

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

25 OCTOBRE 1993

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à augmenter le nombre de bénéficiaires
des primes à la construction en Région
de Bruxelles-Capitale

(déposée par MM. Stéphane de LOBKOWICZ
et consorts) (F)

DEVELOPPEMENTS

Mesdames, Messieurs,

Le problème du logement à Bruxelles

Personne ne conteste plus que le problème du logement est devenu endémique à Bruxelles. Depuis plusieurs années maintenant, les pouvoirs publics s'efforcent d'y trouver des solutions avec des succès divers. De nombreuses formules existent, chacune avec leurs avantages et leurs inconvénients. Toutefois, et chacun le reconnaît, aucune ne présente de réponses vraiment satisfaisantes à la nécessité impérieuse d'augmenter l'offre de logements dans toutes les catégories de prix et de confort.

Des mesures ont été prises par les autorités régionales déjà avant la présente législature. Des primes de confort et de réhabilitation permettent d'augmenter la qualité des logements existants et donc de remettre sur le marché des immeubles qui sans cela resteraient plus longtemps inoccupés.

Des primes à la construction motivent la création de nouveaux logements et des primes à l'acquisition encouragent certaines personnes à revenir habiter à Bruxelles ou des Bruxellois à devenir propriétaires

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

25 OKTOBER 1993

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot verhoging
van het aantal bouwpremietrekkers
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

(ingediend door de heer
Stéphane de LOBKOWICZ c.s.) (F)

TOELICHTING

Dames en Heren,

Het huisvestingsprobleem in Brussel

Niemand betwist nog dat het huisvestingsprobleem in Brussel een endemisch probleem is geworden. Reeds tal van jaren doet de overheid een inspanning om oplossingen te vinden, met wisselend succes. Er bestaan vele formules, elke met voor- en nadelen, maar eenieder moet erkennen dat geen enkele ervan een echt bevredigende oplossing biedt voor de dwingende behoefte om het aanbod aan woningen in elke prijs- en comfortklasse te doen toenemen.

De gewestelijke overheid heeft reeds vóór deze zittingsperiode maatregelen getroffen. Door comfort- en renovatiepremies kan de kwaliteit van de bestaande woningen worden verbeterd en komen er dus opnieuw woningen op de markt die anders ruime tijd onbewoond zouden blijven.

Bouwpremies motiveren tot het optrekken van nieuwe woningen en aankooppremies moedigen sommige personen ertoe aan opnieuw in Brussel te komen wonen of sporen de Brusselaars ertoe aan eige-

même si cette dernière prime n'a bien entendu pas pour effet d'augmenter le parc de logements bruxellois.

D'une manière ou d'une autre, toutes ces primes sont liées à des conditions de maximum de revenus très strictes, sans doute justifiable d'un point de vue social, mais avec pour conséquence des effets pervers probablement insoupçonnés au début.

En réalité toutes ces réhabilitations, constructions et autres acquisitions n'ont fait que coûter de plus en plus cher, nécessitant pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage des revenus toujours plus élevés... qui le privent du droit aux primes.

Donc, par voie de conséquence, n'ont pratiquement plus accès aux primes que les personnes qui dissimulent une partie de leurs revenus au moment de leur déclaration à l'impôt des personnes physiques ou qui viennent d'entamer leur carrière professionnelle et bénéficient de l'aide de leur famille (les revenus servant de référence au calcul du maximum autorisé pour bénéficier des primes étant ceux de la deuxième année qui précède l'année des travaux, de l'acquisition ou de la construction).

Par contre, les personnes qui légalement peuvent bénéficier des primes, étant sous les maxima de revenus autorisés, trouvent avec difficultés les moyens d'entreprendre quelques travaux que ce soit ou d'envisager l'achat ou la construction d'un logement et donc en fait ne peuvent bénéficier de la moindre prime.

Le secteur du logement dépendant des pouvoirs publics

A côté de cela existe tout le secteur du logement dit «social» auquel nous préférons l'expression de «logement public» car il abrite, dans des logements appartenant aux pouvoirs publics, des personnes se trouvant dans des situations sociales très variées. Des moyens budgétaires très importants lui sont consacrés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces moyens sont repris ci-après, sous forme d'un tableau simplifié du budget régional 1992 ajusté (chiffres exprimés en millions de francs):

01. Promotion de la politique de logement	
Etudes, expertises, publications, subsidies aux organismes et SLRB	46,7
02. Financement du Logement «social»	
Intervention dans les déficits des sociétés de logements agréées	180,0
Remboursement aux sociétés de construc- tion des remises de loyer	75,5

naar te worden; aankooppremies brengen uiteraard geen uitbreiding van het Brusselse woningenbestand met zich.

Op één of andere manier is de toekenning van al deze premies onderworpen aan erg strenge voorwaarden op het vlak van de maximuminkomen, wat wellicht uit sociaal standpunt te verantwoorden is, doch bij aanvang waarschijnlijk niet vermoede negatieve gevolgen met zich brengt.

In werkelijkheid kost al dit renoveren, bouwen en kopen alsmear meer. De koper of de bouwheer moet dus zelf over een alsmear groter inkomen beschikken, waardoor hij echter niet meer voor de premies in aanmerking komt.

Bijgevolg komen voor de premies nog bijna uitsluitend degenen in aanmerking die bij het invullen van hun belastingaangifte een deel van hun inkomen niet opgeven of degenen die net in het beroepsleven zijn gestapt en door hun familie geholpen worden (het is het inkomen van het tweede jaar vóór dit waarin werd gerenoveerd, aangekocht of gebouwd dat als referentie dient voor de berekening van het toegelaten maximale inkomen om de premies te kunnen genieten).

Daarentegen vinden de personen die wettelijk de premies zouden kunnen genieten en wier inkomen de toegelaten maxima niet overschrijden haast niet meer de middelen om een woning te renoveren, te kopen of te bouwen, waardoor ze dus inderdaad geen enkele premie kunnen genieten.

De openbare huisvestingssector

En dan is er nog de sector van de zogeheten «sociale» huisvesting. Wij verkiezen de benaming «openbare huisvesting», daar het gaat om het huisvesten, in woningen van de overheid, van personen die zich in heel gevarieerde sociale toestanden bevinden. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorziet hiervoor op haar begroting in aanzienlijke middelen.

Deze middelen worden hieronder weergegeven, in de vorm van een vereenvoudigde tabel van de aangepaste gewestelijke begroting 1992 (cijfers in miljoen frank):

01. Bevordering van het huisvestingsbeleid	
Studies, expertises, publikaties subsidies aan de organen en de BGHM	46,7
02. Financiering van de «sociale» huisvesting	
Bijpassen van de tekorten van de erkende huisvestingsmaatschappijen	180,0
Terugbetaling van de huurkortingen aan de bouwmaatschappijen	75,5

