

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1996-1997

27 FEBRUARI 1997

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende de oprichting van een Gewestelijk Huurwaarborgfonds

(ingediend door de heren Marc COOLS en
Jean-Pierre CORNELISSEN (F))

Toelichting

Steeds meer gezinnen en alleenstaanden met een laag inkomen hebben het moeilijk om een fatsoenlijke woning in Brussel te vinden.

Met het openbare aanbod van sociale en middelgrote woningen wordt slechts ten dele aan de sociale vraag voldaan.

Anderzijds staan er heel wat woningen te huur in Brussel, maar ze zijn niet toegankelijk voor personen die niet in staat zijn een huurwaarborg van drie maanden huur te betalen.

Een soortgelijk probleem doet zich voor in een stad zoals Charleroi. Om dat te verhelpen, heeft de v.z.w. "Charleroi Logement" een eenvoudige, goedkope en blijkbaar efficiënte oplossing gevonden. Het experiment heeft onlangs navolging gekregen in de gemeente Ukkel.

Die twee gemeenten hebben een solidariteitsfonds voor huurwaarborgen opgericht. Dit biedt personen met een laag inkomen de mogelijkheid het bedrag van hun huurwaarborg renteloos te lenen.

Dat initiatief is recent, maar in Charleroi is gebleken dat het kan werken en dat het efficiënt is. Het systeem heeft

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1996-1997

27 FEVRIER 1997

PROPOSITION D'ORDONNANCE

relative à la constitution d'un Fonds régional des garanties locatives

(déposée par MM. Marc COOLS et
Jean-Pierre CORNELISSEN (F))

Développements

Un nombre croissant de ménages et d'isolés à faibles revenus éprouvent des difficultés à trouver un logement décent à Bruxelles.

L'offre publique de logements sociaux et moyens ne rencontre que partiellement la demande sociale en la matière.

De nombreux logements sont d'autre part à louer à Bruxelles mais ne sont pas accessibles à des personnes qui ne sont pas à même d'avancer une garantie locative équivalente à trois mois de loyer.

Le même type de problème se pose dans une ville comme Charleroi. Pour remédier à ce type de problème, l'a.s.b.l. «Charleroi Logement» a développé une solution à la fois simple, peu coûteuse et qui apparaît efficace. Cette expérience vient également d'être adoptée par la Commune d'Uccle.

Ces deux communes ont créé un «Fonds de Solidarité des Garanties Locatives». Celui-ci offre la possibilité aux personnes à faibles revenus de se voir prêter, sans intérêts, le montant de leur garantie locative.

Bien que récente, cette initiative a déjà montré à Charleroi sa viabilité et son efficacité. Ce système a l'avan-

als voordeel dat het werkt via zelffinanciering, aangezien het fonds, na de oorspronkelijke dotatie, opnieuw gestijfd wordt door de terugbetaling van de eerste toegekende leningen, wat ook de solidariteit tussen de begunstigten bewerkstelligt.

Die steun is ook snel en eenvoudig. Snel omdat de huurwaarborg na een kort onderzoek aan de begunstigten toegekend en gestort kan worden. Eenvoudig omdat hiermee administratieve rompslomp wordt vermeden, want de aanvragers hoeven slechts een minimum aan documenten voor te leggen (identiteitskaart, gezinssamenstelling, beroepsactiviteit, bedrag van de inkomens, bedrag van de huur en van de waarborg).

In Charleroi is gebleken dat 95 % van de leningen die het huurwaarborgfonds toegekend heeft, terugbetaald zijn.

Duizenden personen staan in Brussel op de wachtlijsten voor sociale woningen.

De beschikbare begrotingsmiddelen zullen de overheid nooit in staat stellen voldoende sociale of middelgrote woningen te bouwen om aan alle vragen te voldoen. De oprichting van een Gewestelijk Huurwaarborgfonds zou, met een minimum aan kosten, het probleem van heel wat van onze medeburgers om een woning te vinden, kunnen oplossen en zou kunnen voorkomen dat zij gemarginaliseerd worden. Met een werkkapitaal van 100 miljoen frank kan men, voor een gemiddelde huur van bijvoorbeeld 15.000 frank per maand en met een percentage van 95% van de leningen die binnen twaalf maanden worden terugbetaald zoals in Charleroi het geval is, de waarborg aan 2.111 kandidaat-huurders per jaar voorschieten. Die kosten vallen niet te vergelijken met die voor de bouw van woningen door de overheid. De oprichting van een Gewestelijk Huurwaarborgfonds zou bepaalde eigenaars er ook kunnen toe aanzetten hun vervallen gebouwen te renoveren om ze te verhuren.

