

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

18 OCTOBRE 2002

PROPOSITION DE RESOLUTION

relative à la mise en œuvre d'une politique sociale du logement

(déposée par MM. Yaron PESZTAT (F) et
Alain DAEMS (F))

Développements

Le logement bruxellois est en crise. Depuis le boom immobilier du tournant des années 90, le prix du logement ne cesse d'augmenter à Bruxelles, tant sur le marché acquisitif que sur le marché locatif. Mais les salaires ou revenus de remplacement ne suivent pas. Pour sa part, l'offre de logements publics est extrêmement réduite et n'est pas en mesure de répondre aux besoins sociaux.

Le récent Rapport de l'Observatoire du social et de la santé de la Commission communautaire commune à cet égard constitue une véritable sonnette d'alarme à laquelle nous ne pouvons rester sourds. Il met clairement en évidence l'impact catastrophique pour les personnes bénéficiant de revenus faibles de cette hausse des prix de l'immobilier. De plus en plus de Bruxellois sont contraints de se loger dans des conditions indignes, livrés qu'ils sont à des propriétaires peu scrupuleux et autres marchands de sommeil qui n'hésitent pas à louer de simples chambres à 10.000 francs par mois ou plus.

Mais la crise du logement ne touche pas que les plus démunis. Elle concerne désormais aussi les ménages disposant de revenus moyens, dont une part croissante n'a plus accès au marché privé. C'est ce que démontre entre autres la récente étude réalisée à l'initiative de la Commission du Logement du Parlement bruxellois intitulée « Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise ».

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

18 OKTOBER 2002

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende een sociaal huisvestingsbeleid

(ingediend door de heren Yaron PESZTAT (F) en
Alain DAEMS (F))

Toelichting

De Brusselse huisvestingssector verkeert in crisis. Sinds de vastgoedboom in het begin van de jaren '90 blijven de prijzen van de woningen in Brussel almaar stijgen, zowel op de koop- als op de huurmarkt. De lonen of de vervangingsinkomens zijn echter niet in dezelfde mate toegenomen. Het aanbod aan woningen van de overheidssector is zeer beperkt en onvoldoende om op de behoefte aan sociale woningen in te spelen.

In het recent Verslag van het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie wordt in dit verband aan de alarmbel getrokken. We mogen dit niet negeren. Dit verslag vestigt duidelijk de aandacht op de rampzalige gevolgen van de stijging van de vastgoedprijzen voor de personen met een laag inkomen. Steeds meer Brusselaars moeten in onwaardige omstandigheden wonen, omdat ze overgeleverd zijn aan weinig scrupuleuze eigenaars en huisjesmelkers die een kamer voor 10.000 frank of meer per maand verhuren.

De crisis in de huisvestingssector treft echter niet alleen de kansarmen. Ze treft ook de gezinnen met een middelgroot inkomen, waarvan een almaar groter aantal geen toegang meer heeft tot de privé-markt. Dat blijkt onder meer uit de recente « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » die de Commissie voor de Huisvesting van het Brussels Parlement heeft laten uitvoeren.

Selon cette étude, les ménages dont les revenus se situent en dessous du sixième décile et qui souhaitent s'acheter une maison n'ont accès qu'à 11 % du marché et ceux dont les revenus se situent en dessous du septième décile n'ont accès qu'à 23 % du marché.

Face à cette situation, il s'impose de prendre des mesures radicales et de mettre en œuvre une véritable politique sociale du logement. La mise en œuvre d'une telle politique requiert bien évidemment des moyens bien plus importants que ceux consacrés actuellement à la politique du logement social.

Hormis les glissements qui pourraient se faire à l'intérieur du budget de la Région, des moyens existent d'ores et déjà qui doivent être selon nous mobilisés.

Il s'agit d'une part de moyens financiers liés au produit de la taxe sur les bureaux, des charges d'urbanisme et de la taxe sur les immeubles à l'abandon, qui représentent quelques 3 milliards de recettes annuelles.

Il s'agit d'autre part de moyens fonciers et immobiliers, à savoir, les terrains et immeubles appartenant à la Région bruxelloise, aux communes et aux CPAS.

La présente proposition de résolution préconise l'inventaire de ces moyens afin qu'ils soient affectés, en tout ou en partie, à une politique sociale du logement, et ce, comme le préconise le PRD, dans le cadre d'une relation contractuelle du type « contrat logement » entre la Région et les communes.

Yaron PESZTAT (F)
Alain DAEMS (F)

Volgens deze studie hebben de gezinnen waarvan het inkomen zich onder het zesde deciel bevindt, die een woning willen kopen, slechts toegang tot 11 % van de markt. De gezinnen waarvan het inkomen zich onder het zevende deciel bevindt, hebben slechts toegang tot 23 % van de markt.

