

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1996-1997

12 MAART 1997

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de toepassing van
een moratorium op de nieuwe regelgeving
inzake sociale huisvesting**

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Michèle CARTHÉ (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Bernard Clerfayt, Jean-Pierre Cornelissen, Yves de Jonghe d'Ardoye, mevrouwen Isabelle Molenberg, Caroline Persoons, Marie-Laure Stengers, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, de heer Jean Demannez, mevr. Sylvie Foucart, de heren Michel Demaret, Philippe Debry, mevr. Brigitte Grouwels.

2. Plaatsvervangende leden: de heren Mohamed Daïf, Jacques de Coster, Willy Decourty, Michel Lemaire.

3. Andere leden: mevr. Béatrice Fraiteur.

Zie:

Stuk van de Raad:
A-150/1 – (96-97): Voorstel van resolutie.

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1996-1997

12 MARS 1997

PROPOSITION DE RESOLUTION

**relative à l'application d'un moratoire
sur la nouvelle réglementation
en matière de logement social**

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation Urbaine

par Mme Michèle CARTHÉ (F)

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: MM. Bernard Clerfayt, Jean-Pierre Cornelissen, Yves de Jonghe d'Ardoye, Mmes Isabelle Molenberg, Caroline Persoons, Marie-Laure Stengers, M. Alain Bultot, Mme Michèle Carthé, M. Jean Demannez, Mme Sylvie Foucart, MM. Michel Demaret, Philippe Debry, Mme Brigitte Grouwels.

2. Membres suppléants: MM. Mohamed Daïf, Jacques de Coster, Willy Decourty, Michel Lemaire.

3. Autres membres: Mme Béatrice Fraiteur.

Voir:

Document du Conseil:
A-150/1 – (96-97): Proposition de résolution.

I. Algemene bespreking

1. Betogen van de leden

Eén van de indieners van het voorstel van resolutie herinnert eraan dat het huurbesluit van 26 september 1996 verschillende aspecten van het besluit van 23 december 1993 heeft gewijzigd, onder meer de bepalingen betreffende de berekening van de huurprijzen. In sommige gevallen hebben die wijzigingen tot een forse stijging van de huurprijzen geleid en onrust veroorzaakt bij de huurders.

Reeds in december 1996 hebben verschillende parlementsleden, van wie sommigen tot de meerderheid behoren, te kennen gegeven dat zij een herziening van de genomen beslissingen en een moratorium willen om de gevolgen van de in het regeringsbesluit van 1996 vervatte wijzigingen grondig te evalueren. Het voorstel van resolutie dat wordt besproken, is ter ondertekening voorgelegd aan alle democratische fracties van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Sinds het indienen van het voorstel van resolutie is de situatie lichtjes gewijzigd. De staatssecretaris beschikt nu immers over de evaluatie van de gevolgen van de maatregelen door de OVM's. Bovendien zijn tijdens de vergadering van 20 februari 1997 voorstellen tot wijziging van dit besluit voorgelegd aan de regering. De regering heeft die voorstellen noch verworpen, noch aangenomen en heeft bijkomende inlichtingen gevraagd over de budgettaire gevolgen van de wijzigingen die haar door de staatssecretaris zijn voorgelegd.

Een groot aantal huurders hebben hoe dan ook kennis gekregen van de verhoging van de huurprijs. Verschillende verenigingen hebben hun leden ertoe aangezet die verhogingen niet te betalen. Bovendien wordt het huurbesluit niet in alle maatschappijen op dezelfde manier toegepast. Sommige maatschappijen passen het zelfs niet toe. Andere dreigen ermee de huurovereenkomst op te zeggen of moratoire rente aan te rekenen als hun huurders de hogere huur niet betalen.

De aanpassing van de huurprijzen op grond van de wijziging van het besluit zal pas over enige tijd kunnen geschieden. Immers, de BGHM moet om advies worden gevraagd over de voorgestelde wijzigingen en na de goedkeuring van het wijzigingsbesluit moeten de OVM's hun computersysteem aanpassen. Kan men aanvaarden dat sommige huurders huurprijzen moeten betalen die hen in financiële problemen brengen en die na de goedkeuring van het wijzigingsbesluit neerwaarts moeten worden herzien?

Om die verschillende redenen wordt een moratorium voorgesteld. De indiener heeft echter begrip voor de praktische bezwaren van de staatssecretaris tegen dit moratorium. Daarom stelt de indiener voor dat de huurders die, te oordelen naar de aan de regering voorgelegde wijzigingen van het huurbesluit van 26 september 1996 voorzien dat hun huur neerwaarts zal worden herzien, niet worden bestraft

I. Discussion générale

1. Interventions des membres

Un des auteurs de la proposition de résolution rappelle que l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 a modifié divers aspects de l'arrêté du 23 décembre 1993, notamment les dispositions relatives au calcul des loyers. Ces modifications ont entraîné dans certains cas des augmentations importantes des loyers et ont provoqué l'émoi des locataires.

Dès le mois de décembre 1996, plusieurs parlementaires dont certains appartiennent à la majorité ont pris position en faveur d'une révision des décisions prises et de l'application d'un moratoire afin de réaliser une évaluation approfondie de l'impact des modifications prévues par l'arrêté du Gouvernement de 1996. La proposition de résolution en discussion a été présentée à la co-signature de l'ensemble des groupes démocratiques du Conseil régional.

La situation a quelque peu évolué depuis le dépôt de la proposition de résolution. En effet, le Secrétaire d'Etat dispose actuellement de l'évaluation de l'impact des mesures par les SISF. En outre, des propositions de modification de cet arrêté ont été soumises au Gouvernement en sa séance du 20 février 1997. Ces propositions n'ont été ni rejetées, ni adoptées par le Gouvernement qui a demandé des renseignements complémentaires sur l'impact budgétaire des modifications qui lui ont été soumises par le Secrétaire d'Etat.

