

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1990-1991

19 JUNI 1991

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot verbetering van de toekenningsprocedure
inzake sociale woningen

(ingediend door de heer Debry
en mevrouw Nagy)

TOELICHTING

De toewijzing van sociale woningen aan de kandidaat-huurders beantwoordt in principe aan de in de Huisvestingscode bepaalde voorrangregels.

Zodra ze aan de toelatingsvoorwaarden beantwoorden, moeten de kandidaturen voor het huren van een sociale woning in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen in een register van de kandidaturen worden ingeschreven⁽¹⁾.

Behalve bij toepassing van de voorrangregels gebeurt de toekenning van de woningen in chronologische volgorde van inschrijving in het register van de kandidaturen⁽²⁾.

Wij moeten echter vaststellen dat de vennootschappen voor sociale huisvesting deze bepalingen zelden in acht nemen. De registers van de kandidaturen zijn globaal onbetrouwbaar, de objectieve en gezonde voorrangregels worden te dikwijls omzeild, ofschoon de afwijkingen, duidelijk gemotiveerd, uitzonderingen

⁽¹⁾ Artikel 4, paragraaf 1 van het K.B. van 25 september 1987 betreffende de huur, in het Hoofdstedelijk Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen.

⁽²⁾ Artikel 6, paragraaf 3 van het K.B. van 25 september 1987 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

19 JUIN 1991

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à améliorer la procédure d'attribution
de logements sociaux

(déposée par M. Debry
et M^{me} Nagy)

DEVELOPPEMENTS

L'attribution de logements sociaux aux candidats-locataires répond, en principe, à des règles de priorité définies en application du Code du logement.

Dès qu'elles satisfont aux conditions d'admission, les candidatures à la location d'un logement social doivent être inscrites dans un registre des candidatures dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes⁽¹⁾.

Sauf application des règles de priorité, l'attribution des logements se fait dans l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures⁽²⁾.

Force est de constater que ces dispositions ne sont que rarement respectées dans la pratique par les sociétés de logements sociaux. Les registres des candidatures ne sont globalement pas tenus d'une manière fiable, les règles de priorité, objectives et saines, sont trop souvent contournées alors que les dérogations,

⁽¹⁾ Article 4, paragraphe 1^{er} de l'A.R. du 25 septembre 1987 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

⁽²⁾ Article 6, paragraphe 3 de l'A.R. du 25 septembre 1987 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

zouden moeten zijn. Het is een publiek geheim dat het meest zekere middel om voorrang te hebben voor een sociale woning het inschakelen van goed geplaatste politieke relaties is.

We moeten ons geen illusies maken over het quasi gebrek aan bij de NMH ingediende verzoeken tot afwijken op de voorrangsregels⁽¹⁾. Dit is amper een afspiegeling van de werkelijkheid, daar de willekeur te groot is. Wanneer ze al niet het gevolg zijn van zuivere politieke klantenbinding, gebeuren de toewijzingen met in het achterhoofd de angst voor het scheppen of het vergroten van een sociaal en financieel deficit, waarbij dan bij voorkeur kandidaat-huurders met een middelmatig inkomen worden gekozen. Het gezond financieel beheer dat sommige vennootschapsverantwoordelijken naar voor schuiven als argument om deze praktijken te rechtvaardigen, houdt geen steek meer sedert de oprichting van het Solidariteitsfonds dat het mogelijk maakt een belangrijk deel van het sociaal deficit van de vennootschappen op te vangen.

Om de partijdige toewijzingen tegen te gaan, suggereerden sommigen om, op het vlak van de erkende vennootschappen, een pluralistisch toewijzingscomité op te richten dat openbaarheid en evenwichtige beslissingen zou waarborgen. Deze oplossing is geen echte oplossing omdat zij in strijd is met de geest van de reglementering die de objectieve toewijzingsvoorwaarden bepaalt en aldus klare en duidelijke beleidsprioriteiten vertaalt.

In plaats van beperkende regels op te stellen, verkiezen wij de voorwaarden te scheppen voor een echte openbaarheid van de beslissingen, hetgeen de naleving van de wetgeving zou moeten waarborgen. De openbaarheid wordt gewaarborgd door de kandidaturen, die nog altijd door de vennootschappen worden ontvangen, onmiddellijk naar de BGHM door te sturen. De vennootschappen moeten bovendien de BGHM periodiek inlichten over de woningen die ze hebben toegewezen.