Subside de rénovation	15,0	Renovatiesubsidie	15,0
Crédits destinés à la construction, à la rénovation et la réhabilitation de logements « sociaux »	2 057,6	Kredieten voor de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van « sociale » woningen	2 057,6
Exécution de l'article 99 du Code du Logement. Frais d'élaboration des projets, réalisation et surveillance des travaux	100,0	Uitvoering van artikel 99 van de Huisvestingscode; kosten voor het opstellen van projecten, voor het uitvoeren van en voor het toezicht op de werken	100,0
	<hr/> 2 428,1		<hr/> 2 428,1
03. Promotion de la propriété privée		03. Bevordering van de eigen woning	
Primes d'acquisition et garantie de bonne fin sur les prêts hypothécaires	57,3	Aankooppremies en borgstelling voor hypothecaire leningen	57,3
04. Politique en faveur des familles		04. Beleid ten gunste van de gezinnen	
Dotation d'investissement au Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale	675,0	Investeringsdotatie aan het Woningfonds voor de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	675,0
05. Politique en faveur des plus démunis		05. Beleid ten gunste van de minstbedeelden	
Subsides aux organismes qui s'occupent de la politique sociale des logements	25,0	Subsidies voor de instellingen die actief zijn op het vlak van het sociaal huisvestingsbeleid	25,0
Projet pilote «La Marolle»	1,5	Stuurproject «Marollen»	1,5
Allocations de déménagement	80,0	Verhuizingtoelagen	80,0
	<hr/> 106,5		<hr/> 106,5
06. Dette		06. Schuld	
Transfert au FADELS pour couvrir les charges des emprunts du secteur du Logement social	837,0	Overdrachten aan het AFLSH voor het dekken van de leningslasten van de sociale huisvestingssector	837,0
Paiement de l'intérêt pour les emprunts contractés par le Fonds du Logement des Familles	233,0	Betaling van de renten voor de leningen van het Woningfonds	233,0
Divers	6,0	Diverse	6,0
	<hr/> 1 076,0		<hr/> 1 076,0
Total:	<hr/> 4 389,6	Totaal:	<hr/> 4 389,6

L'observateur attentif ne pourra que constater que ces moyens sont gigantesques.

Ils ne sont certainement pas à la mesure des résultats obtenus.

Parmi les principaux reproches que l'on peut formuler vis-à-vis d'un système qui nous apparaît comme étant fort critiquable, car il renforce des privilèges dans une société où des détresses particulièrement aiguës ne sont même pas rencontrées, retenons :

1. l'insuffisance chronique de logements publics à mettre en rapport avec le nombre sans cesse croissant de personnes en situation de détresse matérielle qui ne parviennent plus à se loger;

De aandachtige lezer stelt onvermijdelijk vast dat gigantische middelen worden uitgetrokken.

De resultaten staan echter niet in verhouding tot de middelen.

Als belangrijkste negatieve aspecten waarop men kan wijzen m.b.t. een stelsel dat ons inziens aan heel wat kritiek bloot staat omdat het leidt tot nog grotere voorrechten in een maatschappij die zelfs niet in staat is bijzonder schrijnende noden te lenigen, onthouden we :

1. het chronisch tekort aan openbare woningen, wat samenhangt met het almaar toenemende aantal personen die in materiële nood verkeren en die het niet meer lukt zich te huisvesten;

2. la polisation de l'octroi des logements publics et par voie de conséquence de leur gestion. L'exploitation politique des fichiers de locataires et de candidats locataires;
3. le plafonnement des revenus de référence servant au calcul des loyers et donc le maintien dans les biens loués de personnes ne se trouvant plus dans des situations de détresse sociale. Situation injuste en raison de la carence en logements publics à mettre en rapport avec le grand nombre de candidats locataires;
4. critères de revenus maximums permettant d'accéder aux logements publics trop élevés;
5. fraudes diverses dans les déclarations de revenus et noms des personnes habitant un logement public, bénéficiant de revenus mais omettant de s'inscrire au registre de la population. Fraude dans la sous-location totale ou partielle de logements publics;
6. transmission du droit au bail à des enfants qui ne sont pas nécessairement socialement en difficultés;
7. maintien de personnes isolées suite à la contraction des familles dans des logements trop grands;
8. coût de gestion trop important des sociétés locales de logement dont les conseils d'administration servent à recaser certains battus du suffrage universel. Insuffisance de transparence dans leur gestion;
9. absence de médiateur du logement public.

Vers une nouvelle politique du logement

De ce qui précède, les auteurs de la présente ordonnance arrivent à la conclusion suivante :

En investissant une somme de, par exemple 3 000 000 de francs, dans le logement public, on a pour conséquence soit la création d'un nouveau logement d'une valeur de 3 000 000 de francs soit la revalorisation d'un ou de maximum deux logements existants.

Par contre, en accordant 10 primes à la construction de 300 000 francs, à des particuliers, on obtient la création de dix nouveaux logements qui ne coûteront plus jamais un franc aux pouvoirs publics pour leur revalorisation ou leur entretien et qui par contre seront générateurs de recettes fiscales.

Le raisonnement doit, bien entendu, être corrigé par le fait que certaines constructions se font de toute façon et que le paiement de primes, dans ces cas, n'a d'autre effet que la diminution des prix de revient pour les constructeurs. Il gagne toutefois en crédibilité à un

2. de politisering in het toekennen van openbare woningen en de hieraan gekoppelde politisering van het beheer; het feit dat de fiches met de huurders en de kandidaat-huurders voor politieke doeleinden worden benut;
3. de maxima voor het referentie-inkomen dat als basis dienen voor de berekening van de huurprijs, waardoor personen die zich niet langer in sociaal schrijvende toestanden bevinden in de huurwoningen blijven wonen, wat onrechtvaardig is, gelet op het tekort aan openbare woningen, een gevolg van het grote aantal kandidaat-huurders;
4. de te strenge criteria m.b.t. het maximale inkomen om voor een openbare woning in aanmerking te komen;
5. diverse fraudepraktijken bij het opgeven van het inkomen en de personen die een openbare woning betrekken en een inkomen hebben, maar die zich niet in het bevolkingsregister inschrijven; fraude bij het totaal of gedeeltelijk onderverhuren van openbare woningen;
6. overdracht van de huurovereenkomst op kinderen die sociaal niet noodzakelijk in moeilijkheden verkeren;
7. het feit dat alleenstaanden, daar de gezinnen kleiner zijn geworden, in veel te grote woningen blijven wonen;
8. de te hoge beheerskosten van de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen, waarvan de raden van bestuur als reddingsboei dienen voor een aantal kandidaten die bij de verkiezingen als verliezers uit de bus zijn gekomen; onvoldoende doorzichtig beheer;
9. geen ombudsman voor de openbare huisvesting.

Naar een nieuw huisvestingsbeleid toe

Het voorafgaande brengt de indieners van dit voorstel van ordonnantie tot het volgende besluit :

Door bijvoorbeeld 3 000 000 frank in de openbare huisvesting te investeren, kan men ofwel een nieuwe woning bouwen, die 3 000 000 frank waard is, ofwel één of maximum twee bestaande woningen volledig opknappen.

Door daarentegen 10 bouwpremies van 300 000 frank aan particulieren toe te kennen, kunnen 10 nieuwe woningen ontstaan en de overheid zou nooit een frank moeten investeren om ze op te knappen of te onderhouden. Integendeel, de overheid zou er fiscaal munt uit slaan.

De redenering moet uiteraard worden bijgestuurd: er zullen hoe dan ook steeds woningen worden gebouwd en het toekennen van premies in dergelijke gevallen zal enkel de kostprijs voor de bouwers doen dalen. De redenering wint echter aan geloofwaardigheid omdat er

moment où le nombre de constructions de logements neufs est en baisse à Bruxelles.

Dans la bataille du logement, il importe, aujourd'hui, avant toutes choses, d'augmenter l'offre à des conditions de prix normales et accessibles face à une demande insatisfaite et dépassée par les prix du marché.

L'objectif doit être d'inciter le secteur privé à construire de nouvelles habitations dans toutes les catégories de prix et de confort.

La législation sur les primes à la construction doit donc être revue.

C'est le but de la présente ordonnance.

Evolution législative

La matière du logement est actuellement régie par le Code du Logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, et approuvé par la loi du 2 juillet 1971, modifié par la loi du 25 mars 1981 complétant le Code du Logement par les dispositions particulières pour la Région bruxelloise (ce code est actuellement en révision au Conseil régional).

Ensuite, un arrêté royal du 17 janvier 1989 a institué pour la Région de Bruxelles-Capitale une prime unique pour la construction ou l'acquisition ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus.