En tout cas, un loyer majoré a été notifié à de nombreux locataires. Plusieurs associations ont incité leurs membres à ne pas payer ces augmentations. En outre, l'application de l'arrêté locatif est différente selon les sociétés. Certaines sociétés ne l'appliquent même pas. D'autres menacent d'un renou ou du paiement d'intérêts de retard les locataires qui ne paient pas leur loyer majoré.

La révision des loyers suite à la modification de l'arrêté ne pourra intervenir que dans un délai éloigné. En effet, la SLRB doit être consultée sur les modifications proposées et après l'adoption de l'arrêté modificatif, les SISF devront adapter leur système informatique. Peut-on accepter que certains locataires se voient réclamer des loyers qui leur posent des problèmes budgétaires alors que ces loyers devront être revus à la baisse après l'adoption de l'arrêté modificatif?

Ces diverses observations justifient le moratoire proposé. Toutefois, l'auteur peut comprendre les objections pratiques du Secrétaire d'Etat par rapport à ce moratoire. C'est pourquoi, l'auteur propose de permettre à des locataires qui peuvent préjuger qu'en fonction des modifications à l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 soumises au Gouvernement, leur loyer sera revu à la baisse, de ne pas être pénalisés s'ils

indien zij de gevraagde verhoging van de huurprijs niet betalen. Daartoe dient hij op zijn voorstel van resolutie een amendement nr. 1 in.

De indiener wenst tevens dat de minister de commissie kennis geeft van de evaluatie van de OVM's van het huurbesluit van 1996 en mededeelt wat de achterliggende bedoeling en de beoordeling van de aan de regering voorgelegde wijzigingen van dit besluit zijn.

Een ander lid is het met het voorstel van resolutie eens. Hij heeft echter vragen over het feit dat sommige OVM's waarvan de voorzitter lid is van de regering het huurbesluit van 26 september 1996 niet toepassen.

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van de BGHM van 25 februari was de meerderheid van de bestuurders voorstander van een moratorium.

Een andere indiener van het voorstel van resolutie meent dat het huurbesluit van 26 september 1996 ingaat tegen de bedoeling van de sociale huisvesting. De door de staatssecretaris voorgestelde wijzigingen van dit besluit zijn ongetwijfeld een verbetering, maar zijn nog steeds ontoereikend. Er zijn goede redenen om een moratorium in te stellen.

Slechts enkele maatschappijen bekijken de situatie van de huurders geval per geval. Kan de staatssecretaris een evaluatie bezorgen van de begeleidingsmaatregelen van de OVM's aan de hand van statistieken?

Voor een aantal huurders is de situatie op velerlei vlakken ongunstig : het gaat over de huurders die behoren tot de categorieën die het ergst zijn getroffen door het nieuwe huurbesluit en die in woningen met een hoge basishuurprijs wonen welke worden beheerd door maatschappijen die de bijzondere sociale kortingen niet hebben toegepast.

Een lid is verheugd over de door de staatssecretaris voorgestelde wijzigingen van het huurbesluit van 26 september 1996. Hij legt er echter de nadruk op dat het noodzakelijk is dat de huurders op een billijke manier worden behandeld. Degenen die de verhogingen van de huurprijzen zullen betaald hebben, zullen met terugwerkende kracht aanspraak moeten kunnen maken op de verminderingen.

Een ander lid wijst op de negatieve gevolgen van een moratorium. Aanvankelijk kon hij er weliswaar mee akkoord gaan dat de toepassing van sommige bepalingen van het huurbesluit van 26 september 1996, onder meer die welke betrekking hebben op de berekening van de huurprijs, worden bevroren, maar nu is hij van mening dat een moratorium voor nog meer verwarring zou zorgen bij de sociale huurders en dat het hun belangen dus niet dient.

De huurders hebben vanaf januari 1997 kennis gekregen van de hogere huurprijzen. Sommige OVM's hadden de in het besluit vastgestelde verlagingen van de huurprijzen eerst niet en later wel toegepast. Het invoeren van een morato-

ne paient pas la hausse de loyer réclamée. Il dépose à cet égard un amendement n° 1 à sa proposition de résolution.

L'auteur souhaite encore que le Ministre communique à la commission l'évaluation de l'arrêté locatif de 1996 réalisée auprès des SISP, ainsi que la philosophie et l'évaluation des modifications à cet arrêté soumises au Gouvernement.

Un autre membre marque son accord avec la proposition de résolution. Il s'interroge sur le fait que des SISP présidées par des membres du Gouvernement n'appliquent pas l'arrêté locatif du 26 septembre 1996.

Lors de la réunion du conseil d'administration de la SLRB du 25 février dernier, une majorité d'administrateurs était favorable à un moratoire.

Un autre auteur de la proposition de résolution estime l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 contraire à la philosophie du logement social. Les modifications à cet arrêté proposées par le Secrétaire d'Etat constituent certes une amélioration, mais restent toutefois insuffisantes. Un moratoire des mesures est fondé.

Seules certaines sociétés ont mis en oeuvre un traitement individualisé des situations des locataires. Le Secrétaire d'Etat peut-il communiquer une évaluation statistique des mesures d'accompagnement prises par les SISP?

Des locataires ont cumulé les situations défavorables: il s'agit des locataires relevant des catégories les plus touchées par le nouvel arrêté locatif et habitant des logements au loyer de base élevé, gérés par des sociétés n'ayant pas appliqué les réductions sociales spécifiques.

Un membre se réjouit des modifications à l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 prévues par le Secrétaire d'Etat. Il insiste toutefois sur la nécessité d'un traitement équitable des locataires. Ceux qui auront payé les augmentations de loyer devront pouvoir bénéficier d'un effet rétroactif des réductions prévues.

Un autre membre souligne les effets pervers d'un moratoire. S'il pouvait initialement soutenir le gel de certaines dispositions de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996, notamment celles relatives au calcul du loyer, il estime qu'actuellement un moratoire renforcerait la confusion des locataires sociaux et n'est donc pas conforme à leur intérêt.

