nog minder gunstig zijn dan hier. We proberen te werken met de nieuwe instrumenten. Deze eerste tekst om buitensporige huurprijzen tegen te gaan, zal het mogelijk maken om het huurprijzenrooster te gebruiken en om te vragen de huurprijs te verlagen wanneer die te hoog is. Het probleem is dat de tekst nog niet ten uitvoer is gelegd en dat het nieuwe huurprijzenrooster van de ULB ondertussen veel minder gunstig is dan het huurprijzenrooster van de UCL. Toch hebben we een eerste steen gelegd en we moeten daarop zoveel mogelijk voortbouwen.

Het regeerakkoord bevatte nog een ander element, namelijk de conventionering. Die bestaat thans niet. Het probleem is dat vooral de huurappartementen aan renovatie toe zijn. Als dit echter zonder kader gebeurt, zullen de huurprijzen stijgen en zullen de mensen die in deze slecht gerenoveerde woningen wonen, er geen voordeel uit kunnen halen. Dat is waar het om gaat bij dit instrument, dat we moeten versterken. We kunnen sommige eigenaars helpen met renoveren, maar in ruil daarvoor moeten ze een inspanning leveren op het gebied van de huurprijzen. Het is dit tweeledige mechanisme en dit evenwicht dat we moeten vinden. Dat is nog niet het geval. Er is nog veel werk aan de winkel op dit gebied.

De indieners hebben het gehad over antispeculatiemechanismen. Kunnen zij hier meer over zeggen, omdat de instrumenten voor het splitsen van eigendom welbekend zijn? De volksvertegenwoordigers oefenen druk uit opdat city.dev geen gronden meer verkoopt en in plaats daarvan antispeculatie instrumenten worden toegepast in deze context. Er is ook het geval van de eigenaar die het Gesù-klooster in Sint-Joost-ten-Node kocht en beloofde er woningen te bouwen, maar jaren later blijft de site

des expulsions de squats. Comment combattre efficacement ce type de propriétaires qui ne font strictement rien à part s'asseoir sur leur magot et attendre que les prix augmentent en handicapant tout un quartier confronté à ces logements laissés pourrir sur pied.

Les pétitionnaires ont également dit que dès qu'ils commencent à discuter de la régulation des loyers, on leur oppose le propriétaire qui a fait un gros emprunt et doit pouvoir rembourser cet emprunt qui se rembourse grâce aux loyers. Il serait donc normal que les loyers soient hauts vu que les prix sont hauts et les emprunts importants. Ils ont évoqué le fait de renégocier avec les banques. Comment voient-ils cet aspect ? En effet, un certain contrôle des loyers est même profitable pour les propriétaires parce que cela évitera que les gens ne sachent plus acheter une maison en raison de la flambée des prix. Il y a même une alliance entre propriétaire occupant et locataire qui pourrait se faire en disant si les prix restent rationnels en Région bruxelloise, cela permettra à davantage de personnes d'accéder à la propriété. Comment construire cette alliance potentielle ?

Comment répondre à cet argument du petit propriétaire ? Étant donné qu'on nous oppose toujours ce petit propriétaire méritant, les députés sont tous demandeurs de savoir qui sont les propriétaires. Quelle ampleur ont pris les propriétaires de type spéculatif et quels sont les vrais petits multi propriétaires ? Les premières données montrent que la majorité des bailleurs sont de petits propriétaires qui ne possèdent pas énormément de biens.

En ce qui concerne la taxation des propriétaires, beaucoup de communes ont augmenté les précomptes immobiliers tout en ristournant des primes aux propriétaires occupants en estimant que c'est la seule façon d'atteindre les propriétaires bailleurs. Faut-il approfondir ces mécanismes ou d'autres mécanismes devraient-ils être développés ?

Enfin, à propos des expulsions sauvages, ce qui se passe en cas d'expulsion sauvage est particulièrement inquiétant. Si même quand on porte plainte, on n'a pas de recours, là il y a un problème.

En matière de logement, un des grands défis est de créer un rapport de forces. Comment rassembler ces 70 % de Bruxellois locataires pour qu'ils deviennent de fervents défenseurs d'une action politique en la matière. On sent les citoyens renvoyés à un combat individuel presque se sentant coupables de ne pas y arriver de manière plus effective. Comment arriver à les fédérer pour créer un rapport de forces ?

verkommeren en worden er krakers uitgezet. Hoe kunnen we dit soort eigenaars efficiënt bestrijden, die absoluut niets doen behalve op hun centen zitten en wachten tot de prijzen stijgen, en zo een hele wijk laten verloederen met woningen die staan te verkrotten?

De indieners hebben ook gezegd dat zodra zij over de regulering van de huurprijzen beginnen, men daar de eigenaar tegenover stelt, die een grote lening is aangegaan en die moet kunnen terugbetalen met de huur. Het zou dus normaal zijn dat de huurprijzen hoog zijn, aangezien de prijzen hoog zijn en de geleende bedragen groot zijn. Zij hebben gesproken van nieuwe onderhandelingen met de banken. Hoe zien zij dat? Een bepaalde controle van de huurprijzen is immers zelfs gunstig voor de eigenaars, omdat dat voorkomt dat mensen geen huis meer kunnen kopen omdat de prijzen de pan uit swingen. Er zou zelfs een alliantie tot stand gebracht kunnen worden tussen eigenaren-bewoners en huurders, waarbij men stelt dat als de prijzen in het Brussels Gewest redelijk blijven, meer mensen in staat zullen zijn eigendom te verwerven. Hoe kan deze potentiële alliantie tot stand komen?

Hoe moet er op het argument van de kleine eigenaar worden gereageerd? Aangezien men ons altijd de verdienstelijke kleine eigenaar voorhoudt, willen de volksvertegenwoordigers allemaal graag weten wie de eigenaars zijn. Welke proportie hebben de speculatieve verhuurders aangenomen en wie zijn de echte kleine eigenaars van meerdere woningen? Uit de eerste gegevens blijkt dat de meerderheid van de verhuurders kleine eigenaars zijn die niet enorm veel panden bezitten.

Wat het belasten van de eigenaars betreft, hebben veel gemeenten de onroerende voorheffing verhoogd en tegelijkertijd premies voor eigenaren-bewoners toegekend, in de overtuiging dat dit de enige manier is om de eigenaren-verhuurders te bereiken. Moeten deze mechanismen worden uitgebreid of moeten er andere worden ontwikkeld?

Wat ten slotte gebeurt bij een wilde uithuiszetting is bijzonder zorgwekkend. Als er zelfs na het indienen van een klacht geen beroep mogelijk is, dan is er een probleem.

Een van de grote uitdagingen op het gebied van huisvesting is het creëren van een machtsverhouding. Hoe kunnen de 70% Brusselaars die huurder zijn bij elkaar gebracht worden, opdat ze fervente voorstanders worden van politieke actie op dit gebied? Het lijkt wel alsof de burgers aangewezen zijn op een individuele strijd en zich bijna schuldig voelen dat ze die niet doeltreffender voeren. Hoe kunnen we hen verenigen om meer gewicht in de weegschaal te leggen?

Mme Joëlle Maison observe que malgré les clivages de chacun et les oppositions quant aux solutions à apporter, il y a un accord sur les constats. La précarité croissante des Bruxellois avec de plus en plus de femmes ayant charge de famille puisque plus de 85 % des familles monoparentales sont des femmes. Certains Bruxellois sont contraints de consacrer en moyenne 42 % de leurs revenus à leur logement. D'autres sont même contraints de consacrer 60 % voire 70 % de leurs rentrées d'argent à leur logement et aux énormes factures d'énergie.

Il y a une tension énorme entre la source des revenus et le coût du logement en Région bruxelloise. 50 % des Bruxellois se trouvent dans les conditions de revenu du logement social. Plus de 51.000 ménages se trouvent sur liste d'attente pour un logement social, parfois depuis plus de 13 ans. Ces constats sur lesquels on peut s'entendre appellent des réactions. DéFI plaide pour un libre marché régulé et contre un encadrement contraignant des loyers, *a fortiori* dans la perspective de faire baisser les loyers, objet de la pétition.

Concernant la commission paritaire locative (CPL), DéFI a siégé 10 ans dans l'opposition à Bruxelles. Cela fait 35 ans qu'un parti de gauche est en majorité en Région bruxelloise. Entre 2004 et 2009, il y a eu une secrétaire d'État du Logement de ce parti de gauche et un ministre du Logement d'un autre parti de gauche entre 2009 et 2014. DéFI n'a pas souhaité un encadrement contraignant des loyers en Région bruxelloise. Mais il y a eu des périodes où les partis de gauche, gouvernant ensemble, auraient pu le décider mais ne l'ont pas fait.

Aujourd'hui, le secteur du logement est régulé : il y a le Code du Logement, une série de dispositions : la lutte contre insalubrité insuffisante, des amendes infligées, des interdictions de location prononcées. Un nouveau texte a été voté sur le droit de gestion publique et la lutte contre les logements inoccupés. Il faudrait accélérer le nombre de référents logement dans les communes. Les communes devaient recenser mais cela n'a pas fonctionné pas. À présent, la Région s'empare de cet outil et espère que le droit de gestion publique portera ses fruits rapidement. Par ailleurs, beaucoup souhaitaient l'ordonnance sur la CPL même si elle paraît aujourd'hui insuffisante. Ce texte est plus que symbolique et marque un tournant. L'oratrice interroge régulièrement la secrétaire d'État sur la publication des arrêtés d'exécution de cette ordonnance. Aujourd'hui, la notion de loyer abusif figure dans le Code du Logement, de même que la mention obligatoire du loyer moyen de la grille indicative dans le contrat de bail et la notion de lutte contre les loyers abusifs.

La grille actuelle n'est pas moins favorable ou plus favorable qu'avant. La grille est une photographie du marché locatif actuel. Les loyers ont augmenté, ce qui

Mevrouw Joëlle Maison merkt op dat men het, ondanks de meningsverschillen en de tegengestelde standpunten over de aan te reiken oplossingen, eens is over de vaststellingen. De bestaansonzekerheid van de Brusselaars neemt toe, met steeds meer vrouwen die instaan voor het gezin, aangezien meer dan 85% van de eenoudergezinnen uit vrouwen bestaat. Sommige Brusselaars moeten gemiddeld 42% van hun inkomen besteden aan hun woning. Anderen zijn zelfs genoodzaakt 60% of zelfs 70% van hun inkomen te besteden aan hun woning en aan de torenhoge energiefacturen.

Er is een enorme spanning tussen het inkomen en de huisvestingskosten in het Brussels Gewest. 50% van de Brusselaars voldoet aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting. Meer dan 51.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning, soms al meer dan 13 jaar. Deze vaststellingen, waarover we het allemaal eens zijn, vragen om reacties. DéFI pleit voor een geregleerde vrije markt en tegen een bindende regeling van de huurprijzen, *a fortiori* als het gaat om het verlagen van de huurprijzen, wat het doel van de petitie is.

Wat de paritaire huurcommissie (PHC) betreft, heeft DéFI 10 jaar oppositie gevoerd in Brussel. Al 35 jaar lang heeft een linkse partij de meerderheid in het Brussels Gewest. Tussen 2004 en 2009 was er een staatssecretaris voor Huisvesting van deze linkse partij en tussen 2009 en 2014 een minister voor Huisvesting van een andere linkse partij. DéFI wilde geen bindende regeling van de huurprijzen in het Brussels Gewest. Er zijn echter periodes geweest waarin de linkse partijen, die samen regeerden, daartoe hadden kunnen beslissen, maar dat niet hebben gedaan.

