

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

27 janvier 1998

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à favoriser
la solidarité régionale
en matière d'accès au
logement social**

(déposée par
MM. Michel LEMAIRE (F), Philippe DEBRY (F),
Sven GATZ (N), Denis GRIMBERGHS (F)
et Mme Marie NAGY (F))

Développements

L'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les Sociétés Immobilières de Service Publics a prévu des mécanismes particuliers d'attribution des nouveaux logements et la contractualisation des attributions dans certaines sociétés.

Si on se réfère à un commentaire paru dans la revue SLRB info du 1^{er} trimestre 1997, sous le titre «Les programmes négociés d'attribution de nouveaux logements et la contractualisation des attributions: de nouveaux outils pour le peuplement?», on peut lire:

Les programmes négociés pour les nouveaux logements

C'est le dispositif de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui s'applique en matière de peuplement des nouvelles implantations. Déjà les arrêtés précédents permettaient la mise en oeuvre de ce processus mais les responsables des sociétés de logement sociaux n'y avaient

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1997-1998

27 januari 1998

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot bevordering van de
gewestelijke solidariteit
bij de toewijzing
van sociale woningen**

(ingediend door
de heren Michel LEMAIRE (F), Philippe DEBRY (F),
Sven GATZ (N), Denis GRIMBERGHS (F)
en Mevr. Marie NAGY (F))

Toelichting

Het besluit van de regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen voorziet in bijzondere mechanismen voor de toewijzing van de nieuwe woningen en in toewijzingsovereenkomsten in sommige maatschappijen.

In het tijdschrift BGHM Info van het eerste kwartaal van 1997 is hierover de volgende commentaar verschenen onder de titel «De onderhandelde programma's voor de toewijzing van nieuwe woningen en de contractualisering der toewijzingen: nieuwe instrumenten voor de bevolking van een wijk?»:

De onderhandelde programma's voor de nieuwe woningen

De bepaling van artikel 12 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 is van toepassing op de bezetting van de nieuwe projecten. De vorige besluiten maakten de invoering ervan reeds eerder mogelijk, maar de verantwoordelijken van de sociale woningmaatschappijen maakten hier nooit gebruik van.

jamais fait appel. Pour rappel, le programme négocié d'attribution de nouveaux logements concerne les sociétés dont la population s'écarte de manière significative des moyennes régionales et concerne au maximum 50 % des attributions des nouveaux logements.

Lors de l'analyse de ces demandes, il est rapidement apparu qu'il était vain de vouloir les traiter en termes de chiffres et de statistiques. Les difficultés auxquelles doivent faire face les sociétés de logements sociaux sont actuellement très grandes: appauvrissement de leur population et surtout, de celle des candidats, nécessité - malgré cet appauvrissement - de maintenir un certain équilibre social. Il n'est pas souhaitable de créer des ghettos de chômeurs ou de minimexés.

Par ailleurs, les SISP doivent impérativement assurer un minimum de rentrées locatives pour pouvoir, non pas rentabiliser leurs nouvelles acquisitions mais, tout simplement faire face au paiement de leur achat: elles doivent donc pouvoir accueillir un minimum de locataires qui bénéficient de revenus proches des revenus d'admission.

Enfin, le logement social ne vit pas sous cloche: nous avons la chance à Bruxelles d'avoir su éviter les trop fortes concentrations de population marginalisée et nous devons continuer à nous battre pour la vie de nos quartiers. Il est dès lors important pour les logements qu'ils ne soient pas perçus comme des menaces pour l'équilibre des quartiers dans lesquels ils sont construits. C'est pourquoi, nous n'avons pas été insensibles aux arguments des sociétés quand elles nous disent que le programme qui nous était présenté avait fait l'objet d'une concertation avec les autorités locales.

La contractualisation des attributions

La contractualisation des attributions fait l'objet de l'article 14 de l'arrêté du 26 septembre 1996. Les sociétés dont le coefficient de revenus est inférieur à «un» sont concernées par cet article.

Elles peuvent élaborer des projets de contractualisation pour 50 % de leurs attributions annuelles. Ces projets doivent indiquer quels sont les objectifs poursuivis et identifier clairement leur situation ainsi que les moyens qui seront mis en oeuvre pour atteindre leurs buts.

A ce jour, le Conseil d'Administration de la SLRB a approuvé trois projets de contractualisation présentés par ASSAM, le Foyer Laekenois et le Logement Molenbeekois. Ils vont tous les trois dans le même sens et visent à maintenir ou à rétablir certains équilibres dans certains quartiers.

Ter herinnering weze aangestipt dat het onderhandelde programma voor de toewijzing van nieuwe woningen geldt voor maatschappijen waarvan de bevolking duidelijk afwijkt van de gewestelijke gemiddelden en dat het hoogstens 50 % van de toewijzingen der nieuwe woningen betreft.