En effet, les locataires ont reçu notification des hausses de loyer dès le mois de janvier 1997. Certaines SISP n'avaient pas appliqué initialement les réductions de loyer prévues par l'arrêté et les ont ensuite appliquées. L'instau-

rium zou een terugkeer naar de huurprijzen van 1996 met zich brengen en zou dus neerkomen op een derde wijziging van de huurregeling.

Het is van belang dat de OVM's aan de huurders duidelijke informatie bezorgen over de huidige situatie en over de voorgestelde wijzigingen. Vaak schieten de maatschappijen op dat vlak tekort.

Een lid sluit zich bij de vorige spreker aan. Hij is voorstander van de door de staatssecretaris voorgestelde wijzigingen van het huurbesluit van 26 december 1996. Hij is echter bezorgd over het lot van de huurders die de hogere huurprijzen voorgeschreven door het besluit van 1996 niet betalen.

Een ander lid wijst erop dat de indieners van het voorstel van resolutie een moratorium willen invoeren wegens de forse verhoging van de huurprijzen voor de sociale huurders. Dit argument is op dit ogenblik achterhaald. De OVM's hebben immers op grond van het besluit van 1996 maatregelen genomen om een en ander aan te passen.

Hij hekelt de houding van de personen en de verenigingen die hun sociale huurders hebben aangeraden de verhogingen van de huurprijzen niet te betalen.

In tegenstelling tot de vorige sprekers is een lid van mening dat een moratorium meer dan ooit noodzakelijk is. Het zal immers nog heel lang duren alvorens de door de staatssecretaris voorgestelde wijzigingen in het huurbesluit van 1996 worden uitgevoerd. De huidige verhogingen van de huurprijzen treffen een kansarme bevolkingsgroep.

Een ander lid kan om verschillende redenen niet akkoord gaan met een moratorium. Enerzijds is het voor de maatschappijen moeilijk om tweemaal de huurprijzen voor eenzelfde periode te berekenen en anderzijds betalen een aantal huurders een lagere huurprijs op grond van het nieuwe huurbesluit.

2. Antwoorden van de staatssecretaris toegevoegd aan de minister-voorzitter

Tijdens deze bespreking wil men nagaan of het opportuun is de regering te vragen dat zij een moratorium instelt voor de inwerkingtreding van de nieuwe huurprijzen van sociale woningen.

Zonder in een juridisch formalisme te willen vervallen, dat in een sociaal heel gevoelige sector niet gepast is, moet ik toch stellen dat een dergelijk voorstel eigenaardig is in een rechtsstaat. In een rechtsstaat moeten de besluiten die de Regering overeenkomstig de wetteksten en volgens de wettelijke procedures heeft vastgesteld, worden uitgevoerd. Door een moratorium aan te nemen en de regering te verzoeken de door haar vastgestelde norm niet na te leven, zou men een spijtig precedent scheppen.

ration d'un moratoire impliquerait un retour aux loyers de 1996 et constituerait donc une troisième modification du régime locatif.

Il importe qu'une information précise sur la situation actuelle et sur les modifications proposées soit diffusée auprès des locataires par les SISP. Souvent l'information provenant des sociétés est déficiente.

Un membre souscrit aux interventions de l'orateur précédent. Il est favorable aux modifications proposées par le Secrétaire d'Etat à l'arrêté locatif du 26 décembre 1996. Il s'inquiète toutefois du sort des locataires qui ne paient pas les augmentations de loyer prévues sur la base de l'arrêté de 1996.

Un autre membre souligne que les auteurs de la proposition de résolution justifient le moratoire par les augmentations de loyer importantes imposées aux locataires sociaux. Cet argument est actuellement dépassé; les SISP ont en effet pris des mesures correctrices sur la base de l'arrêté de 1996.

Il stigmatise l'attitude des personnes et associations qui ont conseillé aux locataires sociaux de ne pas payer les augmentations de loyer réclamées.

Un membre estime, au contraire des intervenants précédents, qu'un moratoire est plus que jamais nécessaire. En effet, un délai important s'écoulera avant la mise en oeuvre des modifications à l'arrêté locatif de 1996 prévues par le Secrétaire d'Etat. Les hausses de loyer actuelles touchent une population fragilisée.

Un autre membre ne peut pas souscrire à la demande de moratoire pour plusieurs motifs. D'une part, il est difficile pour les sociétés de calculer deux fois les loyers pour une même période et d'autre part, un certain nombre de locataires ont bénéficié d'une réduction de loyer suite au nouvel arrêté locatif.

2. Réponses du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président

La présente discussion a pour objet d'examiner l'opportunité de solliciter du Gouvernement l'adoption d'un moratoire relatif à l'entrée en vigueur des nouveaux loyers dans le secteur du logement social.

Sans vouloir sombrer dans un juridisme qui n'est pas de mise dans un secteur aussi sensible socialement, il faut quand même bien relever que cette proposition est particulière au niveau de l'état de droit. Le respect de cet état de droit veut que les arrêtés du Gouvernement adoptés dans le respect des dispositions et des procédures légales soient appliqués. Adopter un moratoire en demandant au Gouvernement de ne pas faire respecter la norme dont il est l'auteur, serait un précédent fâcheux.

Maar mijn bezwaren tegen dit voorstel gaan verder dan een formalistische problematiek en vinden hun oorsprong in de concrete toestand op het terrein.

De regering heeft er steeds naar gestreefd om de openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid te bieden de reglementering zo goed mogelijk toe te passen met inachtneming van de rechten en de verplichtingen van iedereen, zowel van de huurders als van de beheerders.

Onmiddellijk na de goedkeuring in september is de herziening aan de openbare vastgoedmaatschappijen ter kennis gebracht en in oktober is een omzendbrief gezonden. Van overhaasting kan werkelijk niet gesproken worden, temeer omdat deze herziening voorafgegaan werd door overleg tussen de wettelijke partners (BGHM) en andere belanghebbenden die deelgenomen hebben aan de over dit thema georganiseerde ronde tafel.