Vandaag wordt de huisvestingssector gereguleerd: via de Huisvestingscode en een reeks instrumenten: de strijd tegen ongezonde woningen, opgelegde boetes, uitgesproken huurverboden. Er werd een nieuwe tekst aangenomen over het openbaar beheersrecht en de strijd tegen leegstaande woningen. Het aantal huisvestingsreferenten bij de gemeenten moet worden opgetrokken. De gemeenten moesten een inventaris opmaken, maar daar is niets van in huis gekomen. Nu grijpt het gewest dit instrument aan en hoopt het dat het openbaar beheersrecht snel vruchten zal afwerpen. Velen waren trouwens voorstander van de ordonnantie over de paritaire huurcommissie, ook al lijkt die vandaag ontoereikend. Deze tekst is meer dan symbolisch en markeert een keerpunt. De spreekster vraagt de staatssecretaris regelmatig naar de publicatie van de uitvoeringsbesluiten van deze ordonnantie. Vandaag staat het begrip "buitensporige huurprijs" in de Huisvestingscode, alsook de verplichte vermelding van de gemiddelde huurprijs van het indicatieve rooster in de huurovereenkomst en het begrip "bestrijding van buitensporige huurprijzen".

Het huidige rooster is niet minder gunstig of gunstiger dan voorheen. Het rooster is een momentopname van de huidige huurmarkt. De huurprijzen zijn gestegen, wat onvermijdelijk

entraîne forcément une augmentation de la grille indicative. La grille peut devenir un instrument politique mais, en tant que telle, elle doit être le reflet du marché locatif.

Pourquoi DéFI ne souhaite-t-il pas d'encadrement contraignant pour faire baisser les loyers ? Peut-être que l'accroissement de l'offre de logements neufs ne va pas faire baisser les loyers ou les prix des logements neufs mais, en tout cas, elle fera baisser le prix des autres parce qu'il y en aura davantage. Ensuite, peut-être qu'il ne fera pas baisser le prix des logements neufs mais, en tout cas, s'il n'y en pas de nouveau alors que la population bruxelloise ne cesse de croître, cela fera monter les prix si l'offre de logements neufs stagne puisque la population Bruxelloise augmente. C'est populaire et chouette de dire qu'on va faire baisser les loyers. Cela va constituer une bouffée d'oxygène à court terme pour les locataires mais le problème se posera pour les générations futures, voire dans les toutes prochaines années.

DéFI partage le souhait de voir se concrétiser une étude complète sur le profil des bailleurs en Région bruxelloise parce que, tout comme la grille indicative est un instrument qui peut mener une politique, il est important de savoir où on en est par rapport à la structure de la propriété bruxelloise.

Enfin, quelques esquisses de solutions : augmenter le nombre de logements sociaux et construire sur le foncier disponible en ce compris les friches ; augmenter l'offre de logements privés ; mettre en œuvre cette ordonnance CPL, révolutionnaire même si elle semble insuffisante ; introduire cette notion de loyer abusif ; permettre aux associations de représenter des locataires et permettre une conciliation par rapport au prix d'un loyer eu égard au caractère intrinsèque du bien loué. Cette avancée très importante devra être assortie d'arrêtés d'exécution pour être opérationnelle.

L'allocation loyer est un chèque aux plus précarisés contraints de consacrer entre 60 % et 70 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. L'oratrice ne pense pas que cela fera monter les prix. L'allocation loyer octroyée entre 7.000 et 9.000 personnes sur un parc locatif moyen de 330.000 biens n'est pas de nature à faire monter mécaniquement le prix des biens, ni à constituer un transfert d'argent au profit du privé.

Le conventionnement sur base volontaire, outil très intéressant un triptyque entre bailleur, pouvoirs publics et locataire, suppose que les bailleurs qui acceptent de louer à un prix raisonnable ont droit à davantage de primes que les autres. C'est une vraie solution d'avenir et concertée.

leidt tot een verhoging van het indicatieve rooster. Het rooster kan een politiek instrument worden, maar als zodanig moet het een weergave van de huurmarkt zijn.

Waarom wil DéFI geen bindende regeling om de huurprijzen te doen dalen? Misschien zal de toename van het aanbod aan nieuwe woningen de huurprijzen of de prijs van de nieuwe woningen niet doen dalen, maar dat zal in elk geval de prijs van de andere woningen doen dalen, omdat er meer van zullen zijn. Voorts zal dat misschien de prijs van de nieuwe woningen niet doen dalen, maar als er geen nieuwe woningen worden gebouwd, terwijl de Brusselse bevolking blijft groeien, zullen de prijzen in elk geval stijgen als het aanbod van nieuwe woningen stagneert, aangezien de Brusselse bevolking toeneemt. Het is populair en leuk om te zeggen dat men de huurprijzen zal verlagen. Dat zal op korte termijn een duwtje in de rug zijn voor de huurders, maar het probleem zal zich voordoen voor de toekomstige generaties, zelfs al in de komende jaren.

DéFI deelt de wens om een uitgebreid onderzoek te laten uitvoeren over het profiel van de verhuurders in het Brussels Gewest, want net zoals het indicatieve rooster een instrument is dat een beleid kan sturen, is het belangrijk om te weten hoe de eigendomsstructuur er in Brussel uitziet.

Tot slot enkele mogelijke oplossingen: het aantal sociale woningen verhogen en bouwen op de beschikbare gronden, ook op braakliggende terreinen; het aanbod aan privéwoningen verhogen; de ordonnantie betreffende de paritaire huurcommissie ten uitvoer leggen, die revolutionair is, ook al lijkt ze ontoereikend; het begrip "buitensporige huurprijs" invoeren; verenigingen toestaan om huurders te vertegenwoordigen en bemiddeling mogelijk maken met betrekking tot de huurprijs, rekening houdend met de intrinsieke aard van het gehuurde goed. Deze zeer belangrijke stap voorwaarts zal vergezeld moeten gaan van uitvoeringsbesluiten om operationeel te worden.

De huurtoelage is een cheque voor de meest kwetsbare personen die tussen de 60% en 70% van hun inkomen aan huur moeten uitgeven. De spreekster denkt niet dat dit de prijzen zal opdrijven. De huurtoelage, die wordt toegekend aan 7.000 tot 9.000 personen op een gemiddeld huurwoningenbestand van 330.000 woningen, zal waarschijnlijk niet automatisch de prijzen van de panden opdrijven en zal evenmin een overdracht van geld naar de privé-sector betekenen.

Dankzij vrijwillige conventionering, een zeer interessant driedig instrument tussen verhuurder, overheid en huurder, krijgen verhuurders die ermee instemmen tegen een redelijke prijs te verhuren, recht op meer premies dan anderen. Dat is een echte oplossing voor de toekomst, waarover overlegd is.

Sur la question de l'emploi et des pièges à emploi, DéFI soutient une augmentation du salaire minimum par l'augmentation de la quotité exonérée d'impôt.

Enfin, l'oratrice trouve indigne à titre personnel qu'il y ait encore des expulsions aujourd'hui en Région bruxelloise avec tous les problèmes que cela implique pour les personnes expulsées, immédiats mais aussi à long terme que la société doit porter collectivement. Elle ne pense pas non plus que les bailleurs sont des méchants à sanctionner mais il faut mettre sur pied un fonds de compensation d'arriérés de loyer. 4.000 demandes d'expulsion sont introduites par an et 3.000 jugements sont prononcés. Le CPAS doit intervenir systématiquement de façon préventive. À partir du moment où le loyer moyen par rapport à ces 4.000 jugements d'expulsion est de 2.900 euros, un rapide calcul 4.000×3.000 aboutit à 12 millions d'euros pour empêcher des Bruxellois d'être expulsés de leur logement. Il serait intéressant que les pouvoirs publics se penchent sérieusement sur cette solution.

M. Fouad Ahidar rappelle que mesurer c'est savoir. On a eu droit à un bon mais malheureux état des lieux puisque le constat est lamentable et grave. Le rappel s'adresse à chaque député. Le PUL a le mérite d'exister. Cependant, exister ne suffit pas, il faut réaliser des choses. S'il y a bien une chose sur laquelle on peut s'accorder, c'est que la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou est sur le terrain et fait ce qu'elle peut là où elle peut. Elle est particulièrement dynamique et essaie d'apporter tous les jours des solutions. Cela ne va sans doute pas assez vite parce qu'elle n'est pas seule à la manœuvre et doit collaborer avec d'autres collègues qui parfois ralentissent certaines manœuvres. Certains se plaignent que le plan pour les logements sociaux à Bruxelles ce sont des salles d'attente interminables, parfois jusqu'à 10 voire 15 ans à attendre pour avoir un logement digne payable dans des conditions pas optimales.

La discussion aujourd'hui est de savoir si cela va assez vite. Les mesures prises aujourd'hui ne vont pas assez vite. Il faut en finir avec ce discours qui consiste à dire quand je m'ausculte, je m'inquiète ; quand je me compare, je me rassure. Beaucoup comparent avec des régions ; ce qui peut tantôt être une bonne chose, mais tantôt nous freiner. Il y a urgence. Les pétitionnaires ont raison sur toute la ligne.

Ils sont venus faire un rappel aux députés qui travaillent régulièrement dans cette commission. Ils leur disent que cela ne va pas assez vite et que les mesures prises ne sont pas assez rapides ni efficaces. Eux qui sont sur le terrain tous les jours et en contact avec ces associations, rappellent que, malgré les mesures envisagées et les actions dans le PUL, cela ne va pas assez vite. Il y a toujours 52.000 personnes en attente d'un logement social. Ce sont les personnes qui

Op het vlak van tewerkstelling en werkloosheidsvallen, steunt DéFI een verhoging van het minimumloon door de belastingvrije som te verhogen.

Tot slot vindt de spreker het persoonlijk een schande dat er nog steeds uithuiszettingen plaatsvinden in het Brussels Gewest, met alle problemen van die voor de uitgezette personen, zowel op korte als op lange termijn, die de samenleving collectief moet dragen. Zij vindt evenmin dat verhuurders slechteriken zijn die gestraft moeten worden, maar er moet een compensatiefonds voor huurachterstand worden opgericht. Elk jaar worden 4.000 vorderingen tot uithuiszetting ingediend en 3.000 vonnissen uitgesproken. Het OCMW moet systematisch preventief ingrijpen. Aangezien de gemiddelde huurachterstand bij deze 4.000 uitzettingsvonnissen 2.900 euro bedraagt, komt een snelle vermenigvuldiging van 4.000×3.000 uit op 12 miljoen euro, om te voorkomen dat Brusselaars uit hun woning worden gezet. Het zou interessant zijn als de overheid deze oplossing ernstig zou overwegen.

De heer Fouad Ahidar herinnert eraan dat meten weten is. De commissieleden kregen een goede, maar bedroevende stand van zaken voorgesteld aangezien de vaststellingen betreurenswaardig en ernstig zijn. Deze boodschap is voor elke volksvertegenwoordiger bestemd. Het Noodplan voor huisvesting heeft de verdienste dat het bestaat, maar dat is niet genoeg: men moet resultaten boeken. Als er iets is waarover men het eens kan zijn, dan is het wel dat staatssecretaris Nawal Ben Hamou de handen uit de mouwen steekt en doet wat ze kan. Ze is zeer dynamisch en probeert elke dag oplossingen te vinden. Het gaat wellicht niet snel genoeg, omdat ze niet alleen is en moet samenwerken met andere collega's die de zaken soms doen vertragen. Sommigen klagen erover dat het sociale huisvestingsplan in Brussel eindeloze wachttijden met zich meebrengt: soms moet men wel 10 tot zelfs 15 jaar wachten op een degelijke en betaalbare woning in suboptimale omstandigheden.

Vandaag is de vraag of het allemaal wel snel genoeg gaat. De huidige maatregelen gaan niet snel genoeg. We moeten komaf maken met het discours dat als ik naar mezelf kijk, ik me zorgen maak, maar dat als ik mezelf vergelijk met anderen, ik gerustgesteld ben. Velen maken vergelijkingen met andere regio's. Dat is soms nuttig, maar het kan ons ook afremmen. Het is vijf voor twaalf. De indieners van de petitie hebben over de hele lijn gelijk.