De centralisatie van de kandidaturen biedt andere niet te miskennen voordelen :

- Zij maakt het eerst en vooral mogelijk het aantal aanvragen voor sociale woningen te kennen en bijgevolg het sociale huisvestingsbeleid hierop af te stemmen.

Zoals de zaken er nu voorstaan, met 36 naast elkaar bestaande vennootschappen in het Gewest, is het niet mogelijk het aantal aanvragen precies in te schatten. Het valt inderdaad niet zelden voor dat een kandidaat-huurder zich op de lijst van verschillende vennoot-

(1) Op vijf jaar tijd ontving de NMH slechts 17 dossiers.

expressément motivées, devraient être exceptionnelles. Ce n'est un secret pour personne : le plus sûr moyen de bénéficier d'une priorité d'accès au logement social est encore de jouir de relations politiques bien placées.

La quasi absence de demandes de dérogation aux règles de priorité soumises à la SNL ne doit pas faire illusion⁽¹⁾. Elle ne reflète guère une réalité peu avouable, parce que profondément arbitraire. Quand elles ne relèvent pas du plus pur clientélisme politique, les attributions sont souvent guidées par la peur de créer ou d'accentuer un déficit social et financier, en choisissant de préférence des candidats locataires à revenus moyens. L'argument de bonne gestion financière que mettent en avant certains responsables de sociétés pour justifier ces pratiques a disparu depuis la création du Fonds de solidarité qui permet de compenser une partie importante du déficit social des sociétés.

Pour pallier les attributions partisans, certains ont suggéré la mise en place, au niveau des sociétés agréées, d'un comité d'attribution pluraliste garant de la transparence et de l'équilibre des décisions. Cette solution n'est toutefois qu'un pis-aller dans la mesure où elle contredit l'esprit de la réglementation qui s'est évertuée à définir des conditions objectives d'attribution traduisant des priorités politiques claires et précises.

Plutôt que de prévoir des mesures contraignantes, nous préférons créer les conditions d'une réelle transparence des décisions, qui devrait être la garantie du respect de la législation. La transparence sera assurée par la transmission immédiate des candidatures, toujours réceptionnées par les sociétés, à la SLRB. De même, les sociétés seront tenues d'informer périodiquement la SLRB des attributions de logement qu'elles ont effectuées.

La centralisation des candidatures présente également d'autres avantages qui ne sont pas négligeables :

- Elle permettra d'abord de connaître la demande de logements sociaux et d'orienter la politique du logement en conséquence.

Dans l'état actuel des choses, où 36 sociétés coexistent sur le territoire de la Région, il est impossible d'évaluer avec précision cette demande. Il n'est pas rare en effet qu'un candidat locataire soit inscrit sur les listes de plusieurs sociétés. Ces dernières n'ayant pas

(1) En 5 ans, 17 dossiers seulement ont été soumis à la SNL.

schappen inschrijft. Aangezien deze laatste geen enkele andere wettelijke verplichting hebben dan om de twee jaar hun lijst bij te werken, coördineren ze hun acties geenszins en beheren ze de aanvraag naar eigen goeddunken.

Een groepering van de aanvragen zou dan ook bijdragen tot het opstellen van een statistisch middel dat invloed kan hebben op het investeringsbeleid, de plaats waar geïnvesteerd wordt, de voorrang die aan het renoveren van sommige wooncomplexen wordt verleend, enz.

- Voor de gebruiker vermindert en vereenvoudigt het gemeenschappelijk register van de kandidaturen de te zetten administratieve stappen en verhoogt het zijn toegangskansen tot een sociale woning.

In plaats van zich, zoals momenteel gebeurt, te moeten inschrijven op de lijsten van verscheidene erkende vennootschappen en telkens de stukken te moeten indienen die zijn aanvraag staven, volstaat het dat hij zich bij één erkende vennootschap van zijn keuze inschrijft. Deze schrijft hem in, waar de gewenste woning ook gelegen is. De kandidaat moet enkel zeggen in welke gemeente hij een sociale woning wenst.