Sommige tekortkomingen van de sociale sector zijn inderdaad bij de uitvoering van het huurbesluit aan het licht gekomen en zij zullen ook stof leveren voor het onderzoek van de Regering gedurende de komende maanden, maar het huurbesluit heeft geen catastrofale gevolgen gehad, behalve dan de overdreven beweringen die door sommige personen met een eerder politieke dan sociale opzet geuit werden.

Eén van de ernstigste tekortkomingen is dat de BGHM niet beschikt over goede statistieken in dit verband. De enige betrouwbare cijfers zijn die van de Vereniging voor de Sociale Huisvesting, welke betrekking hebben op 78,5 % van het woningenbestand. Volgens die cijfers bedragen de verhogingen van de huurprijzen in 65 % van de gevallen minder dan 500 frank, in 80 % van de gevallen minder dan 1.000 frank en in slechts 6% van de gevallen meer dan 3.000 frank (terwijl 4 % van de huurprijzen vastgesteld werden op grond van de normale huurwaarde omdat de huurders de vereiste bewijsstukken niet hebben ingediend). Deze cijfers geven een enigszins objectiever beeld en tonen aan dat de situatie niet rampzalig is in tegenstelling tot wat sommigen beweren op grond van buitengewone gevallen. Dit blijkt trouwens ook uit het verslag van de BGHM. Daarom wordt een moratorium voor de toepassing van het huurbesluit van 26 september 1996 afgewezen.

Het is waar dat bepaalde huurders in een moeilijke situatie zijn terechtgekomen door de toepassing van twee of meer maatregelen van het besluit. Voor die gevallen, die uitzonderlijk blijven, heeft het besluit sociale gevolgen die moeilijk te aanvaarden zijn.

Het is ook waar dat de inwerkingtreding van het besluit de huurders van maatschappijen waarvan de beheerders niet altijd of niet onmiddellijk voorrang hebben gegeven aan het sociaal aspect, terecht heeft bezorgd gemaakt en dat de oorzaken van die bezorgdheid nog niet zijn weggewerkt.

Maar het is ook waar dat, in de meeste gevallen, de maatschappijen het besluit met een sociale zienswijze onmid-

Toutefois, les objections quant à cette proposition dépassent une problématique formaliste pour s'ancrer dans les réalités du terrain.

Dans ce domaine, le Gouvernement a manifesté le souci permanent de permettre aux sociétés d'appliquer au mieux la réglementation dans le respect bien compris des droits et obligations de tous, locataires et gestionnaires.

Adoptée en septembre 1996, envoyée aux sociétés dans la foulée et complétée par des circulaires précises dès le mois d'octobre, jamais une réforme n'aura été moins précipitée que celle-ci et ce, d'autant qu'elle aura été précédée de la concertation des partenaires légaux (SLRB) et d'autres personnes intéressées au sein de la table ronde organisée sur ce thème.

Si la mise en oeuvre de l'arrêté locatif a mis en exergue certains dysfonctionnements dont souffre le secteur du logement social — qui nourriront les réflexions du Gouvernement en la matière durant les prochains mois — elle n'a pas suscité, mis à part les exagérations de certains aux buts moins sociaux que politiques, les effets catastrophiques annoncés.

Un des premiers dysfonctionnements est que la SLRB ne dispose pas de statistiques utiles en la matière. Les seuls chiffres fiables sont ceux de l'ALS et couvrent 78,5 % du parc locatif. Selon ces chiffres, 65 % des augmentations sont inférieures à 500 F, 80 % inférieures à 1.000 F et seulement 6 % dépassent 3.000 F, alors que 4 % des loyers sont fixés à la valeur locative normale à défaut pour le locataire d'avoir rentré les pièces justificatives requises. Ces chiffres objectivent le débat et démontrent que le secteur n'est pas confronté à la situation catastrophique que d'aucuns ont avancé sur la base de cas extrêmes. Dans son rapport, l'administration de la SLRB relaye d'ailleurs cette impression. Cela justifie le refus d'introduire un moratoire dans l'application de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996.

Il est vrai que des situations difficiles pour des locataires sont apparues quand ces derniers cumulaient deux ou plusieurs mesures de l'arrêté. Pour ces situations qui restent exceptionnelles, l'arrêté a des conséquences sociales difficilement acceptables.

Il est également vrai que dans les sociétés où les gestionnaires n'ont pas toujours ou pas immédiatement privilégié la vision sociale, l'entrée en vigueur de l'arrêté a suscité chez les locataires de légitimes inquiétudes dont toutes les causes ne sont pas encore résolues.

Mais il est tout aussi vrai que dans l'immense majorité des cas, les sociétés ont appliqué, immédiatement ou en

dellijk of stapsgewijs toegepast hebben en een echt sociaal begeleidingsbeleid hebben opgezet voor de huurders om, dank zij de verschillende mogelijkheden die het besluit biedt, huurverhogingen in te voeren, die bij een lineaire toepassing te hard zouden zijn aangekomen.

Een moratorium zou dit voortreffelijke werk van de meeste beheerders teniet doen. Een moratorium zou de maatschappijen er immers toe verplichten de huurprijs opnieuw te berekenen op grond van een regelgeving die niet meer van kracht is. Die nieuwe berekening is in sommige gevallen niet meer mogelijk omdat de computerprogramma's gewijzigd zijn met het oog op de toepassing van de nieuwe regelgeving.

Ten slotte is een moratorium niet in het voordeel van de huurders. Op dit ogenblik zijn maatregelen in de maak om een oplossing te bieden voor de moeilijke situaties die de nieuwe regelgeving met zich heeft gebracht. Vóór de definitieve goedkeuring van die maatregelen moeten er nog bepaalde zaken gebeuren. Zij zijn aan de regering voorgelegd tijdens haar vergadering van donderdag 20 februari. De regering wenst eerst te beschikken over het advies van de BGHM en over een precieze begrotingsraming van de voorgenomen maatregelen. Een en ander dient te geschieden vóór de definitieve goedkeuring van de tekst, maar dit houdt geen verband met het gewenste moratorium dat vandaag wordt besproken en waarvan de regering vraagt dat het wordt afgewezen.