De indieners van de petitie wijzen de volksvertegenwoordigers van deze commissie erop dat een en ander niet snel genoeg gaat en dat de getroffen maatregelen niet snel genoeg effect sorteren en inefficiënt zijn. Degenen die elke dag in de weer zijn en in contact staan met deze verenigingen, wijzen erop dat het te lang duurt, ondanks de geplande maatregelen en acties van het Noodplan voor huisvesting. Er wachten nog steeds 52.000 mensen op een

ont fait la demande, sans parler du chiffre noir de celles qui ne l'ont pas faite et connaissent actuellement aussi des problèmes de logement

Des collègues ont parlé du pouvoir d'achat. Des personnes viennent en pleurs dire qu'elles travaillent et n'arrivent pas à payer leur loyer. Ce n'est pas la question d'être au chômage, au CPAS mais des personnes qui travaillent, arrivent à des salaires de 1.800 euros par mois et ne s'en sortent pas. Des mesures ont été prises comme l'allocation loyer. On essaie que cela aille beaucoup plus vite mais il y a des nœuds quelque part qui font que la transmission ne se fait pas comme elle devrait se faire. Il y a parfois des conflits au niveau administratif qui font qu'aujourd'hui des gens souffrent. Chaque mois qui passe est un mois de trop.

Il est important de rappeler que le mal logement est un phénomène qui a pris énormément d'ampleur durant ces dernières années et qui engendre des effets sociaux particulièrement lourds pour un très grand nombre de Bruxellois. Ces formes sont également diverses. Lorsqu'on évoque la crise du logement et le mal logement, on y associe bien trop souvent uniquement les personnes en situation de sans-abrisme et on oublie des personnes en situation de mal logement dû au fait qu'elles ne peuvent pas se permettre d'accéder à un logement en raison de la flambée des prix et des loyers en Région bruxelloise. Il est important de le préciser parce que des milliers de logements sont disponibles à Bruxelles mais leur prix n'est pas accessible à beaucoup de Bruxellois. Il y a peut-être assez de logements à Bruxelles mais pas abordables pour beaucoup de gens. Beaucoup de locataires éprouvent vraiment des difficultés à payer leur loyers.

Il convient d'ajouter à cela le phénomène de multidiscrimination qui se produit sur la base de plus d'une caractéristique perçue car là aussi aujourd'hui à Bruxelles la discrimination au logement est une réalité qui nous explose en pleine figure. La prétendue race, couleur de peau, descendance, nationalité, origine nationale ou ethnique, âge, orientation sexuelle, état civil, naissance, fortune, conviction religieuse ou philosophique, la langue, l'état de santé, un handicap sont aujourd'hui des critères qui s'emboîtent à la hausse des loyers. Les contraintes sont accrues sous le double effet de la hausse des coûts de l'énergie et de la crise économique sans précédent que nous connaissons en Région bruxelloise.

Pourtant, l'article 23 de la Constitution belge dit clairement que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ces droits comprennent notamment le droit à un logement décent et le terme « décent » signifie un logement accessible financièrement, de qualité et adapté surtout à la taille des familles.

sociale woning. Ze hebben een aanvraag ingediend, om nog maar te zwijgen van degenen die geen aanvraag hebben ingediend en ook met huisvestingsproblemen kampen.

Enkele van mijn collega's hadden het over de koopkracht. Mensen zeggen ons in tranen dat ze werken en toch hun huur niet kunnen betalen. Het gaat niet om werklozen of mensen met een uitkering van het OCMW, maar mensen die werken voor een loon van 1.800 euro per maand en toch niet kunnen rondkomen. Er zijn maatregelen getroffen, zoals de huurtoelage. We proberen een en ander veel sneller te laten verlopen, maar er zitten ergens knelpunten waardoor de storting ervan niet zo vlot verloopt als zou moeten. Soms zijn er conflicten met de administratie waardoor mensen in een benarde situatie belanden. Elke maand die voorbijgaat, is een maand te veel.

We mogen niet vergeten dat slechte huisvesting een fenomeen is dat de laatste jaren enorm is toegenomen, met zeer zware sociale gevolgen voor een zeer groot aantal Brusselaars. Bovendien neemt het fenomeen veel verschillende vormen aan. Als we het hebben over de wooncrisis en over slechte huisvesting, associëren we dat al te vaak enkel met daklozen en vergeten we de mensen die slecht gehuisvest zijn, omdat ze geen woning kunnen betalen door de fors stijgende prijzen en de huurprijzen in het Brussels Gewest. Het is belangrijk daarop te wijzen, want er zijn duizenden woningen beschikbaar in Brussel, maar de prijs ligt buiten het bereik van vele Brusselaars. Er zijn misschien wel genoeg woningen in Brussel, maar ze zijn voor veel mensen niet betaalbaar. Veel huurders hebben echt problemen om de huur te betalen.

Daarbij komt nog de veelvuldige discriminatie op grond van meer dan één gepercipieerd kenmerk, want ook in Brussel is discriminatie in de huisvesting vandaag een realiteit die we niet mogen negeren. Vermeend ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische origine, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuiging, taal, gezondheid of handicap zijn allemaal factoren die bovenop de stijgende huurprijzen komen. De situatie is verergerd door het gecombineerde effect van de stijgende energiekosten en de economische crisis zonder weerga in het Brussels Gewest.

Artikel 23 van de Belgische Grondwet stelt evenwel duidelijk dat iedereen het recht heeft een menswaardig leven te leiden. Deze rechten omvatten onder meer het recht op behoorlijke huisvesting. De term "behoorlijke" betekent huisvesting die betaalbaar, van goede kwaliteit en vooral aangepast is aan de gezinsgrootte.

Les revendications des pétitionnaires sont plus que légitimes. Il s'agit d'un droit. Il y a quelques semaines les commissaires débattaient sur la question des expulsions domiciliaires. Oui, nous devons mettre fin au nombre d'expulsions illégales et arrêter de procéder à des expulsions sans relogement. Oui à la réquisition immédiate et gratuite des bâtiments vides pour héberger des personnes sans abri car le gouvernement ne peut être un donneur de leçons tout en étant lui-même un mauvais élève en la matière. L'orateur a réalisé un site « Bruxelles inoccupé ». Ce site recense pratiquement 800 logements inoccupés à Bruxelles, certains depuis plus de dix ans. Il y a quelque chose à faire par rapport à cela. Ce n'est pas parce que l'orateur siège dans la majorité qu'il va déclarer que tout va bien. Des choses vont mal et il faut trouver des solutions.

Les propriétaires n'ont pas été oubliés dans les revendications. C'est important de le souligner car qui dit propriétaire ne veut pas forcément dire riches. Bien au contraire, depuis la crise du Covid et d'autres crises ayant impacté notre économie, un grand nombre de propriétaires n'arrivent plus à entretenir leur bien. Une renégociation des crédits hypothécaires octroyés au propriétaire occupant est une proposition que l'orateur soutient également. Enfin, il faut rouvrir le débat concernant la baisse des loyers et la grille indicative des loyers car le mal logement détruit et impacte de façon néfaste le quotidien de nos concitoyens.

En ce qui concerne le cadastre des logements privés engrangés par les multinationales, le député a interpellé le gouvernement à plusieurs reprises. Il a promis bientôt un cadastre qui reprendra toutes ces grosses multinationales qui achètent et qui spéculent avec le loyer aujourd'hui sur le terrain de Bruxelles.

Cette séance a permis d'entendre de nombreuses idées intéressantes dans un état d'esprit constructif. Les députés ont besoin de temps en temps d'être secoués et informés de choses dont ils n'ont pas forcément connaissance.

M. Pepijn Kennis représente non pas un parti politique mais une assemblée citoyenne bruxelloise tirée au sort et qui a voulu elle-même réfléchir sur le logement. Elle a rédigé une « Résolution citoyenne logement ». Son rôle est de défendre les idées de cette assemblée citoyenne parce que ce serait bien que les Bruxelloises et Bruxellois aient plus à dire en politique, notamment en termes de logement que d'aller voter une fois tous les cinq ans. C'est une manière de le faire. Pas mal de revendications correspondent à celles de la pétition. Cela dit, les pétitionnaires sont beaucoup plus experts que les citoyens tirés au sort, et peut-être même de certains commissaires ou députés de notre Parlement, étant donné qu'ils connaissent très bien la problématique, les chiffres, le terrain.

De verzoeken van de indieners van de petitie zijn meer dan legitiem. Het gaat om een recht. Een paar weken geleden debatteerden de commissieleden over uithuiszettingen. We moeten inderdaad een einde maken aan het aantal illegale uithuiszettingen en stoppen met uithuiszettingen zonder herhuisvesting. Leegstaande gebouwen moeten onmiddellijk en zonder enige vergoeding opgeëist worden om daklozen te huisvesten, want de regering kan geen eisen stellen als ze zelf een slechte leerling is op dat gebied. De spreker heeft de website "Bruxelles inoccupée" gemaakt. Daarop staan bijna 800 leegstaande woningen in Brussel, waarvan sommige al meer dan tien jaar leegstaan. Daar moet iets aan gedaan worden. Het is niet omdat de spreker tot de meerderheid behoort dat hij zal beweren dat alles goed gaat. Het gaat slecht en we moeten oplossingen vinden.

Eigenaars worden niet vergeten in de verzoeken. Het is belangrijk om dat te benadrukken, want eigenaars zijn niet noodzakelijk rijke mensen. Wel integendeel, sinds de covidcrisis en andere crises die een impact op onze economie hadden, kunnen veel eigenaars hun eigendom niet meer onderhouden. Opnieuw onderhandelen over hypothecaire kredieten die verstrekt werden aan eigenaars-bewoners, is een voorstel dat eveneens gesteund wordt door de spreker. Tot slot moet het debat over lagere huurprijzen en het indicatieve rooster van de huurprijzen heropend worden, want slechte huisvesting heeft een nefaste invloed op het dagelijkse leven van onze medeburgers.

Het parlamentslid heeft de regering meermaals geïnterpelleerd over het kadaster van de door multinationals gekochte privéwoningen. De regering heeft beloofd dat er binnenkort een kadaster zal worden opgemaakt van alle grote multinationals die vandaag woningen in Brussel opkopen en speculeren met de huurprijzen.

Tijdens deze vergadering konden de commissieleden veel interessante ideeën horen in een constructieve sfeer. De parlementsleden moeten van tijd tot tijd wakker geschud worden en geïnformeerd worden over zaken waarvan ze niet noodzakelijk kennis hebben.

De heer Pepijn Kennis vertegenwoordigt geen politieke partij, maar een Brusselse burgerassemblee die door loting werd aangewezen en die zelf wilde nadenken over huisvesting. Zij heeft een "Burgerresolutie huisvesting" opgesteld. Zijn rol bestaat erin de ideeën van deze burgerassemblee te verdedigen, want het zou goed zijn als de Brusselaars meer te zeggen zouden hebben in de politiek, in het bijzonder op het vlak van huisvesting, in plaats van om de vijf jaar naar de stembus te gaan. Dit is een manier om dat te doen. Heel wat eisen komen overeen met die in de petitie. De indieners van de petitie zijn veel deskundiger dan de burgers die door loting worden aangewezen, en misschien zelfs dan sommige commissieleden of volksvertegenwoordigers van ons Parlement, aangezien zij de problematiek, de cijfers en het terrein zeer goed kennen.

Comme beaucoup de députés, l'assemblée citoyenne partage bon nombre de constats : le nombre croissant de personnes sur les listes d'attente pour des logements sociaux dépasse les 50.000 personnes ; les milliers de personnes qui dorment dans les rues. Effectivement, on a un problème de crise de logement abordables et qualitatifs à Bruxelles.

Il appartient à la Région de garantir ce droit constitutionnel à un logement décent. Actuellement, il y a un gros problème. Comment le garantir ? Est-ce effectivement en remettant l'argent public au secteur privé ? C'est une discussion toujours très difficile : est-ce qu'on va financer des propriétaires pour leur loyer, leur acheter des clés sur porte, etc. On parle beaucoup de la notion des petits propriétaires et des grands propriétaires. Le cas type fait notamment référence à la personne qui dispose d'un logement pour compléter sa pension. On ne doit viser les personnes qui n'ont pas assez de retraite pour leur permettre de financer sa pension. C'est résoudre un problème en en créant un autre, celui de logements inabordables. C'est un problème beaucoup plus structurel, systémique.

