

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

19 DECEMBRE 2002

---

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### instaurant une allocation loyer sous forme de chèque

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F) et  
Mme Marion LEMESRE (F))

---

#### Développements

L'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme et l'article 23 de la Constitution belge consacrent le Droit au logement.

La Belgique a dès lors intégré dans son droit interne les instruments internationaux en matière de droit au logement. Reste à voir comment ce droit au logement sera mis en œuvre dans la pratique.

En Région de Bruxelles-Capitale, la politique du logement est essentiellement axée sur le logement social public. Cette politique ne permet malheureusement pas à tous les candidats au logement social de pouvoir y accéder, puisqu'on estime à 40 000 le nombre de demandes urgentes insatisfaites en matière de logement social.

L'actuelle politique du logement social favorise un système discriminatoire puisque ceux qui ont eu la chance d'obtenir un logement social reçoivent 100 % d'aide, alors que ceux qui se voient refuser un logement social, ne reçoivent aucune aide, bien qu'ils se trouvent dans les mêmes conditions que les locataires sociaux.

La réponse des pouvoirs publics en terme de logement social consistait jusqu'à présent en la construction de grands ensembles à la gestion difficile notamment quant à la maîtrise des charges, mais aussi de la sécurité, de la propreté ... A l'heure actuelle, la plupart de ces logements sociaux nécessitent de lourds travaux de rénovation. Ils se

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

---

GEWONE ZITTING 2002-2003

19 DECEMBER 2002

---

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### tot de invoering van een woontoeelage in de vorm van een cheque

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F)  
en mevr. Marion LEMESRE (F))

---

#### Toelichting

Artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en artikel 23 van de Belgische Grondwet bekrachtigen het recht op huisvesting.

België heeft derhalve de internationale akten inzake het recht op huisvesting in zijn intern recht opgenomen. Nu moeten we afwachten hoe dit recht op huisvesting in de praktijk zal worden gebracht.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het huisvestingsbeleid vooral gericht op sociale huisvesting van de overheid. Niet alle kandidaat-huurders voor een sociale woning krijgen met dit beleid een woning toegewezen; het aantal dringende onbeantwoorde aanvragen voor een sociale woning wordt immers op 40.000 geschat.

Het huidige beleid inzake sociale huisvesting werkt ongelijkheid in de hand aangezien degenen die een sociale woning krijgen toegewezen 100 % steun krijgen, terwijl degenen die een sociale woning wordt geweigerd geen steun krijgen, hoewel ze zich in dezelfde situatie bevinden als de huurders van een sociale woning.

De oplossing die de overheden tot nu toe voor de sociale huisvesting hebben aangedragen, is het bouwen van grote woningblokken die moeilijk te beheren zijn, met name wat de lasten betreft, maar ook inzake veiligheid, netheid,... De meeste sociale woningen moeten nu dringend ingrijpend worden gerenoveerd. Ze zijn geleidelijk veranderd in get-

sont également progressivement transformés en ghettos contribuant à aggraver le déterminisme social au lieu de permettre aux gens de trouver leur place et leur bonheur dans la ville.

Pour mettre fin à ces discriminations à la fois financière et sociale, la présente proposition vise à instaurer une allocation logement qui permet à toute personne répondant à un certain nombre de critères objectifs de pouvoir se loger.

L'allocation loyer offre de multiples avantages :

1. Toutes les personnes qui remplissent les conditions légales seront effectivement aidées; les 40.000 demandes urgentes en logement seront rencontrées.
2. Les grandes familles pourront également se loger, car l'allocation sera établie en fonction de la taille des ménages. Bruxelles ne verra plus de petits logements surpeuplés.
3. L'allocation loyer est un excellent remède à la ghettoïsation de certains quartiers bruxellois. Les personnes pourront se choisir librement leur logement, là où c'est le plus pratique pour eux sans être obligées de ce concentrer dans des cités de logements sociaux.
4. L'allocation loyer est également un excellent moyen de lutte contre l'insalubrité des taudis puisque l'attribution de l'allocation est conditionnée à la location légale répondant aux conditions légales de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

## Commentaire des articles

### Article 2

L'aide sera calculée en fonction des revenus existants dont dispose le demandeur et ne fera pas obstacle à la perception de ses revenus car l'allocation vient en complément.

Le logement devra répondre aux conditions minimales de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

Toutes les conditions légales trouveront à s'appliquer quelles soient fédérales, régionales ou éventuellement communales.