Onmiddellijk na de goedkeuring van de voorgestelde wijzigingen door de regering zal een omzendbrief worden gezonden aan de verschillende maatschappijen om ervoor te zorgen dat de huurders zo goed mogelijk worden voorgelicht.

Er dient echter te worden benadrukt dat de op dit ogenblik verschuldigde huren correct moeten worden geïnd. Sommige maatschappijen zitten immers diep in de schulden omdat zij zulks in het verleden niet hebben gedaan.

Tijdens haar vergadering van 25 februari heeft de BGHM zich niet uitgesproken voor een moratorium, maar heeft zij erop gewezen dat de OVM's over de nodige tijd moeten beschikken om de nieuwe huurprijzen te berekenen en die aan de huurders mede te delen. In principe moet de wetgeving door de administratie worden toegepast. Inzake sociale huisvesting dient de regelgeving te worden toegepast door 34 plaatselijke maatschappijen onder de controle van de toezichthoudende overheid. Dit brengt met zich dat de werkwijze kan verschillen naar gelang van de diversiteit van de samenstelling van de raden van de bestuur van de plaatselijke maatschappijen.

3. Replieken

Een van de indieners van het voorstel van resolutie is verbaasd over hetgeen de Staatssecretaris zegt over het standpunt van de Regering betreffende de haar voorgelegde

plusieurs étapes, l'arrêté avec une vision sociale, mettant en oeuvre une véritable politique d'accompagnement social des locataires pour arriver à gérer, grâce aux diverses possibilités de l'arrêté, des hausses qui appliquées de manière linéaire se seraient avérées trop brutales.

C'est ce travail important accompli par la plupart des gestionnaires, qui serait mis à néant par un moratoire. En effet, un moratoire imposerait aux sociétés de procéder à un nouveau calcul de loyer en se basant sur une législation qui n'est plus en vigueur. Ce nouveau calcul n'est parfois plus matériellement possible, l'outil informatique ayant été modifié en vue de l'application de la nouvelle réglementation.

Enfin, un moratoire semble également peu profitable aux locataires. En effet, des mesures visant à répondre aux situations difficiles nées de la nouvelle réglementation sont en préparation. Avant l'adoption définitive de ces mesures, des étapes doivent être franchies. Elles ont été présentées au Gouvernement lors de sa réunion du jeudi 20 février dernier. Celui-ci a souhaité obtenir l'avis de la SLRB ainsi qu'une évaluation budgétaire affinée des mesures envisagées. Ces étapes doivent être franchies avant l'adoption définitive du texte, mais ces questions dépassent le souhait de moratoire qui est discuté aujourd'hui et dont le Gouvernement demande le rejet.

Immédiatement après l'adoption par le Gouvernement des modifications proposées, une circulaire sera adressée aux différentes sociétés en vue d'une information optimale des locataires.

Il faut toutefois insister sur une perception correcte des loyers dus actuellement. En effet la situation financière de certaines sociétés est obérée car dans le passé elles n'ont pas correctement perçu les loyers qui leur étaient dus.

Lors de sa réunion du 25 février dernier, le conseil d'administration de la SLRB ne s'est pas prononcé en faveur d'un moratoire, mais a exprimé son souci de laisser aux SISF le temps nécessaire au calcul des nouveaux loyers et à leur notification aux locataires. Alors qu'en principe, une législation doit être appliquée par l'administration, en matière de logement social, la réglementation doit être appliquée sous le contrôle de l'autorité de tutelle par 34 sociétés locales. Cela implique des différences d'approche en fonction notamment de la diversité de composition des conseils d'administration des sociétés locales.

3. Répliques

Un des auteurs de la proposition de résolution s'étonne de la réflexion du Secrétaire d'Etat quant à l'attitude du Gouvernement face à la demande de moratoire qui lui est

vraag om een moratorium. Een resolutie kan het standpunt uitdrukken van het Parlement over een probleem waarvoor de Regering bevoegd is. Het is bovendien reeds voorgevallen dat de tekst van door de Regering getroffen maatregelen, en zelfs van wetgevende maatregelen, door een circulaire wordt tegengesproken.

Het verbaast het lid ook dat de informatie van de staatssecretaris afkomstig is van de SHM en niet van de BGHM. Dat is niet normaal.

Zelfs al blijkt uit de beschikbare statistieken dat er niet zoveel personen zijn die veel meer huur moeten betalen dan men gedacht had, is het nog altijd zo dat deze kansarme personen gedurende verschillende maanden veel meer huur zullen moeten betalen.

Sommige OVM's hebben het huurbesluit van 26 september 1996 socialer toegepast dan andere en hebben rekening gehouden met de individuele problemen van de huurders. De sociale huisvesting is echter hoe dan ook een gewestelijke problematiek. Men moet dus kiezen voor rechtlijnige gewestelijke maatregelen, die niet voor elke maatschappij kunnen worden aangepast.

De indiener zegt dat hij gekant is tegen een tussentijdse herberekening van de huurprijzen. Met zijn voorstel van resolutie vraagt hij om een moratorium, teneinde de huurprijzen op het peil van december 1996 te houden. Hij beseft echter dat er praktische problemen rijzen. Zijn amendement strekt er dan ook alleen toe de huurders wier huurprijs met meer dan 10% gestegen is, toe te staan niet meer te betalen dan de huurprijs van 1996, vermeerderd met 10%, zonder dat ze moeten vrezen dat ze moratoire rente zullen moeten betalen of dat hun huurovereenkomst opgezegd wordt.