Sur les logements vides ou les bâtiments vides parce qu'on ne parle trop souvent que des logements vides mais il y a énormément de bâtiments vides, l'assemblée citoyenne partage les constats et les mesures à prendre.

En ce qui concerne la baisse de la grille des loyers, l'assemblée citoyenne demande que les loyers correspondent avec l'état du bien et la qualité du logement. On a beaucoup parlé de la CPL qui devait voir le jour mais qui n'est toujours pas mise en place mais qui en fait va légitimer les prix de marché. Comme le disait Mme Maison, la grille des loyers est basée sur une photographie du marché. On dira qu'un loyer n'est pas abusif sauf s'il présente des défauts au logement, mais on peut même aller au-delà 25 % au-delà sans que ce soit forcément considéré comme abusif. Tandis qu'on peut se poser la question si les loyers actuels du marché ne sont pas abusifs tels quels ? Agora avait proposé des amendements par rapport à cette ordonnance, notamment dans ce sens, mais ils n'ont pas été retenus.

La rénovation des biens peut être mise en lien avec la grille des loyers parce qu'aujourd'hui, on a une stratégie de rénovation qui doit voir le jour bientôt. Deux ministres différents, deux compétences différentes. Entretemps, Résolution est en place et se poursuit. On met déjà de l'argent public dans la rénovation des propriétés privées. Mais le lien avec le loyer qui est aussi demandé par la résolution citoyenne est trop peu présent. On attend ce conventionnement qui pourrait être un pas dans le bon sens.

Net als veel volksvertegenwoordigers, de burgerassemblee heel wat vaststellingen: het groeiend aantal personen op de wachtlijsten voor sociale woningen heeft de kaap van 50.000 overschreden; duizenden mensen slapen op straat. Er is inderdaad een crisis op het vlak van betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting in Brussel.

Het staat aan het gewest om dit grondwettelijk recht op een behoorlijke woning te garanderen. Op dit moment is er een groot probleem. Hoe kan dat recht worden gegarandeerd? Is dat inderdaad door overheidsgeld aan de privé-sector te geven? Dat is altijd een heel moeilijke discussie: gaan we eigenaars financieren voor hun huur, kopen we sleutel-op-de-deurwoningen enz. We praten veel over kleine en grote eigenaars. Het typegeval is een persoon die een woning heeft als aanvulling op zijn pensioen. We moeten ons niet richten op mensen die niet genoeg pensioen hebben. Dat lost een probleem op door er een ander te creëren, namelijk onbetaalbare woningen. Het is een veel structureler, systemischer probleem.

Wat de leegstand of leegstaande gebouwen betreft – want al te vaak hebben we het alleen maar over leegstaande woningen, maar er zijn enorm veel leegstaande gebouwen – deelt de burgerassemblee de vaststellingen en de maatregelen die moeten worden genomen.

Wat de verlaging van het huurprijzenrooster betreft, vraagt de burgerassemblee dat de huurprijzen afgestemd worden op de staat en kwaliteit van de woning. Er is veel gesproken over de paritaire huurcommissie, die er had moeten komen, maar er nog steeds niet is, en die de marktprijzen zal legitimeren. Zoals mevrouw Maison er al op gewezen heeft, is het huurprijzenrooster gebaseerd op een momentopname van de markt. Een huurprijs zal niet als buitensporig worden beschouwd, tenzij er sprake is van gebreken aan de woning, maar men kan zelfs 25% erboven gaan zonder dat de huurprijs noodzakelijkerwijs als buitensporig wordt beschouwd. Aan de andere kant rijst de vraag of de huidige huurprijzen op de markt als zodanig niet buitensporig zijn. Agora had amendementen op de ordonnantie in deze zin voorgesteld, maar die werden niet aangenomen.

De renovatie van woningen kan worden gekoppeld aan het huurprijzenrooster, omdat we op dit moment een renovatiestrategie hebben die binnenkort van start gaat. Twee verschillende ministers, twee verschillende bevoegdheden. Ondertussen is Resolutie ingevoerd en deze maatregel wordt verder uitgerold. We steken al overheidsgeld in de renovatie van privé-eigendommen. De koppeling met de huurprijs, waar de burgerresolutie ook om vraagt, is echter nog niet voldoende aanwezig. We wachten op deze conventionering, die een stap in de goede richting zou kunnen zijn.

Finalement, pour faire baisser les loyers si on se base sur les prix du marché, on pourrait imaginer la production massive de logements sociaux. Là aussi, l'assemblée citoyenne veut imposer un mécanisme comme les charges d'urbanisme pour un pourcentage minimal de logements sociaux dans les gros projets d'urbanisme. De nouveau, qu'est-ce qu'est un gros projet et comment le définir ? Ce sont de grandes discussions, même si le principe semble évident.

Par rapport aux propriétaires occupants, 60 % des personnes à Bruxelles sont locataires et donc beaucoup moins visées par la deuxième demande. L'assemblée citoyenne compte aussi une grande majorité de locataires, contrairement à la commission du logement.

En ce qui concerne l'interdiction de la spéculation, en principe c'est tout à fait dans les objectifs de l'assemblée citoyenne. Reste les mesures concrètes à mettre en place. On a parlé du démembrement à instaurer de manière structurelle pour certains opérateurs tels que city.dev. Que proposent les pétitionnaires concrètement au-delà du gel des loyers ?

Pour un cadastre transparent, de nouveau l'assemblée citoyenne demande de mieux recenser les logements vides et de communiquer de manière transparente à qui ils appartiennent. Cela pourrait aussi aider les députés à avoir une vue sur ces grands et petits propriétaires. Quel est exactement l'état des lieux pour pouvoir adopter une politique en conséquence ?

L'assemblée citoyenne est favorable à une contribution financière plus importante des multipropriétaires. Elle propose d'ailleurs une imposition en fonction des revenus locatifs réels et non sur la base d'un revenu cadastral qui n'est plus péréquaté depuis 1975. Autant l'utiliser pour établir cette imposition en fonction d'un loyer correct et abordable. On pourrait imaginer un modèle progressif sur la base des loyers de référence par exemple.

Pour ce qui concerne les logements vides, parfois ce sont des amendes et pas des taxes ou des impôts. Mais là aussi l'assemblée citoyenne veut une contribution financière plus importante des multipropriétaires de logements vides, comme le montant progressif des amendes à la STIB en cas de récidive.

Par rapport à un réquisition des logements vides, on a voté ici la réforme du droit de gestion publique qui se met tout doucement en œuvre. On devra encore attendre les résultats concrets. En tout cas, l'assemblée citoyenne veut que les bâtiments vides soient d'abord rénovés et utilisés de manière structurelle. Si ce n'est pas par le propriétaire lui-même, que le pouvoir public prenne cela en charge, réquisitionne ou prenne le bien en gestion publique. Si

Om ten slotte de huurprijzen te doen dalen op basis van de marktprijzen, zouden we kunnen denken aan de massale bouw van sociale woningen. Ook hier wil de burgerassemblee een mechanisme zoals de stedenbouwkundige lasten opleggen voor een minimumpercentage sociale woningen bij grote stadsontwikkelingsprojecten. Nogmaals, wat is een groot project en hoe moet dit gedefinieerd worden? Dit zijn belangrijke discussies, ook al lijkt het principe voor de hand te liggen.

Wat de eigenaren-bewoners betreft, is 60% van de mensen in Brussel huurder en is het tweede verzoek dus veel minder op hen gericht. De burgerassemblee bestaat ook voor een groot deel uit huurders, in tegenstelling tot de commissie voor de Huisvesting.

Het verbod op speculatie is in principe volledig in overeenstemming met de doelstellingen van de burgerassemblee. Nu moeten er nog concrete maatregelen worden genomen. We hebben gesproken over de structureel in te voeren splitsing voor bepaalde operatoren, zoals city.dev. Wat stellen de indieners van de petitie concreet voor, naast een bevroering van de huurprijzen?

Voor een transparant kadaster vraagt de burgerassemblee opnieuw om een betere inventarisatie van de leegstaande woningen en transparante communicatie over wie de eigenaar is. Dat zou ook de volksvertegenwoordigers kunnen helpen om een overzicht te krijgen van de grote en kleine eigenaars. Wat is precies de stand van zaken, zodat we daar een beleid op kunnen afstemmen?

De burgerassemblee is voorstander van een grotere financiële bijdrage van eigenaars van meerdere woningen. Zij stelt trouwens voor om de belasting te baseren op de werkelijke huurinkomsten en niet op een kadastraal inkomen, dat sinds 1975 niet meer is aangepast. We kunnen dat net zo goed gebruiken om een belasting in te voeren die gebaseerd is op een correcte en betaalbare huurprijs. We zouden bijvoorbeeld kunnen denken aan een progressief model op basis van de referentiehuurprijzen.

Voor leegstaande woningen worden soms boetes opgelegd in de plaats van belastingen. Ook hier wil de burgerassemblee een grotere financiële bijdrage van eigenaars van meerdere woningen, zoals de progressieve boetes bij de MIVB in geval van recidive.

Wat het opvorderen van leegstaande woningen betreft, hebben we hier de hervorming van het openbaar beheersrecht goedgekeurd, die langzaam ten uitvoer wordt gelegd. We moeten nog wachten op de concrete resultaten. In ieder geval wil de burgerassemblee dat de leegstaande gebouwen eerst worden gerenoveerd en structureel in gebruik worden genomen. Als dat niet door de eigenaar zelf wordt gedaan, moet de overheid dat op zich nemen, het pand opvorderen

vraiment c'est impossible, qu'on fasse une occupation temporaire avec une finalité sociale. Trop de gens sont dans les rues alors qu'ils pourraient profiter de ces toits qui existent.

À propos de l'arrêt des expulsions, les chiffres ont été rappelés récemment : 5.000 requêtes d'expulsions, 3.300 jugements, 600 exécutions d'expulsion. C'est à partir des jugements que les gens commencent à devoir quitter leur logement. L'assemblée citoyenne ne s'est pas prononcée sur les expulsions mais la Région doit jouer un rôle spécifique en garantissant le droit à un logement.

S'il y avait une assemblée citoyenne bruxelloise contraignante ou même une commission délibérative telles qu'elles existent dans le Parlement qui aurait plus d'impact sur la prise de décision politique, la plupart des revendications des pétitionnaires auraient déjà été concrétisées.

Mme Sarah de Laet dit que les pétitionnaires sont fatigués d'agir au cas par cas et de se battre pour chacune des personnes rencontrées. Il faut des solutions structurelles comme une baisse des loyers. Gérer cet état de pauvreté et la crise du logement abordable est le métier de milliers de travailleurs sociaux qui sont épuisés.

En ce qui concerne la question de la propriété privée, c'est essentiel parce que c'est là-dessus qu'on bute : le droit qu'on laisse à la propriété privée, les prérogatives qu'on laisse au bailleur. Jusqu'où peut-on aller avec ce droit de propriété ? Cette pétition a été rédigée la sortie du deuxième confinement. On se retrouve dans une situation très compliquée où une immense partie de la population urbaine bruxelloise peine à se loger, des mouvements sociaux naissent, des oppositions, des tentatives de prise de décision, de lois. À chaque fois, elles sont déboutées par des hautes juridictions. C'est un problème démocratique.

Si les personnes ne peuvent pas remettre en question le fait qu'elles sont exploitées sur le marché locatif, on a un problème démocratique. Comment avancer avec si la Cour constitutionnelle dit qu'il faut protéger davantage le droit à la propriété privée que le droit au logement. Cette pétition ne demande pas l'abolition de la propriété privée. La pétition porte sur le fait de relâcher la pression pour les habitants de Bruxelles. Elle ne dit pas non plus que les propriétaires bailleurs sont immoraux. Ce n'est pas un point moral. On est sur une question de marché. Si on ne régule pas le marché, il avance comme un marché. On accumule des bouts de sparadraps et des petites mesures. On n'arrête pas d'essayer de contraindre le marché à mettre un rond dans un carré. C'est très compliqué parce qu'on dit faut-il agir sur la valeur du marché ou sur les valeurs extrêmes prises par les loyers ? On dit qu'il faut punir les propriétaires qui jouent le jeu le plus fort. On peut considérer

of in openbaar beheer nemen. Als dat echt niet kan, moet er een tijdelijk gebruik komen met een maatschappelijk doel. Te veel mensen leven op straat, terwijl ze in die gebouwen terecht zouden kunnen.

