

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1991-1992

2 AOUT 1992

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant réglementation
du logement moyen**

(déposée par M. Hervé HASQUIN et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La Région de Bruxelles-Capitale souffre d'un véritable exode de ses habitants. Les chiffres sont alarmants.

Ces mouvements migratoires vers les périphéries wallonne et flamande affectent à la fois l'équilibre financier et sociologique de la Région.

Chaque année la balance de la population marque un nouveau déficit et les émigrants sont avant tout les membres des classes moyennes et des jeunes. Les personnes à faibles revenus ou totalement démunies et les clandestins qui acceptent de survivre dans des conditions de logement déplorable, ne suffisent pas à les remplacer.

Il s'agit d'une perte de flux vitaux pour notre Région car chaque personne disposant de revenus qui quitte la Région représente une réduction corrélative des rentrées fiscales pour les communes et à terme pour la Région. La part bruxelloise de l'impôt sur les personnes physiques a ainsi chuté de 13,9% du total national en 1977 à 11% en 1988.

Les finances des différentes entités de la Région bruxelloise sont singulièrement compromises. En effet, la part relative des personnes âgées avec de faibles pensions ou des personnes jouissant de revenus de remplacement, et des personnes à hauts revenus mais bénéficiant de statuts fiscaux particuliers, comme les fonctionnaires européens entre autres, augmente progressivement.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1991-1992

2 AUGUSTUS 1992

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot reglementering
van de middelgrote woning**

(ingediend door de heer Hervé HASQUIN c.s.)

TOELICHTING

De cijfers van de exodus van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn alarmerend.

Deze migratie naar de Waalse en Vlaamse randgemeenten tast zowel het financieel als het sociologisch evenwicht van het Gewest aan.

Elk jaar toont de bevolkingsbalans een nieuw deficit en de uitwijkelingen zijn vooral mensen uit de middenklasse en jongeren. Personen zonder of met een zwak inkomen en clandestienen, die aanvaarden onder betreurenswaardige woonomstandigheden te leven, volstaan niet om hen te vervangen.

Dit betekent voor ons Gewest een verlies aan levensbelangrijke middelen, want elke persoon met inkomen die het Gewest verlaat, vermindert op correlatieve wijze de fiscale inkomsten voor de gemeenten en op termijn voor het Gewest. Het Brusselse belastingaandeel van de natuurlijke personen is gedaald van 13,9% van het nationaal totaal in 1977 tot 11% in 1988.

De financiën van de verschillende administraties van het Hoofdstedelijk Gewest zijn bedreigd. Het aantal oude personen met lage pensioenen, personen met vervangingsinkomens en personen met hoge inkomens die echter bijzondere fiscale statuten genieten, zoals de Europese ambtenaren, neemt immers nog steeds toe.

L'absence de logements moyens à des prix abordables est une des causes principales du départ forcé des parties vives de la population qui construisent l'avenir de la Région.

La présente proposition a donc pour but de remédier au manque crucial d'habitations de qualité à des prix abordables pour les jeunes qui débutent dans leur carrière professionnelle ainsi que pour les familles de la classe moyenne.

Pour réussir une telle politique du logement, il faut s'en donner les moyens en délimitant les normes essentielles de l'habitation moyenne par une ordonnance.

La présente proposition définit en premier lieu l'habitation moyenne en prenant comme critère les revenus des catégories de personnes qui disposeront du droit d'accès aux habitations moyennes.

D'autre part, elle autorise les sociétés immobilières de service public à requérir de la Société du Logement de la Région bruxelloise l'aide financière nécessaire à la construction, l'aménagement et la rénovation de logements moyens. Les montants prêtés par la Société du Logement de la Région bruxelloise seront accordés à des taux préférentiels.

La proposition dispose expressément qu'aucune allocation de solidarité ne sera octroyée dans le cadre de l'habitation moyenne. Les sociétés immobilières de service public doivent en effet redoubler de vigilance quant à leur gestion et au respect des conditions d'accès du logement moyen.

Le logement moyen n'est pas destiné à épuiser les ressources financières des habitations sociales. Bien au contraire, les investissements consentis doivent à terme consolider les résultats des sociétés immobilières de service public et leur permettre de mener des actions de grande ampleur en matière de logement social.

Enfin une innovation est instaurée. Il s'agit de la possibilité pour les locataires d'acquérir à terme leur logement par le biais d'un contrat de location-financement avec cependant la contrainte de conserver le bien et de l'habiter pendant une certaine durée consécutive à l'achat ou, s'il y a vente avant l'écoulement de ce délai, de réserver à la société immobilière de service public un droit de préemption à un prix déjà fixé afin d'éviter toute possibilité de spéculation abusive sur un bien qui leur a été offert dans des conditions particulièrement avantageuses.