De erkende vennootschap zendt dan de kandidatuur door naar de Gewestelijke Maatschappij die haar op haar beurt meedeelt aan de verschillende vennootschappen die woningen hebben in de door de kandidaat-huurder gevraagde gemeenten. Zodra een woning vrijkomt, wordt ze toegewezen aan de kandidaat die op de lijst aan de beurt is of die voorrang geniet.

Tenzij hij zijn keuze uit persoonlijke overwegingen tot bepaalde sociale wooncomplexen beperkt, is hij, bij eenvoudige inschrijving, kandidaat voor een woning om het even waar in het Gewest, wat zijn kansen op een aan zijn specifieke behoeften voldoende sociale woning vermeerdert. Iedereen wint er dus bij.

Wij denken dat dergelijk systeem door het gebruik van de informatica echt doeltreffend zou worden. Een aantal vennootschappen hebben hun registers van de kandidaturen reeds geïnformatiseerd. Om een snelle gegevensuitwisseling tussen de BGHM en de vennootschappen mogelijk te maken, moet overwogen worden de computers van de maatschappijen telefonisch met deze van de BGHM te verbinden. Wij zijn ervan overtuigd dat de Staatssecretaris dergelijk systeem installeert en alle maatregelen treft om misbruik van de informatica-uitrusting te voorkomen.

d'autre obligation légale que celle de remettre leur liste à jour tous les deux ans, ne coordonnent nullement leur action et gèrent la demande comme elles l'entendent.

Un regroupement des demandes contribuerait par conséquent à l'élaboration d'un outil statistique susceptible d'influencer la politique d'investissements, leur localisation, la priorité à accorder à la rénovation de certains complexes de logements, etc...

- Pour l'utilisateur, le registre commun des candidatures aura comme double effet de réduire et de simplifier les démarches administratives à accomplir et de multiplier ses chances d'accès à un logement social.

Au lieu de devoir s'inscrire, comme c'est le cas actuellement, sur les listes de plusieurs sociétés agréées et d'y déposer à chaque fois les pièces justificatives, il lui suffira d'une inscription auprès de la société agréée de son choix. Celle-ci enregistrera l'inscription, quelle que soit la localisation du logement souhaité. Le candidat n'aura qu'à préciser la commune où il souhaite obtenir un logement social.

La société agréée transmettra ensuite la candidature à la Société régionale qui la communiquera à son tour aux différentes sociétés intéressées qui possèdent des logements dans les communes demandées par le candidat-locataire. Dès qu'un logement se libère, il est attribué au candidat intéressé qui se trouve en ordre utile ou qui bénéficie d'une priorité.

A moins de limiter, au nom de considérations personnelles, son choix à certains complexes de logements sociaux, il sera, par sa seule inscription, candidat sur tout le territoire régional, ce qui multipliera ses chances d'accès à un logement adapté à ses besoins spécifiques. Tout le monde y trouvera donc son compte.

Nous pensons qu'un tel système trouverait toute son efficacité par l'utilisation de l'informatique. Ça et là, certaines sociétés ont déjà informatisé leur registre de candidatures. Afin de permettre un échange rapide des informations entre la SLRB et les sociétés, la connexion par voie téléphonique des ordinateurs de sociétés avec celui de la SLRB devra être envisagée. Nous sommes persuadés que le Secrétaire d'Etat mettra un tel système en place, en prenant toutes les précautions pour éviter un usage abusif de l'outil informatique.

TOELICHTING VAN DE ARTIKELEN

Artikel 1

Voldoet aan de door artikel 8 van de bijzondere wet van 8 augustus 1989 op de Brusselse instellingen voorgeschreven bepalingen.

Artikel 2

Bepaalt en beperkt de bevoegdheden van de Executieve inzake bepaling van de huurprijzen, de toelatingsvoorwaarden, de voorrangsregels bij toewijzing en de gezondheidsvoorwaarden van de gebouwen. De Executieve raadpleegt vooraf de BGHM.

Artikel 3

Voert het door de BHGM bijgehouden register van de kandidaturen in. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register dient als basis voor het toewijzen van de woningen aan de kandidaat-huurders. Nochtans kunnen voorrangsregels hiervan doen afwijken.

De vorm van en de modaliteiten voor het bijhouden van het register worden bepaald door de Executieve die ervoor moet zorgen dat het op eenvoudig verzoek door het publiek kan worden ingekeken.