Par après, sur proposition du membre de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale qui avait le logement dans ses attributions et du secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale qui lui était adjoint, a été promulgué le 11 juillet 1991 un arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement sur plan, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus.

C'est cette dernière disposition que la présente proposition se propose de réformer.

L'augmentation du nombre de bénéficiaires des primes à la construction

Nous estimons que les primes doivent être attribuées en tenant compte de l'importance des revenus du maître de l'ouvrage et du volume de la construction projetée mais en augmentant les plafonds d'exclusion du bénéfice des subsides en vigueur pour l'instant.

Le financement de cette nouvelle politique ne se fera pas sans difficultés.

Nous estimons que la seule solution réside dans la réduction des crédits au logement public qui, à l'heure

op dit ogenblik in Brussel minder nieuwe woningen worden gebouwd.

Op het huisvestingsfront is het vandaag de dag belangrijk in de eerste plaats het aanbod te verhogen, met normale en betaalbare prijzen, zodat aan de vraag kan worden voldaan, wat met de huidige marktprijzen niet kan.

Het moet de bedoeling zijn de privé-sector te stimuleren tot het bouwen van nieuwe woningen, in elke prijs- en comfort-klasse.

De wetgeving op de bouwpremies is dus aan herziening toe.

Dit is het doel van deze ordonnantie.

Evolutie van de wetgeving

De huisvesting wordt momenteel geregeld in de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en goedgekeurd bij de wet van 2 juli 1971, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981 tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Brussels Gewest (deze Code wordt momenteel door de Hoofdstedelijke Raad herzien).

Bij koninklijk besluit van 17 januari 1989 werd voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een eenmalige bouw- of aankooppremie ingevoerd, naast een verzekering tegen inkomensverlies.

Op voorstel van het lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve dat bevoegd is voor de huisvesting en de hem toegewezen staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd op 11 juli 1991 een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve uitgevaardigd tot instelling van een eenmalige premie voor oprichting of verwerping van een woning op plan, alsook van een verzekering tegen inkomensverlies.

Deze ordonnantie strekt precies tot herziening van deze laatste bepaling.

De verhoging van het aantal bouwpremietrekkers

We zijn van oordeel dat de premies moeten worden toegekend in functie van de grootte van het inkomen van de bouwheer en van de omvang van de geplande constructie. Dit is mogelijk door de uitsluitingsmaxima die momenteel van kracht zijn om de subsidies te kunnen genieten op te trekken.

De financiering van dit nieuwe beleid zal niet probleemloos verlopen.

We zijn dan ook van mening dat de enige oplossing voor dit probleem ligt in een daling van de kredieten

actuelle, s'approprie sans le moindre résultat concret quant à la solution aux problèmes de logement que rencontrent en ce moment les Bruxellois, la part du lion parmi les crédits régionaux affectés au logement.

Même si à première vue cette solution paraîtra contestable à certains esprits conservateurs, nous pensons, au contraire, que l'adoption de l'ordonnance proposée aura des conséquences très favorables pour Bruxelles et ses habitants, en ce compris d'importantes conséquences sociales.

N'oublions tout de même pas qu'avant 1980, les sociétés bruxelloises, immobilières de service public, agréées par la Société Nationale du Logement, avaient à leur actif la construction d'un millier de nouveaux logements publics par an. Depuis 1981, essentiellement pour des raisons budgétaires, cette activité a été complètement mise en veilleuse.

C'est donc un retard de 10 000 logements publics que la Région de Bruxelles accuse actuellement et qui explique pourquoi les familles de conditions modestes trouvent de plus en plus difficilement un logement décent à des conditions accessibles de loyer.

Les familles aux revenus les plus bas ne sont pas les seules en désarroi. En fait, c'est pratiquement toute la population bruxelloise qui se trouve dépassée par la hausse des prix de l'immobilier, chacun étant obligé de se loger à des conditions de prix prohibitives ou à des conditions de confort insuffisantes.

L'adoption de l'ordonnance aura pour effet de compenser le retard en matière de logements publics par de nouveaux logements privés.

Bien entendu, tous les problèmes de logement ne seront pas résolus par l'adoption de l'ordonnance proposée.

Il est urgent que l'Etat prenne à son tour un certain nombre de mesures. Parmi celles-ci nous semblent prioritaires:

- la déductibilité fiscale des intérêts hypothécaires par rapport aux revenus professionnels;
- la réduction de la TVA à 6 p.c.;
- la réduction des droits d'enregistrement;
- le précompte immobilier libérateur;
- la prise en charge par les pouvoirs publics, pour les logements modestes, d'une partie des intérêts hypothécaires.

Par ailleurs, la mise en oeuvre d'une politique d'augmentation du nombre de bénéficiaires des primes à la construction exige que les responsables publics régionaux et communaux augmentent l'offre de

voor de openbare huisvesting die, zonder enig concreet resultaat wat de huisvestingsproblemen betreft waarmee de Brusselaars nu te kampen hebben met het leeuwendeel van de gewestelijke kredieten voor huisvesting gaat lopen.

Deze oplossing lijkt op het eerste gezicht betwistbaar voor een aantal behoudsgezinden, maar toch zijn we van oordeel dat de goedkeuring van deze ordonnantie voor Brussel en de inwoners heel positieve gevolgen kan hebben, ook op sociaal vlak.

Laten we toch niet vergeten dat vóór 1980, de door de Nationale Huisvestingsmaatschappij erkende Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen jaarlijks duizend nieuwe openbare woningen optrokken, een activiteit die sedert 1981, vooral om begrotingsredenen, volledig is stilgevallen.

Momenteel heeft het Brussels Gewest dus een achterstand van 10 000 openbare woningen, wat verklaart waarom de gezinnen met bescheiden middelen het alsmaar moeilijker hebben een behoorlijke woning te vinden, tegen betaalbare huurprijs.

De gezinnen met de laagste inkomens zijn echter niet de enige die het moeilijk hebben. Haast alle Brusselaars ervaren aan den lijve de gevolgen van de stijging van de vastgoedprijzen. Elkeen moet astronomische prijzen betalen om te wonen of zich tevreden stellen met onvoldoende comfortabele toestanden.

De goedkeuring van de ordonnantie zal tot gevolg hebben dat de achterstand op het vlak van de openbare woningen door nieuwe privé-woningen zal worden gecompenseerd.

Uiteraard zullen niet alle huisvestingsproblemen met de goedkeuring van deze ordonnantie worden opgelost.

Ook de Staat moet op zijn beurt een aantal maatregelen treffen, waaronder de volgende ons prioritair lijken:

- de hypothecaire renten moeten m.b.t. de belastingberekening van het beroepsinkomen kunnen worden afgetrokken;
- de daling van de BTW tot op 6 pct.;
- de verlaging van de registratierechten;
- de vrijstelling van onroerende voorheffing;
- de tenlasteneming, door de overheid, voor de gezinnen met een bescheiden inkomen, van de hypothecaire renten.

Bovendien vergt de uitvoering van een beleid dat gericht is op de verhoging van het aantal bouwpremietrekkers, dat de gewestelijke en de gemeentelijke overheden meer bouwgronden te koop aanbieden, door hun

terrains à bâtir en mettant en vente publique les réserves foncières dont ils disposent et qu'il n'est pas nécessaire de maintenir dans le domaine public.

En conclusion, il importe de mettre en place, dans la Région de Bruxelles, une politique du logement encourageant des initiatives individuelles et associant les pouvoirs publics et le secteur privé, dans l'intérêt général, de telle manière que l'ensemble de la population puisse occuper un logement convenable, à des conditions financières accessibles.

grondreserves die niet noodzakelijk tot het openbaar domein moeten blijven behoren, openbaar te verkopen.