Het gebrek aan middelgrote woningen tegen betaalbare prijzen is één van de voornaamste oorzaken van het gedwongen vertrek van het actieve gedeelte van de bevolking dat de hoeksteen is van de toekomst van het Gewest.

Dit voorstel heeft bij gevolg tot doel het fundamenteel gebrek aan kwaliteitswoningen tegen betaalbare prijzen te verhelpen, en zowel de jongeren die een loopbaan beginnen als de gezinnen van de middenklasse aan een betaalbare woning te helpen.

Om in een dergelijk huisvestingsbeleid te slagen, moeten de nodige middelen worden uitgetrokken en moeten de voornaamste normen van de middelgrote woning in een ordonnantie worden vastgelegd.

Dit voorstel geeft eerst en vooral een definitie van de middelgrote woning met als criterium het inkomen van de categoriën personen die toegang tot een middelgrote woning zullen krijgen.

Bovendien staat het de openbare vastgoedmaatschappijen toe aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de nodige financiële steun te vragen voor het bouwen, het inrichten en het vernieuwen van middelgrote woningen. De bedragen geleend door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zullen aan voorkeurtarieven worden toegekend.

Het voorstel bepaalt uitdrukkelijk dat geen enkele solidariteitstoelage zal worden toegekend in het kader van de middelgrote woning. De openbare vastgoedmaatschappijen moeten inderdaad uiterst waakzaam zijn zowel wat het beleid als het naleven van de toegangsvoorwaarden voor de middelgrote woning betreft.

Het is niet de bedoeling dat de middelgrote woning de financiële middelen voor de sociale woningen opgebruikt. Wel integendeel, de toegestane investeringen moeten op termijn de resultaten van de openbare vastgoedmaatschappijen consolideren en hen de mogelijkheid geven op grote schaal acties te voeren inzake sociale woningen.

Tenslotte is er een nieuw element ingevoerd: de mogelijkheid voor de huurders om op termijn een woning te verwerven via een leasing-overeenkomst, maar met de verplichting het goed te behouden en te bewonen gedurende een termijn die volgt op de aankoop. Indien het goed wordt verkocht voor deze termijn is verstreken, wordt aan de openbare vastgoedmaatschappij een recht op voorkoop voorbehouden tegen een reeds vastgestelde prijs om elke mogelijkheid tot speculatie te vermijden op een goed dat in bijzonder voordelige voorwaarden werd aangeboden.

Pour les autres points concernant les liens entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés immobilières de service public ainsi que les dispositions concernant les locataires, il y a lieu de se référer aux dispositions en vigueur.

Hervé HASQUIN

Voor de andere punten inzake de banden tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen evenals de bepalingen betreffende de huurders, wordt er naar de van kracht zijnde bepalingen verwezen.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE
PORTANT REGLEMENTATION
DU LOGEMENT MOYEN**

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

1. La Région : la Région de Bruxelles-Capitale;
2. L'Exécutif : l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;
3. Société immobilière de service public : personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et moyennes et dont la Région est actionnaire;
4. Société du Logement de la Région bruxelloise : organisme d'intérêt public de catégorie B créé par la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public;
5. Personne à charge : qui est fiscalement à charge et qui réside effectivement avec le ménage;
6. Ménage : la ou les personnes occupant le bien loué;
7. Revenu : revenu net imposable au sens du Code des Impôts et tel qu'il a été établi par l'enrôlement de l'avant-dernier exercice d'imposition précédant la signature du bail.

Article 3

Est considérée comme habitation moyenne, le bien loué à des personnes disposant de revenus entre :

- 525.000 F et 1.050.000 F pour un ménage à un seul revenu;
- 725.000 F et 1.500.000 F pour un ménage à plus d'un revenu.

Les plafonds maxima sont augmentés de 100.000 F par personne à charge.

Article 4

Le candidat locataire et le locataire ne peuvent pas être propriétaires d'un autre bien immobilier.

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE
TOT REGLEMENTERING VAN
DE MIDDELGROTE WONING**

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :

1. Het Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
2. De Executieve : de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;
3. De openbare vastgoedmaatschappij : de rechtspersoon waarvan de taak de verwezenlijking en het ter beschikking stellen van sociale en middelgrote woningen is; het Gewest behoort tot de aandeelhouders;
4. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij instelling van openbaar nut van categorie B opgericht door de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut;
5. Persoon ten laste : die fiscaal ten laste is en werkelijk bij het gezin woont;
6. Gezin : de persoon (personen) die het gehuurde goed bewoont(bewonen);
7. Inkomen : netto belastbaar inkomen volgens het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en bepaald door de inkohiering in het voorlaatste aanslagjaar dat aan de ondertekening van de overeenkomst voorafgaat.

