

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

11 OKTOBER 2002

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, door de wijziging van de toelatingscriteria

(ingediend door de heer Vincent DE WOLF (F))

Toelichting

I. Algemene toelichting

Op dit ogenblik streeft de Regering er in haar beleid inzake sociale huisvesting naar zoveel mogelijk bestaande gebouwen te renoveren alvorens aan nieuwbouw te doen. Mensen die voor sociale woningen in aanmerking komen moeten dus zoveel mogelijk in bestaande woningen worden gehuisvest.

De Regering wil, volgens haar beleidsverklaring voor de komende jaren en blijkens het GewOP, de sociale verscheidenheid bevorderen ⁽¹⁾.

In de bijlage bij de nota aan de Regering van 6 september 2001 wordt verwezen naar de toestand van de Brusselse gezinnen. Als men de structuur van het gemiddelde belastbare inkomen per gezin bekijkt, stelt men vast dat de laagste inkomenscategorieën oververtegenwoordigd zijn. Voor de inkomensschijf van 400.000 BEF tot 1.250.000 BEF is de toestand in Brussel vergelijkbaar met het nationaal gemiddelde (ongeveer 60 % van de gezinnen), met weliswaar een lager percentage voor de inkomensschijf van

(1) Bijlage 1 van de nota aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 september 2001; op. cit. ; hoofdstuk 2.4 en hoofdstuk 2.5.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

11 OCTOBRE 2002

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, instaurant une modification des critères d'admission

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F))

Développements

I. Exposé général

Actuellement, en matière de logement social, la volonté du gouvernement est de privilégier la rénovation des bâtiments existants avant toute nouvelle construction. Il convient donc d'utiliser au mieux, en faveur des populations concernées, les logements existants.

L'objectif poursuivi par le gouvernement, dans sa déclaration de politique pour les années à venir, ainsi que dans le PRD, est de favoriser la mixité sociale ⁽¹⁾.

Ce dernier fait référence, dans l'annexe à la note au gouvernement du 6 septembre 2001, à la situation des ménages bruxellois. On constate que la structure du revenu moyen imposable par ménage connaît une sur-représentation des classes de revenus les plus faibles, et, en ce qui concerne la tranche des revenus situés entre 400.000 BEF et 1.250.000 BEF. La situation bruxelloise est comparable à la moyenne nationale (environ 6 % des ménages), avec toutefois un déficit pour la tranche des revenus situés entre

(1) Annexe 1 à la note au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 septembre 2001; op. cit. chapitre 2.4 et chapitre 2.5.

800.000 BEF tot 1.250.000 BEF, zijnde de hoogste schijf van deze categorie.

Om een sociale verscheidenheid tot stand te brengen moet men een concentratie van kansarmen in achtergestelde wijken voorkomen. Die concentratie zou marginaliteit en problemen in de hand werken, wat op termijn zou leiden tot het alombekende verschijnsel waarmee de Franse voorsteden te kampen hebben.

Door de aanwezigheid van bewoners met een inkomen – zelfs een laag inkomen – in de sociale wooncomplexen, kan het gevoel van troosteloosheid dat vaak heerst in de grote zielloze wooncomplexen waar alleen nog ellende te vinden zou zijn, worden verdreven.

Aan het einde van de twintigste eeuw zijn vele gezinnen met een middelgroot inkomen de stad ontvlucht.

Een stad met tegenstellingen, met duidelijk afgebakende rijke en arme wijken zorgt voor onbehagen. Sociale verscheidenheid moet voorkomen dat er getto's ontstaan. Een oordeelkundig beleid inzake middelgrote woningen kan hiertoe bijdragen. Tevens zou het evenwicht in de sociale woningen behouden moeten blijven of hersteld moeten worden.

Verscheidenheid zorgt ervoor dat sociale banden tot stand komen, die op hun beurt de burgerzin bevorderen. Zij maakt kruisbestuiving mogelijk.

Totale, functionele en sociale gemengdheid is echter eerder een mythe van de volksgemeenschap of van de dorpsgemeenschappen dan historische werkelijkheid. Een geïntegreerde stad is dan een gemengde stad waar de heersende opinie berust op een beleid van culturele, economische en sociale verscheidenheid en dus integratie bewerkstelligt.

Op dit ogenblik lijkt de leegloop van Brussel ten einde en lijkt het tij te keren. De bevolking verhuist van de rand naar de stad, wat leidt tot een bevolkingsconcentratie in sommige kwetsbare wijken.