Een ander lid staat sceptisch tegenover de door de staatssecretaris bezorgde statistieken, die volgens het lid niets zeggen over de werkelijkheid en de omvang van de sociale ellende. Het moet mogelijk zijn de oude computerprogramma's opnieuw te gebruiken om de huurprijzen op basis van die van 1996 te herberekenen. Aan welke oplossingen wordt er gedacht voor de overgangperiode?

Een andere indiener van het voorstel wijst erop dat de Regering heeft gevraagd na te gaan welke weerslag de door de staatssecretaris voorgestelde wijzigingen van het huurbesluit 1996 op de begroting zouden hebben. Schaart de Regering zich achter de staatssecretaris? Kan de staatssecretaris de commissie meedelen welke wijzigingen de Regering heeft voorgesteld, alsmede hun weerslag op de begroting?

Een lid wenst dezelfde preciseringen.

Een ander lid wijst op de negatieve gevolgen van de autonomie van de OVM's. De vaststelling van de basisuurprijzen is bepalend voor de werkelijke huurprijzen. Er moet dus invloed worden uitgeoefend op de vaststelling van de basishuurprijzen door de OVM's.

soumise. Une résolution peut exprimer la position du Parlement par rapport à un problème relevant de la compétence du Gouvernement. Par ailleurs, il est déjà arrivé que la mise en oeuvre de mesures gouvernementales, voire législatives, soit contredite par une circulaire.

Il s'étonne également que l'information du Secrétaire d'Etat provienne de l'ALS et non de la SLRB. Cette situation n'est pas normale.

Même si les statistiques disponibles font apparaître que les personnes qui ont subi des hausses importantes de loyer ne sont pas si nombreuses qu'on pouvait le penser, il reste quand même le fait que ces personnes fragilisées devront supporter pendant plusieurs mois un loyer fortement majoré.

Certaines SISP ont appliqué l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 de manière plus sociale que d'autres et ont manifesté le souci de répondre de manière individualisée aux problèmes des locataires. Toutefois, le logement social relève d'une problématique régionale; il convient donc de privilégier des mesures linéaires régionales qui ne soient pas modulables société par société.

L'auteur déclare ne pas souhaiter un recalcul intermédiaire des loyers. Sa proposition de résolution demandait un moratoire afin de maintenir les loyers au niveau de décembre 1996. Il est toutefois conscient des problèmes pratiques qui se posent. Son amendement vise dès lors uniquement à permettre aux locataires qui subissent une hausse de loyer supérieure à 10 % de limiter leurs versements au loyer de 1996 majoré de 10 %, sans craindre de devoir payer des intérêts de retard ou d'être menacé d'un renouveau.

Un autre membre est sceptique quant aux statistiques fournies par le Secrétaire d'Etat, qui ne lui semblent pas correspondre à la réalité du terrain et à l'ampleur de la détresse sociale. Il doit être possible de reprendre les anciens programmes informatiques pour recalculer les loyers sur la base de 1996. Quelles solutions sont envisagées pendant la période transitoire?

Un autre auteur de la proposition souligne que le Gouvernement a réclamé une évaluation budgétaire des modifications à l'arrêté locatif de 1996 proposées par le Secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est-il solidaire du Secrétaire d'Etat en cette matière? Le Secrétaire d'Etat peut-il communiquer à la commission les modifications proposées au Gouvernement, ainsi que leur impact budgétaire?

Un membre souhaite les mêmes précisions.

Un autre membre dénonce un effet pervers de l'autonomie des SISP. La fixation des loyers de base conditionne les loyers réels. Il est nécessaire d'influencer la fixation des loyers de base au niveau des SISP.

Het verbaast het lid eveneens dat de BGHM geen betrouwbare statistieken over de sector kan bezorgen. Zij moet meer middelen krijgen voor haar beheer.

De Staatssecretaris geeft de volgende antwoorden.

De voorgestelde wijzigingsmaatregelen zullen worden besproken tijdens de vergadering van de Regering van 27 februari. Die maatregelen kunnen in de commissie niet worden besproken alvorens ze door de Regering zijn goedgekeurd.

Het is moeilijk om informatie te verstrekken over de huren die op dit ogenblik moeten worden betaald. Zodra de Regering de voorgestelde wijzigingen zal hebben goedgekeurd, zal de BGHM worden gevraagd de OVM's in te lichten, nog vóór de Raad van State om advies zal worden gevraagd.

De door de SHM bezorgde statistieken zijn de enige waarover de staatssecretaris beschikt. De beoordeling hangt af van de door de maatschappijen meegedeelde gegevens. De BGHM heeft geen algemeen zicht op de sector omdat er geen register van de woningen is en omdat er geen systeem voorhanden is om een simulatie uit te voeren van de weerslag van de maatregelen op de berekening van de huurprijzen. In juli 1996 heeft de BGHM unaniem gunstig advies uitgebracht over het ontwerp van huurbesluit.

Volgens de statistieken van de SHM bedragen de verhogingen, ná toepassing van alle maatregelen, in slechts 6% van de gevallen meer dan 3.000 F. Daarbij is rekening gehouden met de huurprijzen die vastgesteld zijn op basis van de normale huurwaarde omdat de huurder niet de vereiste bewijsstukken heeft ingediend, en met de huurders met een hoger inkomen.

Het is juist dat de meest schrijnende problemen zijn gerezen in de maatschappijen die hogere basishuurprijzen aanrekenen. Sommige maatschappijen hebben hun basishuurprijs verlaagd om rekening te houden met de problemen van de huurders. De door de Regering voorgestelde maatregelen zijn bedoeld om de huurders van een woning met een verhoogde basishuurprijs niet te benadelen.

De voorgestelde amendementen kunnen niet worden toegepast op al de gevallen van huurders wier inkomen gestegen is, wier gezinstoestand gewijzigd is of voor nieuwe huurders.

