

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1996-1997

27 FEBRUARI 1997

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
van 9 september 1993
houdende wijziging van de huisvestingscode
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
en betreffende de sector
van de sociale huisvesting**

ingediend door de heren Philippe DEBRY (F),
Michel LEMAIRE (F),
Mevr. Marie NAGY (F),
de heren Denis GRIMBERGHS (F),
André DROUART (F),
Mevr. Béatrice FRAITEUR (F)
en de heer Guy VANHENGEL (N)

Toelichting

Het besluit van de regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van sociale woningen wijzigt een aantal bepalingen met betrekking tot de berekening van de huurprijzen. Die wijzigingen hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze op sociaal vlak een stap achteruit vormen.

De eerste wijziging bestaat erin dat het inkomen van de kinderen jonger dan 21 jaar, de verwanten in opgaande lijn en de gehandicapten voor 100% in aanmerking wordt genomen bij de berekening van het inkomen van het gezin. Vroeger telden die inkomens slechts voor de helft mee.

Gelet op de regel dat de huurprijzen evenredig zijn aan het inkomen, leidt die maatregel tot forse verhogingen van de huurprijzen voor gezinnen die reeds een gehandicapte

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1996-1997

27 FEVRIER 1997

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 9 septembre 1993
portant modification
du Code du logement
pour la Région de Bruxelles-Capitale
et relative au secteur du logement social**

déposée par MM. Philippe DEBRY (F),
Michel LEMAIRE (F),
Mme Marie NAGY (F),
MM. Denis GRIMBERGHS (F),
André DROUART (F),
Mme Béatrice FRAITEUR (F)
et M. Guy VANHENGEL (N)

Développements

L'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996, fixant la réglementation en vigueur dans le logement social, modifie plusieurs dispositions ayant trait au calcul des loyers. Ces modifications ont comme caractéristique commune de constituer un recul social.

La première modification consiste à prendre dorénavant en compte à 100 % les revenus des enfants de moins de 21 ans, des ascendants et des personnes handicapées dans le calcul des revenus du ménage. Auparavant, ces revenus ne comptaient que pour moitié.

Etant donné la règle de proportionnalité entre les revenus et les loyers, cette mesure entraîne d'importantes augmentations de loyer pour des ménages qui doivent déjà

ten laste hebben of een verwante in opgaande lijn in huis hebben.

De regering heeft de volgorde van de prioriteiten gewijzigd inzake de verhouding tussen de huurprijs en het inkomen. Vroeger gold de regel dat de huurprijs niet minder dan 25.000 frank per jaar mocht bedragen (absolute regel) of niet minder dan de helft van de basishuurprijs. Die tweede regel was slechts van toepassing indien de reële huurprijs niet meer bedroeg dan 20 % van het inkomen van het gezin.

Het nieuwe besluit keert de volgorde van de prioriteiten om: voortaan zal de regel van de helft van de basishuurprijs voorrang hebben op de regel dat de huurprijs niet meer mag bedragen dan 20% van het inkomen van het gezin. Die maatregel heeft dus gevolgen voor heel wat huurders en vooral degenen die een bescheiden inkomen hebben. Het gaat duidelijk om een maatregel die de sociale-huisvestingsmaatschappijen gevraagd hebben in de hoop hun huurinkomsten ten koste van de armsten te verhogen.

Een derde wijziging, die ook zal leiden tot een stijging van de huurprijzen, beperkt de verminderingen voor kinderen ten laste vanaf het derde kind. De verminderingen van 5%, 10%, 30%, 40% of 50% naargelang het gezin 1, 2, 3, 4, 5 of meer kinderen telde, worden nu teruggebracht tot 5%, 10%, 15%, 20% 25% en 30%.

Het zijn dus de grootste gezinnen die de hoogste huurstijgingen zullen moeten betalen, hoewel het uitgerekend die gezinnen zijn die het moeilijkst een aangepaste woning vinden.

Deze ordonnantie heeft in de eerste plaats tot doel, wat die drie aspecten betreft, de vroegere toestand te herstellen. Wij kunnen niet aanvaarden dat het sociale karakter van de sociale huisvesting om financiële redenen op de heling gezet wordt en dat men de zwaarste inspanningen door de kansarme bevolkingsgroepen doet dragen.

Het voorstel van ordonnantie voegt ook drie bepalingen in die ertoe strekken bepaalde aspecten van de Huisvestingscode te preciseren om de geest van de tekst zoals hij goedgekeurd werd te bewaren.

