

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

19 FEVRIER 2003

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à instaurer une allocation loyer en
Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par Mme Brigitte GROUWELS (N),
MM. Jan BÉGHIN (N) et
Walter VANDENBOSSCHE (N))

Développements

Le droit à un logement décent est inscrit depuis 1994 dans la Constitution belge. Cela signifie que chacun, sans distinction de race, de religion ni d'origine peut disposer d'un logement convenable dans un environnement agréable, à un prix abordable et avec une sécurité de logement suffisante.

Dès lors, la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale doit veiller à mettre à la disposition de chacun un logement abordable équipé d'un confort minimum. Se loger est, en effet, un élément important du bien-être, non seulement parce qu'il s'agit d'un besoin élémentaire mais aussi parce que le fait d'être bien logé influence d'autres domaines de la vie quotidienne tels que la santé et l'enseignement. Se loger, c'est bien plus qu'avoir un logement.

Aujourd'hui encore, une partie importante de la population rencontre toujours des problèmes sur le marché locatif. Le politique reste donc en défaut. Les listes d'attente pour le logement social sont longues et les loyers des logements sur le marché privé sont souvent inabornables pour les groupes de revenus les plus bas. Les prix des terrains et des logements augmentent également de façon inquiétante. Les 38.000 logements sociaux ne représentent que 8 pour cent des logements mis en location à Bruxelles, alors que 15.000 familles encore sont sur une liste d'attente.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

19 FEBRUARI 2003

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot instelling van een huursubsidie in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(Ingediend door mevr. Brigitte GROUWELS (N),
de heren Jan BÉGHIN (N) en
Walter VANDENBOSSCHE (N))

Toelichting

Het recht op een behoorlijke huisvesting is sinds 1994 opgenomen in de Belgische grondwet. Dit betekent dat iedereen zonder onderscheid naar ras, geloof of afkomst kan beschikken over een degelijke woning in een goede omgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.

Het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet er dan ook naar streven om iedereen een betaalbare woning met een minimumcomfort ter beschikking te stellen. Wonen is immers zeer belangrijk voor het welzijn, niet alleen omdat wonen op zich elementair is, maar ook omdat goed wonen andere domeinen van het dagelijks leven beïnvloedt zoals gezondheid en onderwijs. Wonen is meer dan huisvesting.

Het blijft een falen van het beleid dat ook vandaag nog steeds een belangrijk deel van de bevolking problemen heeft op de huisvestingsmarkt. De wachtlijsten voor sociale huisvesting zijn lang en de huurprijzen van woningen op de private markt zijn vaak onbetaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Ook de prijzen van gronden en woningen stijgen onrustwekkend. De 38.000 sociale woningen betekenen slechts 8 procent van de huurwoningen in Brussel, terwijl er nog 15.000 gezinnen op een wachtlijst staan.

L'Observatoire bruxellois de la santé et du social indique, dans le dernier rapport sur l'état de la pauvreté, que la pauvreté progresse en Région de Bruxelles-Capitale. En outre, la Région de Bruxelles-Capitale compte toujours trop peu de logements de bonne qualité à un prix abordable. Il n'est pas rare que 50 à 60 % du budget familial soit consacré au logement. Une personne isolée perçoit une allocation minimale légèrement inférieure à 600 euros alors que le loyer moyen d'un studio peut très facilement atteindre 300 euros par mois. Dès lors, les personnes démunies sont nombreuses à vivre dans des conditions insalubres. Selon l'Observatoire, l'amélioration de l'offre et de la qualité des logements constitue l'élément clef dans la lutte contre la pauvreté.

Nous plaçons en faveur d'une politique de logement durable basée sur une série d'objectifs à court terme et à long terme, qui serait réalisée systématiquement et par projet en fonction des besoins, et en collaboration avec les différents acteurs présents sur le marché du logement. Il faut abandonner définitivement des approches ad hoc qui cherchent une solution à des problèmes individuels. Il faut avoir plus d'ambition.

A cet égard, la création d'un Observatoire du logement en Région de Bruxelles-Capitale peut jouer un rôle particulièrement important. Cet organe composé de gens de terrain et de spécialistes peut jouer simultanément un rôle de coordination et un rôle moteur dans la définition de la politique de logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Les différents acteurs présents sur le marché du logement doivent mieux harmoniser leurs missions et réaliser des projets communs. Les sociétés de logement, les communes et les CPAS, les agences immobilières sociales, les bailleurs privés mais aussi les unions de locataires ... se considèrent pour l'instant trop souvent comme des concurrents.

Il faut veiller d'urgence à assurer une offre suffisante de logements sociaux et de logements sur mesure, et de qualité décente. Aujourd'hui en Région de Bruxelles-Capitale, les besoins dans le domaine du logement social sont particulièrement criants. Presque tous les nouveaux moyens sont investis dans la rénovation – nécessaire et justifiée – du parc de logements sociaux existants. Il faut effectivement améliorer la qualité des logements existants. Mais dès lors, on ne construit pratiquement pas de nouveaux logements sociaux et les listes d'attente sont interminables.

A court terme, on ne pourra malheureusement pas remédier à cette situation en raison de problèmes budgétaires. En effet, la réalisation de nouveaux logements sociaux exige beaucoup d'argent ... un argent qui fait défaut aujourd'hui.