Het sluiten van allerlei contracten heeft weinig resultaten opgeleverd en blijkt alleen dan zinvol als het gaat over de oprichting van nieuwe grote wooncomplexen.

Als men de voorwaarden die moeten worden vervuld om in aanmerking te komen voor een sociale woning versoepelt door personen met een laag inkomen, jonge werkende koppels en vrijgezellen en dus niet louter uitgesloten in aanmerking te nemen, dan voorkomt men dat er homogene buurten ontstaan.

Alle betrokken partijen, te weten het Gewest, de gemeenten, de OVM's, de eigenaars en de huurders, moeten samenwerken om het ontstaan van sociale en culturele getto's te voorkomen, op het vlak van de ruimtelijke ordening,

800.000 BEF et 1.250.000 BEF, c'est-à-dire la tranche supérieure de cette catégorie.

En ce qui concerne l'objectif de mixité sociale, il convient d'éviter une concentration de mêmes populations défavorisées dans des quartiers identiques. Cette concentration générerait l'addition de marginalités et de difficultés, génératrices à terme du phénomène bien connu dans les banlieues françaises.

La présence, dans les ensembles de logements sociaux, de catégories de revenus même faibles, permet de combattre l'impression de désespérance propre aux grands ensembles déshumanisés dans lesquels ne se retrouveraient plus que des misères associées.

La fin du vingtième siècle fut marquée par la désertion de la ville des ménages à revenus moyens.

On assiste dès lors à une ville contrastée génératrice de malaises où se côtoient sans transition des quartiers « aisés » et des quartiers fragilisés. Il convient d'éviter la formation de ghettos par une mixité sociale, laquelle peut notamment se réaliser par une politique bien pensée de logements moyens mais aussi par un équilibre à maintenir ou à réinstaller dans les logements sociaux.

En effet, une mixité résidentielle devient porteuse de liens sociaux, gage de citoyenneté. Elle permet d'échanger les richesses propres à chaque culture, à chaque citoyen.

Mais la mixité totale, fonctionnelle et sociale, relève plus du mythe communautaire ou villageois que de référence historique. Une ville intégrée est alors une ville mélangée dont la philosophie dominante réalise des politiques de mixité tant culturelle, économique que sociale, et donc facteur d'intégration.

Actuellement, Bruxelles voit l'érosion démographique s'inverser. La population émigre de la périphérie vers la ville, et cela entraîne une concentration de population dans certains quartiers fragiles.

La contractualisation a généré de faibles résultats et se révèle être un outil uniquement utile lors de la création de grands ensembles neufs.

Elargir les critères d'accès aux logements sociaux en acceptant les personnes à faibles revenus, les jeunes couples actifs et les célibataires, sans se limiter seulement à ceux qui subissent la marginalité sociale empêcherait la création de cités homogènes.

La collaboration de tous les intervenants – c'est-à-dire la région, les communes, les SISF, les propriétaires, les locataires – est nécessaire afin de lutter ensemble contre la création de ghettos sociaux et culturels, via l'aménagement

de stedenbouw en de sociale ontwikkeling van de wijken. Solidariteit is daarom noodzakelijk om de samenhangende ontwikkeling van de stedelijke, voorstedelijke en landelijke ruimtes, die samen dezelfde leef-, woon- en werkomgeving vormen, te verwezenlijken.

Het is van wezenlijk belang om alle soorten mensen bijeen te brengen in de grote sociale wooncomplexen. De aanwezigheid van huurders, zelfs met een laag inkomen maar die een hogere huur betalen die in verhouding staat tot hun inkomen, is een onontbeerlijke voorwaarde die vervuld moet worden om de huurprijzen voor de zwaksten laag te houden.

Dat aspect is ook onontbeerlijk opdat de maatschappijen voldoende rendabel zouden zijn, waardoor ze hun sociale opdracht, zoals budgetbegeleiding en maatschappelijke begeleiding, kunnen vervullen.

Om een mengeling van actieve en niet-actieve bewoners, mensen met of zonder inkomen, te kunnen krijgen moet de vigerende regelgeving worden gewijzigd en moeten de inkomensmaxima zo worden opgetrokken dat bijvoorbeeld een werkend koppel met een laag inkomen ook in aanmerking komt voor een sociale woning.

De indiener van dit voorstel wil een nieuwe categorie van mensen, die vroeger al in de stad aanwezig was, in aanmerking laten komen voor sociale woningen, te weten door een niet dwingende wettelijke regeling in te voeren voor de OVM's die onder de referentienorm blijven.

