

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

24 OCTOBRE 2002

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à établir en Région bruxelloise un système d'allocation au logement

(déposée par MM. Michel LEMAIRE (F),
Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F),
Mmes Julie DE GROOTE (F),
Béatrice FRAITEUR (F) et
M. Joël RIGUELLE (F))

Développements

La situation actuelle du logement en Région bruxelloise pose des problèmes pour un certain nombre d'habitants. Depuis plusieurs années, on assiste en Région bruxelloise à une paupérisation des habitants de Bruxelles et à une augmentation des loyers. Ce phénomène qui n'est pas nouveau est cependant en accroissement constant ⁽¹⁾.

Evoquons à cet effet quelques constats chiffrés :

- un taux de chômage qui approche 19 %
- une explosion du nombre des minimexés : 35.000 personnes dépendent du minimex dont 25 % ont entre 18 et 25 ans
- à propos de l'évolution des ménages, les statistiques démographiques de l'INS pour 2000 nous renseignent qu'il existe à Bruxelles, sur 469.530 ménages bruxellois, 108.449 hommes seuls (23,1 %), 126.427 femmes seules (27 %), 45.191 pères et mères seuls avec enfants (9,62 %), à savoir presque 60 % de ménages d'une personne. Ceux-ci contribuent largement à l'augmentation de la demande de biens locatifs.

(1) Une étude réalisée par la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale démontre que « les revenus des bruxellois continuent de baisser par rapport aux revenus belges moyens ». « Le logement à Bruxelles. Vers une approche qualitative ». Rapport annuel 2001, p. 29.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

24 OKTOBER 2002

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot invoering van een woontoeelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

(ingediend door de heren Michel LEMAIRE (F),
Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F),
mevr. Julie DE GROOTE (F),
mevr. Béatrice FRAITEUR (F) en
de heer Joël RIGUELLE (F))

Toelichting

De huisvesting is voor een aantal inwoners van het Hoofdstedelijk Gewest een probleem geworden. Sinds enkele jaren verarmen de inwoners van Brussel en stijgen de huurprijzen. Dit probleem is niet nieuw, maar wordt alsmaar groter ⁽¹⁾.

Hieronder volgen enkele cijfers :

- een werkloosheidsgraad van bijna 19 %
- een plotse stijging van het aantal leefloners : 35.000 mensen krijgen een leefloon en 25% van hen is tussen 18 en 25 jaar oud
- de bevolkingsstatistieken van het NIS van 2000 leren ons dat de gezinstoestand van de 469.530 Brusselse gezinnen er nu als volgt uitziet : 108.449 alleenstaande mannen (23,1 %), 126.427 alleenstaande vrouwen (27 %), 45.191 alleenstaande vaders en moeders met kinderen (9,62 %); bijna 60 % van de gezinnen bestaat dus uit één persoon. Deze laatste doen voor een groot deel de vraag naar huurwoningen stijgen.

(1) Uit een onderzoek van de Confederatie Bouw van Brussel-Hoofdstad blijkt dat de inkomens van de Brusselaars blijven dalen in vergelijking met de gemiddelde Belgische inkomens (« Le logement à Bruxelles. Vers une approche qualitative », jaarverslag 2001, blz. 29.

- Notre région compte environ 960.000 habitants qui occupent 470.000 logements :
- 42 % de propriétaires occupants
- 58 % de ménages locataires
- ces 270.000 ménages occupent environ 45.000 logements publics dont 38.000 sont des logements sociaux, 700 sont des 700 logements des AIS, 500 proviennent du Fonds de logement, quelque 5 à 6.000 appartiennent à certaines communes ou CPAS.

Tous ces chiffres nous démontrent combien la situation en Région bruxelloise est inquiétante.

En matière de logement social, le parc locatif de la Région bruxelloise représente environ 40.000 logements. Le nombre de logements sociaux bruxellois ne suffit pas à rencontrer les besoins de la population. Le nombre de demandes en matière de logement social ne cesse de croître et les personnes sont par conséquent mises sur liste d'attente. Ils n'ont donc pas d'autres choix que de recourir aux logements privés dont le coût est trop élevé par rapport à leurs revenus.

La situation est aujourd'hui intenable pour un nombre croissant de Bruxellois. Dans le même temps, la réponse des pouvoirs publics en cette matière reste confidentielle. Les moyens financiers publics sont, on le sait, largement insuffisants. Par ailleurs, l'offre nouvelle des logements sociaux est bloquée pour plusieurs années, l'essentiel des moyens étant consacrés pour plusieurs années à la rénovation du patrimoine existant. La production des logements via les agentes immobilières sociales reste, elle limitée à la portion congrue : à peine 700 logements. Même constat pour les initiatives communales ou de type associatif.