De eerste moet verhinderen dat er supplementen gevraagd worden voor te ruime woningen die meer kamers hebben dan het gezin leden telt, wanneer bij dat gezin gehandicapten of personen ouder dan zestig jaar inwonen. Artikel 5, § 3, van de Code bepaalt uitdrukkelijk dat de regering maatregelen behoort te nemen om gezinnen die in een te ruime woning verblijven te doen verhuizen, maar dat die niet mogen gelden voor gehandicapten of personen ouder dan zestig jaar.

assumer la charge d'une personne handicapée ou qui hébergent un ascendant.

Le Gouvernement a également modifié l'ordre des priorités en terme de proportion du loyer par rapport aux revenus. La réglementation précisait auparavant que le loyer ne pouvait être inférieur à 25.000 FB par an (règle absolue) ni à la moitié du loyer de base. Toutefois, cette deuxième règle n'était valable que dans la mesure où le loyer réel ne dépassait pas 20 % des revenus du ménage.

Le nouvel arrêté inverse cet ordre de priorité : dorénavant, la règle de la moitié du loyer de base primera celle qui vise à ne pas dépasser 20 % maximum des revenus. Cette mesure touche donc de nombreux locataires et principalement ceux qui ont de faibles revenus. Il s'agit clairement d'une mesure demandée par les sociétés de logement social qui espèrent ainsi augmenter leurs recettes locatives sur le dos des plus pauvres.

Une troisième modification, qui contribuera également à l'augmentation des loyers, touche les réductions pour enfants à charge à partir du troisième enfant. Les réductions qui étaient de 5 %, 10 %, 20 %, 30 %, 40 % ou 50 % suivant que le ménage comptait 1, 2, 3, 4, 5 enfants ou plus; sont aujourd'hui limitées à 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et 30 %.

Ce sont ainsi les familles les plus nombreuses qui subissent les augmentations les plus importantes, alors que ce sont précisément ces familles qui éprouvent le plus de difficultés à trouver un logement adapté.

La présente ordonnance a comme objectif premier de revenir, sur ces trois aspects, à la situation antérieure. Nous ne pouvons accepter que, pour des raisons financières, on nie le caractère social du logement social et que l'on fasse supporter l'essentiel de l'effort par des catégories sociales défavorisées ou fragilisées.

Par ailleurs, la proposition d'ordonnance insère trois dispositions qui visent à préciser certains aspects du Code du Logement afin de préserver l'esprit dans lequel il a été voté.

La première vise à empêcher que l'on réclame des suppléments pour l'occupation d'un logement « suradapté », c'est-à-dire qui dispose de chambres excédentaires par rapport à la composition du ménage, lorsque ce ménage comprend des personnes handicapées ou de plus de soixante ans. L'article 5 § 3 du Code prévoit explicitement que si le Gouvernement est invité à prendre des dispositions pour assurer la mutation des ménages qui occupent des logements suradaptés, ces dispositions ne pourront toucher les personnes handicapées ou de plus de soixante ans.

Het supplement van 2.000 frank per overtollige kamer voorgeschreven door het besluit van de regering lijkt ons dus onwettig in het licht van dat artikel van de Code. Duidelijkheidshalve moet de keuze van de wetgever opnieuw bevestigd worden door uitdrukkelijk te bepalen dat er geen extra huurgeld gevraagd mag worden aan die twee categorieën personen.

Met de tweede bepaling wil men iets doen aan de avechtse gevolgen die zijn vastgesteld bij de toepassing van artikel 5, § 6, van de Huisvestingscode. Dat bepaalt dat de huurders met hogere inkomens dan het toelatingsinkomen een solidariteitsbijdrage moeten betalen, maar beperkt de totale som van de huurprijs en de solidariteitsbijdrage tot 10 of 12% (naargelang van de zone) van de geactualiseerde waarde van het goed.

In sommige gevallen blijkt dat de toepassing van die bepaling resulteert in de verlaging van de totale huurprijs, waardoor dus sprake kan zijn van een 'negatieve' solidariteitsbijdrage. Dat is het geval wanneer de normale huurwaarde hoger is dan 10 of 12% van de geactualiseerde waarde van het goed. Dat was niet de bedoeling van de wetgever van 1993. Een en ander moet dus zo gewijzigd worden dat de 10 of de 12% van de geactualiseerde waarde van de woning overschreden kunnen worden indien de normale huurwaarde hoger is.