De voorgestelde wijzigingen zorgen voor extra ontvangsten voor de maatschappijen omdat de huren beter worden geïnd, maar ook omdat de Regering een aantal huurprijzverminderingen (bijvoorbeeld verminderingen voor grote gezinnen of voor gehandicapten) voor haar rekening neemt; deze zullen met terugwerkende kracht worden betaald aan de maatschappijen die ze hebben toegestaan. Daarom wil de Regering de weerslag nagaan op de begroting. De staatssecretaris deelt mee dat zij ongeveer 30 miljoen zal betalen voor de verminderingen ten gunste van de grote

Il s'étonne également que la SLRB ne soit pas en mesure de fournir des statistiques fiables du secteur. Il importe de renforcer sa capacité de gestion.

Le Secrétaire d'Etat apporte les réponses suivantes:

Le détail des mesures modificatives proposées sera discuté lors de la réunion du Gouvernement du 27 février prochain. Il n'est pas possible d'en débattre en commission avant leur adoption par le Gouvernement.

Une information sur les loyers dus actuellement est difficile. Dès que le Gouvernement aura adopté les modifications proposées, il sera demandé à la SLRB d'informer les SISF avant même la consultation du Conseil d'Etat.

Les statistiques fournies par l'ALS sont les seules dont dispose le Secrétaire d'Etat. L'évaluation dépend des données communiquées par les sociétés. La SLRB n'a pas à ce niveau une vision globale du secteur à défaut de cadastre des logements et d'un système de simulation des mesures sur le calcul des loyers. En juillet 1996, l'avis de la SLRB sur le projet d'arrêté locatif était unanimement favorable.

Selon les statistiques de l'ALS, seuls 6 % des augmentations dépassent 3.000 F. après application de toutes les mesures, et ce y compris les loyers fixés à la valeur locative normale à défaut pour le locataire d'avoir rentré les pièces justificatives requises et y compris les locataires ayant bénéficié d'augmentation de revenus.

Il est exact que les problèmes les plus criants se sont produits dans les sociétés où les loyers de base sont élevés. Certaines sociétés ont réduit leur loyer de base pour rencontrer les problèmes des locataires. Les mesures proposées au Gouvernement visent à ne pas pénaliser les locataires qui se trouvent dans des logements avec des loyers de base élevés.

Les amendements proposés ne sont pas gérables pour tous les cas où des locataires ont bénéficié d'une hausse de revenus ou ont vu leur situation familiale modifiée, ou encore pour les nouveaux locataires.

Les modifications proposées impliquent des recettes supplémentaires pour les sociétés via une meilleure perception des loyers, mais aussi une prise en charge par le Gouvernement d'un certain nombre de réductions de loyers (par exemple réductions pour familles nombreuses ou pour personnes handicapées) payées rétroactivement aux sociétés qui les ont consenties. Cette prise en charge justifie la demande d'évaluation budgétaire du Gouvernement. Le Secrétaire d'Etat communique que cette prise en charge s'élève à environ 30 millions pour les réductions pour

gezinnen en ongeveer 40 miljoen voor de verminderingen ten gunste van de gehandicapten.

In de toekomst zou kunnen worden nagedacht over een register van de woningen en over een systeem om in de BGHM simulaties te houden, alsmede over de regeling voor de basishuurprijzen.

II. Bespreking van de amendementen en stemmingen

Amendement nr. 1 wordt door de indieners ingetrokken.

Er wordt een amendement nr. 2 ingediend dat ertoe strekt het laatste lid door de volgende woorden te vervangen: – vraagt aan de Regering de nodige maatregelen te treffen om, in afwachting dat de huurders kennis krijgen van de huurprijs die zal voortvloeien uit de door de staatssecretaris aangekondigde wijzigingen, de huurders niet te straffen met moratoire rente of te bedreigen met opzegging als ze de huurprijs betalen die hun voor 1997 ter kennis is gebracht doch niet meer betalen dan 110% van de huurprijs voor 1996 als de huurprijs voor 1997 hoger is dan dat bedrag.

Eén van de indieners van dit amendement herinnert eraan dat het amendement ertoe strekt de negatieve gevolgen te vermijden voor de huurders die de op grond van het nieuwe huurbesluit geëiste huurprijsverhogingen niet zouden betalen. Het lid verwijst naar de verklaringen van de staatssecretaris dat het huurbesluit van 26 september 1996 zal worden gewijzigd, in hoofdzaak wat de berekening van de huurprijzen betreft. Een circulaire aan de OVM's volstaat om ervoor te zorgen dat deze geen maatregelen zouden treffen tegen de huurders die de huurprijsverhogingen niet zouden betalen, zoals bedoeld in het amendement.

De staatssecretaris is van mening dat de wijzigingen die hij aan de Regering heeft voorgesteld spoedig van kracht kunnen worden. Zodra de Regering het wijzigingsbesluit heeft goedgekeurd, zullen de OVM's de nodige informatie ontvangen. Het amendement schept geen klaarheid maar zorgt voor meer verwarring. De Staatssecretaris vraagt dan ook het te verwerpen.

- Amendement nr. 2 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.
- Het voorstel van resolutie in zijn geheel wordt eveneens verworpen met 8 stemmen tegen 2.

familles nombreuses et à environ 40 millions pour les réductions pour personnes handicapées.

Les réflexions futures pourront s'organiser autour de l'organisation d'un cadastre des logements et d'un système de simulation au niveau de la SLRB, ainsi que de l'encadrement des loyers de base.

II. Discussion des amendements et votes

L'amendement n° 1 est retiré par ses auteurs.

Un amendement n° 2 est déposé visant à remplacer le dernier alinéa par les mots: «demande au Gouvernement de prendre les mesures nécessaires afin que, dans l'attente de la notification aux locataires du loyer qui résultera des modifications qui ont été annoncées par le Secrétaire d'Etat, les locataires ne soient pas pénalisés par des intérêts de retard ou menacés de recevoir leur renon dès le moment où ils paient le loyer qui leur a été notifié pour 1997 en se limitant à un montant correspondant à 110 % du loyer de 1996, si le loyer de 1997 est supérieur à ce montant».