Wat het stoppen van de uithuiszettingen betreft, werd onlangs aan de cijfers herinnerd: 5.000 vorderingen tot uithuiszetting, 3.300 vonnissen en 600 uitgevoerde uithuiszettingen. Wanneer de vonnissen worden uitgesproken, moeten de mensen hun woning verlaten. De burgerassemblee heeft zich niet uitgesproken over de uithuiszettingen, maar het gewest moet een specifieke rol spelen bij het waarborgen van het recht op een woning.

Als er een bindende Brusselse burgerassemblee zou zijn of zelfs een overlegcommissie zoals die in het Parlement bestaan en meer invloed hebben op de politieke besluitvorming, dan zouden de meeste eisen van de indieners al ingewilligd zijn.

Mevrouw Sarah de Laet wijst erop dat de indieners van de petitie het beu zijn om geval per geval te handelen en de strijd aan te gaan voor individuele gevallen. Er zijn structurele oplossingen nodig, zoals een verlaging van de huurprijzen. De strijd tegen armoede en de huisvestingscrisis is het werk van duizenden maatschappelijke werkers, die uitgeput zijn.

De kwestie van privé-eigendom is essentieel, want daar struikelen we over: het recht dat we aan privé eigendom verlenen, de voorrechten die we aan de verhuurder verlenen. Hoe ver kunnen we gaan met het recht op eigendom? Deze petitie werd opgesteld net na de tweede lockdown. We bevinden ons in een zeer ingewikkelde situatie, waarin een groot deel van de Brusselse stadsbevolking worstelt om een woning te vinden en er ontstaan bewegingen, verzet, pogingen om beslissingen te nemen, wetten aan te nemen. Elke keer worden ze verworpen door hoge rechterlijke instanties. Het is een democratisch probleem.

Als mensen hun uitbuiting op de huurmarkt niet ter discussie mogen stellen, hebben we een democratisch probleem. Hoe kunnen we vooruitgang boeken als het Grondwettelijk Hof stelt dat het recht op privé eigendom meer beschermd moet worden dan het recht op huisvesting? Deze petitie roept niet op tot de afschaffing van privé-eigendom. De petitie gaat over het verlichten van de druk voor de inwoners van Brussel. Ze stelt evenmin dat de huisbazen immoreel zijn. Het gaat niet om moraliteit. Het gaat om de werking van de markt. Als de markt niet gereguleerd wordt, dan gaat hij vooruit als een markt. We blijven maar pleisters plakken en kleine maatregelen nemen. We blijven het onmogelijke vragen van de markt. Het is zeer ingewikkeld, want moeten we ingrijpen in de marktwaarde of in de extreme waarden die de huurprijzen hebben aangenomen? We zeggen dat de eigenaars die het spel het hardst spelen, gestraft moeten worden. We kunnen

que les marchands de sommeil sont les propriétaires qui maîtrisent le principe de rendement maximal : ils achètent pas cher, ne rénovent pas et louent très cher. C'est eux qui jouent le mieux le jeu si on pense à la rentabilité.

Thomas Paine a dit que si quelqu'un qui a un grand terrain et a passé toute sa vie à faire fructifier son bien parce qu'il a fait construire des maisons dessus, a planté des vergers, ne pas lui permettre de transmettre son terrain à ses enfants semble injuste. Mais si on adopte ce point de vue, on se trompe. Ce qui compte, ce sont les nouveaux venus sur Terre. L'enfant qui naît dans une famille qui ne dispose pas de capital foncier. À Bruxelles, la majorité de la population est ce nouveau venu sur Terre face à un monde totalement approprié.

Le Belge a une brique dans le ventre. La Belgique est un paradis fiscal. La question de l'accès à nos informations cadastrales n'est pas neutre. Bien sûr, il s'agit d'une question compliquée qui ne concerne pas que Bruxelles. On parle beaucoup du petit propriétaire. C'est qui ? C'est quoi ? La question, c'est : qui a un intérêt réel à ce que les loyers et les prix du foncier continuent à grimper ? Fondamentalement, pas les propriétaires occupants. Une grand-mère qui a acheté un appartement il y a longtemps et qui a vu le prix de cet appartement grimper très fort, si dans le même temps, ses petits-enfants ont dû aller vivre ou vendre un rein pour pouvoir se loger, n'avait pas un intérêt direct à ce que les prix de l'immobilier augmentent.

Les pétitionnaires ne pensent pas qu'il s'agit de créer de la pauvreté. Mais ce marché ne se régule pas lui-même automatiquement. Des députés se sont positionnés en faveur d'un marché régulé mais pas des loyers. Imaginons qu'on gèle demain les loyers, personne ne perdra d'argent. Ce que des personnes risquent de perdre, c'est une limitation sur les gains qu'elles pensaient faire. On fait perdre tout le monde avec cette question de régulation des marchés. En ne faisant rien, on ne protège pas la petite propriété mais la grande propriété privée.

À propos du marché, les pétitionnaires ne disent pas que la loi de l'offre et de la demande n'est pas opérationnelle ou que l'augmentation de la population bruxelloise n'a pas amené une augmentation des prix du marché. Par contre, on peut constater empiriquement que le fait de construire du logement neuf qui passe aux mains du privé ne fait pas baisser les prix. Ce constat est fait partout. Une des explications qui a l'air d'être évoquée, c'est qu'en partie il y a une demande par les investisseurs, qu'ils soient institutionnels ou non, qui biaise cette loi de l'offre et de la demande. L'ignorer est problématique au vingt-et-unième siècle.

Si le Parlement veut mettre en place un conventionnement, qu'il le fasse. La situation ne peut pas être pire. C'est fondamentalement cette question : que faudra-t-il investir ?

stellen dat huisjesmelkers de eigenaars zijn die het principe van maximaal rendement onder de knie hebben: zij kopen goedkoop, renoveren niet en verhuren heel duur. Zij spelen het spel het best als het gaat om rendement.

Thomas Paine vindt dat als iemand een groot stuk grond heeft en er zijn hele leven op heeft gewerkt om het te laten opbrengen door er huizen op te bouwen en boomgaarden aan te planten, het onrechtvaardig lijkt om hem niet toe te staan dat door te geven aan zijn kinderen. Als we dat standpunt innemen, hebben we het echter mis. Waar het om gaat, zijn de nieuwkomers op aarde. Het kind dat geboren wordt in een gezin zonder grondkapitaal. In Brussel is de meerderheid van de bevolking deze nieuwkomer op aarde, die terechtkomt in een wereld waarin alle eigendom al verdeeld is.

De Belg heeft een baksteen in de maag. België is een belastingparadijs. De kwestie van toegang tot onze kadastrale gegevens is niet neutraal. Natuurlijk gaat het om een ingewikkelde kwestie die niet alleen Brussel aangaat. Er wordt veel gesproken over de kleine eigenaar. Wie is dat? Wat is dat? De vraag is: wie heeft er echt belang bij dat de huurprijzen en grondprijzen blijven stijgen? In principe niet de eigenaren bewoners. Een grootmoeder die lang geleden een appartement heeft gekocht en de prijs van dat appartement heel fors heeft zien stijgen, terwijl haar kleinkinderen ondertussen een nier moesten verkopen om ergens te kunnen wonen, heeft er geen rechtstreeks belang bij dat de vastgoedprijzen stijgen.

De indieners geloven niet dat het gaat om het creëren van armoede. Deze markt reguleert zichzelf echter niet automatisch. Sommige volksvertegenwoordigers hebben zich uitgesproken voor een gereguleerde markt, maar niet voor gereguleerde huurprijzen. Stel dat we morgen de huurprijzen zouden bevriezen, dan zal niemand geld verliezen. Wat mensen dreigen te verliezen, is de extra winst die ze dachten te maken. Iedereen verliest bij marktregulering. Door niets te doen, beschermen we niet de kleine privé eigenaren, maar de grote privé-eigenaren.

Wat de markt betreft, zeggen de indieners niet dat de wet van vraag en aanbod niet werkt of dat de toename van de Brusselse bevolking niet heeft geleid tot een stijging van de marktprijzen. We kunnen daarentegen empirisch vaststellen dat de bouw van nieuwe woningen die in privéhanden komen, de prijzen niet doet dalen. Die vaststelling wordt overal gedaan. Een van de verklaringen zou zijn dat er deels een vraag is van al dan niet institutionele investeerders, die deze wet van vraag en aanbod verstoort. Dit negeren is problematisch in de eenentwintigste eeuw.

Als het Parlement een conventionering wil invoeren, dan moet het dat doen. De situatie kan niet slechter zijn. Eigenlijk gaat het om de volgende vraag: wat moeten we

Combien cela coûtera-t-il ? Que donner à ces propriétaires en contrepartie de quel loyer ? Il faudrait aller relativement loin pour que cela ait un intérêt durable sur les prix. Quel type de propriétaires rentrera là-dedans ? Il faudrait une typologie des bailleurs.

Mme Charlotte Renouprez revient, en ce qui concerne le contrat de bail encadré par des normes et la commission paritaire locative, sur des mots comme « bisounours » ou « rêveurs ». Ils ne correspondent pas à la réalité parce que les pétitionnaires vient avec une demande de baisse et de régulation des loyers. Trop de personnes vivent dans la rue. Pour les locataires, ce n'est pas possible. Les pétitionnaires accompagnent des locataires dans certains contextes compliqués, par exemple en justice de paix. Il faut se représenter la violence avec laquelle on parle au locataire. On lui dit si vous ne trouvez pas à vous loger à Bruxelles, sortez de Bruxelles. Cela signifie trouver un autre école, acheter une voiture pour aller travailler. Se posent aussi la question de la langue et du droit de choisir où habiter.

Par rapport au fait que le contrat de bail est encadré par des normes, quand on parle d'un contrat de bail, on parle d'un individu qui a besoin d'un toit pour vivre et d'un propriétaire bailleur qui possède plusieurs logements, dont un pour vivre, tandis qu'il en met un ou plusieurs autres en location. On est dans une asymétrie dans le contrat de bail. Idem sur le marché de l'emploi avec un employeur et un employé : quelqu'un qui a besoin de travailler et quelqu'un qui peut donner du travail. On reconnaît cette asymétrie en créant des conventions collectives de travail et des syndicats. Dans le cas du contrat de bail, on reste dans une dynamique individuelle de négociation individuelle. C'est au locataire de faire valoir ses droits et donc à la partie faible, à des personnes qui ne savent parfois même pas qu'il y a des droits, qui ne savent pas lire, ni écrire, pas parler la langue que ce soit le français ou le néerlandais. Il y a donc quelque chose de fondamentalement injuste à remettre systématiquement la responsabilité sur le locataire, la partie faible, pour faire valoir ses droits. Dans des démocraties proches comme la Suède, 90 % des loyers privés sont négociés collectivement par des syndicats de locataires.

Enfin, concernant la commission paritaire locative et les loyers abusifs, l'essence de ce mécanisme est bien de lutter contre les loyers abusifs, c'est-à-dire ce qui sort de la norme. Or, les pétitionnaires disent qu'il est temps de faire baisser les loyers de manière générale. La norme est déjà trop élevée pour les locataires bruxellois. Qui devra saisir cette CPL et accompagner les locataires ? Les travailleurs sociaux. Il est possible pour les propriétaires bailleurs de saisir la CPL si leur loyer est jugés insuffisamment haut par rapport à cette norme déjà trop élevée. En France, des études récentes sur le système parisien ont mis en lumière qu'il y a autant de propriétaires que de locataires qui saisissent ce mécanisme pour faire sensiblement augmenter

investeren? Hoeveel zal dat kosten? Wat krijgen deze eigenaars in ruil voor welke huur? We zouden vrij ver moeten gaan om dit een blijvend effect op de prijzen te laten hebben. Welk type eigenaars zal hierin passen? We hebben een typologie van de verhuurders nodig.