De derde bepaling strekt ertoe de taak van de sociaal afgevaardigde te bevestigen. Hij moet de regels voor de toekenning van woningen doen naleven, in het bijzonder wanneer het gaat om afwijkingen. De voorgestelde maatregel verhindert dat afgeweken wordt van het principe van de voorafgaande controle van de toekenningen, want controles a posteriori zouden kunnen leiden tot onaanvaardbare toestanden waarbij de huurders hun woning zouden moeten verlaten ten gevolge van mogelijk opzettelijke vergissingen waarvoor zijzelf niet verantwoordelijk zijn.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

De wijziging die dit artikel in artikel 3 van de Huisvestingscode aanbrengt, strekt ertoe een minimumwaarde in te voegen die de sociale doelstelling van de sector van de sociale huisvesting bevestigt.

De huurprijs moet beperkt worden tot 20% van het maandelijks inkomen van de huurders die over lagere inkomens beschikken dan de toelatingsinkomens. Die beperking is

Le supplément de 2.000 francs par chambre excédentaire prévu par l'arrêté du Gouvernement nous semble donc illégal au regard de cet article du Code. Afin de lever toute ambiguïté, il convient de confirmer le choix du législateur en précisant qu'aucun supplément de loyer ne pourra être réclamé à ces deux catégories de personnes.

La deuxième vise à corriger un effet pervers constaté dans l'application de l'article 5, § 6 du Code du logement, lequel prévoit le versement d'une cotisation de solidarité pour les locataires disposant de revenus supérieurs au revenu d'admission mais limite le total loyer plus cotisation de solidarité à 10 ou 12 % (selon la zone) de la valeur actualisée du logement.

Il apparaît que dans certains cas l'application de cette disposition aboutit à réduire le montant du loyer total et donc à ce que l'on doit appeler une cotisation de solidarité « négative ». Cela se produit lorsque la valeur locative normale est supérieure aux 10 ou 12 % de la valeur actualisée du logement. Cet effet va à l'encontre du souhait du législateur de 1993 et il convient donc de le corriger en permettant de dépasser les 10 ou 12 % de la valeur actualisée du logement si la valeur locative normale est supérieure.

La troisième vise à confirmer le rôle du délégué social en matière de respect des règles d'attribution des logements, en particulier lorsqu'il s'agit de dérogations. La mesure proposée empêche de déroger au principe du contrôle a priori des attributions, dans la mesure où tout contrôle a posteriori pourrait aboutir à des situations invraisemblables où des locataires devraient quitter leur logement à la suite d'erreurs éventuellement volontaires mais qui ne pourraient leur être imputables personnellement.

Commentaire des articles

Article 1

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

La modification apportée par cet article à l'article 3 du Code du logement vise à insérer une clause minimale consacrant l'objectif social mené dans le cadre du secteur du logement social.

Il s'agit de limiter le loyer à 20 % des revenus mensuels des locataires qui disposent de revenus inférieurs aux revenus d'admission. Cette limitation est essentielle si l'on veut

van essentieel belang wil men de mensen voor wie de sociale huisvesting bestemd is een menswaardig bestaan laten leiden.

Het door de regering vastgestelde bedrag waaronder de huurprijs niet verminderd kan worden, zal moeten overeenstemmen met een volstrekt minimumbedrag voor alle woningen en zal dus niet evenredig kunnen zijn aan de basishuurprijs.

Artikel 3

Onmiddellijk na de wijziging van dit besluit door de huidige regering hebben wij vernomen dat de bepaling die ertoe strekt de inkomens van de gehandicapten volledig in aanmerking te nemen, die personen zwaar treft.

Er dient voorts rekening gehouden te worden met het gegeven van de meerderjarige kinderen die onder hetzelfde dak leven als hun ouders, zeker gelet op de economische crisis die wij doormaken.

Het artikel strekt er dus toe de principes gehuldigd in het vroegere besluit, in artikel 4 van de Code op te nemen, waardoor opnieuw slechts de helft van de inkomens van de gezinsleden in aanmerking genomen worden wanneer het gaat om gehandicapten, verwanten in opgaande lijn of kinderen beneden de leeftijd van 21 jaar.

Artikel 4

Deze gedachtengang volgende moeten de verminderingen voor kinderen ten iaste op hetzelfde niveau als vroeger worden gebracht. Die bepaling strekt ertoe de last van kinderen in een gezin te compenseren door een progressieve vermindering van de huurprijs.

Artikel 5

De wil om de gehandicapten of bejaarden niet te verplichten om te verhuizen, ook al is hun woning te groot in verhouding tot de gezinssamenstelling, welke reeds in de Code te vinden is, wordt hier nogmaals bevestigd.

Dit artikel houdt concreet in dat het verboden is toelagen voor overtollige kamers te vragen aan gehandicapten of personen die meer dan zestig jaar oud zijn.