Ten slotte is het belangrijk in het Brussels Gewest een huisvestingsbeleid te voeren dat aanspoort tot individuele initiatieven en dat de openbare en de privé-sector, met het oog op het algemeen belang, hier zo bij betreft dat de gehele bevolking in een degelijke woning kan huizen, tegen betaalbare prijzen.

ANNEXE

**Situation actuelle et perspective d'avenir
de la construction à Bruxelles**

Selon une étude intéressante publiée par la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale sous la plume de Messieurs Henri Wajnbium et Jean-Pierre Liebaert, en 1980, en région bruxelloise, on avait construit 2 407 logements. Puis ce fut la débâcle des années de crise avec un «record» de 575 nouveaux logements construits en 1985.

Ce n'est réellement qu'à partir de 1990 que l'on peut parler de reprise significative du secteur résidentiel avec 2 328 nouvelles unités de logement construites, chiffre porté à 2 907 en 1991.

En 1980, la Région de Bruxelles-Capitale comptait un peu plus de 1 000 000 d'habitants; en 1990, un peu plus de 960 000, soit, en moyenne, un déficit entre les départs et les arrivées et entre les naissances et les décès de quelques 4 000 habitants par an.

D'après cette étude, selon cette tendance à l'érosion régulière de sa population, qu'aucun signe ne vient encore infirmer à l'heure actuelle, Bruxelles ne compterait plus, en 2005, qu'un peu plus de 909 000 habitants et quelque 450 000 ménages, compte tenu du rétrécissement progressif de la taille de ceux-ci.

BIJLAGE

**Huidige toestand en toekomstperspectief
van de bouwsector in Brussel**

In een interessante studie, gepubliceerd door de Confederatie voor de Bouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de hand van de heren Henri Wajnbium en Jean-Pierre Liebaert, staat dat in het Brussels Gewest in 1980, 2 407 woningen werden opgetrokken. Daarna kwamen de catastrofale crisisjaren, met in 1985 een «diepterecord» van 575 nieuwe woningen.

Pas vanaf 1990 kan men echt spreken van een betekenisvolle heropleving van de woningbouwsector: 2 328 nieuw gebouwde woningen in 1990 naar 2 907 in 1991.

In 1980 had het Brussels Hoofdstedelijk Gewest iets meer dan 1 000 000 inwoners; in 1990 iets meer dan 960 000, waaruit we kunnen besluiten dat de gemiddeld deficit tussen vertrekkers en nieuwkomers en geboorten en overlijdens zowat 4 000 inwoners per jaar bedraagt.

In deze studie staat ook dat Brussel, indien deze tendens tot daling van de bevolking als dusdanig aanhoudt, en niets wijst op dit ogenblik op het tegendeel, in 2005 nog slechts iets meer dan 909 000 inwoners zou hebben en zowat 450 000 gezinnen, rekening houdend met het feit dat deze progressief minder kroostrijk worden.

Perspectives d'évolution de la population
—
Vooruitzichten m.b.t. het bevolkingsaantal

Année — Jaar	Evolution de la population — Bevolkingsevolutie			Ratios caractéristiques — Kenmerkende ratio's	
	Nombre d'habitants — Aantal inwoners	Nombre de ménages — Aantal gezinnen	Nombre de migrants — Aantal migranten	Taille moyenne des ménages — Gemidd. grootte van ge gezinnen	Taux de migration — Migratie- percentage
	1991	960 324	455 910	91 269	2.11
1992	951 217	453 190	90 403	2.10	9.50
1993	945 871	452 194	89 895	2.09	9.50
1994	940 990	451 363	89 431	2.08	9.50
1995	936 510	450 670	89 006	2.08	9.50
1996	932 367	450 090	88 612	2.07	9.50
1997	928 507	449 600	88 245	2.07	9.50
1998	925 017	449 245	87 913	2.06	9.50
1999	921 947	449 055	87 622	2.05	9.50
2000	919 157	448 963	87 356	2.05	9.50
2001	916 605	448 953	87 114	2.04	9.50
2002	914 379	449 069	86 902	2.04	9.50
2003	912 416	449 284	86 716	2.03	9.50
2004	910 757	449 619	86 558	2.03	9.50
2005	909 417	450 086	86 431	2.02	9.50

On constate aussi que Bruxelles connaît un taux de migration assez important, ce qui implique qu'il existe un besoin de logements vacants plus important que le taux généralement admis pour l'ensemble du pays (6,09 contre 5,03 p.c. ainsi que nous le verrons plus loin).

Toujours selon la même étude, pour déterminer les besoins bruts en logements, il faut évidemment confronter le nombre de ménages au stock de logements disponibles. Ce stock s'élève aujourd'hui à 484 622 logements.

Compte tenu de l'évolution présumée de la population bruxelloise, pour la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale, les besoins de la Région en logements disponibles (occupés + vacants en tenant compte d'un taux de vacance constant de 6,09 p.c.) et qui compte tenu du stock de logements actuellement disponibles devrait fournir le bilan suivant :

Men stelt bovendien vast dat het migratiepercentage in Brussel vrij hoog ligt, waardoor het tekort aan vrije woningen groter is dan het percentage dat men algemeen voor het hele land geeft (6,09 pct. tegen 5,03 pct. zoals we verder zullen zien).

Deze studie wijst er ook op dat men, om het bruto woningentekort te kennen, uiteraard het aantal gezinnen moet vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Dit aantal bedraagt vandaag 484 622 eenheden.

Gelet op de verwachte evolutie van de Brusselse bevolking, komt de Conferentie van het Bouwbedrijf van het Brussels Gewest, rekening houdend met het aantal momenteel beschikbare woningen, tot de volgende tabel met betrekking tot de nood aan beschikbare woningen in het Gewest (bewoonde + leegstaande, rekening houdend met een constante leegstand van 6,09 pct.):

Bilan de l'offre et des besoins en logements disponibles
—
Balans van het aanbod en de nood aan beschikbare woningen

Année — Jaar	Besoins — Noden	Stock — Beschikbaar	Insuffisance — Tekort	Excédent — Overschot
1991	485 465	484 622	843	0
1992	482 669		0	2 053
1993	481 508		0	3 114
1994	480 623		0	3 999
1995	479 885		0	4 737
1996	479 267		0	5 355
1997	478 746		0	5 876
1998	478 368		0	6 254
1999	478 165		0	6 457
2000	478 068		0	6 554
2001	478 057		0	6 565
2002	478 180		0	6 442
2003	478 409		0	6 213
2004	478 767		0	5 855
2005	479 263		0	5 359

Le résultat de ces simulations de la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale semblerait donc signifier, au cas où le déficit de population ne s'atténuerait pas, que non seulement il ne faudrait plus construire de nouveaux logements à Bruxelles, mais qu'il faudrait au contraire en démolir plus de cinq mille à l'horizon 2005!

Cependant ce scénario fait abstraction de la qualité du stock de logements disponibles.

Or, sur le plan de la qualité, nous sommes loin du compte... En effet, en 1991, sur le stock de 484 622 logements, seuls quelque 399 600 présentaient une qualité suffisante; environ 55 500 exigeaient une rénovation que l'on peut qualifier de lourde, et un peu plus de 29 500 étaient destinés à la démolition-reconstruction compte tenu du coût trop élevé que supposerait leur rénovation.

Dès lors, le tableau précédent qui dressait le bilan de l'offre et des besoins en logements doit se lire de manière totalement différente.

Uit deze simulaties van de Confederatie van het Bouwbedrijf van het Brussels Gewest blijkt dus dat, in geval het bevolkingsaantal blijft dalen, men niet alleen geen nieuwe woningen in Brussel meer zou moeten bouwen, maar integendeel er tegen het jaar 2005 zowat vijfduizend zou moeten slopen.