### Article 3

Pour éviter que Bruxelles se transforme en grand « misère-cash » de chèques-logement, il est prévu des conditions restrictives d'attribution.

to's die het sociale determinisme verergeren en tot gevolg hebben dat de mensen zich niet op hun plaats voelen in de stad.

De bedoeling van dit voorstel tot de invoering van een woontoelage is een einde te maken aan de financiële en sociale ongelijkheid, zodat iedere persoon die aan bepaalde objectieve criteria beantwoordt een onderkomen kan vinden.

De woontoelage biedt veel voordelen :

1. Alle personen die aan de wettelijke voorwaarden voldoen, zullen daadwerkelijk steun krijgen; aan de 40.000 dringende aanvragen voor een woning zal voldaan worden.
2. De grote gezinnen zullen ook voor een woning in aanmerking kunnen komen, want de woontoelage wordt vastgesteld volgens de samenstelling van het gezin. Er zullen in Brussel geen overbevolkte kleine woningen meer zijn.
3. De woontoelage is een uitgelezen middel om gettovorming in bepaalde Brusselse wijken tegen te gaan. De personen kunnen zelf hun woning kiezen waar het hen het beste uitkomt zonder in de sociale woningblokken te moeten gaan wonen.
4. De woontoelage is ook een uitstekend middel om de onbewoonbaarheid van krotwoningen tegen te gaan, aangezien de woontoelage uitsluitend toegekend wordt voor een woning die voldoet aan de wettelijke voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

## Commentaar bij de artikelen

### Artikel 2

De woontoelage wordt berekend op basis van de bestaande inkomsten van de aanvrager en heeft geen invloed op zijn inkomensverrijking aangezien de woontoelage een aanvulling daarop is.

De woning moet aan de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid voldoen.

Alle wettelijke voorwaarden zijn van toepassing, zowel federale, gewestelijke als eventueel gemeentelijke.

### Artikel 3

Om te voorkomen dat Brussel een grote « huurchequeautomaat » wordt, zijn er voorwaarden voor de toekenning vastgelegd.

Ce chèque-logement sera attribué sous certaines conditions : 1) être âgée de 25 ans au moins; 2) apporter la preuve irréfutable que les parents ou le partenaire cohabitant ne dispose pas d'un logement suffisant; 3) être légalement domicilié dans la Région de Bruxelles-Capitale depuis au moins cinq ans sans interruption.

Ces conditions permettent d'éviter que des personnes fassent appel à l'aide publique de façon prématurée alors que ces personnes ont d'autres possibilités pour se loger. L'objectif de l'ordonnance n'est pas non plus de payer le séjour des étudiants qui fréquentent nos universités, alors qu'ils ont une famille qui dans de nombreux cas, est en mesure de les héberger.

En outre, les étudiants qui n'ont pas cette possibilité reçoivent d'autres aides appropriées à leur situation.

En ce qui concerne la preuve à rapporter, elle peut se faire par toutes voies de droit conformément aux demandes d'explication qui seront établies par le gouvernement. Il est actuellement possible de remettre une composition de famille et de communiquer l'identité de ses parents et de ses enfants, lesquels sont tenus aux aliments en vertu des règles du Code Civil.

D'autres conditions doivent également être réunies : l'allocation loyer peut néanmoins se cumuler avec les ADIL's déjà existants (allocations au déménagement, installation et loyer). Le logement doit évidemment être situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et le demandeur de l'allocation doit se munir d'un bail légal.

En ce qui concerne le bail :

- 1° Celui-ci doit être établi par écrit et être conforme à la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidences principales. Le gouvernement peut émettre des conditions particulières comme la renonciation par le bailleur à la résiliation anticipée pour occupation personnelle.
- 2° Le gouvernement peut prévoir la remise du bail écrit dans le dossier d'introduction de la demande.
- 3° Le bail prévoira en tout état de cause une obligation pour le bailleur de prévenir le service régional compétent de tout changement dans la convention de location.

#### Article 4

Compte tenu des possibilités budgétaires, il est proposé de laisser le soin au gouvernement de fixer l'importance du chèque loyer. Le gouvernement est également autorisé à

De huurcheque in kwestie wordt onder bepaalde voorwaarden toegekend: 1) minstens 25 jaar oud zijn; 2) het onomstotelijke bewijs leveren dat de ouders of de partner met wie de kandidaat-huurder samenwoont geen geschikte woning hebben; 3) minstens vijf jaar onafgebroken wettelijk wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Die voorwaarden voorkomen dat er te snel een beroep wordt gedaan op overheidssteun terwijl er nog andere mogelijkheden zijn om een woning te vinden. Het is ook niet de bedoeling dat het verblijf van studenten die aan onze universiteiten studeren vergoed wordt, aangezien familieleden hun vaak onderdak kunnen bieden.