Artikel 6

Dat artikel moet voorkomen dat de huurders een lagere huurprijs betalen als gevolg van de invoering van een solidariteitsbijdrage. Het bepaalt dan ook dat de beperking tot

permettre aux personnes à qui est destiné le logement social de vivre dans la dignité.

Le montant fixé par le Gouvernement en deçà duquel le loyer ne pourra être diminué devra correspondre à un montant minimum absolu pour tous les logements et ne pourra donc être proportionnel au loyer de base.

Article 3

Des échos qui nous sont déjà parvenus dès la modification apportée à cet arrêté par le Gouvernement actuel montrent que la disposition qui vise à prendre en compte totalement les revenus des personnes handicapées porte lourdement préjudice à ces personnes.

Par ailleurs, la situation des enfants majeurs habitant sous le même toit que leurs parents doit également être prise en considération, particulièrement dans la situation de crise économique que nous connaissons.

L'article vise donc à inscrire à l'article 4 du Code les principes prévus dans l'ancien arrêté visant à ne prendre en compte que la moitié des revenus des membres du ménage lorsque ceux-ci sont handicapés ou lorsqu'il s'agit d'ascendants ou d'enfants de moins de 21 ans.

Article 4

Dans le même esprit, il s'agit de ramener les réductions pour enfants à charge à leur niveau antérieur. Cette disposition vise à compenser, sous la forme d'une réduction de loyer progressive, la charge liée à la présence d'enfants dans le ménage.

Article 5

Il s'agit ici de confirmer la volonté déjà inscrite dans le Code de ne pas obliger les personnes handicapées ou âgées à changer de logement, même si celui qu'elles occupent est trop grand par rapport à la composition du ménage.

Concrètement, cet article interdit de réclamer des suppléments pour chambres excédentaires à des personnes handicapées ou à des personnes de plus de soixante ans.

Article 6

Cet article vise à éviter que des locataires ne voient leur loyer diminuer suite à l'instauration de l'allocation de solidarité. Il prévoit ainsi que la limitation à 10 ou 12 % de la

10 of 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed niet van toepassing is indien de normale huurwaarde hoger is.

Artikel 7

Het principe van de controle a priori op de afwijkingen van de regels voor de toekenning van sociale woningen door de sociaal afgevaardigde moet een algemene regel blijven waar in geen geval aan getornd mag worden, ook al sluiten de OVM's overeenkomsten met de BGHM om de toekenningen op een specifieke wijze te beheren.

Dit artikel bepaalt dat alle afwijkingen door de sociaal afgevaardigde goedgekeurd moeten worden.

valeur actualisée du bien ne s'appliquera pas si la valeur locative normale est supérieure.

Article 7

Le principe du contrôle a priori des dérogations aux règles d'attribution des logements sociaux par le délégué social doit rester une règle générale qui ne peut en aucun cas être remise en cause, même si des conventions sont passées par les SISF avec la SLRB en vue de prévoir des modalités spécifiques de gestion des attributions.

Cet article prévoit que toute dérogation nécessite l'accord préalable du délégué social.

Philippe DEBRY (F)
Michel LEMAIRE (F)
Marie NAGY (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
André DROUART (F)
Béatrice FRAITEUR (F)
Guy VANHENGEL (N)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
van 9 september 1993
houdende de wijziging
van de huisvestingscode voor
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
en betreffende de sector
van de sociale huisvesting**

Artikel 1

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

Artikel 2

Het volgende lid wordt ingevoegd tussen het eerste en tweede lid van artikel 3 van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting:

«Elke huurder van een sociale woning met een inkomen dat lager is dan het door de regering vastgestelde toelatingsinkomen, mag niet verplicht worden een reële huurprijs te betalen die hoger is dan 20% van het inkomen van het gezin, zonder dat de reële huurprijs verlaagd wordt tot onder een door de regering vastgesteld bedrag.»

Artikel 3

Artikel 4 van de voormelde ordonnantie van 9 september 1993 wordt met het volgende lid aangevuld:

«Bij de berekening van de inkomens van het gezin wordt rekening gehouden met alle inkomens van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de minderjarige kinderen. De inkomens van de gehandicapte, de kinderen beneden de leeftijd van 21 jaar en de verwante in opgaande lijn die deel uitmaken van het gezin van de huurder worden slechts voor de helft meegeteld. Met het totale bedrag van die inkomens wordt rekening gehouden bij de toekenning van woningen aan de gezinnen die kandidaat-huurder zijn en bij de berekening van de reële huurprijs.»

Artikel 4

§ 1. In artikel 5, § 1, zesde streepje, van de voormelde ordonnantie van 9 september 1993 vervallen de woorden «inzonderheid aan de gezinshoofden van grote gezinnen of».