Deze tabel houdt weliswaar geen rekening met de kwaliteit van het aantal woningen dat beschikbaar is.

En over de kwaliteit valt heel wat te zeggen. Van de 484 622 in 1991 beschikbare woningen waren er inderdaad slechts zowat 399 600 van de bevredigende kwaliteit; zowel 55 500 moesten grondig worden gerenoveerd en iets meer 29 500 gesloopt en heropgebouwd, daar renovatie in deze gevallen te duur bleek.

De voorgaande tabel met de balans van het aanbod en de noden aan woningen moet dus totaal anders worden gelezen.

Bilan de l'offre et des besoins en logements de qualité suffisante

Balans van het aanbod en de nood aan woningen van bevredigende kwaliteit

Année — Jaar	Besoins — Noden	Stock — Reserve	Insuffisance — Tekort	Excédent — Overschot
1991	482 268	399 599	85 866	0
1992	482 569		82 970	0
1993	481 508		81 910	0
1994	480 623		81 024	0
1995	479 885		80 286	0
1996	479 267		79 668	0
1997	478 746		79 147	0
1998	478 368		78 769	0
1999	478 165		78 566	0
2000	478 068		78 469	0
2001	478 057		78 458	0
2002	478 180		78 581	0
2003	478 409		78 810	0
2004	478 767		79 168	0
2005	479 263		79 664	0

Manque de logements de qualité suffisante

Tekort aan woningen van bevredigende kwaliteit

Année — Jaar	Rénovés Total — Gerenoveerd Totaal	Remplacement — Vervangen	Neufs Extension — Nieuw Toename	Total — Totaal
1991	55 486	29 537	843	30 380
1992	55 486	27 484	0	27 484
1993	55 486	26 424	0	26 424
1994	55 486	25 538	0	25 538
1995	55 486	24 800	0	24 800
1996	55 486	24 182	0	24 182
1997	55 486	23 661	0	23 661
1998	55 486	23 283	0	23 283
1999	55 486	23 080	0	23 080
2000	55 486	22 983	0	22 983
2001	55 486	22 972	0	22 972
2002	55 486	23 095	0	23 095
2003	55 486	23 324	0	23 324
2004	55 486	23 682	0	23 682
2005	55 486	24 178	0	24 178

Besoins annuels de logements
—
Jaarlijkse nood aan woningen

Année — Jaar	Rénovés Total — Gerenoveerd Totaal	Remplacement — Vervangen	Neufs Extension — Nieuw Toename	Total — Totaal
1991	3 963	2 110	60	2 170
1992	3 963	2 110	60	2 170
1993	3 963	2 110	60	2 170
1994	3 963	2 110	60	2 170
1995	3 963	2 110	60	2 170
1996	3 963	2 110	60	2 170
1997	3 963	2 110	60	2 170
1998	3 963	2 110	60	2 170
1999	3 963	2 110	60	2 170
2000	3 963	2 11	60	2 170
2001	3 963	2 110	60	2 170
2002	3 963	2 234	60	2 294
2003	3 963	2 338	60	2 398
2004	3 963	2 467	60	2 527
2005	3 963	2 606	60	2 666

Voilà donc les besoins en logements de qualité suffisante tels que l'estima à l'horizon 2005 la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale.

Sont-ils rencontrés à l'heure actuelle ?
Là est toute la question.

Pour ce qui est de la construction neuve, les besoins annuels sont estimés à 2 170 jusqu'à 2001 et à un peu plus au cours des quatre années suivantes. Or, nous avons vu que ce volume était dépassé depuis 1990.

Toutefois, le tableau des besoins annuels, s'il indique bien 2 170 logements neufs, en destine cependant 2 110 à se substituer à des logements existants et seulement 60 à être construits en sus du stock existant.

Or, les démolitions-reconstructions ne représentent aujourd'hui qu'un taux extrêmement marginal de la construction de logements.

On peut donc en conclure que sous l'effet conjugué de l'érosion annuelle de sa population et de la construction de près de trois mille logements neufs sur des parcelles vierges, la Région de Bruxelles-Capitale compte de plus en plus de logements inoccupés et condamnés à le rester. Avec tout ce que cela comporte

Ziedaar dus de raming, van nu tot het jaar 2005, van de Confederatie van het Bouwbedrijf van het Brussels Gewest van de nood aan woningen van voldoende kwaliteit.

Wordt er momenteel wat ondernomen ?
That's the question !

De jaarlijkse nood aan nieuwe woningen wordt tot het jaar 2001 geraamd op 2 170 en op iets meer voor de vier erop volgende jaren. We hebben echter gezien dat in 1990 reeds een groter aantal woningen werd gebouwd.

Uit de tabel van de jaarlijkse noden blijkt inderdaad dat er 2 170 nieuwe woningen nodig zijn, maar 2 110 moeten bestaande woningen vervangen; er dienen dus in werkelijkheid slechts 60 nieuwe woningen te worden gebouwd, naast de huidige reserve.

De gesloopte/heropgebouwde woningen vormen vandaag slechts een uiterst klein percentage van de woningbouwactiviteit.

Men mag daar dus uit besluiten dat het jaarlijks afnemend bevolkingsaantal in combinatie met de bouw van ongeveer 3 000 nieuwe woningen op vrije percelen, ervoor zorgt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alsmear meer leegstaande woningen telt, die leeg zullen blijven staan, wat gevaar voor verloedering

de dangers de taudisation, non seulement de ces logements mais de tout leur environnement.

Il y a là, incontestablement, matière à agir.

Des mesures spécifiques de démolition-reconstruction tant dans le secteur privé que dans le secteur public doivent être encouragées.

Il ne faut pas perdre de vue non plus que l'Exécutif veut croire que loin de tomber à 909 000, le nombre de Bruxellois passerait au contraire progressivement de 960 000 aujourd'hui à 988 000 en 2005.

Si ce pari volontariste devait s'avérer gagnant, cela changerait évidemment beaucoup de choses et renforcerait sensiblement les stimulations qui précèdent.

inhoudt, niet alleen van deze woningen zelf, maar van de hele buurt.

Er moet dus zonder twijfel wat worden ondernomen.

Er moet worden aangespoord tot specifieke maatregelen inzake slopen en wederopbouwen, zowel in de privé- als in de openbare sector.

Men mag ook niet vergeten dat de Regering wil geloven dat het Brussels bevolkingsaantal in plaats van terug te vallen tot 909 000 eenheden in tegendeel geleidelijk zal toenemen, namelijk van 960 000 vandaag tot 988 000 in 2005.

Mocht dit waar blijken, dan zou dit uiteraard heel wat veranderen en de eerder vermelde stimulations aanzienlijk versterken.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article fixe le cadre légal de l'ordonnance pour répondre au prescrit de la loi.

Article 2

Définitions reprises de l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991.

Article 3

Définitions reprises de l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991.

Article 4

La réglementation actuellement en vigueur prévoit que :

« 1. L'intervention visée à l'article 3 a) est calculée en fonction de la superficie du logement :

- a) si celle-ci est égale ou inférieure à 80 m², l'intervention suscitée est de 200 000 francs;
- b) si celle-ci est comprise entre 81 m² et 100 m², l'intervention suscitée est de 250 000 francs;
- c) si celle-ci est supérieure à 100 m², l'intervention suscitée est de 300 000 francs;

2. Pour les biens situés dans l'axe géographique couvert par un contrat de quartier tel que défini au chapitre II de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la revitalisation des quartiers anciens du 13 juin 1991, l'intervention maximale visée à l'article 4, 1^{er}, a), b), c) est majorée de 50 000 francs.

