

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2001-2002

13 DECEMBER 2001

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van
de ordonnantie van 12 februari 1998
tot oprichting van sociale woningbureaus**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van de Raad :
A-223/1 – 2000/2001 : Ontwerp van ordonnantie.
A-223/2 – 2001/2002 : Verslag.

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

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

13 DECEMBRE 2001

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 12 février 1998 portant création
des agences immobilières sociales**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Conseil :
A-223/1 – 2000/2001 : Projet d'ordonnance.
A-223/2 – 2001/2002 : Rapport.

Nr. 1 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 3

Een § 2 toe te voegen luidende :

« § 2. – *In artikel 2 van dezelfde ordonnantie wordt een 9° ingevoegd luidende :*

« 9° *Toelatingsvoorwaarden : de toelatingsvoorwaarden voor de woningen vastgesteld door de regering met toepassing 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. » »*

VERANTWOORDING

Het aantal aanvragen om een woning die bij de SWB's worden ingediend, neemt toe wegens de aanhoudende kansarmoede in het Brussels Gewest en wegens de problemen om woningen van de BGHM te verkrijgen, omdat de bestaande woningen gerenoveerd worden. Precies omdat de vraag gestegen is, strekt het amendement ertoe een billijke keuze uit de kandidaten te maken door de regeling van de BGHM over te nemen.

Nr. 2 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 4

Punt 1° te laten voorafgaan door het volgende punt :

« 1° *Het tweede lid van § 2 wordt aangevuld met de volgende zin :*

« *Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens gebouwen kopen bestemd voor woningen. De maximale aankoop prijs die afhankelijk zal zijn van het aantal woningen in het gebouw dat moet worden aangekocht, zal worden bepaald door de regering. » »*

VERANTWOORDING

Aangezien de wetgeving, ondanks de reële vraag naar sociale woningen, tot nu toe niet tot de verhoopte resultaten heeft geleid, lijkt het opportuun om aan de sociale woningbureaus het recht te verlenen om woongebouwen aan te kopen, teneinde het aantal sociale woningen te verhogen.

N° 1 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 3

Ajouter un § 2 rédigé comme suit :

« § 2. – *Dans l'article 2 de la même ordonnance, il est inséré un 9°, rédigé comme suit :*

« 9° *Conditions d'admission : les conditions d'admission au logement fixées par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement social. » »*

JUSTIFICATION

Le maintien de la précarité en Région bruxelloise, les difficultés d'accès aux logements de la SRLB – pour cause de rénovation du patrimoine – devraient augmenter la demande auprès des AIS. En prévision de cette augmentation de la demande, l'amendement vise à répartir – en toute équité – les candidats en adoptant le système prévu par la SRLB.

N° 2 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 4

Faire précéder le 1° par le point suivant :

« 1° *L'alinéa 2 du § 2 est complété par la phrase suivante :*

« *L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le gouvernement. » »*

JUSTIFICATION

Il semble opportuun, vu le peu de succès rencontré par la législation à ce jour, alors que la demande potentielle est réelle, d'octroyer l'autorisation aux agences immobilières sociales d'acquérir des immeubles de logement afin d'en augmenter le nombre.

Nr. 3 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 5

Dit artikel aan te vullen met een § 2 :

« In artikel 5 van dezelfde ordonnantie wordt een § 1bis ingevoegd luidende :

« Wanneer het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, wordt het bedrag van de huur die door het gezin wordt betaald aan het sociaal verhuurkantoor voor een woning van het gebouw bepaald door de regering op basis van de raming van de huurprijs van deze woning die zo verminderd wordt dat men hoe dan ook een lagere huurprijs verkrijgt dan de huurprijzen op de particuliere markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging. » »

VERANTWOORDING

Met de door de regering opgelegde maxima voor de aankooprijzen voor gebouwen zullen er huurprijzen vastgesteld kunnen worden die in de buurt liggen van de huurprijzen die met de houders van de zakelijke rechten zijn overeengekomen, waarbij geen rekening wordt gehouden met de waarborgen die aan deze laatste worden geboden.