Artikel 4

Verplicht de erkende vennootschappen aan de BGHM mee te delen welke woningen in de loop van de voorbije maand werden toegewezen. Dit is het logische gevolg van het invoeren van een gemeenschappelijk register van de kandidaturen.

Artikel 5

Maakt het de erkende vennootschappen mogelijk, na akkoord van de BGHM, af te wijken van de door de Executieve bepaalde voorrangsregels. Om elk misbruik te vermijden, worden de afwijkingen echter beperkt tot 5 % van het aantal woningen dat het vorige jaar te huur werd aangeboden.

Artikel 6

Heft de met deze ordonnantie strijdige bepalingen op.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Satisfait au prescrit de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Article 2

Fixe et limite les compétences de l'Exécutif en matière de détermination des loyers, des conditions d'admission, des règles de priorité d'octroi et des conditions de salubrité des immeubles. L'Exécutif consulte au préalable la SLRB.

Article 3

Instaure le registre des candidatures tenu par la SLRB. L'ordre chronologique des inscriptions sur le registre sert de base à l'attribution des logements aux candidats locataires. Des règles de priorité peuvent toutefois y déroger.

La forme et les modalités de tenue du registre sont fixées par l'Exécutif qui doit veiller à le rendre accessible au public sur simple demande.

Article 4

Oblige les sociétés agréées à communiquer à la SLRB les logements attribués au cours du mois écoulé. C'est le complément logique de la création d'un registre commun des candidatures.

Article 5

Permet aux sociétés agréées de déroger aux règles de priorité fixées par l'Exécutif après approbation de la SLRB. Pour éviter tout abus, les dérogations sont toutefois limitées à 5 % du nombre de logements mis en location l'année précédente.

Article 6

Abroge les dispositions qui sont en contradiction avec la présente ordonnance.

Philippe DEBRY
Marie NAGY

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wordt artikel 31 van de Huisvestingscode, toegevoegd aan het koninklijk besluit van 10 december 1970 bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, door de volgende bepaling vervangen :

« Artikel 31. — De Executieve bepaalt voor de huurders van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende vennootschappen :

- de toepasselijke huurprijs;
- de toelatingsvoorwaarden en de voorrangsregels waardoor van de chronologische inschrijving in het artikel 31^{bis} bepaalde register van de kandidaturen kan worden afgeweken;
- het bedrag en de voorwaarden van de huurvermindering die aan de huurders hoofd van een groot gezin worden verleend;
- de voorwaarden op het gebied van gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het gebouw en het voorkomen van speculatie.

Zij raadpleegt vooraf de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die binnen de 60 dagen volgende op de ontvangst van het verzoek haar advies verleent. Deze termijn verstreken, wordt het advies als gunstig beschouwd ».

Artikel 3

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wordt aan de Huisvestingscode, toegevoegd aan het koninklijk besluit van 10 december 1970 bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, een artikel 31^{bis} toegevoegd, luidende :

« Artikel 32^{bis} — 1. De kandidaat voor een sociale woning dient zijn aanvraag bij de erkende vennootschap van zijn keuze in, ongeacht de gemeente waar de door hem gewenste woning gelegen is.

De kandidaturen die aan de op basis van artikel 31 bepaalde toelatingsvoorwaarden voldoen, worden door de erkende vennootschappen onverwijld aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij meegedeeld. Deze zendt op haar beurt de kandidaturen naar de erkende vennootschappen die in de door de kandidaat-huurder gekozen gemeenten woningen hebben.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'article 31 du Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 31. — L'Exécutif détermine pour les locataires de la Société du logement de la Région bruxelloise et des sociétés agréées par elle :

- le taux des loyers applicables;
- les conditions d'admission et les priorités d'attribution qui permettent de déroger à l'ordre chronologique d'inscription au registre prévu à l'article 31^{bis};
- le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux chefs de famille nombreuse;
- les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

Il consulte au préalable la Société du logement de la Région bruxelloise qui remet son avis dans les 60 jours de la réception de la demande. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable ».

Article 3

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 30 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, est complété par un article 31^{bis} rédigé comme suit :

« Article 31^{bis}. — 1. Le candidat à un logement social introduit sa demande auprès de la société agréée de son choix, quelle que soit la commune où se situe le logement qu'il souhaite occuper.