Daarom dienen er radicale maatregelen te worden genomen om een echt sociaal huisvestingsbeleid te voeren. Wil men zo'n beleid voeren, dan moeten daar natuurlijk veel meer middelen voor uitgetrokken worden dan nu het geval is.

Naast eventuele verschuivingen binnen de begroting van het Gewest, bestaan er reeds middelen die volgens ons voor dat beleid ingezet moeten worden.

Het gaat enerzijds om financiële middelen zoals de opbrengsten van de kantoorbelasting, van de stedenbouwkundige lasten en van de belasting op leegstand, die goed zijn voor ongeveer 3 miljard per jaar.

Anderzijds gaat het om de terreinen en de gebouwen die eigendom zijn van het Brussels Gewest, de gemeenten en de OCMW's.

In dit voorstel van resolutie wordt aanbevolen om een inventaris van die middelen op te maken, opdat ze geheel of gedeeltelijk gebruikt kunnen worden voor een sociaal huisvestingsbeleid in het kader van een huisvestingscontract tussen het Gewest en de gemeenten, overeenkomstig de desbetreffende aanbeveling in het GewOP.

PROPOSITION DE RESOLUTION

relative à la mise en œuvre d'une politique sociale du logement

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

- Vu l'«Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise» réalisée par Mme Marie-Laurence de Keersmaecker (Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement du territoire – UCL) pour le compte du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale (Commission du Logement);
- Vu le « 8^e Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale » réalisé par l'Observatoire de la Santé et du Social de la Commission Communautaire Commune;
- Considérant que ces deux études, dont les conclusions alarmantes sont confirmées tant par les différents indicateurs de l'état du marché immobilier (notamment, les statistiques INS sur les ventes de biens immobiliers et les banques de données Anhyp puis Stadim) que par les cris d'alarme du secteur associatif du logement (notamment le RBDH), mettent en évidence qu'une proportion de plus en plus importante de la population bruxelloise se trouve dans l'incapacité de se loger de manière décente eu égard à ses revenus, que ce soit sur le marché locatif ou acquisitif;
- Considérant que cette situation concerne désormais non seulement les plus démunis mais aussi les personnes disposant de revenus moyens;
- Considérant, à titre d'illustration de la situation du marché locatif et de l'accès de ce marché aux revenus les plus faibles, que, en 1982, la part de marché locatif bruxellois accessible aux revenus du 4^{ème} décile était de 42 %, alors qu'en 1998, cette part de marché n'était plus que de 28 % (1);

Considérant que l'offre de logement social, pour sa part, ne représente que 8,1 % du parc immobilier alors que plus de 50 % des Bruxellois sont dans les conditions de revenus pour accéder au logement social;

- Considérant, à titre d'illustration de la situation du marché acquisitif et de l'accès de ce marché aux revenus moyens inférieurs, que, en 1998, les ménages dont les revenus se situent sous le 6^{ème} décile et qui sont susceptibles d'acheter une maison (moyennant un emprunt hypothécaire de 80 %) dans la catégorie 140 à 250 m²

(1) «Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise».

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende een sociaal huisvestingsbeleid

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad,

- Gezien de « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », die mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker (Centre de Recherche et d'Etude en Aménagement du territoire – UCL) voor rekening van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad (Commissie voor de Huisvesting) heeft uitgevoerd;
- Gezien het « 8^e verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
- Overwegende dat die twee studies, waarvan de alarmerende conclusies zowel door de verschillende indicatoren van de situatie op de vastgoedmarkt (met name de statistieken van het NIS over de verkoop van onroerende goederen en de door Stadim overgenomen gegevensbank van Anhyp) als door de alarmkreten van de in de huisvestingssector actieve verenigingen (met name de BBROW) bevestigd worden, er de aandacht op vestigen dat almaar meer Brusselaars met hun inkomen geen fatsoenlijke woning kunnen huren of kopen;
- Overwegende dat niet alleen kansarmen, maar ook personen met een middelgroot inkomen zich thans in die situatie bevinden;
- Overwegende dat, om een voorbeeld te geven van de situatie op de huurmarkt en van de toegang van de mensen met de laagste inkomens tot die markt, in 1982 de personen met een inkomen dat tot het vierde deciel behoort, 42 % van de op de Brusselse huurmarkt aangeboden woningen konden huren, terwijl dat aandeel in 1988 nog maar 28 % bedroeg (1);
- Overwegende dat het aanbod aan sociale woningen slechts 8,1 % van het woningbestand uitmaakt, terwijl meer dan 50 % van de Brusselaars aan de inkomensvoorwaarden voldoet om in aanmerking te komen voor een sociale woning;
- Overwegende dat, om een voorbeeld te geven van de situatie op de koopmarkt en van de toegang van de mensen met een lager middeninkomen tot die markt, in 1998 de gezinnen waarvan het inkomen tot het 6^e deciel behoort en die in de categorie van 140 tot 250 m² een huis zouden kunnen kopen (met een hypothecaire lening