Nr. 4 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 5

Dit artikel aan te vullen met een § 3, luidende :

« In artikel 5, § 2, van dezelfde ordonnantie worden de woorden « dient de door het gezin te betalen huur in ieder geval aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privé-markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging » vervangen door de woorden « De door het gezin betaalde huur kan hoger zijn dan de huur die wordt aangenomen door de houder van zakelijke rechten. Het verschil tussen die huurprijzen komt aan het sociaal verhuurkantoor toe. ».

VERANTWOORDING

Naast het feit dat het niet alleen normaal en zelfs wenselijk is dat er voor elke woning kosten, hoe laag ook, worden aangerekend, strekt het amendement ertoe om het sociale woningbureau, dat een gul aanbod gekregen heeft of zeer goed onderhandeld heeft, toe te staan om een geldreserve aan te leggen.

Voorts is het geen gezonde situatie dat huurders van sociale woningbureaus verschillende huurprijzen betalen, omdat er voor soortgelijke woningen al dan niet goed onderhandeld is.

N° 3 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 5

Compléter cet article par un § 2, rédigé comme suit :

« A l'article 5 de la même ordonnance, un § 1^{er}bis est inséré, rédigé comme suit :

« Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le gouvernement sur la base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables. » »

JUSTIFICATION

Les limites établies par le Gouvernement, relatives aux prix d'acquisition des immeubles, permettront de déterminer des loyers proches des loyers négociés avec les titulaires des droits réels, compte non tenu des garanties offertes à ceux-ci.

N° 4 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 5

Compléter cet article par un § 3, rédigé comme suit :

« A l'article 5, § 2 de la même ordonnance, les mots « le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables » sont remplacés par les mots « le loyer payé par le ménage pourra être supérieur au loyer accepté par le titulaire de droits réels. La différence entre ces deux loyers reviendra à l'agence immobilière sociale. ».

JUSTIFICATION

Outre le fait qu'il semble normal, voire souhaitable, que tout logement soit grevé d'un coût, aussi minime soit-il, l'amendement vise à permettre à l'agence immobilière sociale, bénéficiaire d'un acte de générosité ou réalisatrice d'une négociation particulièrement performante de se constituer une réserve financière.

Par ailleurs, il n'est pas sain que les locataires d'agences immobilières sociales payent des loyers différents, au motif d'une négociation plus ou moins heureuse pour des biens identiques.

Nr. 5 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 5

Dit artikel aan te vullen met een § 4, luidende :

« Artikel 5 van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met een § 3 luidende :

« § 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten mag het sociaal verhuurkantoor slechts dan een huurprijs aanvaarden die lager is dan of zelfs gelijk is aan die op de particuliere markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging als het over een financiële reserve beschikt die is opgebouwd met de hogere huren dan die welke zijn aanvaard door de houders van zakelijke rechten. » »

VERANTWOORDING

Dit amendement maakt het mogelijk om het woningenbestand van het sociale woningbureau eventueel uit te breiden, zelfs tegen een hogere huurprijs, zonder het financiële evenwicht van het SWB te verstoren, zodra het de bedragen voortgebracht door andere huurovereenkomsten waarvoor zeer voordelige huurprijzen bedongen zijn, zoals beschreven in het vorige amendement, volledig of gedeeltelijk kan inbrengen.

Nr. 6 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 6

De volgende zin te doen vervallen : « Dit akkoord kan een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden aan een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie ».

VERANTWOORDING

Een dergelijke bepaling, die als een soort dienstbetoon kan worden beschouwd, is niet opportuun.

Nr. 7 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 7

In 1° de volgende zin te doen vervallen : « Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde wonin-

N° 5 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 5

Compléter cet article par un § 4, rédigé comme suit :

« L'article 5 de la même ordonnance est complété par un § 3, rédigé comme suit :

« § 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale pourra accepter de payer un loyer inférieur, voire égal, aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, dans la mesure où elle dispose d'une réserve financière constituée par la perception de loyers supérieurs à ceux qui ont été acceptés par des titulaires de droits réels. » »

JUSTIFICATION

Cet amendement permet, le cas échéant, d'augmenter le parc locatif de l'agence immobilière sociale même à un prix de location supérieur, sans perturber l'équilibre financier de l' AIS, dès le moment où celle-ci pourra injecter tout ou partie des montants générés par d'autres locations négociées à des taux particulièrement favorables, telles celles décrites à l'amendement précédent.