3. La prime n'est accordée que si le prix net d'acquisition ou le coût de la construction hors TVA est de 4 000 000 de francs maximum. »

La proposition d'ordonnance maintient les principes consacrés par le point 1.

Il maintient également le principe du point 2 à savoir une prime de minimum 50 000 francs pour les zones à revitaliser tout en permettant d'augmenter ce montant en portant dans ces cas la prime à 125 p.c. de la prime normale.

Le plafond instauré par le point 3 est porté à 7 000 000 de francs indexés. Une prime complémen-

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel stelt het wettelijk kader van de ordonnantie vast om tegemoet te komen aan de wettelijke voorschriften.

Artikel 2

Bepalingen overgenomen uit het besluit van de Executieve van 11 juli 1991.

Artikel 3

Bepalingen overgenomen uit het besluit van de Executieve van 11 juli 1991.

Artikel 4

De reglementering die momenteel van kracht is bepaalt het volgende :

« 1. De tussenkomst bedoeld in artikel 3 a) is berekend in functie van de oppervlakte van de woning :

- a) als deze gelijk aan of lager is dan 80 m², bedraagt de tussenkomst 200 000 frank;
- b) als deze tussen de 81 m² en 100 m² ligt, bedraagt de tussenkomst 250 000 frank;
- c) als deze groter is dan 100 m² bedraagt de tussenkomst 300 000 frank.

2. Voor de goederen die gevestigd zijn in een geografisch gebied dat gedekt is door een wijkcontract zoals bepaald in hoofdstuk II van het organieke besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de wederopleving van oude buurten van 13 juni 1991 wordt de maximale tussenkomst bedoeld in artikel 4, § 1, a), b), c) verhoogd met 50 000 frank.

3. De premie wordt slechts toegekend wanneer de netto-aankoopprijs of de bouwprijs maximum 4 000 000 frank bedraagt, BTW niet inbegrepen. »

In het voorstel van ordonnantie wordt het in cijfer 1 opgenomen beginsel behouden.

Ook het in cijfer 2 opgenomen beginsel wordt behouden, d.w.z. een minimumpremie van 50 000 frank voor de te herwaarderden wijken. De premie kan in deze gevallen zelfs worden verhoogd tot 125 pct. van de normale premie.

Het maxima in cijfer 3 wordt gebracht op 7 000 000 frank; bedrag dat wordt geïndexeerd. Er

taire de 20 p.c. par rapport à la prime de base est accordée en cas de démolition suivie de reconstruction au même endroit.

L'indexation des primes non prévue pour la réglementation existante est organisée par la présente proposition d'ordonnance.

Article 5

Ces dispositions de l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991 sont maintenues.

Comme l'Exécutif à l'époque, les auteurs de la présente ordonnance entendent favoriser la construction de logements pour des personnes y habitant à l'exclusion de toutes opérations à caractère lucratives ou commerciales.

Par ailleurs, la réglementation actuellement en vigueur prévoit que :

«Le demandeur ne peut avoir bénéficié pour l'avant-dernière année précédent celle de la demande, de revenus, tels que définis à l'article 2d, excédant 1 164 000 francs à majorer de 52 000 francs par personne à charge au sens fiscal du terme. Le montant des revenus est lié à l'indice 145.65 base 100 en 1981. Il est chaque fois augmenté ou diminué de 2 p.c. à partir du premier jour du deuxième mois suivant la période de deux mois consécutifs pendant lesquels l'indice augmente de 2,80 points ou diminue de 2,80 points par rapport à l'indice qui a justifié la modification précédente. Les demandeurs qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les revenus devront fournir une attestation de leur employeur mentionnant la totalité de leurs rémunérations annuelles brutes afin de permettre de déterminer quel aurait été le montant de revenus imposables en Belgique.»

Pour les raisons développées ci-dessus, les limitations de revenus sont dans la présente proposition d'ordonnance, légèrement augmentées à 1 500 000 francs mais majorés de 200 000 francs par personne à charge.

Le but de la proposition n'est pas de favoriser les isolés à construire de grandes maisons mais à permettre à des familles à se loger décemment. Plus une famille compte d'enfants, plus il lui faudra disposer de chambres.

Article 6

La proposition d'ordonnance maintient les principes acquis par l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991 en ce qui concerne l'assurance contre la perte des revenus et tout particulièrement en ce qui concerne la limite à 250 000 francs.

wordt een bijkomende premie ten belope van 20 pct. van de basispremie toegekend voor sloping gevolgd door wederopbouw, op dezelfde plaats.

Dit voorstel van ordonnantie bepaalt dat de premies worden geïndexeerd, wat niet het geval is met de huidige reglementering.

Artikel 5

De bepalingen van het besluit van de Executieve van 11 juli 1991 worden behouden.

Net zoals de Executieve toen, willen de indieners van deze ordonnantie de bouw van woningen bevorderen, waarbij het accent ligt op woongelegenheid, niet op het nastreven van lucratieve of commerciële doeleinden.

De huidige reglementering bepaalt bovendien het volgende :

«De aanvrager mag, tijdens het voorlaatste jaar dat die van de aanvraag voorafgaat, geen inkomsten genoten hebben, zoals deze bepaald in artikel 2d, die 1 164 000 frank overtreffen, te verhogen met 52 000 frank per persoon ten laste in de fiscale zin van de term. Het inkomstenbedrag is verbonden aan de index 145,65 basis 100 in 1981. Het wordt elke keer verhoogd of vermindert met 2 pct. vanaf de eerste dag van de tweede maand volgend op de periode van twee opeenvolgende maanden tijdens dewelke de index met 2,80 punten gestegen of gedaald is in vergelijking met de index die de voorgaande wijziging gerechtvaardigd heeft. De aanvragers die niet onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting moeten een attest van hun werkgever voorleggen met aanduiding van hun totale brutovergoedingen, ten einde toe te laten te bepalen wat het in België te belasten totaal inkomstenbedrag zou zijn geweest.»

Om de eerder vermelde redenen worden de maxima m.b.t. het inkomen in dit voorstel lichtjes verhoogd, nl. tot 1 500 000 frank, maar sterk verhoogd, nl. tot 200 000 frank, voor elke persoon ten laste.

Het doel van dit voorstel ligt er niet in de alleenstaanden te stimuleren tot het bouwen van grote woningen, maar gezinnen toe te laten zich degelijk te huisvesten. Hoe meer kinderen een gezin heeft, hoe meer kamers het nodig zal hebben.

Artikel 6

Het voorstel van ordonnantie behoudt de beginselen in het besluit van de Executieve van 11 juli 1991 m.b.t. de verzekering tegen inkomensverlies en meer bepaald m.b.t. de grens van 250 000 frank.

Autant nous souhaitons augmenter les primes pour les personnes disposant de revenus plus élevés. Autant il est impossible pour les pouvoirs publics, d'assurer les conséquences financières de la perte de ces revenus.

La revente des immeubles, propriétés de telles personnes, apparaît en cas de problèmes financiers comme l'unique solution envisageable à l'exclusion de toute intervention des pouvoirs publics.

Article 7

Cet article est repris de la réglementation actuellement en vigueur.

Article 8

Définitions reprises de l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991.

Article 9

Définitions reprises de l'arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991.

Article 10

Cet article consacre le principe de l'abrogation de la réglementation actuellement en vigueur.

D'autre part, la disposition transitoire qui formait l'article 11 de l'arrêté du 11 juillet 1991 et qui disposait que: «Les demandeurs dont le compromis de vente est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté disposent encore d'un mois après sa publication pour introduire leur demande conformément à l'arrêté royal du 17 janvier 1989 instituant pour la région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus.» n'est pas reprise à la présente ordonnance puisque le texte proposé est en tous points plus favorable pour le citoyen que la réglementation existante.