Dans le même temps, y a-t-il assez de logements disponibles sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale ? Ils sont généralement trop coûteux pour les groupes de population vulnérables, et /ou en mauvais état.

Het Brussels Observatorium voor Gezondheid en Welzijn schreef in het laatste armoederapport dat de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stijgt. Bovendien telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog steeds te weinig betaalbare woningen van goede kwaliteit. Het is niet uitzonderlijk dat 50 tot 60 % van het gezinsbudget aan huisvesting wordt gespendeerd. Een minimumuitkering bedraagt voor een alleenstaande iets minder dan 600 euro, terwijl de gemiddelde huur voor een studio al gauw tot 300 euro per maand kan oplopen. Daardoor wonen veel armen in ongezonde omstandigheden. Volgens het Observatorium is de verbetering van het aanbod en de kwaliteit van woningen het sleutelement in de strijd tegen armoede.

We pleiten voor een duurzaam woonbeleid, gebaseerd op een aantal korte en lange termijn doelstellingen, dat dan stelselmatig en projectmatig wordt ingevuld in functie van de behoeften en in samenspraak en samenwerking met de verschillende actoren op de woonmarkt. Ad hoc benaderingen, waarbij naar een oplossing wordt gezocht voor individuele problemen, moeten definitief worden stopgezet. De ambitie moet verder reiken.

De creatie van een Observatorium voor Huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan hierbij een bijzonder belangrijke rol spelen. Dit orgaan dat samengesteld is uit praktijkmensen en specialisten kan mede een coördinerende en toonaangevende rol spelen in de uitstippeling van het woonbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De verschillende actoren op de huisvestingsmarkt moeten hun opdrachten beter op elkaar afstemmen en gezamenlijke projecten realiseren. De huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de OCMW's, de sociale verhuurkantoren, de private verhuurders, maar ook de huurdersbonden ... beschouwen zich momenteel te dikwijls als concurrenten van elkaar.

Er moet dringend werk gemaakt worden van een voldoende aanbod van sociale woningen en woningen op maat met een behoorlijke kwaliteit. De nood inzake sociale huisvesting is vandaag bijzonder groot in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Quasi alle nieuwe middelen worden geïnvesteerd in de terechte en noodzakelijke renovatie van het bestaande sociale woningenpark. De kwaliteit van de bestaande woningen moet inderdaad verbeterd worden. Dit betekent evenwel dat er haast geen nieuwe sociale woningen bijkomen en de wachtlijsten overvol raken.

Op korte termijn kan hieraan, omwille van begrotingsproblemen, helaas haast niet verholpen worden. Het realiseren van nieuwe sociale woningen kost immers handen-vol geld. Geld dat er vandaag niet is ...

Tezelfdertijd zijn er voldoende woningen beschikbaar op de private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ? Doch, deze zijn veelal te duur voor de kwetsbare bevolkingsgroepen en/of in slechte staat.

Nous voulons résoudre ce problème en instaurant une allocation loyer. L'allocation loyer permet aux groupes vulnérables de louer un logement adapté sur le marché locatif privé. Il va de soi que l'introduction d'une allocation loyer ne dispense pas les pouvoirs publics d'augmenter l'offre des logements sociaux. L'allocation loyer doit s'ajouter aux autres mesures afin de répondre à court terme et à moyen terme aux besoins les plus pressants.

L'octroi d'une allocation loyer est subordonnée à une série de conditions qui contribuent à permettre aux groupes vulnérables d'occuper eux aussi un logement adapté pourvu d'un confort acceptable et d'un espace suffisant pour vivre et dormir.

En imposant plusieurs conditions portant tant sur les locataires que sur les loyers et les logements, on évite que l'allocation loyer bénéficie au bailleur plutôt qu'au preneur, ce qui constituerait un effet pervers. En effet, il faut éviter à tout prix que l'instauration de l'allocation loyer n'entraîne une hausse des loyers en Région de Bruxelles-Capitale.

En outre, la présente ordonnance a pour but de réduire sensiblement, jusqu'à 30 pour cent au maximum, le poids relatif du coût du logement dans le budget du ménage des groupes vulnérables. Ce faisant, 70 % minimum du revenu du ménage peuvent être consacrés à d'autres dépenses indispensables. Cette mesure permettra assurément aux familles les plus vulnérables de mener, elles aussi, une vie plus digne.

L'allocation loyer peut également contribuer à mieux disséminer le « logement social » dans la ville et à réduire les ghettos que sont souvent devenus les quartiers de logements sociaux.

Ces dernières années, on constate que le logement est un facteur qui aggrave de plus en plus l'exclusion sociale. Les gens sont souvent exclus parce qu'ils vivent dans un logement social, dans un quartier de logements sociaux ou dans un quartier en déclin. Il s'agit généralement de personnes ou de familles qui disposent de faibles revenus ou d'immigrés. Comme ils sont mal logés, on les considère comme quantité négligeable, ce qui réduit d'autant leurs chances.

C'est pourquoi il faut essayer de développer la mixité dans le logement et d'assurer des possibilités optimales de cohabitation à tout le monde : riches et pauvres, autochtones et allochtones, valides et moins-valides, jeunes et vieux.