In verband met de aan normen onderworpen huurovereenkomst en de paritaire huurcommissie komt mevrouw Charlotte Renouprez terug op woorden zoals “zorg dragen” en “dromers”. Ze stroken niet met de werkelijkheid, want de indieners van de petitie vragen om verlaging en regulering van de huurprijzen. Te veel mensen leven op straat. Voor huurders is dat niet mogelijk. De indieners begeleiden huurders in bepaalde moeilijke omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer ze naar het vrederecht moeten. Huurders krijgen met veel verbaal geweld te maken. Ze krijgen te horen dat als ze geen woning in Brussel kunnen vinden, ze dan maar uit Brussel moeten verhuizen. Dat betekent een andere school zoeken of een wagen kopen om te gaan werken. De taal en het recht van woonplaatskeuze zijn ook factoren waarmee men rekening moet houden.

Als men het heeft over een aan normen onderworpen huurovereenkomst, heeft men het over een individu dat een dak boven zijn hoofd nodig heeft en een eigenaar-verhuurder die meerdere woningen bezit, waarvan hij er een gebruikt om in te wonen, terwijl hij een of meer andere woningen verhuurt. De huurovereenkomst is asymmetrisch. Dat is ook zo op de arbeidsmarkt met een werkgever en een werknemer: iemand die werk nodig heeft en iemand die werk kan geven. We gaan om met die asymmetrie door collectieve arbeidsovereenkomsten en vakbonden op te richten. In het geval van de huurovereenkomst blijft men steken in een dynamiek van individuele onderhandeling. Het is aan de huurder om zijn rechten te doen gelden en dus aan de zwakkere partij, aan mensen die soms niet eens weten dat ze rechten hebben, die de taal niet kunnen lezen, schrijven of spreken, of het nu Nederlands of Frans is. Er is dus iets fundamenteel oneerlijks aan het feit dat de verantwoordelijkheid systematisch bij de huurder, de zwakkere partij, wordt gelegd om zijn rechten te laten gelden. In vergelijkbare democratieën zoals Zweden wordt over 90% van de huurprijzen op de privémarkt collectief onderhandeld door huurderssyndicaten.

Tot slot, met betrekking tot de paritaire huurcommissie en de onbetaalbare huurprijzen, wil deze regeling in essentie de onbetaalbare huurprijzen, dat wil zeggen huurprijzen die boven de norm liggen, bestrijden. De indieners zeggen echter dat het tijd is om de huurprijzen over de hele lijn te verlagen. De norm is eigenlijk al te hoog voor de Brusselse huurders. Wie zal de zaak moeten doorverwijzen naar de paritaire huurcommissie en de huurders ondersteunen? De maatschappelijk werkers. Verhuurders kunnen naar de paritaire huurcommissie stappen als hun huurprijs niet hoog genoeg wordt geacht in verhouding tot deze reeds te hoge norm. In Frankrijk hebben recente studies van het Parijse systeem aangetoond dat evenveel verhuurders

leur loyer. Ce n'est pas suffisant compte tenu de la réalité et de l'urgence sociale.

Mme Sarah De Laet ajoute, par rapport au gel de l'indexation pour les bâtiments dont le PEB ne correspond pas à telle lettre, que la mesure a débarqué de manière intéressante mais choquante. Des milliers de locataires peinent à payer leur loyer. On dit que les loyers sont trop élevés, qu'on ne peut jamais toucher à rien et là on peut, donc c'est possible. Par ailleurs, à propos de la question du gel de l'indexation une mesure d'impact est-elle prévue pour examiner comment les propriétaires l'appliqueront réellement, le répercuteront-ils de manière légale ou illégale ? C'est faible et arrive dans un contexte très précis, écologique, dans des débats déjà compliqués. Quel est le message politique envoyé aux gens ? Que la pauvreté n'est pas un problème.

On a parlé des mesures anti-spéculatives. Il est clair que le démembrement, le Community Land Trust (CLT), l'emphytéose sont des mesures à creuser spécifiquement pour le sol public. Il ne faut plus vendre du foncier public au secteur privé. D'autres mécanismes anti spéculatifs existent : le gel des loyers et la question de la taxation des plus-values. Une des raisons pour lesquelles on ne touche pas aux plans de secteur, ce sont les risques de moins-value. Les personnes risquent de se retourner contre l'État pour se faire dédommager en raison de la moins-value. À Bruxelles, on n'a pas de mécanisme de captation de la plus-value, contrairement à la Flandre qui vient de se doter d'un tel mécanisme. La spéculation immobilière n'opère pas sur le bâtiment mais sur le sol, sur le devenir de ce sol. De façon générale, les mécanismes anti-spéculatifs ne peuvent pas être pensés uniquement en traitant la question du logement mais aussi les fonctions urbaines. Mais, en tout cas, une baisse des loyers est une aussi une mesure anti-spéculative.

Mme Aline Farès répond sur la concentration de la propriété, qu'il est très probable qu'en regardant les chiffres actuels, on constate que la propriété n'est pas si concentrée que cela, qu'il y a encore beaucoup de petits propriétaires mais elle a voulu exprimer dans son intervention que tout est prêt pour que cela commence à changer et cela peut changer très vite. Un député a mentionné que les promoteurs ne sont pas propriétaires mais ils le deviennent parce qu'ils ont accès à tellement de capital que cela représente une aubaine et un juteux business. Une étude a été publiée par l'organisation néerlandophone FairFin sur la promotion immobilière et son impact sur le logement en Région bruxelloise. L'oratrice cite Marnix Galle, le patron d'Immobel : « Immobel a créé sa propre société d'investissement devenant ainsi un organisme financier qui gère des fonds financiers et réalise des investissements dans le secteur immobilier et comme elle voit grand je voudrais disposer dans dix ans de fonds d'une valeur d'environ 8 milliards d'euros il s'agit pour nous d'un projet à long

als huurders gebruik maken van deze regeling om hun huurprijs aanzienlijk te verhogen. Dit is onvoldoende, gelet op de realiteit en de sociale nood situatie.

Mevrouw Sarah De Laet voegt er, met betrekking tot de bevrozing van de indexering voor de gebouwen waarvan het EPB niet overeenkomt met een bepaalde letter, aan toe dat de maatregel op een interessante maar schokkende manier werd ingevoerd. Duizenden huurders kunnen erg moeilijk hun huur betalen. Men zegt dat de huurprijzen te hoog zijn, dat we ze niet kunnen beïnvloeden, maar nu kunnen we dat dus wel. Wat bovendien de bevrozing van de indexering betreft, is er een effectmeting gepland om te onderzoeken of eigenaars deze bevrozing daadwerkelijk zullen toepassen, of zullen ze deze legaal of illegaal doorrekenen? Het is een zwak punt, in een zeer specifieke, ecologische context, in debatten die al ingewikkeld zijn. De politieke boodschap die op die manier naar de burgers wordt gestuurd is dat er geen armoedeprobleem is.

De anti-speculatiemaatregelen kwamen aan bod. Het is duidelijk dat de splitsing, de Community Land Trust (CLT) en de erfpacht maatregelen zijn die specifiek voor openbare gronden moeten worden ontwikkeld. Openbare gronden zouden niet langer aan de privé-sector mogen worden verkocht. Er bestaan andere regelingen om speculatie tegen te gaan: de huurprijsbevrozing en de heffing op meerwaarde. Een van de redenen waarom we niet aan de sectorplannen raken, is het risico op minderwaarden. Het risico bestaat dat mensen de staat aanklagen voor compensatie van het waardeverlies. In Brussel hebben we geen regeling tot afroaming van de meerwaarde, in tegenstelling tot Vlaanderen, waar zo'n regeling net is ingevoerd. Bij vastgoedspeculatie gaat het niet om het gebouw, maar om de grondbestemming. Over het algemeen kunnen anti-speculatieregelingen niet alleen in termen van huisvesting worden gezien, maar ook in termen van stedelijke functies. In elk geval zijn lagere huurprijzen ook een anti-speculatiemaatregel.

Mevrouw Aline Farès reageert op het onderwerp van de concentratie van vastgoedeigendom en zegt dat het zeer waarschijnlijk is dat, als we naar de huidige cijfers kijken, men ziet dat de eigendom niet zo geconcentreerd is en dat er nog steeds veel bescheiden eigenaars zijn. Ze wil echter wel benadrukken dat alles klaar is om de verandering in gang te zetten, en dat het heel snel kan veranderen. Een parlementslid vermeldde dat projectontwikkelaars geen eigenaars zijn, maar dat ze eigenaar worden omdat ze toegang hebben tot zoveel kapitaal, wat een meevaller en een winstgevende business is. De Nederlandstalige organisatie FairFin heeft een studie gepubliceerd over vastgoedontwikkeling en de impact ervan op huisvesting in het Brussels Gewest. De spreker citeert de heer Marnix Galle, hoofd van Immobel die zei dat Immobel een eigen investeringsmaatschappij heeft opgericht en een financiële organisatie is geworden die financiële fondsen beheert en investeringen doet in de vastgoedsector, en omdat het bedrijf in het groot denkt, wil hij over tien jaar over fondsen ter waarde van ongeveer acht

terme ». Ils deviennent propriétaires par ces fonds. Peut-être que la situation n'est pas trop préoccupante aux yeux des députés mais elle le devient et elle change rapidement. Ce sont des mouvements rapides qui ont eu lieu en quelques années dans de nombreuses villes. C'est peut-être pour cela que des promoteurs sont excités pour faire dire que tel logement de PEB F ou G n'est plus louable pour le racheter et le louer plus cher.

En ce qui concerne le laisser-faire du marché et l'espoir qu'ainsi tout va bien se passer, il suffit d'avoir joué au Monopoly initialement créé par une femme Elizabeth Magie. Au début du 20^e siècle alors qu'il y avait de gros problèmes de concentration de la propriété foncière, elle a créé une première version qui se voulait être un outil pédagogique pour montrer que laisser le marché de la propriété du sol et immobilier seul fonctionner conduisait nécessairement à un monopole.

Baisser les loyers est une nécessité, pas un truc chouette. La création d'un mouvement demande beaucoup d'énergie et de travail. Il s'agit de se défendre. Quand un Parlement agit, cela encourage donne les personnes en difficulté à se mobiliser. Cela permet aussi de faire grandir un mouvement, de montrer que des victoires sont possibles, qu'un Parlement peut écouter des pétitionnaires comme des représentants de la population et faire bouger les lignes.

Quand on dit qu'il y a beaucoup d'argent, il y en a vraiment beaucoup. Pour preuve, les montants de capitaux qui circulent sur les marchés financiers, la fortune des gens. La concentration de la richesse augmente en permanence. Ces gens font de l'argent avec de l'argent. C'est maladif. Avec pour résultat que la pression du capital est particulièrement forte. Du capital qui exige du rendement. C'est extrêmement violent. On s'en fout des gens. Derrière, ce sont des gens qui regardent le monde d'en haut avec des chiffres et pour seul but d'encaisser toujours davantage. Il faut agir maintenant avant le carnage et mettre des limites à cette pression du capital.

M. Bertin Mampaka Mankamba remercie les pétitionnaires pour ces informations complémentaires. L'État doit jouer un rôle. Le pouvoir bruxellois a failli pendant des années dans la politique du logement. Ce n'est pas seulement le revenu qu'on doit augmenter mais aussi le taux d'emploi.

M. Martin Casier souligne l'exemple de la Suède. L'objectif du conventionnement et de la CPL est de poser les premiers jalons d'une gestion paritaire du marché du logement parce que c'est un marché. Quand il sera organisé de façon paritaire, on ne sera plus un marché libéralisé comme il l'est maintenant. Aujourd'hui, si la CPL ne se

miljard euro beschikken - dit is een langetermijnproject voor hen. Zij worden eigenaar via deze fondsen. Misschien is de situatie niet al te zorgwekkend in de ogen van parlementsleden, maar ze wordt het wel en het verandert snel. Het gaat om een snel proces dat in veel steden in een paar jaar tijd heeft plaatsgevonden. Misschien is dat de reden waarom projectontwikkelaars er zo op gebrand zijn om mensen te laten vertellen dat een bepaalde woning met een EPB F of G niet meer verhuurbaar is, zodat ze het terug kunnen kopen en tegen een hogere prijs kunnen verhuren.