Stéphane de LOBKOWICZ (F)

Wij wensen te onderstrepen dat we de premies voor de personen met hogere inkomens wel willen verhogen, maar de overheid zou onmogelijk de financiële gevolgen van dit inkomensverlies kunnen dragen.

De wederverkoop van de gebouwen die eigendom zijn van deze personen lijkt in geval van financiële problemen de enige mogelijke oplossing. Enig optreden van de overheid moet worden uitgesloten.

Artikel 7

Dit artikel is overgenomen uit de reglementering die momenteel van kracht is.

Artikel 8

Bepalingen overgenomen uit het besluit van de Executieve van 11 juli 1991.

Artikel 9

Bepalingen overgenomen uit het besluit van de Executieve van 11 juli 1991.

Artikel 10

Dit artikel bevestigt dat de huidige reglementering wordt afgeschaft.

Anderzijds wordt de overgangsbepaling van het besluit van 11 juli 1991, nl. artikel 11, «De aanvragers van wie de koopovereenkomst voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van dit besluit, beschikken nog over een maand na de publikatie om hun aanvraag in te dienen overeenkomstig het koninklijk besluit van 17 januari 1989 tot instelling, voor het Brusselse Gewest, van een eenmalige premie voor oprichting of verwerving van een woning, als ook van een verzekering tegen inkomstenverlies.», niet in deze ordonnantie overgenomen. We zijn immers van mening dat de voorgestelde tekst voor de burger op elk vlak gunstiger is dan de bestaande reglementering.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Article 1^{er}

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

Article 2

Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- a) Le Ministre: le membre de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le logement dans ses attributions ou le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint;
- b) Logement: la maison ou l'appartement qui est destiné en ordre principal au logement d'une seule famille;
- c) Demandeur: le propriétaire et son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement;
- d) Revenus: les revenus imposables globalement du demandeur tel que définit au point c) ci-dessus.
- e) Superficie: superficie brute de plancher.

Article 3

Dans les limites des crédits budgétaires, le Ministre peut accorder aux conditions fixées par le présent arrêté:

- a) une intervention sous forme de prime unique en vue de construire ou d'acquérir un logement sur plan;
- b) une assurance contre la perte de revenus.

Article 4

1. L'intervention visée à l'article 3, a), est calculée en fonction de la superficie du logement:

- a) si celle-ci est égale ou inférieure à 80 m², l'intervention suscitée est de 200 000 francs;
- b) si celle-ci est comprise entre 81 m² et 100 m², l'intervention suscitée est de 250 000 francs;
- c) si celle-ci est supérieure à 100 m², l'intervention suscitée est de 300 000 francs.

2. Pour les biens situés dans l'axe géographique couvert par un contrat de quartier tel que défini au chapitre II de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la revitalisation des quartiers anciens du 13 juin 1991, l'intervention maxi-

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Artikel 1

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

Artikel 2

In deze ordonnantie wordt verstaan onder:

- a) De Minister: het lid van de Brussels Hoofdstedelijke Regering die de huisvesting tot zijn bevoegdheid heeft of de hem toegevoegde Staatssecretaris;
- b) Woning: het huis of het appartement dat hoofdzakelijk voor de huisvesting van een enkel gezin bestemd is;
- c) Aanvrager: de eigenaar of zijn echtgenoot of de persoon waarmee hij echtelijk samenwoont;
- d) Inkomen: de gezamenlijke belastbare inkomsten van de aanvrager en zijn echtgenoot of de persoon waarmee hij echtelijk samenwoont;
- e) Oppervlakte: bruto vloeroppervlakte.

Artikel 3

Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Minister, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, verlenen:

- a) een bijdrage in de vorm van een eenmalige premie met het oog op het bouwen of het kopen van een woning op plan;
- b) een verzekering tegen inkomensverlies.

Artikel 4

1. De bijdrage in artikel 3 a) wordt berekend in functie van de oppervlakte van de woning:

- a) is deze gelijk aan of lager dan 80 m², dan bedraagt de bijdrage 200 000 frank;
- b) ligt deze tussen 81 m² en 100 m², dan bedraagt de bijdrage 250 000 frank;
- c) als deze groter is dan 100 m², dan bedraagt de bijdrage 300 000 frank.

2. Voor de goederen die zijn gelegen in een geografisch gebied waarvoor een wijkcontract werd gesloten, zoals bepaald in hoofdstuk II van het organiek besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve voor de wederopleving van oude buurten van 13 juni 1991,

male visée à l'article 4, § 1^{er}, a), b), c) est majorée de 25 p.c. avec un minimum de 50 000 francs.

3. La prime est augmentée de 20 p.c. lorsque la construction d'un logement neuf est précédée de la démolition d'un autre logement en place duquel est érigé la nouvelle construction.

4. La prime n'est accordée que si le prix d'acquisition ou le coût de la construction hors TVA est de 7 000 000 de francs maximum.

Tous ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation selon les conditions déterminées par l'Exécutif.

Article 5

A la date de la demande, le demandeur doit être âgé de 18 ans et ne peut posséder un autre logement en plein propriété ou en usufruit entier. Pour l'application de cette condition il n'est pas tenu compte de l'aliénation de tout ou d'une partie de la propriété ou l'usufruit qui a été réalisé au cours des deux années précédant cette date. Le demandeur doit en outre, s'engager à occuper effectivement la totalité du logement objet de l'octroi d'une prime et s'y domicilier dans les trois mois qui suivront l'ouverture des compteurs d'énergie, et ce, pendant au moins cinq ans.

Il ne peut, en outre, pendant le même délai, ni procéder à son aliénation, ni le donner en location entière ou partielle, sauf cas de force majeure laissé à l'appréciation du Ministre. Cet engagement cesse de plein droit en cas de décès du demandeur ou de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

Le demandeur ne peut avoir bénéficié pour l'avant-dernière année précédant celle de la demande, de revenus, tels que définis à l'article 2d), excédant 1 500 000 francs à majorer de 200 000 francs par personne à charge au sens fiscal du terme. Le montant des revenus est lié à l'indice des prix à la consommation. Il est chaque fois augmenté ou diminué de 2 p.c. à partir du premier jour du deuxième mois suivant la période de deux mois consécutifs pendant lesquels l'indice augmente de 2,80 points ou diminue de 2,80 points par rapport à l'indice qui a justifié la modification précédente. Les demandeurs qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les revenus devront fournir une attestation de leur employeur mentionnant la totalité de leurs rémunérations annuelles brutes afin de permettre de déterminer quel aurait été le montant de revenus imposables en Belgique.

Toute convention conclue en contradiction avec l'alinéa précédent est nulle de plein droit.

wordt de maximumbijdrage in artikel 4, § 1, a), b), c) met 25 pct. verhoogd, waarbij ze minimum 50 000 frank bedraagt.

3. De premie wordt verhoogd met 20 pct. wanneer op eenzelfde plaats een woning wordt gesloopt om er een nieuwe woning te bouwen.

4. De premie wordt slechts toegekend wanneer de netto aankoop prijs of de bouwprijs maximum 7 000 000 frank bedraagt, exclusief BTW.

Al deze bedragen worden gekoppeld aan de index van de verbruikersprijzen, onder de door de Regering bepaalde voorwaarden.

Artikel 5

De aanvrager moet 18 jaar oud zijn op de datum van de aanvraag en mag geen andere woning in volle eigendom of in volle vruchtgebruik hebben. Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van het geheel of van een gedeelte van de eigendom of het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die de vermelde datum voorafgaan. De aanvrager verbindt er zich tevens toe de woning waarvoor een premie werd aangevraagd volledig en effectief te bewonen en er zich, binnen drie maanden na de opening van de energietellers en dit gedurende ten minste vijf jaar, te domiciliëren.