En instaurant l'allocation loyer, des familles plus pauvres pourront aussi louer un logement dans les quartiers « huppés » de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce faisant, nous travaillons à une intégration sociale et une cohésion sociale optimales afin de développer des formes de cohabitation permettant à chacun de vivre en harmonie.

Met de instelling van een huursubsidie willen wij aan deze problemen verhelpen. De huren op de private huurmarkt. De invoering van de huursubsidie mag de overheid uiteraard niet ontslaan van haar taak om meer sociale woningen aan te bieden. De huursubsidie moet hierbij aanvullend werken om de grootste noden op korten en middellange termijn te lenigen.

Aan de toekenning van de huursubsidie worden een aantal voorwaarden verbonden die er toe bijdragen dat ook de kwetsbare groepen in een aangepaste woning, met een aanvaardbaar comfort en voldoende leef- en slaapruijme, kunnen verblijven.

Door het stellen van verschillende voorwaarden inzake zowel de huurders als de huurprijzen en de woningen wordt het perverse effect vermeden dat de huursubsidie slechts ten goede komt aan de verhuurder in plaats van de huurder. Ten allen prijzen moet immers vermeden worden dat door de invoering van de huursubsidie de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zouden stijgen.

Bovendien heeft deze ordonnantie als doel om het relatief gewicht van de huisvestingskosten in het huishoudbudget van de kwetsbare groepen gevoelig te verminderen tot maximaal 30 percent. Zodoende blijft er minimaal 70 % van het gezinsinkomen over voor andere noodzakelijke uitgaven. Deze maatregel zal er zeker toe leiden dat ook de meest kwetsbare gezinnen op een meer menswaardige manier kunnen leven.

De huursubsidie kan ook bijdragen tot een betere spreiding van het « sociaal wonen » in de stad en de getto's, die de sociale woonwijken vaak geworden zijn, terugdringen.

Men constateert de laatste jaren meer en meer sociale uitsluiting om redenen van huisvesting. Vaak worden mensen uitgesloten omdat ze in een sociale huurwoning, sociale huurwijk of in een verpauperde wijk wonen. Het gaat meestal om minder begoede mensen of families of om migranten. Omwille van hun woonsituatie worden ze als minderwaardig beschouwd en krijgen ze minder kansen.

Daarom moet gestreefd worden naar vormen van gemengd wonen, met optimale samenlevingsmogelijkheden voor alle mensen, zowel de meer gegoeden als de behoeftigen, zowel de autochtonen als de allochtonen, de validen als de mindervaliden, de jongeren als de ouderen.

Met de instelling van de huursubsidie zullen ook meer behoeftige gezinnen een woning kunnen huren in de « betere » wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Zodoende werken wij aan een optimale sociale integratie en sociale cohesie, naar samenlevingsvormen waarin alle mensen harmonieus kunnen leven.

Commentaires des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Cet article définit les termes utilisés dans la présente ordonnance.

Article 3

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accorde, sous certaines conditions, une allocation loyer.

Ces conditions portent tant sur le locataire que sur le montant du loyer et le logement loué. Ces conditions limitatives visent à faire bénéficier de l'allocation loyer les personnes qui en ont le plus besoin. Elles veillent à ce que l'instauration d'une allocation loyer n'entraîne pas automatiquement une hausse des loyers qui bénéficierait uniquement au bailleur plutôt qu'au preneur dans le besoin.

§ 1^{er}. – Conditions relatives au locataire et aux cohabitants

L'allocation loyer est évidemment une aide destinée aux familles qui peuvent prétendre à un logement social mais qui n'en ont pas obtenu, notamment en raison du manque de logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale.

Grâce à cette allocation loyer, ces familles peuvent louer un logement adapté sur le marché privé.

Pour éviter que l'instauration de l'allocation loyer ne génère un afflux massif de familles pauvres à la recherche d'un logement, on exige que la famille réside légalement depuis 3 ans sans interruption en Région de Bruxelles-Capitale.

Le bénéficiaire d'une allocation loyer doit aussi habiter effectivement dans la maison louée, ceci afin d'éviter que l'allocation loyer ne soit affectée à d'autres fins que celle d'aider certaines familles à se loger. On évite en outre que la maison soit sous-louée et que le bénéficiaire de l'allocation loyer ne se transforme en bailleur (avec allocation loyer).

L'allocation loyer n'est octroyée que s'il existe un bail écrit conforme en tous points au prescrit légal.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

In dit artikel wordt de definitie neergeschreven van de termen die in deze ordonnantie gebruikt worden.

Artikel 3

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verleent onder bepaalde voorwaarden een huursubsidie.

Deze voorwaarden hebben zowel betrekking op de huurder als op de huurprijs en de gehuurde woning. Deze beperkende voorwaarden hebben tot doel de huursubsidie terecht te laten komen bij zij die er het meeste nood aan hebben. Ze zorgen er voor dat de instelling van de huursubsidie de huurprijzen niet automatisch laat verhogen, zodat deze subsidie alleen de verhuurder ten goede zou komen in plaats van de behoeftige huurder.

§ 1. – Eisen aan de huurder en de medebewoners

Het is duidelijk dat de huursubsidie die gezinnen wenst te steunen die in aanmerking komen voor het huren van een sociale woning, maar geen woning kregen toegewezen, o.a. omwille van het tekort aan sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze gezinnen kunnen, dankzij de huursubsidie, een aangepaste woning huren op de private markt.