Wat de laksheid van de markt en de hoop dat alles goed komt betreft, hoeft u alleen maar Monopoly te spelen, dat oorspronkelijk werd bedacht door Elizabeth Magie. Aan het begin van de 20^e eeuw, toen er grote problemen waren met de concentratie van grondbezit, maakte zij een eerste versie die bedoeld was als leermiddel om te laten zien dat het op eigen houtje laten functioneren van de grond- en eigendomsmarkt noodzakelijkerwijs tot een monopolie leidde.

Het verlagen van de huurprijzen is een noodzaak, geen hebbedingetje. Het opzetten van een beweging vergt veel energie en inspanning. Men moet opkomen voor zichzelf. Wanneer een Parlement actie onderneemt, moedigt dat mensen in moeilijkheden aan om mee te doen. Het laat een beweging ook groeien en laat zien dat overwinningen mogelijk zijn, dat een Parlement zowel naar indieners als naar vertegenwoordigers van de bevolking kan luisteren en verandering kan brengen.

Er is ook wel degelijk veel geld beschikbaar. Het bewijs hiervan zijn de hoeveelheden kapitaal die op de financiële markten circuleren en het vermogen van de mensen. De concentratie van rijkdom neemt voortdurend toe. Deze mensen verdienen geld aan geld. Het is ziekelijk. Als gevolg hiervan is de kapitaaldruk bijzonder groot. Kapitaal dat rendement eist. Het is een uiterst agressief gegeven. Men geeft geen moer om mensen. De mensen hierachter kijken neer op de wereld en hebben als enig doel zich steeds meer te verrijken. We moeten nu handelen voordat het bloedbad zich voltrekt en we moeten deze kapitaaldruk aan banden leggen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba bedankt de indieners voor deze aanvullende informatie. De overheid heeft hierin een rol te vervullen. Jarenlang heeft de Brusselse overheid gefaald in haar huisvestingsbeleid. Niet alleen het inkomen moet omhoog, maar ook de werkgelegenheidsgraad.

De heer Martin Casier haalt het voorbeeld van Zweden aan. Het doel van de overeenkomst en de paritaire huurcommissie is om de weg vrij te maken voor een paritair beheer van de woningmarkt, want het is een markt. De markt zal niet meer zo geliberaliseerd zijn als nu, zodra hij op basis van pariteit is georganiseerd. Vandaag wordt de

met pas en place, c'est parce que le Syndicat national des propriétaires refuse d'y prendre part. Or, on en a besoin pour une fixation collective des loyers.

M. Arnaud Verstraete revient sur la question de la référence à un droit inscrit dans la Constitution mais qu'on ne peut pas concrétiser. Serait-ce un problème démocratique ? C'est juste mais il y a une solution. Il renvoie à la période du covid où, en très peu de temps, des dérogations ont été faites à la Constitution dans différents domaines. À ce moment, il y avait grand sens de l'urgence partagé par tous et un large consensus dans tous les parlements. C'est ce dont on a besoin pour lutter contre la pauvreté et parvenir à des loyers abordables, un meilleur enseignement, des améliorations en matière de climat : un meilleur et plus grand sens de l'urgence. Dans ce cas, beaucoup devient possible, y compris avec la Constitution. Groen on n'abandonnera pas et avancera pas après pas dans chaque domaine où il trouvera une possibilité d'aller l'avant et rendre le logement plus abordable pour tout le monde à Bruxelles même si c'est encore un grand défi.

Mme Françoise De Smedt confirme sur la concentration de la propriété que tout est prêt pour que cela change comme en témoigne un article paru dans Apache qui évoque la tendance de BlackRock à investir à Bruxelles alors qu'il a un gros impact sur le marché immobilier mondial où il a détérioré la situation comme à Berlin et Paris.

Par rapport à la rénovation et au plan Renolution, l'intervenante s'inquiète par rapport aux petits propriétaires de tous les travaux obligatoires qu'ils n'arriveront pas à financer, ce qui risque de les soient conduire à vendre leurs maisons qui seraient rachetées par de gros investisseurs. Bruxelles doit prendre des mesures contraignantes qui baissent les loyers et réguler bien plus le marché sinon il n'y aura plus que des riches qui habiteront la région.

Mme Zoé Genot constate que c'est le petit propriétaire qui pourrait rentrer dans le conventionnement et accepter un plus petit loyer en échange d'une aide. Le fait de voir cette financiarisation convoiter Bruxelles est inquiétant. L'intervenante demande si les pétitionnaires connaissent d'autres expériences que la Suède pour freiner cette financiarisation.

Mme Joëlle Maison cite des réponses de la secrétaire d'État à ses questions en commission : 65 % des propriétaires de parcelles castrales affectées à du logement ne possèdent qu'une parcelle, 19 % deux, 4 % en ont entre 5 et 10 ; 0,8 % en ont plus de 10. Aujourd'hui, il y a une majorité de petits propriétaires.

paritaire huurcommissie niet opgericht omdat de Nationale Eigenaarsbond weigert deel te nemen. Maar we hebben het nodig om de huurprijzen collectief vast te leggen.

De heer Arnaud Verstraete komt terug op de verwijzing naar een recht dat in de Grondwet is vastgelegd, maar dat niet in praktijk kan worden omgezet. Is dit een democratisch probleem? Dat klopt, maar er is een oplossing. Hij verwijst naar de covidperiode, toen er in zeer korte tijd op verschillende niveau's van de Grondwet werd afgeweken. Toen heerste er een groot gevoel van dringende noodzaak dat door iedereen gedeeld werd en bestond er een brede consensus in alle parlementen. Dat is wat we nodig hebben om armoede te bestrijden en om betaalbare huurprijzen, beter onderwijs en verbeteringen op het vlak van het klimaat te bereiken: een beter en groter gevoel van dringende noodzaak. Dan wordt er veel mogelijk, ook met de Grondwet. Groen geeft niet op en zal stap voor stap doorgaan op elk gebied waar het een mogelijkheid vindt om vooruitgang te boeken en huisvesting betaalbaarder te maken voor iedereen in Brussel, ook al is die uitdaging nog steeds groot.

Mevrouw Françoise De Smedt bevestigt dat, met betrekking tot de concentratie van eigendom, de verandering in zicht is, zoals blijkt uit een artikel in Apache waarin de neiging van BlackRock wordt vermeld om in Brussel te investeren, ook al heeft dit een grote impact op de wereldwijde vastgoedmarkt, waar het de situatie heeft verslechterd, zoals in Berlijn en Parijs.

Met betrekking tot renovatie en het plan Renolution maakt de spreker zich zorgen over bescheiden eigenaars die niet in staat zullen zijn om alle verplichte werken te bekostigen, wat ertoe zou kunnen leiden dat ze hun huizen moeten verkopen, die dan opgekocht zouden worden door grote investeerders. Brussel moet bindende maatregelen nemen om de huurprijzen te verlagen en de markt veel meer te reguleren, zo niet zullen er alleen rijke mensen in het gewest wonen.

Mevrouw Zoé Genot merkt op dat het de bescheiden eigenaar is die de overeenkomst zou kunnen aangaan en een lagere huurprijs zou kunnen aanbieden in ruil voor steun. Het is zorgwekkend om te zien hoe deze financiering Brussel in haar greep houdt. Ze vraagt of de indieners nog andere ervaringen kennen dan die van Zweden met het beteugelen van deze financiering.

Mevrouw Joëlle Maison citeert de antwoorden van de staatssecretaris op haar vragen in de commissie: 65% van de eigenaars van percelen die gebruikt worden voor huisvesting bezit slechts één perceel, 19% bezit er twee, 4% bezit tussen 5 en 10 percelen en 0,8% bezit meer dan 10 percelen. Vandaag de dag is de meerderheid een bescheiden eigenaar.

L'oratrice n'est pas partisane d'un encadrement des loyers exactement pour les mêmes raisons que celles énoncées par Mme De Smedt. Si on impose des contraintes trop importantes aux petits propriétaires, ils vendront leur bien. Si on gèle les loyers, les petits propriétaires vendront et cela favorisera la concentration de la propriété dans les mains de fonds d'investissement comme ceux que les pétitionnaires dénoncent. Ce n'est donc pas une bonne solution. En revanche, l'intervenante croit fermement dans la solution du triptyque d'un conventionnement sur base volontaire entre un propriétaire qui met en location son bien à un loyer raisonnable, un locataire qui le prendra en location pour un loyer raisonnable et les fonds publics concentrés sur ces propriétaires-là.

M. Pepijn Kennis relève que ce qui est dit sur la valeur foncière est essentiel. Il ne s'agit pas de spéculation sur le bâti mais sur le sol. Ce qui se passe en Flandre avec les avantages et les coûts de planification pour la captation est intéressant et devrait être une source d'inspiration pour la Région bruxelloise. Il revient sur l'idée d'une gestion paritaire. Dans ce cas, se pose la question de la démocratie parce que la grande partie des habitants de Bruxelles ne sont pas propriétaires. On ne voit dès lors pas pourquoi avoir une répartition moitié moitié entre propriétaires et non propriétaires dans la détermination des loyers et d'une politique anti-spéculative. Des choses restent à préciser.

Mme Sarah De Laet exprime la crainte que le conventionnement ne profite pas seulement aux petits propriétaires, à l'instar du mécanisme des AIS capté par de gros investisseurs. Les chiffres cités viennent confirmer que 65 % sont des propriétaires occupants. Mais il ne faut pas oublier qu'un mécanisme contraignant sur les loyers a tendance à démotiver les investisseurs institutionnels et le capital. Il suffit de voir qui a été saisi et a mis la pression sur le niveau fédéral en Allemagne quand la ville de Berlin a décidé de faire baisser les loyers avec effet rétroactif sur 5 dernières années. Finalement, le niveau fédéral a déclaré que cette loi n'était pas conforme. Les personnes qui ont fait pression pour que le Fédéral se saisisse, ce sont notamment des promoteurs immobiliers et des investisseurs institutionnels.

On continuera à buter sur cette question de la propriété privée avec un risque de concentration quels que soient les mécanismes mis en place. Les pétitionnaires pensent qu'il faut réfléchir à cette échelle. Si on fait cela, qu'est-ce que cela signifie pour les investisseurs institutionnels et comment se protéger. Les pétitionnaires sont favorables à l'expropriation, à l'augmentation des terrains et bâtiments publics comme espaces dotés de mécanismes démocratiques et de limitation de la plus-value. Le logement social reste un outil foncier d'une puissance infinie. Si on fait baisser les loyers, il faut se doter d'une politique de préemption et d'expropriation et de formes anti-spéculatives. Mais il

Om precies dezelfde redenen als mevrouw De Smedt is de spreekster geen voorstander van een regeling van de huurprijzen. Als we de bescheiden eigenaars te veel beperkingen opleggen, zullen ze hun eigendom verkopen. Als we de huurprijzen bevriezen, zullen bescheiden eigenaars verkopen en zal dat de concentratie van eigendom in de handen van beleggingsfondsen, zoals die welke door de indieners aan de kaak worden gesteld, in de hand werken. Het is dus geen goede oplossing. Aan de andere kant gelooft de spreekster vast in de drieluikoplossing van een vrijwillige overeenkomst tussen een eigenaar die zijn eigendom verhuurt tegen een redelijke huurprijs, een huurder die huurt tegen een redelijke huurprijs, en overheidsondernemingen die zich concentreren op deze eigenaars.