On observe aussi que certains outils régionaux sont inexploités ou sous-exploités : régie foncière régionale, chasse aux immeubles insalubres, taxes sur les immeubles abandonnés, absence de logements de transit.

Il apparaît donc que tant les législations actuelles que les moyens financiers qui les consacrent ne parviennent pas et ne parviendront pas à répondre à une demande qui ne cesse de croître. La réponse des pouvoirs publics fût-elle même moins confidentielle, les études réalisées par l'INS montrent cependant combien les décisions en matières de logement ont des effets à très long terme.

Ces constats nous amènent à penser que la situation génère une nouvelle dualisation au sein même du monde de la précarité : il y a ceux qu'on aide et puis, il y a les autres. Devant l'injustice de cette situation et devant les carences des dispositions actuelles, nous estimons qu'il est indispensable de proposer des mesures susceptibles de dégager rapidement, des solutions urgentes, réalistes, provisoires qui permettent d'aider à vivre ou plutôt à survivre !

- ons Gewest telt ongeveer 960.000 inwoners die in 470.000 woningen wonen :
- 42 % eigenaars die in hun woning wonen
- 58 % gezinnen die een woning huren
- deze 270.000 gezinnen wonen in ongeveer 45.000 woningen van de overheid (38.000 sociale woningen, 700 woningen van de SKV's, 500 woningen van het Woningfonds, 5.000 tot 6.000 woningen zijn eigendom van bepaalde gemeenten of OCMW's.

Uit al deze cijfers blijkt hoe onrustwekkend de toestand in Brussel is.

In het Hoofdstedelijk Gewest zijn er ongeveer 40.000 sociale huurwoningen. Dit aantal is onvoldoende gelet op de behoeften van de bevolking van Brussel. De aanvragen voor een sociale woning blijven maar stijgen en de mensen komen op een wachtlijst terecht. Zij kunnen niet anders dan een woning op de privé-markt zoeken die te duur is voor hun inkomen.

De toestand is vandaag voor steeds meer Brusselaars onhoudbaar. De middelen die de overheid in dit verband ter beschikking stelt zijn ruim onvoldoende. Er zullen overigens de komende jaren geen nieuwe sociale woningen gebouwd worden, want de meeste middelen zullen naar de renovatie van de bestaande woningen gaan. Het aanbod van woningen via de sociale verhuurkantoren blijft ook zeer beperkt, amper 700 woningen. Dezelfde vaststelling kan gedaan worden voor de initiatieven van de gemeenten of de verenigingen.

Sommige middelen van het Gewest worden onvoldoende of niet benut: de gewestelijke grondregie, de maatregelen tegen de ongezonde woningen, de belasting op de leegstand, een gebrek aan tijdelijke woningen.

Zowel de huidige wetgeving als de financiële middelen voor de uitvoering ervan zijn ontoereikend en zullen ontoereikend blijven om aan de stijgende vraag te voldoen. De onderzoeken die het NIS uitgevoerd heeft tonen nochtans aan dat de beslissingen inzake huisvesting gevolgen hebben op zeer lange termijn.

Hieruit moeten wij afleiden dat er binnen de groep van de kansarmen een nieuwe tweedeling tot stand wordt gebracht, namelijk: de mensen die geholpen worden en de andere. Gelet op deze onrechtvaardige situatie en aangezien de huidige maatregelen falen, vinden wij het noodzakelijk om snel realistische en voorlopige oplossingen te vinden die de mensen moeten helpen om te leven en zelfs te overleven !

La situation requiert aujourd'hui des mesures urgentes. Les aides locatives sont une réponses. Or, le seul système d'aides qui existe est celui des allocations de déménagement-installation et de loyers, plus communément appelé ADILS. Ce système existant fonctionne, pourtant, très mal et est dès lors inadéquat.

La présente proposition d'ordonnance a pour objet de doter la Région bruxelloise d'un système spécifique d'aide aux locataires : celui des allocations logement. Les allocations logements existent déjà dans plusieurs pays de l'Union européenne comme la France ou encore la Finlande. Ce dernier pays, dont le coût de la politique du logement représente environ 2 % du PIB, consacre 43 % de son budget logement aux allocations logement.

Michel LEMAIRE (F)
Benôit CEREXHE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Julie DE GROOTE (F)
Béatrice FRAITEUR (F)
Joël RIGUELLE (F)

De huidige toestand vereist dringende maatregelen. De huursteunmaatregelen vormen een antwoord. De enige vorm van steun die er nu is, zijn de verhuis-, installatie- en huurtoelagen, beter bekend onder de naam VIHT's. Deze regeling werkt zeer slecht en is dus niet meer geschikt.