Bovendien kunnen studenten die die mogelijkheid niet hebben, andere toelagen krijgen al naargelang hun situatie.

Alle rechtsmiddelen waarmee de door de regering gevraagde toelichting kan worden gegeven, kunnen gebruikt worden om het bewijs te leveren dat men in aanmerking komt. Nu kan men de gezinssamenstelling bezorgen en de identiteit van de ouders en de kinderen meedelen die in het levensonderhoud moeten voorzien volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Er moet ook aan andere voorwaarden voldaan worden: de woontoelage kan echter gecumuleerd worden met de bestaande VIHT's (verhuis-, installatie- en huurtoelagen). De woning moet uiteraard in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en de persoon die de woontoelage aanvraagt moet een wettelijke huurovereenkomst voorleggen.

Wat betreft de huurovereenkomst :

- 1° De huurovereenkomst moet schriftelijk zijn en overeenstemmen met de bepalingen van de wet van 20 februari 1991 inzake huishuur met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. De regering kan bijzondere voorwaarden stellen zoals het feit dat de verhuurder ervan afziet om de overeenkomst voortijdig te ontbinden om zelf de woning te betrekken.
- 2° De regering kan bepalen dat de schriftelijke huurovereenkomst aan het dossier voor de aanvraag moet worden toegevoegd.
- 3° In de huurovereenkomst wordt in ieder geval de verplichting opgenomen dat de verhuurder de bevoegde gewestelijke dienst inlicht over elke verandering die in de huurovereenkomst aangebracht wordt.

#### Artikel 4

Rekening houdend met de begrotingsmogelijkheden wordt er voorgesteld dat de regering het bedrag van de huurcheque bepaalt. De regering wordt er eveneens toe

prévoir des conditions d'attribution et de vérification du respect intégral des conditions de location.

A ce titre, la présente ordonnance confère des pouvoirs étendus au gouvernement pour la mise en œuvre de l'allocation loyer.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Marion LEMESRE (F)

gemachtigd om toekenningsvoorwaarden en de controle op de naleving van alle huurvoorwaarden op te nemen.

Daartoe geeft deze ordonnantie de regering veel bevoegdheden om de woontoelage in te voeren.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****instaurant une allocation loyer  
sous forme de chèque***Article 1<sup>er</sup>*

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

*Article 2*

Toute personne qui ne dispose pas d'un logement, a le droit de solliciter une aide financière suffisante pour pouvoir se loger décentement, en complément des autres revenus dont elle dispose.

Par logement décent, on entend toute habitation qui répond aux normes minimales de sécurité, d'hygiène et de salubrité conformément à la loi.

*Article 3*

Cette allocation sera octroyée aux conditions suivantes :

1° En ce qui concerne le demandeur :

- le demandeur doit avoir atteint l'âge de 25 ans et résider à titre principal sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale depuis au moins 5 ans;
- le demandeur doit apporter la preuve irréfutable que lui personnellement, son époux ou la personne avec laquelle il cohabite, ou ses ascendants et descendants, ne disposent pas d'une habitation lui permettant de se loger décentement en Belgique;
- les revenus du demandeur, cumulés avec les revenus que le demandeur pourrait revendiquer des personnes qui y sont tenues aux aliments en vertu des règles du Code Civil, soient inférieurs au plafond fixé par le gouvernement;

2° En ce qui concerne le logement :

- le logement doit se trouver sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et servir de domicile légal du demandeur;
- le logement doit être mis à disposition du demandeur en vertu d'un bail écrit qui répond intégralement aux condi-

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot de invoering van een woontoeelage  
in de vorm van een cheque***Artikel 1*

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

*Artikel 2*

Iedere persoon die geen woning heeft, heeft het recht voldoende financiële steun te vragen om een behoorlijke woning te betrekken. Die steun is een aanvulling op de andere inkomens van die persoon.

Onder een behoorlijke woning wordt een woning verstaan die beantwoordt aan de minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid overeenkomstig de wet.