N° 6 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 6

Supprimer la phrase suivante : « Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas opportun de prévoir une telle disposition qu'on pourrait assimiler à une sorte de clientélisme.

N° 7 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 7

Au 1°, supprimer la phrase suivante : « Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière so-

gen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomsten 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning; ».

VERANTWOORDING

Nu alle indicatoren op een toename van de kansarmoede wijzen, zou het onbetamelijk zijn om een bepaling te behouden die gezinnen met een belastbaar netto-inkomen van meer dan 100.000 frank per maand in aanmerking voor een woning van de SWB's doet komen.

Deze bepaling zou nog onbillijker zijn als de huurovereenkomst niet opgezegd zou worden na een aanzienlijke verhoging van dat inkomen, teneinde personen met een laag inkomen toegang tot de woningen van de SWB's te kunnen verlenen.

Nr. 8 van de heren Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Fatiha SAÏDI (F)

Artikel 7

In 1° na het eerste lid het volgende lid toe te voegen :

« Vanaf het jaar dat het gezin dat huurt bij een sociaal verhuurkantoor inkomsten heeft die tweemaal de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen bedragen, wordt de huurovereenkomst opgezegd mits een opzeggingsperiode van een jaar in acht wordt genomen door het sociaal verhuurkantoor. Deze opzegging wordt tenietgedaan als de inkomsten van het gezin dat huurt bij het sociaal verhuurkantoor opnieuw lager zijn dan tweemaal de toelatingsinkomsten voor een sociale woning vóór het einde van de opzeggingstermijn. ».

VERANTWOORDING

Krachtens het solidariteitsbeginsel lijkt het normaal dat het gezin dat zijn materiële situatie heeft kunnen verbeteren door zijn inkomen te verdubbelen (voor een alleenstaande ongeveer een belastbaar nettobedrag van 1.400.000 frank), de sociale woning verlaat.

De opzeggingstermijn moet lang genoeg zijn om het gezin voldoende tijd te geven om een andere woning te vinden.

De slotbepaling van dit amendement strekt er ook toe ervoor te zorgen dat het gezin bij een daling van de inkomsten de gehuurde woning kan blijven bewonen.

ciale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social; ».

JUSTIFICATION

A une époque où tous les indicateurs démontrent une augmentation de la précarité, il serait indécent de maintenir une disposition qui permettrait à des ménages disposant de revenus supérieurs à 100.000 francs nets imposables par mois, d'avoir accès aux logements des AIS.

Cette disposition apparaîtrait d'autant plus inéquitable au cas où une augmentation substantielle de ce type de revenus ne serait pas suivie par une dénonciation du contrat de location afin de permettre l'accès aux AIS, au bénéfice de titulaires de faibles revenus.

N° 8 de MM. Michel LEMAIRE (F), Alain DAEMS (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Fatiha SAÏDI (F)

Article 7

Au 1°, après le 1^{er} alinéa, insérer l'alinéa suivant :

« A partir de l'année où le ménage locataire dans une AIS bénéficie de revenus représentant deux fois les revenus d'accès au logement social, le contrat de bail sera dénoncé, moyennant un préavis d'un an par l'AIS. Cette dénonciation sera annulée au cas où les revenus du ménage locataire de l'AIS sont redevenus inférieurs à deux fois les revenus d'accès au logement social avant la fin du préavis lui signifié. ».

JUSTIFICATION

Au nom du principe de solidarité, il paraît normal que le ménage qui a pu améliorer sa situation matérielle en doublant sa rémunération (à savoir pour une ménage d'une personne, environ 1.400.000 francs nets imposables) puisse libérer son logement.

La longueur du préavis accordé doit permettre au ménage d'avoir le temps de retrouver un logement.

La disposition finale de cet amendement vise aussi à rencontrer des situations qui, générant une diminution des rentrées du ménage, devraient lui permettre de rester dans les lieux loués.

Michel LEMAIRE (F)
Alain DAEMS (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Fatiha SAÏDI (F)