Les candidatures qui satisfont aux conditions d'admission fixées sur base de l'article 31 sont communiquées sans délai par les sociétés agréées à la Société du logement de la Région bruxelloise. Celle-ci transmet, à son tour, les candidatures aux sociétés agréées qui possèdent des logements dans les communes choisies par le candidat locataire.

2. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij houdt een register bij van alle kandidaturen; de erkende vennootschappen houden een register bij van de kandidaturen die hen betreffen.

3. De toewijzing van woningen gebeurt door de raad van bestuur van de erkende vennootschappen, volgens de chronologische volgorde van inschrijving in het register van de kandidaturen dat ze bijhouden, tenzij de toepassing van de door de Executieve krachtens artikel 31 bepaalde voorrangregels hier anders over beslist.

4. De Executieve bepaalt de regels inzake het indienen en het verzenden van de kandidaturen naar de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Zij bepaalt eveneens de inhoud, de vorm en het bijhouden van het register van de kandidaturen door erover te waken dat het door het publiek op eenvoudig verzoek kan worden ingekeken ».

Artikel 4

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wordt aan de Huisvestingscode, toegevoegd aan het koninklijk besluit van 10 december 1970 bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, een artikel 31ter toegevoegd, luidend :

« Artikel 31ter. — Elke maand delen de erkende vennootschappen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de lijst mee van de woningen die ze hebben toegewezen.

De Executieve wordt belast met het uitvoeren van dit artikel ».

Artikel 5

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wordt aan de Huisvestingscode, toegevoegd aan het koninklijk besluit van 10 december 1970 bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, een artikel 31quater toegevoegd, luidend :

« Artikel 31quater. — De erkende vennootschappen kunnen, in uitzonderlijke gevallen en op basis van een gemotiveerd advies en na eensluidend advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, afwijken van de door de Executieve bepaalde voorrangregels.

De goedkeuring van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gebeurt binnen de vijftien dagen volgend op de betekening van het voorstel van beslissing. Deze termijn verstreken, wordt de goedkeuring als verleend beschouwd.

2. La Société du logement de la Région bruxelloise tient un registre de toutes les candidatures; les sociétés agréées tiennent un registre des candidatures qui les concernent.

3. L'attribution des logements se fait par le conseil d'administration des sociétés agréées d'après l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures qu'elles tiennent, à moins que l'application des règles de priorité définies par l'Exécutif en vertu de l'article 31 n'en décide autrement.

4. L'Exécutif fixe les règles relatives aux modalités d'introduction des candidatures et de leur transmission à la Société du logement de la Région bruxelloise.

Il détermine également le contenu, la forme et la tenue du registre des candidatures en veillant à ce qu'il soit accessible au public sur simple demande. »

Article 4

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 30 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, est complété par un article 31ter rédigé comme suit :

« Article 31ter. — Chaque mois, les sociétés agréées communiquent à la Société du logement de la Région bruxelloise la liste des attributions de logements effectuées.

L'Exécutif est chargé de l'exécution du présent article. »

Article 5

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 30 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, est complété par un article 31quater rédigé comme suit :

« Article 31quater. — Les sociétés agréées peuvent, dans des cas exceptionnels et sur base d'une décision motivée, après avis conforme de la Société du logement de la Région bruxelloise, déroger aux règles de priorité définies par l'Exécutif.

L'approbation de la Société du logement de la Région bruxelloise intervient dans les 15 jours de la notification de la proposition de décision. Passé ce délai, l'approbation est censée acquise.

De toegestane afwijkingen mogen niet hoger liggen dan 5 % van het aantal in de loop van het vorig jaar door de erkende vennootschappen te huur aangeboden woningen.

Artikel 6

Worden opgeheven bij het in werking treden van deze ordonnantie, artikelen 4, § 1, 6, §§ 3 en 9 van het koninklijk besluit van 25 september 1987 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen.

Les dérogations accordées ne peuvent concerner plus de 5 % du nombre de logements mis en location par la société agréée au cours de l'exercice précédent.

Article 6

Sont abrogés à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance les articles 4, paragraphe 1^{er}, 6, paragraphes 3 et 9 de l'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Le 8 mars 1991.

Philippe DEBRY
Marie NAGY
Thierry DE BIE
Dolf CAUWELIER