(1) « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

n'avaient accès qu'à 11 % du marché et que les ménages du 7ème décile n'avaient accès qu'à 23 % du marché (2);

- Considérant que la production de logements moyens par la SDRB représente, en moyenne depuis 1990, moins de 200 logements par an, et que les revenus des acquéreurs de ces logements sont plafonnés à 1.834.211 BEF, majorables pour chaque personne à charge, ce qui situe lesdits acquéreurs au-delà du 9ème décile;
- Considérant en outre que, depuis 1989, la Région a envisagé de très nombreux voies et moyens, notamment financier, foncier et immobilier, que ce soit sous la forme de plans, règlements, ordonnances ou circulaires destinés à mettre en œuvre une politique du logement, restés pour la plupart lettre morte;

I. Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de développer une politique sociale du logement à la mesure des besoins des Bruxellois, en mobilisant pour ce faire des moyens financiers d'une part et immobiliers et fonciers d'autre part, et ce conformément aux dispositions réglementaires existantes et aux objectifs politiques fixés par les PRD successifs.

II. Quant aux moyens financiers, le Conseil demande au Gouvernement d'augmenter les moyens de la politique sociale du logement en mobilisant les charges d'urbanisme, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les immeubles à l'abandon.

Le Conseil demande plus particulièrement :

- en ce qui concerne les charges d'urbanisme (3) : de prendre un arrêté préconisant l'affectation prioritaire desdites charges à la politique sociale du logement, d'uniformiser les montants de ces charges et d'en garantir la perception;

(2) « Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise ».

(3) De 1997 à 1999, les permis bureaux ont généré pour 1.205.000.000 de BEF de charges d'urbanisme. Ces charges d'urbanisme ont été affectées principalement à l'amélioration de l'espace public. En 2000, les permis bureaux ont généré pour 218.000.000 de BEF de charges d'urbanisme et en 2001 pour 951 millions de BEF.

van 80 % van de prijs), slechts toegang hadden tot 11 % van die markt, en dat de gezinnen waarvan het inkomen tot het 7e deciel behoort, slechts toegang hadden tot 23 % van die markt (2);

- Overwegende dat de GOMB sinds 1990 gemiddeld minder dan 200 woningen voor middeninkomens per jaar tot stand brengt en dat de inkomens van de kopers van die woningen begrensd zijn tot 1.834.211 frank, een bedrag dat per persoon ten laste kan worden vermeerderd, waardoor die kopers zich boven het 9e deciel bevinden;
- Overwegende bovendien dat het Gewest sinds 1989 de inzet van een zeer groot aantal middelen, met name financiële middelen, terreinen en gebouwen, overwogen heeft in het kader van plannen, verordeningen, ordonnanties of circulaires die bedoeld zijn om een huisvestingsbeleid te voeren, maar dat die maatregelen voor het merendeel vergeefs zijn geweest;

I. De Brusselse Hoofdstedelijke Raad vraagt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om een sociaal huisvestingsbeleid uit te bouwen dat toegesneden is op de behoeften van de Brusselaars en daartoe, enerzijds, financiële middelen en, anderzijds, terreinen en gebouwen ter beschikking te stellen, overeenkomstig de bestaande verordeningsbepalingen en de in de achtereenvolgende GewOP's vastgestelde beleidsdoelen.

II. In verband met de financiële middelen vraagt de Raad de Regering om meer middelen voor het sociaal huisvestingsbeleid uit te trekken door de opbrengsten van de stedenbouwkundige lasten, van de kantoorbelasting en van de belasting op leegstand aan dat beleid te besteden.

De Raad vraagt de Regering meer bepaald om:

- wat de stedenbouwkundige lasten (3) betreft, een besluit uit te vaardigen om de opbrengsten ervan bij voorrang te bestemmen voor het sociaal huisvestingsbeleid, de bedragen ervan gelijk te maken en de inning ervan te garanderen;

(2) « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

(3) Van 1997 tot 1999 hebben de kantoorvergunningen 1.205.000.000 frank aan stedenbouwkundige lasten opgebracht. Die stedenbouwkundige lasten werden voornamelijk bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte. In 2000 hebben de kantoorvergunningen 218.000.000 frank aan stedenbouwkundige lasten opgebracht en in 2001 951 miljoen frank.