Opdat de instelling van de huursubsidie niet zou leiden tot een massale instroom van kansarme gezinnen die op zoek zijn naar een woning, wordt geëist dat het gezin al ten minste 3 jaar ononderbroken en wettelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verblijft.

Het is duidelijk dat de verkrijger van de huursubsidie ook effectief in het huurhuis moet wonen. Dit om te vermijden dat de huursubsidie niet wordt aangewend voor haar eigenlijk doel, m.n. het ondersteunen van welbepaalde gezinnen in hun huisvesting. Bovendien wordt aldus belet dat het huis wordt onderverhuurd. Waarbij de verkrijger van de huursubsidie aldus verhuurder (met huursubsidie) zou worden.

De huursubsidie wordt slechts toegekend als er een geschreven huurcontract bestaat, dat volledig conform de wet is.

§ 2. – Conditions relatives au logement

En Région de Bruxelles-Capitale, la qualité des logements en location laisse souvent à désirer. Ce sont surtout les groupes défavorisés qui en pâtissent. Ils habitent souvent dans des logements en mauvais état pour lesquels ils paient un loyer relativement élevé. De nombreux logements sont dépourvus de confort moderne (par ex. salle de bain ou w.c. à l'intérieur). L'immeuble peut aussi présenter des manquements manifestes (par ex. murs humides ou fissurés, électricité dangereuse, chauffage défectueux, etc.).

Le logement loué doit répondre en tous points aux conditions fixées dans la loi du 20 février 1991, dans l'arrêté royal du 21 juillet 1997 et dans le Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le logement loué doit également être adapté à la composition du ménage. C'est pourquoi il y a lieu de mentionner le nombre minimal de chambres à coucher que le logement doit compter. En effet, il est important que l'espace intérieur dans lequel vit la famille soit assez grand. C'est encore plus important si la famille compte des enfants : ces enfants doivent pouvoir disposer d'un espace propre pour y dormir, y étudier et y jouer, etc.

Le contrat de bail doit être conclu pour trois ans minimum afin que le locataire et le bailleur aient une certaine garantie dans le temps.

§ 3. – Conditions relatives au loyer

La famille ne peut prétendre à une allocation loyer que si le loyer du logement est inférieur au maximum fixé.

Cette limitation peut inciter des bailleurs à baisser le loyer de leur logement afin de pouvoir le louer à un locataire bénéficiant d'une allocation loyer.

Elle tend également à lutter contre les marchands de sommeil qui exigent des loyers élevés pour des logements en piteux état.

En outre, cette restriction incite le locataire à ne pas louer un logement trop coûteux qui grève trop le budget du ménage, tout en évitant que ces familles ne doivent se retrouver dans un logement de mauvaise qualité (voir plus haut : conditions relatives au logement).

Toute famille qui se compose de plus d'une personne peut louer une maison dont le loyer ne dépasse pas 500 euros auxquels s'ajoutent 50 euros par enfant.

Un ménage composé d'une seule personne peut louer un logement dont le loyer ne dépasse pas 350 euros.

§ 2. – Eisen aan de woning

De kwaliteit van de huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laat vaak te wensen over. Vooral kansarme groepen zijn hiervan dikwijls het slachtoffer. Zij wonen vaak in woningen die in slechte staat verkeren en betalen er een relatief hoge prijs voor. In heel wat woningen ontbreekt het modern comfort (bijv. badkamer of toilet binnenshuis) of vertoont het pand duidelijke mankementen (bijv. vochtige of gescheurde muren, onveilige elektriciteit, gebrekkige verwarming,...).

De verhuurde woning moet volledig voldoen aan de eisen die daaromtrent gesteld zijn in de Wet van 20 februari 1991, het Koninklijk besluit van 21 juli 1997 en de Huisvestingscode van de Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De gehuurde woning moet ook aangepast zijn aan de samenstelling van het gezin. Daarom wordt het minimale aantal slaapkamers vermeld dat de woning moet tellen. Het is immers belangrijk dat de leefruimte van het gezin binnenshuis voldoende groot is. Zeker wanneer het gezin kinderen telt, is het van het grootste belang dat deze kinderen een eigen ruimte hebben om er te slapen, te studeren, te spelen, ...

Om zowel de huurder als de verhuurder enige garantie in de tijd te geven, moet er een minimaal huurcontract van 3 jaar afgesloten zijn.

§ 3. – Eisen in verband met de huurprijs

Alleen wanneer de huurprijs van de woning lager ligt dan het gestelde maximum kan het gezin in aanmerking komen voor huursubsidie.

Deze beperking kan ertoe bijdragen dat verhuurders de huurprijs van hun woning kunnen laten dalen om ze te kunnen verhuren aan een huurder met een huursubsidie.

Deze beperking tracht ook huisjesmelkerij tegen te gaan, waarbij hoge huurprijzen gevraagd worden voor slechte woningen.

Bovendien wordt met deze restrictie ook de huurder aangemoedigd om een niet te dure woning te huren, die een al te grote hypotheek legt op het gezinsbudget. Dit zal er echter niet tot leiden dat deze gezinnen terecht te moeten in woning van slechte kwaliteit (zie hoger : eisen aan de woning).