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 9 septembre 1993
portant modification
du Code du logement
pour la Région de Bruxelles-Capitale
et relative au secteur
du logement social**

Article 1^{er}

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

Article 2

L'alinéa suivant est inséré entre le premier et le second alinéa de l'article 3 de l'ordonnance du 9 septembre 1993, portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social :

« Tout locataire d'un logement social qui bénéficie d'un revenu inférieur au revenu d'admission fixé par le Gouvernement ne peut se voir imposer un loyer réel supérieur à 20 % des revenus du ménage, sans pour autant que le loyer réel soit diminué en deçà d'un montant fixé par le Gouvernement ».

Article 3

L'article 4 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée est complété par l'alinéa suivant :

« Pour la détermination des revenus du ménage, il sera toujours tenu compte des revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants mineurs. Toutefois, les revenus de la personne handicapée, des enfants de moins de 21 ans et de l'ascendant qui font partie du ménage du locataire ne sont comptés que pour moitié. Ce sont ces revenus globalisés qui sont pris en compte pour l'admission des ménages candidats locataires et pour le calcul du loyer réel. »

Article 4

§ 1^{er}. Au 6^o tiret du premier paragraphe de l'article 5 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée, les mots « aux chefs de familles nombreuses ou » sont supprimés.

§ 2. In hetzelfde artikel wordt een paragraaf 10 toegevoegd, luidende:

«De door de huurder betaalde reële huurprijs wordt verminderd met een bedrag gelijk aan:

- 5% van de basishuurprijs voor een kind ten laste van het gezin
- 10% van de basishuurprijs voor twee kinderen ten laste van het gezin
- 20% van de basishuurprijs voor drie kinderen ten laste van het gezin
- 30% van de basishuurprijs voor vier kinderen ten laste van het gezin
- 40% van de basishuurprijs voor vijf kinderen ten laste van het gezin
- 50% van de basishuurprijs voor vijf of meer kinderen ten laste van het gezin.»

Artikel 5

Aan het slot van de derde paragraaf van artikel 5 van de voormelde ordonnantie van 9 september 1993 wordt de volgende zin toegevoegd:

«In dat geval mag aan die personen geen toeslag gevraagd worden voor het gebruik van hun woningen.»

Artikel 6

Aan het einde van de eerste zin van paragraaf 6 van artikel 5, van de voormelde ordonnantie van 9 september 1993, worden de volgende woorden toegevoegd:

«behalve indien het resultaat van die berekening lager is dan de normale huurwaarde van het goed.»

Artikel 7

Aan het einde van het tweede lid van artikel 27, van de voormelde ordonnantie van 9 september 1993, wordt de volgende zin toegevoegd:

«Hij moet om instemming worden gevraagd vooraleer een woning wordt toegekend waarbij wordt afgeweken van de voorrangsregels die door de regering zijn vastgesteld

§ 2. Au même article 5, un paragraphe 10 est ajouté, rédigé comme suit :

« Le loyer réel payé par le locataire est diminué d'un montant égal à :

- 5 % du loyer de base pour un enfant à charge du ménage
- 10 % du loyer de base pour deux enfants à charge du ménage
- 20 % du loyer de base pour trois enfants à charge du ménage
- 30 % du loyer de base pour quatre enfants à charge du ménage
- 40 % du loyer de base pour cinq enfants à charge du ménage
- 50 % du loyer de base pour cinq enfants ou plus à charge du ménage ».

Article 5

In fine du 3^o paragraphe de l'article 5 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée, la phrase suivante est ajoutée :

« Dans ce cas, aucun supplément ne peut être réclamé à ces personnes pour l'occupation de leurs logements ».

Article 6

In fine de la première phrase du paragraphe 6 de l'article 5 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée, les mots suivants sont ajoutés :

« sauf si le résultat de ce calcul est inférieur à la valeur locative normale du bien ».

Article 7

In fine du deuxième alinéa de l'article 27 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée, la phrase suivante est ajoutée :

« Son accord sera demandé préalablement à toute attribution de logement qui dérogerait aux règles de priorités fixées par le gouvernement en vertu de l'article 5 § 1 de la

krachtens artikel 5, § 1, van die ordonnantie, onverschillig of er al dan niet een algemene kaderovereenkomst voor de afwijkingen bestaat.»

15 januari 1997.

présente ordonnance, qui'il existe ou non une convention générale d'encadrement des dérogations ».

Le 15 janvier 1997.

Philippe DEBRY (F)
Michel LEMAIRE (F)
Marie NAGY (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
André DROUART (F)
Béatrice FRAITEUR (F)
Guy VANHENGEL (N)