Bij de analyse van de aanvragen bleek alras dat de desbetreffende dossiers niet konden worden behandeld in termen van cijfers en statistieken. De moeilijkheden waaraan de sociale woningmaatschappijen thans het hoofd moeten bieden zijn aanzienlijk: verarming van hun bevolking en, vooral, van de kandidaten; ondanks deze verarming moeten de openbare vastgoedmaatschappijen toch een zeker maatschappelijk evenwicht behouden: het is niet wenselijk getto's van werklozen en steuntrekkers in de hand te werken.

De OVM's dienen daarnaast over een minimum aan huurprijsinkomsten te beschikken, niet om hun verwervingen te rentabiliseren, maar gewoon om de betaling van hun aankopen te kunnen dekken: zij moeten dus kunnen rekenen op een minimaal aantal huurders die inkomsten genieten welke dicht bij de toelatingsinkomsten liggen.

Ten slotte is de sociale huisvesting geen geïsoleerd eiland: in Brussel hebben wij het geluk al te extreme concentraties van marginale bevolkingsgroepen te hebben kunnen vermijden en het is onze plicht ons blijvend in te zetten voor de leefbaarheid van onze wijken. Het is dan ook ontzettend belangrijk dat de woningen niet worden gezien als een bedreiging voor het evenwicht van de wijken waarin ze worden ingevoegd. Wij waren daarom gevoelig voor de argumenten van de maatschappijen toen deze ons meldden dat het programma dat ons werd voorgesteld het voorwerp had uitgemaakt van een overleg met de plaatselijke overheden.

De contractualisering van de toewijzingen

Artikel 14 van het besluit van 26 september 1996 regelt de contractualisering van de toewijzingen. Het artikel geldt voor de maatschappijen waarvan de inkomstencoefficiënt lager is dan «1».

Zij mogen contractualiseringsprojecten uitwerken voor 50% van hun jaarlijkse toewijzingen. Deze ontwerpen dienen duidelijk de ligging ervan aan te geven, alsook de doelstellingen die worden nagestreefd. Ook de middelen die zullen worden aangewend om deze doelstellingen te bereiken moeten worden vermeld.

Tot op heden keurde de raad van bestuur van de BGMH drie contractualiseringsontwerpen goed, die werden voorgesteld door ASSAM, de Lakense Haard en «Le Logement molenbeekois». Ze streven alle drie dezelfde doelstellingen na en willen bepaalde evenwichten in sommige wijken behouden of herstellen.

Il est évident que si l'aspect social est prioritaire dans leurs demandes, il ne faut pas non plus faire abstraction du fait que ces sociétés doivent veiller à résorber leur déficit budgétaire.»

Plus encore que la lecture de ce commentaire, une analyse fouillée des articles 13 et 14 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996 laisse apparaître au travers de termes tels que «la mixité sociale, la composition familiale» que, outre les candidats à trop faibles revenus, ce sont les candidats d'origine étrangère qui sont visés par les mécanismes de convention ou de contractualisation. Les premières opérations de contractualisation - qui peuvent viser la totalité ou une partie du patrimoine d'une SISP - confirment cette analyse.

La mise au point de ces nouveaux mécanismes pose des problèmes d'équité. L'objectif fondamental du logement, à savoir l'accès aux ménages à revenus modestes, n'est plus rencontré puisque certains candidats se voient refuser l'accès à un logement social, soit parce que leurs revenus sont trop faibles, soit parce que leur identité revêt une origine étrangère.

L'objet de cette résolution vise à résoudre ce problème d'équité:

- en renforçant la solidarité tant entre les sociétés de logement social que, s'il échet, à l'intérieur de chacune d'entre elles;
- grâce à un accès privilégié au logement social pour des ménages que des mécanismes de convention ou de contractualisation ont écarté de cet accès.

L'article 9 de l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996 organise les titres de priorité accordés aux candidats locataires dans chaque société en fonction de plusieurs paramètres (fin de bail, force majeure, charges de famille, personne handicapée, logement insalubre,...).

Le § 3 du même article prévoit que «tout ménage candidat locataire bénéficie d'un titre de priorité par année d'ancienneté de sa candidature».

Dans ce cadre, pour résoudre le problème d'accès des personnes qui, nonobstant les règles de priorité qui devraient leur permettre d'avoir accès à un logement dans une société déterminée, se trouvent écartées à la suite d'une convention d'attribution dans de nouveaux logements ou dans le cadre de la contractualisation des attributions, il convient d'organiser un système de report dans une ou plusieurs autres sociétés de titres acquis au fil du temps. De même, il n'est pas souhaitable que le candidat locataire doive reprendre le parcours du combattant pour justifier des titres de priorité qui ont été reconnus dans le cadre de sa demande initiale.

Het is duidelijk dat het sociale aspect in hun respectieve vragen centraal staat. Toch mag ook niet uit het oog worden verloren dat deze maatschappijen hun begrotingstekort moeten wegwerken.»

Meer nog dan de lezing van deze commentaar, leert een grondige analyse van de artikelen 13 en 14 van het huurbesluit van 26 september 1996, dat men met de mechanismen om overeenkomsten of toewijzingsovereenkomsten te sluiten, afgezien van gegadigden met een laag inkomen, ook gegadigden van buitenlandse oorsprong op het oog heeft. Dit blijkt uit termen als «de sociale gemengdheid, de samenstelling van het gezin». De eerste toewijzingsovereenkomsten, die betrekking kunnen hebben op het volledige bestand van een OVM of op een gedeelte ervan, bevestigen deze analyse.