Elk gezin dat uit meer dan één persoon bestaat mag een huis huren met een maximum huurprijs van 500 euro, verhoogd met 50 euro per kind.

Een gezin dat uit één persoon bestaat, mag een woning huren van maximaal 350 euro.

On exige également que le loyer ne dépasse pas celui d'immeubles similaires situés dans un même quartier. En outre, le loyer ne peut pas être supérieur au loyer demandé au cours des trois dernières années de location. On peut évidemment procéder à des adaptations éventuelles à l'indice des prix à la consommation. Lorsque le bailleur a rafraîchi ou rénové le logement entre deux locataires, on peut autoriser une hausse de loyer mais uniquement si ces travaux peuvent être étayés par des factures, des photos, ...

Ces conditions complémentaires relatives au loyer limitent la possibilité qu'a le bailleur d'augmenter le loyer de son logement parce que le locataire a droit à une allocation loyer, empêchant par là l'effet pervers d'un subventionnement du bailleur plutôt que du locataire.

Afin de pouvoir comparer le loyer du logement avec celui d'autres logements similaires, il va falloir établir une référence et la tenir à jour. A cet égard, l'Observatoire du Logement en Région de Bruxelles-Capitale à créer peut jouer un rôle particulièrement important, ainsi que les Agences immobilières sociales qui ont acquis une grande expertise dans ce domaine.

Article 4

Le montant du loyer est fonction des revenus du ménage d'une part et du loyer du logement d'autre part. Mais l'allocation loyer ne peut dépasser 300 euros par mois.

L'allocation loyer limite les dépenses que la famille consacre au logement à 30 pour cent maximum des revenus mensuels du ménage. L'allocation loyer est égale à la différence entre ce montant et le loyer.

La formule :

Allocation loyer mensuelle = loyer – (0,3 x (revenus du ménage / 12))

Premier exemple : Une personne isolée avec un revenu mensuel de 750 euros loue un logement de 390 euros par mois. Trente pour cent du revenu du ménage équivalent à 225 euros.

L'allocation loyer s'élève à $390 \text{ €} - (0,3 \times 750 \text{ €}) = 165 \text{ €}$ (ce montant est inférieur à l'allocation loyer maximale de 300 €).

Ce ménage a donc droit à une allocation loyer de 165 euros par mois.

Grâce à cette allocation, la famille ne consacre plus que 225 euros au logement, ce qui lui laisse donc 525 euros par

Er wordt ook geëist dat de huurprijs niet hoger mag liggen dan deze van gelijkaardige panden in eenzelfde buurt gelegen. Bovendien mag de huurprijs niet stijgen ten opzichte van de huurprijs die de laatste drie jaar van verhuuring werd gevraagd. Eventuele indexaanpassingen kunnen uiteraard wel doorgevoerd worden. Ook wanneer de verhuurder intussen de woning verfraaid of gerenoveerd heeft, kan een huurprijsstijging toegelaten worden. Dit kan echter slechts wanneer deze werken kunnen gestaafd worden met facturen, foto's, ...

Deze bijkomende voorwaarden inzake de huurprijs beperken de mogelijkheid van de verhuurder om de huurprijs van zijn woning op te trekken omdat de huurder recht heeft op een huursubsidie. Dit belet met name het perverse effect van een subsidiëring van de verhuurder in plaats van de huurder.

Om de huurprijs van de woning te kunnen vergelijken met andere gelijkaardige woningen zal een referentie moeten opgesteld en bijgehouden worden. Het op te richten Observatorium voor Huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan hierbij een bijzonder belangrijke rol spelen, evenals de Sociale Verhuurkantoren die in deze een grote expertise opgedaan hebben.

Artikel 4

De hoogte van de huurprijs is afhankelijk van de hoogte van de gezinsinkomsten enerzijds en de huurprijs van de woning anderzijds. Toch kan de huursubsidie maximaal 300 euro per maand bedragen.

De huursubsidie beperkt de gezinsuitgaven voor huisvesting tot maximaal 30 procent van de maandelijkse gezinsinkomsten. Het verschil van dit bedrag en de huurprijs is de huursubsidie.

De formule :

Maandelijkse Huursubsidie = Huurprijs – (0,3 x (gezinsinkomsten / 12))

Voorbeeld 1 : Een alleenstaande met een maandelijks gezinsinkomen van 750 euro huurt een woning voor 390 euro per maand. 30 procent van het gezinsinkomen betekent 225 euro.

De huursubsidie bedraagt : $€ 390 - (0,3 \times € 750) = € 165$ (Dit bedrag is kleiner dan maximale huursubsidie van € 300).

Dit gezin heeft dus recht op een huursubsidie van 165 euro per maand.

Dankzij deze subsidie besteedt het gezin nu slechts 225 euro aan huisvesting. Er rest maandelijks dus 525 euro

mois pour les autres dépenses du ménage. Sans allocation loyer, il ne lui resterait que 360 euros par mois pour les autres dépenses.

Deuxième exemple : Une famille avec quatre enfants dont le revenu mensuel du ménage s'élève à 1250 euros loue un logement de 600 euros. Trente pour cent du revenu du ménage équivalent à 375 euros.