Het doel van dit voorstel bestaat erin de OVM's, die afwijken van het gemiddelde profiel van de Brusselse sector, de mogelijkheid te bieden om de voorwaarden om voor een sociale woning in aanmerking te komen, te versoepelen.

Door die wijziging wordt een regeling voor het verkrijgen van een sociale woning ingevoerd, die kan verschillen naar gelang van de toestand van de OVM's en hun huurders.

Voor de OVM's bedoeld in artikel 2, § 5, 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, blijven de toelatingsvoorwaarden dezelfde als nu, rekening houdend met de indexatie.

Voor de OVM's met een maatschappelijk tekort, blijven de toelatingsvoorwaarden dezelfde als nu, rekening houdend met de indexatie voor 50 % voor de toewijzingen; voor de overige toewijzingen kunnen de toelatingsvoorwaarden wat het inkomen betreft opgetrokken worden tot 140 % van de maximale toelatingsinkomens afhankelijk van de gezinstoestand en van het inkomen van de huurder.

Voorts moet er ook worden vastgesteld hoe de huur moet worden berekend van de personen voor wie de toela-

du territoire, l'urbanisme et le développement social des quartiers. C'est pourquoi l'une des exigences clés est celle de la solidarité, pour assurer le développement cohérent des espaces urbains, périurbains et ruraux, qui forment ensemble un même bassin de vie, d'habitat et d'emploi.

Préserver au sein des grands ensembles sociaux un mélange de populations est essentiel. La présence de locataires jouissant de revenus même faibles s'acquittant de loyers plus élevés proportionnellement à leurs revenus, est une condition indispensable au maintien des loyers bas pour les plus faibles.

Cet élément est également indispensable, afin de maintenir une rentabilité suffisante des sociétés, rentabilité qui permet aux sociétés de remplir leur vocation sociale telle que la guidance budgétaire, la guidance sociale.

Ce mélange de populations actives et non-actives, à revenu ou sans revenu, ne pourra se réaliser que par la modification de la réglementation en vigueur et par l'augmentation des plafonds de revenus en vue de permettre par exemple à un couple actif à bas revenus d'accéder aussi au logement social.

L'auteur, par la présente proposition, souhaite favoriser l'accès d'une nouvelle catégorie de la population aux logements sociaux, catégorie jadis présente, en mettant en place un dispositif législatif non contraignant pour les SISP en deçà de la norme de référence.

L'objectif de cette proposition est de permettre aux SISP, qui s'écartent de manière caractéristique de la typologie moyenne bruxelloise de ce secteur, d'assouplir les conditions d'accès aux logements sociaux.

Cette modification stipulerait l'introduction d'un régime différencié d'accès au logement social selon la situation des SISP et de leurs locataires.

Pour les SISP visée à l'article 2, § 5, 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, les conditions d'accès restent identiques aux conditions actuelles compte tenu de l'indexation.

Pour les SISP dont le coefficient présente un déficit social, les conditions d'accès restent identiques aux conditions actuelles, compte tenu de l'indexation pour 50 % des attributions ; pour les attributions restantes, les conditions d'accès en terme de revenus peuvent être portées à 140 % des revenus maxima d'admission eu égard à la situation familiale et aux revenus du locataire.

De même, l'élaboration d'un mode de calcul de loyer propre aux personnes, dont les conditions d'accès en terme

tingsvoorwaarden wat het inkomen betreft opgetrokken worden tot 140 % van de maximale toelatingsinkomens afhankelijk van de gezinstoestand en van het inkomen van de huurder. Dat is een fundamenteel facet om het beleid van sociale gemengdheid zoals dat in dit voorstel van ordonnantie vastgesteld wordt, uit te voeren.

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Door de criteria waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een sociale woning te versoepelen en personen met een laag inkomen, jonge werkende koppels en vrijgezellen en dus niet uitsluitend sociaal uitgeslotenen in aanmerking te laten komen, voorkomt men dat er homogene wooncomplexen tot stand komen.

Alle betrokken partijen, namelijk het Gewest, de gemeenten, de OVM's, de eigenaars en de huurders, moeten samenwerken om ervoor te zorgen dat er geen sociale en culturele getto's ontstaan, door beleidsmaatregelen te nemen op het vlak van de ruimtelijke ordening, de stedenbouw en de sociale ontwikkeling van de wijken. Solidariteit is dan ook noodzakelijk om de stedelijke, voorstedelijke en landelijke ruimten, die samen een leef-, woon- en werkomgeving vormen op een coherente wijze tot stand te brengen.