De heer Pepijn Kennis wijst erop dat wat er gezegd wordt over de waarde van onroerend goed essentieel is. Het gaat niet om speculatie op gebouwen, maar op grond. Wat er in Vlaanderen gebeurt met de voordelen en de planningskosten voor het vinden van een eigendom is interessant en zou een bron van inspiratie moeten zijn voor het Brussels Gewest. Hij komt terug op de idee van paritair beheer. In dit geval rijst de democratische kwestie omdat de meeste inwoners van Brussel geen eigenaar zijn. Het is daarom niet duidelijk waarom er een 50/50-verdeling zou moeten zijn tussen eigenaars en niet-eigenaars als het gaat om het vaststellen van de huurprijzen en een anti-speculatiebeleid. Een aantal zaken moet nog worden opgehelderd.

Mevrouw Sarah De Laet uit haar bezorgdheid over het feit dat de overeenkomst niet alleen ten goede zou komen aan bescheiden eigenaars, naar het voorbeeld van de SVK-regeling die door grote investeerders is overgenomen. De genoemde cijfers bevestigen dat 65% van de eigenaars in hun woning woont. Maar we mogen niet vergeten dat een regeling die de huurprijzen beperkt, de neiging heeft om institutionele investeerders en het kapitaal te demotiveren. Kijk maar naar wie er actie ondernam en druk uitoefende op het federale niveau in Duitsland toen de stad Berlijn besliste om de huurprijzen met terugwerkende kracht voor de afgelopen 5 jaar te verlagen. Uiteindelijk verklaarde de federale overheid dat deze regeling niet in overeenstemming was met de wet. De mensen die druk uitoefenden op de federale overheid om op te treden, waren projectontwikkelaars en institutionele beleggers.

We zullen op deze kwestie van privébezit blijven botsen, met het risico op concentratie, ongeacht de regelingen. De indieners zijn van mening dat we op deze schaal moeten denken. Als we dat doen, wat betekent dat dan voor institutionele beleggers en hoe kunnen zij zichzelf beschermen? De indieners zijn voorstander van onteigening, de uitbreiding van de openbare gronden en gebouwen met democratische regelingen en beperkingen op meerwaarde. De sociale huisvesting blijft een oneindig krachtig instrument op het vlak van grond. Als we de huurprijzen willen verlagen, hebben we een beleid van voorkoop en onteigening nodig, evenals maatregelen tegen speculatie. Bovenal moeten we

faut surtout se demander comment faire pour que les gens vivent mieux sans impact budgétaire colossal et d'effet d'attraction de la propriété privée et de captation d'une partie des enveloppes par des personnes déjà très riches. Ce sont des questions de justice sociale.

IV. Clôture des débats

La commission décide de clore la discussion et d'en publier le rapport

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

La Rapporteuse,

Nadia EL YOUSFI

Le Président,

Petya OBOLENSKY

ons afvragen hoe we ervoor kunnen zorgen dat mensen beter kunnen leven zonder dat dit een grote impact heeft op het budget of dat privébezit wordt aangetrokken en een deel van de koek wordt ingenomen door mensen die al heel rijk zijn. Dit zijn kwesties van sociale rechtvaardigheid.

IV. Sluiting van de bespreking

De commissie beslist om de bespreking te sluiten en het verslag te publiceren.

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

De Rapporteur,

Nadia EL YOUSFI

De Voorzitter,

Petya OBOLENSKY

V. Texte de la pétition

Pour une baisse des loyers à Bruxelles

Le nouveau Plan d'urgence logement (PUL) présenté au début de l'année 2021 montre encore une fois que la Région bruxelloise refuse de faire face à la montée fulgurante des loyers.

Aucun changement structurel, aucun renversement de tendance n'y est engagé. Avec un tel plan, les loyers continueront d'augmenter, les loyers abusifs continueront d'exister. Les bénéficiaires tirés des loyers ne seront toujours pas taxés, les pouvoirs publics poursuivront le financement des propriétaires (essentiellement en aidant les pauvres à payer un loyer trop cher : agences immobilières sociales, allocation, conventionnement, etc.), et on observera encore un flux continu d'argent du public vers le privé. Ce plan n'est rien d'autre qu'une solidarité de la collectivité vers les bailleurs.

Pendant ce temps-là, 47.000 ménages attendent un logement social, et entre un tiers et la moitié des ménages bruxellois serait en droit de prétendre à un tel logement. Se loger est compliqué et cher pour les locataires de la classe moyenne et, du côté des classes populaires, la situation est désastreuse. Le marché privé ne peut pas loger dignement les ménages pauvres : la concurrence est immense, les logements coûtent trop cher. Ces loyers trop élevés ont des conséquences graves sur la vie des gens : 90 % des demandes d'expulsion ont lieu par suite de loyers impayés. Ce marché exclut, fragilise, menace la santé physique et mentale des habitants, sans compter que s'y exerce un racisme structurel puissamment appauvrissant et excluant. Rappelons que 41 % des enfants bruxellois vivent dans des logements insalubres.

Dans d'autres villes européennes, à Paris, à Berlin, à Lille, en Écosse et ailleurs, les pouvoirs locaux ont eu le courage politique de limiter les loyers en instaurant un plafond contraignant. À Berlin, une décision gouvernementale a même imposé un gel des loyers pour une période de 5 ans afin de faire face à leur montée fulgurante. À Bruxelles, rien. Pourtant, les revenus ont chuté à cause de l'arrêt partiel de l'activité économique et, avec la hausse des prix de l'immobilier, la part des revenus consacrés au loyer pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Nous sommes en crise économique et lors d'autres crises économiques la Belgique a agi sur les valeurs locatives privées (que ce soit en annulant des dettes, en limitant les augmentations ou en revenant à des valeurs antérieures).

Le plan de la Région bruxelloise ne fait que démontrer ce que nous savions déjà : à choisir entre trouver

V. Tekst van de petitie

Voor een daling van huurprijzen in Brussel

Het nieuwe noodplan voor huisvesting (NPH) dat begin 2021 werd voorgesteld, toont eens te meer aan dat het Brussels Gewest weigert het hoofd te bieden aan de pijlsnel stijgende huurprijzen.

Er is geen sprake van structurele verandering of omkering van tendens. Met zo'n plan zullen de huurprijzen blijven stijgen, misbruik zal blijven bestaan. Winsten uit huur zullen nog steeds niet worden belast, de overheid zal verhuurders blijven financieren (hoofdzakelijk door armen te dure huren te helpen betalen: sociale verhuurkantoren, uitkeringen, conventionering, enz.) en er zal nog een constante geldstroom zijn van publiek naar privaat. Dit plan is niets meer dan een solidariteit van de maatschappij met de verhuurders.

Intussen wachten 47.000 huishoudens op een sociale woning, en tussen een derde en de helft van de Brusselse huishoudens zou recht hebben op een dergelijke woning. Huisvesting is moeilijk en duur voor huurders uit de middenklasse, en aan de kant van de populaire klasse is de situatie rampzalig. De particuliere markt kan arme gezinnen niet op een waardige manier huisvesten: de concurrentie is immens, huisvesting is te duur. Deze buitensporig hoge huren hebben ernstige gevolgen voor het leven van de mensen: 90% van de uitzettingsverzoeken wordt gedaan omdat de huur niet wordt betaald. Deze markt sluit uit, verzwakt en bedreigt de lichamelijke en geestelijke gezondheid van de bewoners, om nog maar te zwijgen van het krachtige verarmende en uitsluitende structurele racisme. Laat ons herinneren dat 41% van de Brusselse kinderen in ongezonde woningen woont.

In andere Europese steden, zoals Parijs, Berlijn, Rijsel en Schotland, hebben de plaatselijke autoriteiten de politieke moed gehad de huurprijzen te beperken door een bindend plafond in te voeren. In Berlijn is bij regeringsbesluit zelfs een huurbevrozing voor een periode van 5 jaar ingesteld om de torenhoge huurprijzen het hoofd te bieden. In Brussel, niets. De inkomens zijn echter gedaald als gevolg van de gedeeltelijke stopzetting van de economische activiteit, en door de stijging van de vastgoedprijzen weegt het deel van het inkomen dat aan huur wordt besteed steeds zwaarder op het gezinsbudget. Wij bevinden ons in een economische crisis en tijdens andere economische crisissen heeft België ingegrepen in de waarde van particuliere huurwoningen (door bijvoorbeeld schulden kwijt te schelden, verhogingen te beperken, terug te keren naar vroegere waarden).

Het plan van het Brussels Gewest toont alleen maar aan wat we al wisten: bij de keuze tussen het structureel vinden

structurellement une solution pour les locataires (et les ménages peu nantis) ou se garantir la paix avec les propriétaires-bailleurs, le gouvernement choisit encore et toujours la défense de la propriété privée sur la défense du droit au logement, pourtant inscrite dans la Constitution belge. Des milliers de Bruxelloises et de Bruxellois ont besoin d'une baisse des loyers et l'arrêt de l'activité économique, l'exigence de rester chez soi, l'importance accrue de l'habitat dans notre société en crise sanitaire rend cette nécessité encore plus pressante.

C'est pourquoi nous exigeons :

1. Une baisse des loyers immédiate de 25 % par rapport à la grille indicative existante des loyers. Soit un retour aux loyers de 2004 augmentés de l'indexation depuis lors. Nous refusons de payer la spéculation immobilière.
2. Une renégociation des crédits hypothécaires octroyés aux propriétaires-occupants.
3. Une interdiction formelle de spéculer sur les loyers pendant au moins 5 ans avec un gel des loyers imposé après la baisse.
4. Une transparence sur les données du cadastre. Nous ne savons pas à qui appartient Bruxelles. Quelles sont les entreprises immobilières ou fonds d'investissement qui rachètent nos logements et font augmenter les prix ?
5. Une contribution financière des multi-propriétaires pour aider les locataires en difficulté, les personnes sans abri et les personnes avec ou sans papiers qui ont perdu leurs revenus à cause de la crise sanitaire. Les fonds publics prévus dans le PUL doivent être financés par les riches propriétaires-rentiers de la capitale.
6. Une réquisition immédiate et gratuite des bâtiments vides pour l'hébergement des personnes sans abri et une expropriation des propriétaires qui laissent délibérément leur bâtiment à l'abandon, en vue de transformer ceux-ci en logements sociaux (gérés par les SISF).
7. L'arrêt des expulsions. Des propositions et des idées existent, c'est au gouvernement de les mettre en œuvre.

van een oplossing voor huurders (en arme gezinnen), of het verzekeren van vrede met de verhuurders, kiest de regering nog steeds voor de verdediging van privé-eigendom boven de verdediging van het recht op huisvesting, nochtans vastgelegd in de Belgische grondwet. Duizenden Brusselaars hebben nood aan lagere huurprijzen, en de stilstand van de economische activiteit, de vraag om thuis te blijven, het toegenomen belang van huisvesting in onze samenleving in gezondheidscrisis maken deze nood nog dringender.

Daarom eisen wij:

1. Een onmiddellijke huurverlaging van 25% ten opzichte van de bestaande indicatieve huurprijzen. Dat wil zeggen een terugkeer naar de huurprijzen van 2004, verhoogd met de indexering sindsdien. Wij weigeren te betalen voor vastgoedspeculatie.
2. Een heronderhandeling van hypothecaire kredieten voor eigenaars van woningen.
3. Een formeel verbod op huurspeculatie gedurende ten minste 5 jaar met een huurbevrozing na de daling.
4. Transparantie van kadastrale gegevens. We weten niet wie de eigenaars van Brussel zijn. Welke vastgoedbedrijven of beleggingsfondsen kopen onze huizen en drijven de prijzen op?
5. Een financiële bijdrage van meervoudige eigenaren om huurders in moeilijkheden, daklozen en mensen met of zonder papieren die hun inkomen hebben verloren als gevolg van de gezondheidscrisis, te helpen. De openbare middelen waarin het noodplan voorziet, moeten worden gefinancierd door de rijke landheren in de hoofdstad.
6. Onmiddellijke en kosteloze vordering van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van daklozen en onteigening van eigenaars die hun gebouwen opzettelijk verlaten, om deze om te vormen tot sociale woningen (beheerd door de OVM's).
7. Een stop op uitzettingen. Er zijn voorstellen en ideeën, het is aan de regering om ze uit te voeren.