L'allocation loyer s'élève à $600 \text{ €} - (0,3 \times 1250 \text{ €}) = 225 \text{ €}$ (ce montant est inférieur à l'allocation loyer maximale de 300 €).

Grâce à l'allocation loyer, la famille peut encore consacrer 875 euros à d'autres dépenses que le logement. Sans l'allocation loyer, ce montant ne serait que de 650 euros.

Article 5

Lorsque la famille a pu obtenir un logement plus adapté auprès d'une société immobilière de service public en Région de Bruxelles-Capitale, elle perd son droit à une allocation loyer.

Article 6

Le gouvernement a pour mission de régler par un arrêté l'exécution pratique de la présente ordonnance.

Article 7

Cet article n'appelle aucun commentaire.

voor andere gezinsuitgaven. Zonder huursubsidie zou er maandelijks slechts 360 euro overblijven voor andere kosten.

Voorbeeld 2 : Een gezin met vier kinderen met een maandelijks gezinsinkomen van 1250 euro huurt een woning voor 600 euro. 30 percent van het gezinsinkomen betekent 375 euro.

De huursubsidie bedraagt : $€ 600 - (0,3 \times € 1250) = € 225$ (Dit bedrag is kleiner dan maximale huursubsidie van € 300).

Het gezin kan dankzij de huursubsidie nog 875 euro besteden aan andere zaken dan de huisvesting. Zonder de huursubsidie zou dit slechts 650 euro zijn.

Artikel 5

Wanneer het gezin een meer aangepaste woning had kunnen verkrijgen bij een Openbare Vastgoedmaatschappij in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vervalt het recht op een huursubsidie.

Artikel 6

De regering krijgt de opdracht om middels een besluit de praktische uitvoering van deze ordonnantie te regelen.

Artikel 7

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Brigitte GROUWELS (N)
Jan BÉGHIN (N)
Walter VANDENBOSSCHE (N)

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à instaurer une allocation loyer en
Région de Bruxelles-Capitale***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° logement : la maison ou l'appartement individuel aménagé pour être occupé par une famille, y compris le jardin et les annexes;
- 2° ménage : la personne qui vit seule ou les personnes qui partagent le même logement;
- 3° locataire : la personne ou les personnes qui forment un ménage ou en font partie et qui louent un logement sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° revenus : les revenus mobiliers et immobiliers nets et le montant imposable net des revenus professionnels avant toute retenue, auxquels s'ajoutent ou dont sont déduites les rentes de contribution alimentaire selon qu'elles sont perçues ou versées. Les revenus visés sont fixés sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme des revenus : le montant du revenu d'intégration et les allocations de handicapés;
- 5° revenus du ménage : les revenus cumulés de tous les membres de la famille à l'exception des enfants à charge;
- 6° revenus d'admission pour les logements sociaux : les revenus pour obtenir un logement social fixés 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;
- 7° gouvernement : le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 8° allocation loyer : une contribution financière aux frais de location d'un logement, accordée en vertu de la présente ordonnance;
- 9° loyer : le prix qui est dû lors de la location pour la simple utilisation d'un logement;
- 10° date de début : le premier jour de la période couverte par l'allocation.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot instelling van een huursubsidie 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 moet worden verstaan onder :

- 1° woning : het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden;
- 2° gezin : de persoon die alleen woont of de personen die dezelfde woning delen;
- 3° huurder : de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een woning huurt op de private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° inkomsten : de onroerende en roerende netto-inkomsten en het netto belastbaar bedrag van de beroepsinkomsten voor enige afhouding, vermeerderd of verminderd met de renten tot levensonderhoud naargelang zij ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Als inkomsten worden eveneens beschouwd het bedrag van het bestaansminimum en de uitkeringen voor mindervaliden;
- 5° gezinsinkomsten : de inkomsten van alle gezinsleden samen, met uitzondering van de kinderen ten laste;
- 6° toelatingsinkomsten voor de sociale woningen : de inkomsten voor het verkrijgen van een sociale woning, vastgesteld door de Regering, met toepassing van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting;
- 7° Regering : de Brusselse hoofdstedelijke regering;
- 8° Huursubsidie : een financiële bijdrage krachtens deze ordonnantie ter tegemoetkoming in de kosten van het huren van een woning;
- 9° Huurprijs : de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
- 10° Begindatum : de eerste dag van het subsidietijdvak.

Article 3

Le gouvernement peut accorder une allocation loyer à toute famille qui loue un logement en Région de Bruxelles-Capitale pour autant que chacune des conditions suivantes soit rencontrée :