Artikel 3

Wordt beschouwd als een middelgrote woning, het goed verhuurd aan personen die over een inkomen beschikken tussen :

- 525.000 fr. en 1.050.000 fr. voor een gezin met een enkel inkomen;
- 725.000 fr. en 1.500.000 fr. voor een gezin met meer dan één inkomen.

De maxima plafonds worden verhoogd met 100.000 fr. per persoon ten laste.

Artikel 4

De kandidaat-huurder noch de huurder mogen eigenaar zijn van een ander onroerend goed.

Article 5

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, l'Exécutif détermine au besoin en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation, le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles, de calcul des loyers applicables aux locataires des sociétés immobilières de service public, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

Article 6

La Société du Logement de la Région bruxelloise mettra 25% de l'enveloppe budgétaire qui lui sera attribuée annuellement par l'Exécutif selon une répartition équitable, à la disposition des sociétés immobilières qui les affecteront à la construction, l'aménagement et la rénovation de logements moyens.

La Société du Logement de la Région bruxelloise accomplit l'ensemble des missions qui lui sont confiées par les dispositions en vigueur en respectant les objectifs de la présente ordonnance.

Aucune allocation ne sera décernée aux sociétés qui subissent des pertes en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires d'habitation moyenne.

Article 7

Le candidat locataire d'une habitation moyenne peut devenir propriétaire du logement qu'il désire occuper par la conclusion d'une convention de location-financement avec la société immobilière de service public concernée. Les modalités du contrat de location-financement seront établies par l'Exécutif.

Au terme du contrat de location-financement, l'acquéreur, ou ses ayants droit, ne pourra revendre son bien librement avant l'écoulement d'un délai de 10 ans.

S'il désire vendre le bien avant l'écoulement de ce délai, il est tenu de proposer le bien en premier lieu à la société immobilière de service public de laquelle il a acquis le bien à un prix défini par cette dernière mais qui ne pourra être inférieur au coût d'acquisition

Artikel 5

Op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bepaalt de Executieve, zo nodig afwijkend van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, de soort huurovereenkomst, de soort huurovereenkomst voor rehabilitatie, het berekeningsmechanisme van de waarde van de onroerende goederen, de huurberekening voor de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen, de bijzondere voorrang van bepaalde kandidaten met een laag inkomen, de bedragen en de toekenningsvoorwaarden voor de aan de huurders toe te kennen huurtoelagen, de gezondheidsvoorwaarden, de inspectie, het persoonlijk genot van het gebouw of van een gedeelte ervan en de tegen speculatie te nemen voorschriften.

Artikel 6

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal 25% van het budget dat haar jaarlijks, volgens een billijke verdeling, door de Executieve wordt toegekend, ter beschikking stellen van de vastgoedmaatschappijen die dit bedrag zullen besteden aan de bouw, de inrichting en de vernieuwing van middelgrote woningen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vervult alle opdrachten die haar worden toegekend door de van kracht zijnde bepalingen, met naleving van de doelstellingen van deze ordonnantie.

De maatschappijen die verliezen lijden omdat de huurders van een middelgrote woning te lage of helemaal geen huur betalen, krijgen geen enkele vergoeding.

Artikel 7

De kandidaat-huurder van een middelgrote woning kan eigenaar worden van de woning die hij wenst te bewonen door het sluiten van een leasing-overeenkomst met de betrokken openbare vastgoedmaatschappij. De Executieve zal er de nadere bepalingen van vaststellen.

Op het einde van de leasing-overeenkomst zal de koper, of zijn rechthebbenden, zijn goed niet vrij kunnen verkopen voor een termijn van 10 jaar verstreken is.

Indien hij het goed wil verkopen voor deze termijn verstreken is, moet hij het in de eerste plaats aanbieden aan de openbare vastgoedmaatschappij die hem het goed heeft verkocht, tegen een door deze maatschappij bepaalde prijs die niet lager mag zijn dan de

supporté par l'acquéreur. Si la société immobilière de service public décline l'offre qui lui est faite, l'acquéreur-vendeur est tenu de proposer le bien aux mêmes conditions à la Société de Logement de la Région bruxelloise ou à toute société immobilière de service public désignée par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Si la Société du Logement de la Région bruxelloise ou la société immobilière de service public déclinent l'offre qui leur est faite, l'acquéreur-vendeur peut disposer du bien à son gré.

16 juin 1992

Hervé HASQUIN

Jacques DE GRAVE

Stéphane de LOBKOWICZ

Marc COOLS

aankoopprijs. Indien de openbare vastgoedmaatschappij dit aanbod afwijst, is de verwerver-verkoper ertoe gehouden het goed onder dezelfde voorwaarden aan te bieden aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of aan elke andere door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aangeduide openbare vastgoedmaatschappij.

Indien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappij dit aanbod afwijst, mag de verwerver-verkopen vrij over het goed beschikken.

16 juni 1992