Hij mag ze bovendien gedurende dezelfde termijn noch vervreemden noch geheel of gedeeltelijk verhuuren, behalve in geval van overmacht waarvan de beoordeling wordt overgelaten aan de Minister. Deze verbintenis vervalt van rechtswege wanneer de aanvrager, zijn echtgenoot of de persoon waarmee hij echtelijk samenwoont, overlijdt.

De aanvrager mag, tijdens het voorlaatste jaar dat dit van de aanvraag voorafgaat, geen inkomen hebben genoten, zoals dit bepaald in artikel 2 d), dat 1 500 000 frank overschrijdt, te verhogen met 200 000 frank per persoon ten laste in de fiscale zin van de term. Het inkomensbedrag is gekoppeld aan de index van de verbruikersprijzen. Het wordt elke keer verhoogd of verlaagd met 2 pct., vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op een periode van twee opeenvolgende maanden waarin de index met 2,80 punten is gestegen of gedaald in vergelijking met de index die de voorgaande wijziging heeft gerechtvaardigd. De aanvragers die vrijgesteld zijn van belasting moeten een attest van hun werkgever voorleggen met vermelding van hun totale bruto vergoedingen, ten einde te kunnen bepalen wat het in België te belasten totale inkomen zou zijn geweest.

Elke overeenkomst gesloten in tegenspraak met de vorige alinea is van rechtswege nietig.

Article 6

L'assurance contre la perte de revenus couvre l'intégralité de la période de remboursement du prêt hypothécaire et elle garantit le remboursement de la charge à concurrence de maximum 250 000 francs par an durant trois ans, en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Elle est réservée aux seuls bénéficiaires de la prime qui, pour construire ou acquérir un logement sur plan ont contracté un prêt hypothécaire de 2 000 000 de francs minimum auprès d'un organisme de crédit.

A l'exception des bénéficiaires d'un prêt consenti à un taux d'intérêt nominal supérieur, déduction faite de 1,5 points, aux taux d'escompte appliqué par la Banque Nationale au jour de la demande.

Article 7

La demande doit être introduite auprès du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale au moyen d'un formulaire mis à la disposition par cette administration. Elle doit, à peine de nullité, être envoyée par lettre recommandée au plus tard avant la première occupation. La date de la demande est au sens de la présente ordonnance la date apposée par la poste sur l'envoi recommandé. La demande doit être accompagnée des documents suivants :

1. un certificat de résidence établissant l'identité complète du demandeur;
2. une copie certifiée conforme du compromis de vente ou de l'acte authentique en cas qu'acquisition d'un logement sur plan ou permis de bâtir en cas de construction;
3. la promesse d'octroi de prêt éventuel émanant de l'organisme de crédit;
4. une attestation du Ministère des Finances, Administration de l'enregistrement et des domaines, relative aux droits sur un ou plusieurs immeubles dont le demandeur et son conjoint sont titulaires ou auxquels ils ont renoncé, avec indication de la nature et de la quotité de ces droits;
5. une déclaration du demandeur autorisant la liquidation de la prime à l'acquisition d'un logement sur plan au notaire chargé de la passation de l'acte.
6. La note de calcul ou l'avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques et taxes additionnelles de l'année de référence.

Artikel 6

De verzekering tegen inkomensverlies dekt de integrale terugbetalingsperiode van de hypothecaire lening en waarborgt de terugbetaling van de last in geval van verlies van de arbeidsplaats of werkonbekwaamheid, en dit ten belope van maximum 250 000 frank per jaar, gedurende drie jaar. Zij is voorbehouden aan de premietrekkers die, voor het bouwen of kopen van een woning op plan, bij een kredietinstelling een hypothecaire lening van minimum 2 000 000 frank hebben gesloten.

Daarenboven dient deze lening, met uitzondering van de genietters van een lening toegekend tegen een nominale intrestvoet die hoger ligt, na aftrek van 1,5 punt, dan de discontovoet die op de aanvraagdatum door de Nationale Bank wordt toegepast.

Artikel 7

De aanvraag moet worden ingediend bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, door middel van een door deze administratie ter beschikking gesteld formulier. Op straf van nietigheid dient zij per aangetekende brief te gebeuren, ten laatste vóór de eerste bewoning. De aanvraagdatum is, in de zin van dit besluit, de datum die door de post op de aangetekende zending wordt aangebracht. Bij de aanvraag moeten de volgende documenten worden gevoegd :

1. een bewijs van verblijf met de volledige indentiteit van de aanvrager;
2. een voor eensluidend verklarend afschrift van de koopovereenkomst of van de authentieke akte in geval van het kopen van een woning op plan of van de bouwvergunning ingeval een woning wordt gebouwd;
3. de toezegging van de eventuele lening door de kredietinstelling;
4. een attest van het Ministerie van Financiën, Administratie van de BTW, registratie en domeinen, betreffende de rechten over één of meerdere gebouwen waarvan de aanvrager en zijn echtgenoot titularis zijn of waarvan zij hebben afgezien, met vermelding van de aard van en het aandeel in deze rechten;
5. een verklaring van de aanvrager die de vereffening toelaat, aan de notaris belast met het verlijden van de akte, van de premie voor het kopen van een woning op plan;
6. De berekeningsnota van het aanslagbiljet voor de personenbelasting en de aanvullende belastingen voor het referentiejaar.

Article 8

En cas de construction, la prime sera liquidée au demandeur sur base d'un formulaire délivré par la commune attestant que l'habitation est sous toit et de factures dont le montant total hors TVA atteint minimum dix fois le montant de la promesse d'octroi.

Article 9

1. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, le bénéficiaire de l'intervention versée en vertu du présent arrêté est tenu de rembourser à la Région en cas d'obtention de l'intervention sur la fois de données ou de déclarations inexactes ou incomplètes.

2. Les sommes à rembourser à la Région sont à verser au Fonds organique pour l'investissement et le remboursement des charges de la dette dans le secteur du logement public.

Le recouvrement en est confié à l'Administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines, laquelle agit en conformité avec les dispositions de l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949.

Article 10

L'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 1991, instituant une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement sur le plan ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus, est abrogé.

Le 27 juillet 1993.

Stéphane de LOBKOWICZ (F)
 Marc COOLS (F)
 Bernard GUILLAUME (F)
 Jean-Pierre de CLIPPELE (F)
 Jacques DE GRAVE (F)
 Yves de JONGHE d'ARDOYE (F)

Artikel 8

In geval van oprichting zal de premie aan de aanvrager worden vereffend op basis van een formulier van de gemeente die verklaart dat de woning reeds onder dak is en op basis van facturen waarvan het totaal bedrag, exclusief BTW, minstens tien maal het bedrag van de toekenningsbelofte bereikt.

Artikel 9

1. Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen met toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, is de begunstigde van de krachtens dit besluit betaalde bijdrage verplicht deze aan het Gewest terug te storten wanneer de bijdrage werd genoten op grond van onjuiste of onvolledige gegevens of verklaringen.

2. De aan het Gewest terug te betalen bedragen dienen gestort te worden aan het Fonds voor investeringen en terugbetaling der schuldenlasten in de sector van de sociale huisvesting.

De invordering ervan wordt toevertrouwd aan de Administratie van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde, der registratie en domeinen, die handelt overeenkomstig artikel 3 van de domaniale wet van 22 december 1949.

Artikel 10

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 11 juli 1991 tot instelling van een eenmalige premie voor oprichting of verwerving van een woning op plan, alsook van een verzekering tegen inkomensverlies, wordt opgeheven.