§ 1^{er}. – Conditions relatives au locataire et aux cohabitants

- a) L'allocation loyer n'est octroyée qu'à un locataire qui, à la date de la demande, est majeur et est inscrit en Région de Bruxelles-Capitale depuis 3 ans sans interruption au registre de la population ou au registre des étrangers.
- b) L'allocation loyer est seulement octroyée :
- 1° si le locataire, ainsi que ceux qui à la date de début sont cohabitants ou sous-locataires du logement, se sont fait inscrire à l'adresse de ce logement au registre de la population ou au registre des étrangers;
 - 2° si à la date de début, aucune autre personne n'est inscrite à cette adresse au registre de la population ni au registre des étrangers, sauf éventuellement des personnes faisant partie du ménage du sous-locataire;
 - 3° si, en dérogation au premier alinéa, l'inscription incorrecte au registre de la population ou au registre des étrangers ne peut être imputée au locataire, l'allocation loyer peut être accordée;
 - 4° si, sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa, les conditions d'inscription prévues au premier alinéa ne sont remplies qu'ultérieurement, l'allocation loyer est accordée à compter du premier mois calendaire qui suit celui où ces conditions sont remplies.
- c) L'allocation loyer n'est accordée :
- 1° que si le locataire :
 - a. est de nationalité belge ou
 - b. est étranger et réside légalement en Belgique
 - 2° que si ceux qui sont cohabitants du logement à la date de début :
 - a. sont de nationalité belge ou
 - b. sont étrangers et résident légalement en Belgique.
- d) L'allocation loyer n'est accordée que si le locataire est inscrit au registre des candidatures pour un logement

Artikel 3

De regering kan een huursubsidie verlenen aan elk gezin dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een woning huurt, waarbij aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is :

§ 1. – Eisen aan de huurder en de medebewoners

- a) Huursubsidie wordt slechts toegekend aan een huurder die op de begindatum van de aanvraag meerderjarig is en reeds gedurende 3 jaar ononderbroken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.
- b) De huursubsidie wordt slechts toegekend :
- 1° als de huurder, alsmede degenen die op de begindatum medebewoner of onderhuurder van de woning zijn, zich op het adres van die woning hebben doen inschrijven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister;
 - 2° als op de begindatum op dat adres geen andere personen staan ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister, behoudens eventueel personen die behoren tot het huishouden van de onderhuurder.
 - 3° in afwijking van het eerste lid kan huursubsidie worden toegekend, als de onjuiste inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister niet aan de huurder kan worden toegerekend.
 - 4° onverminderd het bepaalde in het tweede lid wordt, als eerst met ingang van een later tijdstip aan de in het eerste lid gestelde inschrijvingsvoorwaarden wordt voldaan, de huursubsidie toegekend met ingang van de eerstvolgende kalendermaand waarin aan die voorwaarden wordt voldaan.
- c) Huursubsidie wordt slechts toegekend :
- 1° als de huurder :
 - a. de Belgische nationaliteit bezit, of
 - b. vreemdeling is en rechtmatig verblijft in België.
 - 2° als degenen die op de begindatum medebewoner van de woning zijn :
 - a. de Belgische nationaliteit bezitten, of
 - b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijven in België.
- d) Huursubsidie wordt slechts toegekend wanneer de huurder ingeschreven staat in het register van de kandidatu-

social en Région de Bruxelles-Capitale mais qu'il ne lui a pas été attribué de logement social.

- e) L'allocation loyer n'est accordée que s'il existe un bail écrit conforme en tous points à la loi du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, y compris aux conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

§ 2. – Conditions relatives au logement

L'allocation loyer n'est accordée pour la location d'un logement que si :

- 1° Ce logement est situé en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° Le logement répond aux « exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité » telles que décrites dans la loi du 20 février 1991 (*Moniteur belge* du 22 février 1991) et dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997 (*Moniteur belge* du 21 août 1997);
- 3° Le logement est en conformité avec les critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, tels que définis dans le Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° Le logement dispose au moins du nombre suivant de chambres à coucher :
 - a) une chambre par personne isolée, par couple marié ou cohabitant;
 - b) deux chambres pour une famille avec un enfant;
 - c) au moins trois chambres pour une famille de plusieurs enfants de sexe différent;
 - d) une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple qui fait partie de la famille.
- 5° Le logement dispose du confort minimal, c.-à-d. une salle de bain et un w.c. à l'intérieur;
- 6° Le gouvernement peut exiger que le logement remplisse des conditions complémentaires en matière d'habitabilité, de confort, de superficie habitable ...;
- 7° La location du logement fait l'objet d'un bail d'une durée minimale de 3 ans.

§ 3. – Conditions relatives au loyer

- 1° Aucune allocation loyer n'est accordée si le loyer :

ren voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, doch geen sociale woning toegewezen kreeg.

- e) Huursubsidie wordt slechts toegekend als er een geschreven huurcontract bestaat, dat volledig conform is aan de wet van 20 februari 1991 betreffende de huur van de hoofdverblijfplaats, met inbegrip van de voorwaarden inzake veiligheid, hygiëne en gezondheid.

§ 2. – Eisen aan de woning

Huursubsidie wordt slechts toegekend voor de huur van een woning als :

- 1° Deze woning is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen is;
- 2° De woning in overeenstemming is met de « elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid », zoals beschreven in de Wet van 20 februari 1991 (*Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991) en het koninklijk besluit van 8 juli 1997 (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 1997);
- 3° De woning in overeenstemming is met de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor woningen, zoals bepaald in de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° De woning ten minste over het volgende aantal slaapkamers beschikt :
 - a) een kamer per alleenstaande persoon, per gehuwd of samenwonend koppel;
 - b) twee kamers voor een gezin met een kind;
 - c) ten minste drie kamers voor een gezin met meerdere kinderen van verschillend geslacht;
 - d) een bijkomende kamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat deel uitmaakt van het gezin.
- 5° De woning beschikt over klein comfort, i.e. een badkamer en toilet binnenshuis.
- 6° De Regering kan bijkomende voorwaarden inzake bewoonbaarheid, comfort, bewoonbare oppervlakte, ... opleggen waaraan de woning moet voldoen;
- 7° De woning wordt gehuurd met een huurovereenkomst voor de minimale duur van 3 jaar;