De voorwaarden gesteld in deze ordonnantie welke moeten worden vervuld om aanspraak te kunnen maken op een tegemoetkoming van het huurwaarborgfonds, zijn de volgende :

- de aanvrager die een beroep doet op het fonds moet een woning betrekken op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de huur mag niet meer dan 25.000 frank per maand bedragen (zonder lasten);
- de netto-inkomens mogen niet meer bedragen dan 40.000 frank per maand voor alleenstaanden en 45.000 frank per maand voor de gezinnen; die bedragen worden met 2.000 frank verhoogd per kind ten laste en met de kinderbijslag wordt geen rekening gehouden.

tage de fonctionner par autofinancement puisque le fonds est réalimenté, après la dotation initiale, par le remboursement des premiers prêts accordés, ce qui est aussi de nature à favoriser une solidarité entre les bénéficiaires.

Par ailleurs, cette aide a le mérite d'être rapide et simple. Rapide parce qu'après une courte enquête, une garantie locative peut être accordée et versée aux bénéficiaires. Simple parce qu'elle évite les lourdeurs administratives, les demandeurs devant juste fournir un minimum de documents (carte d'identité, composition de ménage, statut professionnel, montant des revenus, montant du loyer et de la garantie).

L'expérience a démontré à Charleroi que 95% des prêts consentis par le Fonds des Garanties Locatives avaient été remboursés.

Les listes d'attente des logements sociaux comportent plusieurs milliers de personnes à Bruxelles.

Les moyens budgétaires disponibles ne permettront jamais la construction par les pouvoirs publics de logements sociaux ou moyens pour rencontrer l'ensemble des demandes. Pour un faible coût financier, la création d'un Fonds Régional des Garanties Locatives permettrait de résoudre le problème de l'accès au logement de nombre de nos concitoyens et d'éviter leur marginalisation. Un fonds de roulement de 100 millions de francs permettrait pour un loyer moyen de par exemple 15.000 francs par mois et avec un taux de recouvrement dans les douze mois des prêts comme à Charleroi de 95%, d'avancer la garantie à 2111 candidats locataires par an. Ce coût est sans aucune mesure avec celui de la construction de logements publics. La création d'un Fonds Régional des Garanties Locatives pourrait également inciter certains propriétaires à rénover leurs biens délabrés en vue de les louer.

Les conditions prévues dans la présente ordonnance pour pouvoir bénéficier de l'intervention du Fonds des garanties Locatives sont les suivantes :

- le demandeur qui fait appel à ce Fonds s'installe dans un logement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le loyer ne peut dépasser 25.000 francs par mois (sans charges);
- les revenus nets ne peuvent dépasser 40.000 francs par mois pour les isolés et 45.000 francs par mois pour les ménages, montants majorés de 2.000 francs par enfant à charge, les allocations familiales ne sont pas comprises dans ce calcul;

- de verkregen woning moet zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden en moet voldoen aan de elementaire voorwaarden inzake hygiëne en gezondheid;
- de aanvragen om een tegemoetkoming worden aan een voorafgaand onderzoek onderworpen, onder andere wat de inkomens van de aanvragers en de staat van de woning betreft;
- de terugbetalingen met het oog op de wedersamenstelling van de huurwaarborg geschieden maandelijks, gespreid over een periode van maximum achttien maanden;
- de huurwaarborg wordt op een geblokkeerde bankrekening geplaatst en blijft het eigendom van het Gewestelijk Huurwaarborgfonds tot de huurder het bedrag volledig terugbetaald heeft;
- de rente die de huurwaarborg tijdens de periode van de terugbetaling opbrengt blijft eigendom van het Gewestelijk Huurwaarborgfonds.

Deze ordonnantie bepaalt dat de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een jaarlijks verslag krijgt over de rekeningen en de activiteiten van het Fonds.