Deze nieuwe mechanismen doen een billijkheidsprobleem rijzen. Er wordt afbreuk gedaan aan het hoofddoel van de sociale huisvesting, dat erin bestaat ervoor te zorgen dat gezinnen met een bescheiden inkomen een sociale woning kunnen verkrijgen, doordat aan bepaalde gegadigden een sociale woning wordt geweigerd omdat hun inkomen te laag is of dat ze vreemdeling zijn.

Deze resolutie heeft tot doel dit billijkheidsprobleem weg te werken:

- door de solidariteit tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en, indien nodig, binnen elke maatschappij te versterken;
- door bij voorrang toegang sociale woningen toe te wijzen aan de gezinnen die hiervan door de mechanismen voor overeenkomsten of toewijzingsovereenkomsten worden uitgesloten.

Artikel 9 van het besluit van de Regering van 26 september 1996 regelt de voorkeurrechten die in elke maatschappij aan de kandidaat-huurders worden toegekend op grond van verschillende criteria (einde huurovereenkomst, overmacht, gezinslast, gehandicapte, ongezonde woning,...).

Paragraaf 3 van hetzelfde artikel bepaalt dat «elk gezin kandidaat-huurder een voorkeurrecht per anciënniteitsjaar van zijn kandidatuur geniet».

Om het probleem op te lossen van mensen die ondanks de voorkeurrechten die hun aanspraak zouden moeten verlenen op een woning in een bepaalde maatschappij, hiervan uitgesloten worden ten gevolge van een overeenkomst voor de toewijzing van nieuwe woningen of in het kader van toewijzingsovereenkomsten, moet er een systeem worden uitgewerkt waarbij de verkregen rechten naar één of meer andere maatschappijen worden overgedragen. Het is evenmin wenselijk dat de kandidaat-huurder nogmaals dezelfde stappen moet doen om voorkeurrechten die hem toegekend zijn in het kader van zijn oorspronkelijke aanvraag te rechtvaardigen.

Les auteurs de la présente résolution préconisent la mise en place d'un mécanisme souple de discrimination positive à l'égard de personnes qui sont aujourd'hui discriminées négativement sans aucun correctif permettant de donner réellement crédit à la volonté du Gouvernement d'assurer la «mixité» dans toutes les sociétés de la Région.

Michel LEMAIRE (F)
Philippe DEBRY (F)
Sven GATZ (N)
Denis GRIMBERGHS (F)
Marie NAGY (F)

De indieners van deze resolutie pleiten voor de invoering van een soepel mechanisme van positieve discriminatie van de personen die thans in negatieve zin worden gediscrimineerd zonder enige bijsturing. Hierdoor zou men echt geloof kunnen hechten aan de wil van de Regering om voor «menging» te zorgen in alle maatschappijen van het Gewest.

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à favoriser
la solidarité régionale
en matière d'accès au
logement social**

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

- demande au Gouvernement de favoriser la solidarité régionale en matière d'accès au logement social;
- demande au Gouvernement d'adapter les règles de priorité en matière d'attribution de logement de manière telle que tout ménage qui, du fait d'une convention d'attribution de nouveaux logements ou du fait d'un projet de contractualisation des attributions des logements d'une société immobilière de service public n'est pas admis dans un des logements pour lesquels il s'était porté candidat, soit considéré comme prioritaire absolu pour l'obtention d'un autre logement social à l'intérieur de la même société et bénéficie de trois titres de priorité supplémentaires et du report de ceux acquis à l'occasion de sa demande initiale, y compris les titres de priorité acquis en fonction de l'ancienneté de la demande, pour obtenir un logement social auprès d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale qui est en boni social.

Le 12 décembre 1997.

Michel LEMAIRE (F)
Philippe DEBRY (F)
Sven GATZ (N)
Denis GRIMBERGHS (F)
Marie NAGY (F)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot bevordering van de
gewestelijke solidariteit
bij de toewijzing
van sociale woningen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad,

- vraagt de Regering de gewestelijke solidariteit bij de toewijzing van sociale woningen te bevorderen;
- vraagt de Regering de voorkeurregels inzake de toewijzing van sociale woningen zodanig aan te passen dat elk gezin dat, ten gevolge van een overeenkomst voor de toewijzing van nieuwe woningen of van een contractualiseringsontwerp voor de toewijzing van woningen van een openbare vastgoedmaatschappij, niet in aanmerking wordt genomen voor een van de woningen waarvoor het zich kandidaat had gesteld, absolute voorrang krijgt voor het verkrijgen van een andere sociale woning binnen dezelfde maatschappij, dat het drie bijkomende voorkeurrechten geniet en dat het de rechten verkregen in het kader van de oorspronkelijke aanvraag, met inbegrip van de eigendomsbewijzen verworven volgens het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend, ook kan laten gelden voor het verkrijgen van een sociale woning bij een andere openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een maatschappelijke bonus.

12 december 1997.