Un des auteurs de cet amendement rappelle que son objectif est d'éviter les répercussions négatives pour les locataires qui ne paieraient pas les augmentations de loyer réclamées sur la base du nouvel arrêté locatif. Il se fonde sur les déclarations du Secrétaire d'Etat de modifier l'arrêté locatif du 26 septembre 1996, principalement en ce qui concerne le calcul des loyers. Une simple circulaire aux SISP suffit pour que celles-ci n'appliquent pas des mesures de rétorsion aux locataires qui ne paieraient pas les augmentations de loyer dans la mesure prévue par l'amendement.

Le Secrétaire d'Etat estime que les mesures modificatives qu'il a proposées au Gouvernement pourront être rapidement mises en oeuvre. Dès que le Gouvernement aura adopté l'arrêté modificatif, l'information sera diffusée vers les SISP. L'amendement introduit davantage de confusion que de clarification et le Secrétaire d'Etat en demande donc le rejet.

- L'amendement n° 2 est rejeté par 8 voix contre 2.
- L'ensemble de la proposition de résolution est également rejeté par 8 voix contre 2.

III. Lezing en goedkeuring van het verslag

Het verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de acht aanwezige leden.

De Rapporteur,

Michèle CARTHÉ (F)

De Voorzitter,

Sylvie FOUCART (F)

III. Lecture et approbation du rapport

Le rapport est approuvé à l'unanimité des huit membres présents.

La Rapporteuse,

Michèle CARTHÉ (F)

La Présidente,

Sylvie FOUCART (F)

Bijlage**Amendementen**

Nr. 1

Het laatste lid als volgt te vervangen:

“vraagt aan de Regering de nodige maatregelen te nemen opdat de huurders, tot zij kennis krijgen van de huurprijs die zal voortvloeiën uit de door de staatssecretaris aangekondigde wijzigingen, hun stortingën zouden kunnen beperken tot de huurprijs voor 1996, vermeerderd met 10%, zonder te moeten vrezen dat ze moratoire rente zullen moeten betalen of zonder te worden bedreigd met opzegging”.

VERANTWOORDING

Wij weten vandaag dat de Regering van plan is het huurbesluit van 26 september 1996 grondig te wijzigen, hoofdzakelijk wat de berekening van de huurprijzen betreft.

Die wijzigingen zullen leiden tot huurprijsverlagingen voor vele huurders en hoofdzakelijk voor degenen wier huurprijs het meest gestegen is. Toch zullen de toekomstige huurprijzen in de meeste gevallen hoger zijn dan de huurprijzen van 1996.

Het amendement strekt er dus toe de huurders aan wie aanzienlijke huurprijsverhogingen ter kennis zijn gebracht niet te verplichten deze te blijven betalen en hierdoor hun budget grondig te verstoren.

Dit voorstel is minder verregaand dan het oorspronkelijke omdat het er alleen maar toe strekt de negatieve gevolgen voor de huurders die de huurprijsverhogingen niet zouden betalen te vermijden. Daar een aantal verhogingen niet ongedaan zullen worden gemaakt, stellen we voor deze te beperken tot de huurprijzen van 1996, vermeerderd met 10%.

Nr. 2

Het laatste lid door de volgende woorden te vervangen:

“vraagt aan de Regering de nodige maatregelen te treffen om, in afwachting dat de huurders kennis krijgen van de huurprijs die zal voortvloeiën uit de door de staatssecretaris aangekondigde wijzigingen, de huurders niet te straffen met moratoire rente of te bedreigen met opzegging als ze de huurprijs betalen die hun voor 1997 ter kennis is gebracht doch niet meer betalen dan 110% van de huurprijs voor 1996 als de huurprijs voor 1997 hoger is dan dat bedrag”.

VERANTWOORDING

Het lijkt nodig de bedoelingen van de indieners van amendement nr. 1 te verduidelijken.

Annexe**Amendements**

N° 1

Remplacer le dernier alinéa par les mots:

«demande au Gouvernement de prendre les mesures nécessaires afin que, dans l'attente de la notification aux locataires du loyer qui résultera des modifications qui ont été annoncées par le Secrétaire d'Etat, les locataires puissent limiter leurs versements au loyer de 1996 majoré de 10%, sans craindre de devoir payer les intérêts de retard ou d'être menacés de recevoir leur renon».

JUSTIFICATION

Nous savons aujourd'hui que le Gouvernement a l'intention de modifier sensiblement l'arrêté de 26 septembre 1996, principalement en ce qui concerne le calcul des loyers.

Ces modifications provoqueront des réductions de loyer pour de nombreux locataires et principalement pour ceux qui avaient subi les plus fortes augmentations. Néanmoins, les futurs loyers resteront pour la plupart supérieurs aux loyers de 1996.

L'objectif est donc de ne pas imposer aux locataires à qui on a signifié d'importantes augmentations de loyer de devoir continuer à les payer, en déséquilibrant profondément leur budget.

La présente proposition se veut moins radicale que celle initialement introduite dans la mesure où elle entend simplement supprimer les répercussions négatives pour les locataires qui ne payeraient pas les augmentations de loyer. Etant donné qu'une partie des augmentations persisteront, nous proposons de limiter celles-ci aux montants qui dépassent de 10% les loyers de 1996.

N° 2

Remplacer le dernier alinéa par les mots:

«demande au Gouvernement de prendre les mesures nécessaires afin que, dans l'attente de la notification aux locataires du loyer qui résultera des modifications qui ont été annoncées par le Secrétaire d'Etat, les locataires ne soient pas pénalisés par des intérêts de retard ou menacés de recevoir leur renon dès le moment où ils paient le loyer qui leur a été notifié pour 1997 en se limitant à un montant correspondant à 110 % du loyer de 1996, si le loyer de 1997 est supérieur à ce montant».

JUSTIFICATION

Il semble nécessaire de clarifier les intentions des auteurs de l'amendement n° 1.