§ 3. – Eisen in verband met de huurprijs

- 1° Geen huursubsidie wordt toegekend als de huur :

- a) dépasse 500 euros par mois si le locataire partage le logement avec d'autres personnes. Ce montant est augmenté de 50 euros par enfant hébergé;
- b) dépasse 350 euros par mois lorsque le locataire habite seul;

2° Le premier alinéa ne s'applique pas :

- a) si le montant y mentionné est dépassé parce que des aménagements indispensables ont été réalisés autour et dans le logement en raison d'un handicap du locataire ou d'un cohabitant;
- b) si le logement est adapté et destiné à loger un ménage de huit personnes au moins et que le ménage du locataire compte au moins huit personnes;

3° Le loyer ne peut pas dépasser celui des biens dont les équipements et la situation sont comparables sur le marché privé;

4° Le loyer du logement ne peut pas être supérieur au loyer demandé pour ce logement au cours des trois dernières années de location précédant la date de début. Le loyer peut seulement être adapté à la hausse de l'indice des prix à la consommation au cours de la période visée. Ce montant est publié chaque année, au plus tard le 1^{er} février, au *Moniteur belge*.

Le bailleur est tenu de faire parvenir le dernier bail enregistré pour le logement concerné – avec mention du loyer – au gouvernement avant la date de début.

On ne peut augmenter le loyer que lorsque des travaux de rénovation et/ou de rafraîchissement ont été exécutés et que ceux-ci augmentent la valeur du logement. Le bailleur transmet les factures et les éventuels justificatifs complémentaires au gouvernement.

§ 4. – Conditions relatives à la situation financière

Il n'est pas accordé d'allocation loyer si le revenu du ménage dépasse le revenu d'admission pour les logements sociaux dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 4

L'allocation loyer est une aide qui sert à couvrir le découvert locatif, c'est-à-dire la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer au logement. Ce dernier montant ne peut dépasser 30 % des revenus mensuels du ménage.

- a) hoger is dan EUR 500 per maand als de huurder de woning deelt met anderen. Dit bedrag wordt verhoogd met 50 euro per inwonend kind;
- b) hoger is dan EUR 350 per maand wanneer de huurder alleen woont;

2° Het eerste lid is niet van toepassing :

- a) als sprake is van overschrijding van een daar genoemd bedrag omdat voorzieningen zijn aangebracht in en rond de woning, die noodzakelijk zijn in verband met een handicap van de huurder of van een medebewoner;
- b) als de woning geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden van ten minste acht personen, en het huishouden van de huurder uit ten minste acht personen bestaat;

3° De huurprijs mag niet hoger liggen dan de huurprijzen elders op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging;

4° De huurprijs van de woning mag niet hoger zijn dan de huurprijs van de woning gedurende de laatste drie jaar van verhuring voorafgaand aan de begindatum. De huurprijs kan slechts aangepast worden aan de stijging van de index van de consumptieprijzen in de bedoelde periode. Dit bedrag wordt jaarlijks uiterlijk op 1 februari in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

De verhuurder is verplicht het laatste geregistreerde huurcontract voor de betreffende woning - met de vermelding van de huurprijs - voor de begindatum te bezorgen aan de regering.

De huurprijs kan slechts stijgen wanneer er renovatie- en/of verfraaiingswerken werden uitgevoerd die de waarde van de woning verhogen. De verhuurder bezorgt de facturen en eventueel bijkomend materiaal ter staving aan de regering.

§ 4. – Eisen aan de financiële positie

Geen huursubsidie wordt toegekend als het gezinsinkomen meer bedraagt dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 4

De huursubsidie komt tegemoet in het huurtekort, dat het verschil is tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden. Dit laatste bedrag bedraagt maximaal 30 % van de maandelijkse gezinsinkomsten.

La formule est la suivante : allocation loyer = loyer – (0,3 x (revenus du ménage/12)).

Le montant maximum de l'allocation loyer est fixé à 300 euros par mois.

Article 5

Il n'est pas accordé d'allocation loyer si, à la date de prise de cours du bail, le locataire d'un logement avait pu prendre possession ou conserver un autre logement mieux adapté à ses possibilités financières et personnelles proposé par une société immobilière de service public.

Article 6

Le gouvernement est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Article 7

La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

De formule is de volgende : Huursubsidie = Huurprijs – (0,3 x (gezinsinkomsten/12))

Het maximaal bedrag van de huursubsidie is vastgelegd op 300 euro per maand.

Artikel 5

Geen huursubsidie wordt toegekend als de huurder van een woning op het tijdstip dat de huur ingaat, het gebruik had kunnen krijgen of behouden van een andere woning die beter past bij zijn economische en persoonlijke omstandigheden en aangeboden wordt door een Openbare Vastgoedmaatschappij.

Artikel 6

De regering wordt belast met de uitvoering van deze ordonnantie.

Artikel 7

Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Brigitte GROUWELS (N)
Jan BÉGHIN (N)
Walter VANDENBOSSCHE (N)