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe in het Hoofdstedelijk Gewest specifieke steun te verlenen aan de huurders in de vorm van woontoelagen. De huisvestings-toelagen bestaan reeds in verschillende landen van de Europese Unie zoals in Frankrijk of Finland. In dit laatste land bedragen de kosten voor het huisvestingsbeleid 2 % van het BBP en gaat 43 % van de begroting voor de huisvesting naar de woontoelagen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à établir en Région bruxelloise un système d'allocation au logement***Article 1^{er}*

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par :

- 1° allocation de logement : somme d'argent octroyée au demandeur à titre d'aide financière complémentaire
- 2° ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné
- 3° reven du ménage : revenu globalisé de tous les membres du ménage à l'exception des enfants à charge.

Ce qui comprend :

- les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels, majorés ou diminués des rentes alimentaires, selon qu'elles sont reçues ou versées;
 - le minimex et les allocations diverses pour personnes handicapées;
- 4° service du logement : service du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3

Le Gouvernement octroie une allocation de logement aux ménages qui répondent aux conditions de l'article 4.

Article 4

Le ménage doit remplir les conditions suivantes pour pouvoir bénéficier de l'allocation de logement :

- a) Le ménage doit au préalable introduire une demande d'octroi de logement social ou être sur liste d'attente.
- b) Le ménage ne peut ni être propriétaire, ni usufruitier de l'immeuble affecté au logement.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot invoering van een woontoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest***Artikel 1*

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° woontoelage : bedrag dat aan de aanvrager toegekend wordt als aanvullende financiële steun
- 2° gezin : de persoon die alleen leeft of de personen die in dezelfde woning leven, ook al hebben ze daar hun woonplaats niet
- 3° gezinsinkomen : totaal van de inkomens van alle gezinsleden, met uitzondering van de kinderen ten laste.

De inkomens omvatten :

- de netto-inkomens uit roerende en onroerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de beroepsinkomens, vermeerderd of verminderd met de uitkeringen tot levensonderhoud, naargelang die ontvangen of betaald worden;
 - het leefloon en de toelagen voor gehandicapten;
- 4° Huisvestingsdienst : de huisvestingsdienst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 3

De regering kent een huisvestingstoelage toe aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4.

Artikel 4

Het gezin moet aan de volgende voorwaarden voldoen om recht te hebben op de huisvestingstoelage :

- a) Het gezin moet eerst een aanvraag voor een sociale woning ingediend hebben of op een wachtlijst staan.
- b) Het gezin mag de woning niet in eigendom of vruchtgebruik hebben.

c) Le ménage ne peut dépasser les plafonds de revenus tels que définis dans la réglementation relative à la location du logement social.

d) Le ménage doit être domicilié en Région bruxelloise.

Article 5

Le montant de l'allocation s'élève à une somme forfaitaire de 75 € par ménage, augmenté de 10 % par personne à charge au sens fiscal du terme.

Article 6

L'allocation logement est octroyée pour une période de 5 ans. Elle prend fin de plein droit dès le moment où une des conditions énumérées ci-dessous est remplie :

- 1) le ménage bénéficie d'un logement social;
- 2) le ménage n'entre plus dans les conditions financières pour bénéficier d'un logement social,
- 3) le ménage a bénéficié d'autres allocations au logement accordées par d'autres niveaux de pouvoir.

Article 7

La demande d'allocation doit à peine de nullité, être rédigée à l'aide d'un document spécial délivré par le service du logement et introduire sous pli recommandé auprès de celui-ci.

Article 8

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Michel LEMAIRE (F)
 Benoît CEREXHE (F)
 Denis GRIMBERGHS (F)
 Julie DE GROOTE (F)
 Béatrice FRAITEUR (F)
 Joël RIGUELLE (F)

c) Het gezin mag de inkomensplafonds zoals bepaald in de regelgeving betreffende de huur van een sociale woning, niet overschrijden.

d) Het gezin moet zijn woonplaats in het Hoofdstedelijk Gewest hebben.

Artikel 5

De toelage bestaat uit een forfaitair bedrag van 75 euro per gezin en wordt met 10 % verhoogd per persoon ten laste volgens de belastingwetgeving.

Artikel 6

De woontoeelage wordt voor vijf jaar toegekend. Hij vervalt van rechtswege wanneer een van de volgende voorwaarden vervuld is :

- 1) het gezin heeft een sociale woning,
- 2) het gezin voldoet niet meer aan de financiële voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning,
- 3) het gezin ontvangt woontoeelagen van andere gezagsniveaus.

Artikel 7

De woontoeelage moet op straffe van nietigheid aangevraagd worden door middel van een speciaal document dat wordt afgegeven door de huisvestingsdienst, en aangetekend naar deze dienst verzonden wordt.

Artikel 8

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