Het is van wezenlijk belang dat de bevolking van de grote sociale woningcomplexen gemengd blijft. De aanwezigheid van huurders, zij het met een laag inkomen maar die een hogere huur betalen, is een onontbeerlijke voorwaarde die moet worden vervuld om huurprijzen voor de zwaksten laag te houden.

Artikel 3

Er moet worden vastgesteld hoe de huur moet worden berekend van de personen wier inkomen tot 140 % mag bedragen van de maximale toelatingsinkomens, afhankelijk van de gezinstoestand en van het inkomen van de huurder. Dat is van fundamenteel belang om een beleid van sociale verscheidenheid zoals omschreven in dit voorstel van ordonnantie, te kunnen voeren.

de revenus sont portées à 140 % des revenus maxima d'admission eu égard à la situation familiale et aux revenus du locataire, doit être instituée. Il s'agit d'un élément fondamental dans la réalisation de la politique de mixité sociale telle que développée par la présente proposition d'ordonnance.

II. Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Assouplir les critères d'accès aux logements sociaux en acceptant les personnes à faibles revenus, les jeunes couples actifs et les célibataires, sans se limiter exclusivement à ceux qui subissent la marginalité sociale empêcherait la création de cités homogènes.

La collaboration de tous les intervenants – c'est-à-dire la région, les communes, les SISF, les propriétaires, les locataires – est nécessaire afin de lutter ensemble contre la création de ghettos sociaux et culturels, via l'aménagement du territoire, l'urbanisme et le développement social des quartiers. C'est pourquoi l'une des exigences clés est celle de la solidarité, pour assurer le développement cohérent des espaces urbains, périurbains et ruraux, qui forment ensemble un berceau de vie, d'habitant et d'emploi.

Préserver au sein des grands ensembles sociaux un mélange de populations est essentiel. La présence de locataires jouissant de revenus même faibles s'acquittant de loyers plus élevés étant une condition indispensable au maintien des loyers bas pour les plus faibles.

Article 3

L'élaboration d'un mode de calcul de loyer propre aux personnes, dont les conditions d'accès en terme de revenus sont portées à 140 % des revenus maxima d'admission eu égard à la situation familiale et aux revenus du locataire, doit être instituée. Il s'agit d'un élément fondamental dans la réalisation de la politique de mixité sociale telle que développée par la présente proposition d'ordonnance.

Vincent DE WOLF (F)

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, door de wijziging van de toelatingscriteria

Artikel 1

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

Artikel 2

In 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 wordt een artikel *5bis* ingevoegd, luidend :

Artikel 5bis

« § 1. – Om de sociale verscheidenheid te bevorderen, mogen de in artikel 12 bedoelde openbare vastgoedmaatschappijen 50 % van de woningen die ze jaarlijks toewijzen, toewijzen aan de kandidaten wier inkomen maximum 140 % bedraagt van het maximale toelatingsinkomen.

§ 2. – De in § 1 bedoelde quota van 50 % kan worden toegewezen door af te wijken van de lijst van de kandidaten.

§ 3. – De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt belast met het toezicht op de uitvoering van artikel *5bis*, § 1 en § 2, volgens de regels die de Regering vaststelt. ».

Artikel 3

In artikel 17 van de ordonnantie van 9 september 1993 wordt het volgende lid ingevoegd :

« § 3. – De toeslag die bovenop de basishuur moet worden betaald door personen die in aanmerking komen voor de toepassing van de bepalingen van artikel *5bis* en die het toelatingsinkomen overschrijden, wordt met de helft verminderd. ».

Brussel, 27 mei 2002

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, instaurant une modification des critères d'admission

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans 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, un article *5bis* est inséré :

Article 5bis

« § 1^{er}. – Afin de favoriser la mixité sociale, les sociétés immobilières de service public, visées à l'article 12, peuvent attribuer des logements aux candidats dont les revenus atteignent au maximum 140 % des revenus maxima d'admission et ce pour 50 % des logements attribués annuellement.

§ 2. – Le quota de 50 % visé au § 1^{er} peut être octroyé en dérogation au registre des candidatures.

§ 3. – La Société du Logement de la Région bruxelloise est chargée de veiller, selon les modalités fixées par le gouvernement, à l'exécution de l'article *5bis*, § 1^{er} et § 2.

Article 3

A l'article 17 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 précitée, est inséré l'alinéa suivant :

« § 3. – Le supplément de loyer, par rapport au loyer de base, applicable aux personnes bénéficiant des mesures de l'article *5bis* et dépassant le revenu d'admission, est diminué de moitié ».

Bruxelles, le 27 mai 2002

Vincent DE WOLF (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