- le logement obtenu doit être situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et doit répondre aux conditions élémentaires d'hygiène et de salubrité;
- les demandes d'intervention font l'objet d'une enquête préalable notamment en ce qui concerne les revenus des demandeurs ainsi que l'état du logement;
- les remboursements pour la reconstitution de la garantie locative se font mensuellement sur une période de dix-huit mois maximum;
- la garantie locative est placée sur un compte bancaire bloqué et reste la propriété du Fonds Régional des Garanties Locatives jusqu'au remboursement intégral par le locataire;
- les intérêts de la garantie locative, durant la période de remboursement restent propriété du Fonds Régional des Garanties Locatives.

La présente ordonnance prévoit un rapport annuel concernant les comptes et les activités du Fonds au Conseil Régional.

Marc COOLS (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**betreffende de oprichting van
een Gewestelijk Huurwaarborgfonds***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Er wordt een "Gewestelijk Huurwaarborgfonds" opgericht.

Artikel 3

Het Gewestelijk Huurwaarborgfonds kan een tegemoetkoming verlenen voor het stellen van huurwaarborgen in de vorm van een renteloze lening ten bedrage van maximum drie maanden huur op voorwaarde dat :

- de aanvrager die een beroep doet op dit Fonds een woning betreft op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de huur niet meer dan 25.000 frank per maand bedraagt (zonder lasten);
- de netto-inkomens van de aanvrager niet meer bedragen dan 40.000 frank per maand voor alleenstaanden en 45.000 frank per maand voor de gezinnen, vermeerderd met 2.000 frank per kind ten laste, waarin de kinderbijslag niet wordt meegerekend;
- er bij de aanvragen om een tegemoetkoming voorafgaandelijk een onderzoek wordt ingesteld, onder andere naar de inkomens van de aanvragers en de staat van de woning;
- de terugbetalingen met het oog op de wedersamenstelling van de huurwaarborg maandelijks geschieden, gespreid over een periode van maximum achttien maanden;
- de huurwaarborg op een geblokkeerde bankrekening wordt geplaatst en eigendom blijft van het Gewestelijk Huurwaarborgfonds tot de huurder het bedrag volledig terugbetaald heeft ;
- de rente die de huurwaarborg tijdens de periode van de terugbetaling opbrengt eigendom blijft van het Gewestelijk Huurwaarborgfonds.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**relative à la constitution d'un
Fonds régional des garanties locatives***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Il est créé un "Fonds Régional des Garanties Locatives".

Article 3

Le Fonds Régional des Garanties Locatives peut intervenir pour la constitution de garanties locatives sous la forme d'un prêt sans intérêts d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum à condition que :

- le demandeur qui fait appel à ce Fonds s'installe dans un logement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le loyer ne dépasse pas 25.000 francs par mois (sans charges);
- les revenus nets du demandeur ne dépassent pas les 40.000 francs par mois pour les isolés et 45.000 francs par mois pour les ménages, montants majorés de 2.000 francs par enfant à charge. Les allocations familiales ne sont pas comprises dans ce calcul;
- les demandeurs d'intervention fassent l'objet d'une enquête préalable notamment en ce qui concerne les revenus des demandeurs ainsi que l'état du logement;
- les remboursements pour la reconstitution de la garantie locative se fassent mensuellement sur une période de dix-huit mois maximum;
- la garantie locative soit placée sur un compte bancaire bloqué et reste la propriété du Fonds Régional des Garanties Locatives jusqu'au remboursement intégral par le locataire;
- les intérêts de la garantie locative, durant la période de remboursement, restent propriété du Fonds Régional des Garanties Locatives.

Artikel 4

Het Gewestelijk Huurwaarborgfonds krijgt een dotatie die wordt uitgetrokken op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en heeft recht op de terugbetaling van de leningen die het toekent.

Artikel 5

Ieder jaar legt de Regering aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een verslag voor betreffende de rekeningen en de activiteiten van het Gewestelijk Huurwaarborgfonds.

Artikel 6

Deze ordonnantie treedt in werking één maand na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

2 december 1996.

Article 4

Le Fonds Régional des Garanties Locatives bénéficie d'une dotation en provenance du budget de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que du remboursement des prêts qu'il consent.

Article 5

Un rapport concernant les comptes et les activités du Fonds Régional des Garanties Locatives est soumis chaque année par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 6

La présente ordonnance entre en vigueur un mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Le 2 décembre 1996.

Marc COOLS (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