*Artikel 3*

De woontoeelage zal toegekend worden onder de volgende voorwaarden :

1° Voor de aanvrager :

- de aanvrager moet 25 jaar oud zijn en sinds minstens vijf jaar zijn hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben;
- de aanvrager moet het onomstotelijke bewijs leveren dat hij zelf, zijn echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij samenwoont, of zijn bloedverwanten in opgaande of neergaande lijn niet over een behoorlijke woning in België beschikken;
- de inkomsten van de aanvrager, samen met de inkomsten die de aanvrager zou kunnen eisen van de personen die in zijn levensonderhoud moeten voorzien overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, mogen het door de regering vastgestelde maximum niet overschrijden;

2° Voor de woning :

- de woning moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en de wettelijke woonplaats van de aanvrager zijn;
- de woning moet ter beschikking van de aanvrager gesteld worden op grond van een schriftelijke huur-

tions de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, en ce compris les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité;

3° En ce qui concerne le bailleur :

- le bailleur devra démontrer qu'il détient légalement le droit de mettre le logement en location, soit par la production d'une attestation de l'administration de l'enregistrement, soit par la production d'un droit personnel qui l'autorise à sous-louer;
- le bailleur doit accepter la visite de tout fonctionnaire désigné par le gouvernement afin de vérifier si les conditions d'attribution de l'allocation sont respectées, tant pour ce qui concerne le bénéficiaire qu'en ce qui concerne la location et l'état du bien.

#### Article 4

Le montant de l'allocation sera fixé par le gouvernement, en fonction de l'état du marché locatif de la Région, de la charge de famille du demandeur et des revenus dont le demandeur dispose.

Cette allocation sera versée en mains du bailleur pour une période d'un an, renouvelable, aux conditions à fixer par le gouvernement.

#### Article 5

Le gouvernement fixe annuellement le montant maximum d'allocation logement selon l'espace budgétaire du secteur logement. Le montant de l'allocation loyer varie en fonction des ressources du ménage, de sa composition et d'un montant maximum du loyer à prendre en compte.

#### Article 6

Chaque année, le gouvernement vérifie si le bénéficiaire a toujours droit à l'allocation loyer. Il lui notifie le nouveau montant de l'aide dont il va bénéficier en fonction de l'évolution de sa situation.

A n'importe quelle date, une modification de la composition familiale ou des ressources du ménage peut être prise en compte.

#### Article 7

Les demandes d'attribution d'allocation loyer sont introduites auprès du service logement de la Région, selon les

overeenkomst die volledig voldoet aan de voorwaarden gesteld in de wet van 20 februari 1991 in verband met de huishuur met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, waaronder de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;

3° Voor de verhuurder :

- de verhuurder moet aantonen dat hij wettelijk gerechtigd is om de woning te verhuren, door middel van een verklaring van het bestuur van de registratie of een persoonlijk recht om te mogen onderverhuren;
- de verhuurder moet aanvaarden dat een door de regering aangeduide ambtenaar ter plaatse komt om na te gaan of de voorwaarden voor de toekenning van de woontoelage vervuld zijn, zowel voor wat betreft de begunstigde als de verhuur en de staat van de woning.

#### Artikel 4

De regering bepaalt het bedrag van de woontoelage volgens de toestand van de huurwoningmarkt in het Gewest, de gezinslast van de aanvrager en de inkomsten van aanvrager.

De hernieuwbare woontoelage wordt voor een jaar aan de verhuurder zelf overgemaakt onder de door de regering vastgestelde voorwaarden.

#### Artikel 5

De regering bepaalt jaarlijks het maximale bedrag van de woontoelage volgens de begrotingsruimte voor de huisvestingssector. Het bedrag van de woontoelage varieert naargelang de inkomsten van het huishouden, de samenstelling en het maximale huurbedrag dat in aanmerking genomen moet worden.

#### Artikel 6

Ieder jaar gaat de regering na of de begunstigde nog altijd recht heeft op de woontoelage en stelt hem op de hoogte van het nieuwe bedrag van de steun die hij zal krijgen op grond van de evolutie van zijn situatie.

Op om het even welk moment kan een wijziging in de gezinssamenstelling of de inkomsten van het huishouden in aanmerking genomen worden.

#### Artikel 7

De aanvragen voor de toekenning van een woontoelage worden ingediend bij de dienst huisvesting van het Gewest,

conditions de délai, de forme et de représentation fixées par le gouvernement.

*Article 8*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le gouvernement, laquelle ne peut pas excéder six mois après sa promulgation.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Marion LEMESRE (F)

volgens de door de regering vastgestelde voorwaarden voor de termijn, de vorm en de uitvoering.

*Artikel 8*

Deze ordonnantie treedt in werking op de door de regering vastgestelde datum, binnen zes maanden na de uitvaardiging ervan.