- en ce qui concerne la taxe sur les bureaux (4) : de faire appliquer la circulaire du 6 mars 1990 recommandant aux Communes d'affecter 80 % de ladite taxe à la politique du logement;
- en ce qui concerne la taxe sur les immeubles à l'abandon (5) : d'en évaluer le rendement et d'en systématiser la perception (6);

III. Quant aux moyens fonciers et immobiliers, le Conseil demande au Gouvernement de mobiliser les terrains et immeubles de la Région, des Communes et des CPAS afin de les utiliser dans le cadre d'une politique sociale du logement.

Le Conseil demande plus particulièrement :

- de faire l'inventaire des propriétés régionales et communales, en ce compris celles des CPAS, tant immobilières que foncières, mobilisables dans le cadre de la politique sociale du logement;
- d'inciter les communes à se doter de régies foncière et immobilière susceptibles de mener sur leurs propriétés, existantes et à venir, une politique sociale du logement;
- d'obliger la Régie foncière régionale à réaliser sa mission de régulation du marché immobilier par la création et la rénovation de logements, comme prévu par l'ordonnance qui la crée;
- d'activer sans délai les « Contrats logement » entre la Région et les Communes, prévus depuis un an déjà dans le projet PRD, et de subordonner l'engagement de la Région dans ces contrats à la mise en œuvre par les Communes de politiques sociales du logement.

Yaron PESZTAT (F)
Alain DAEMS (F)

(4) La taxe sur les bureaux est levée par les Communes. Elle s'élève en général à 300 FEB/m². Le parc bruxellois des bureaux a été évalué par le Pras à 12.000.000 de m². Il faut en retrancher environ 1 million de m² de petits bureaux non taxés et 3 millions de m² de bureaux « publics » bénéficiant de la main morte, ce qui représente un total de 8 millions de m² de bureaux taxables. La taxe rapporterait donc théoriquement à l'ensemble des 19 Communes quelques 2,4 milliards de FEB.

(5) Elle s'élève en moyenne à 10.000 BEF/m².

(6) Le total annuel des charges d'urbanisme, de la taxe sur les bureaux et de la taxe sur les immeubles à l'abandon représenterait quelques 3 milliards de BEF, soit l'équivalent du budget annuel moyen du logement social.

- wat de kantoorbelasting (4) betreft, toe te zien op de toepassing van de circulaire van 6 maart 1990 die de gemeenten aanbeveelt om 80 % van de opbrengst voor het huisvestingsbeleid te bestemmen;
- wat de belasting op leegstand (5) betreft, de opbrengst ervan te evalueren en die belasting systematisch te innen (6);

III. Voorts vraagt de Raad de Regering om de terreinen en de gebouwen van het Gewest, van de gemeenten en van de OCMW's te gebruiken om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren.

De Raad vraagt de Regering meer bepaald om :

- een inventaris op te maken van de gebouwen en de terreinen die eigendom zijn van het Gewest, de gemeenten en de OCMW's en die gebruikt kunnen worden in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid;
- de gemeenten ertoe aan te moedigen een grondregie en een regie van de gebouwen op te richten, om met hun bestaande en toekomstige eigendommen een sociaal huisvestingsbeleid te kunnen voeren;
- de gewestelijke Grondregie ertoe te verplichten haar opdracht als regulator van de vastgoedmarkt te vervullen door woningen te bouwen en te renoveren overeenkomstig de ordonnantie tot oprichting van de Grondregie;
- onverwijld werk te maken van de huisvestingscontracten tussen het Gewest en de gemeenten waarin het ontwerp van GewOP reeds een jaar voorziet en het nakomen van de verbintenis die het Gewest in die contracten is aangegaan, te onderwerpen aan de voorwaarde dat de gemeenten een sociaal huisvestingsbeleid voeren.

Yaron PESZTAT (F)
Alain DAEMS (F)

(4) De kantoorbelasting wordt door de gemeenten geheven. Ze bedraagt gewoonlijk 300 frank per m². In het GBP wordt de totale kantooroppervlakte in Brussel op 12.000.000 m² geraamd. Van dat totaal moet ongeveer 1 miljoen m² aan kleine kantoren die niet belast worden, afgetrokken worden en 3 miljoen m² aan kantoren van de overheid waarop de dode hand van toepassing is. Dit komt neer op een totaal van 8 miljoen m² aan belastbare kantooroppervlakte. In theorie zou de kantoorbelasting de 19 gemeenten ongeveer 2,4 miljard frank opbrengen.

(5) Deze belasting bedraagt gemiddeld 10.000 frank per m².

(6) De stedenbouwkundige lasten, de kantoorbelasting en de belasting op leegstand zouden in totaal ongeveer 3 miljard BEF per jaar opbrengen, zijnde het equivalent van de gemiddelde jaarlijkse begroting voor sociale huisvesting.

