

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2003-2004

14 NOVEMBER 2003

RESOLUTIE

betreffende een sociaal huisvestingsbeleid

RESOLUTIE

aangenomen door de Raad

Zie :

Stukken van de Raad :
A-363/1 – 2002/2003 : Voorstel van resolutie.
A-363/2 – 2003/2004 : Verslag.

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

14 NOVEMBRE 2003

RESOLUTION

relative à la politique sociale du logement

RESOLUTION

adoptée par le Conseil

Voir :

Documents du Conseil :
A-363/1 – 2002/2003 : Proposition de résolution.
A-363/2 – 2003/2004 : Rapport.

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 « 8e 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 alarmende 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 gegevensbanken 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 4^e deciel behoorde ⁽¹⁾, 42 % van de op de Brusselse huurmarkt aangeboden woningen konden huren, terwijl dat aandeel in 1988 nog maar 28 % bedroeg ⁽²⁾;
- Overwegende dat het aanbod aan sociale woningen slechts 8,1 % van het woningbestand vertegenwoordigt en, bijgevolg, ruim onvoldoende is gelet op de vraag;

(1) Om een beeld te krijgen van de inkomensverdeling binnen de Brusselse bevolking, wordt een methode gebruikt die erin bestaat de bevolking volgens het inkomen op te delen in inkomensdecielen en elk deciel te vergelijken met het totale inkomen. Een deciel staat voor elk van de negen inkomenscategorieën waaronder respectievelijk 10 %, 20 %, ... 90 % van de Brusselse bevolking valt.

(2) *Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, blz. 34.

RESOLUTION**relative à la 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 ⁽¹⁾ était de 42 %, alors qu'en 1998, cette part de marché n'était plus que de 28 % ⁽²⁾;
- Considérant que l'offre de logement social, pour sa part, ne représente que 8,1 % du parc immobilier et s'avère dès lors tout à fait insuffisante par rapport à la demande;

(1) Afin de cerner la répartition des revenus au sein de la population bruxelloise, une méthode consiste à diviser la population ordonnée suivant leurs revenus en déciles et de comparer les parts du revenu total dues à chaque décile de revenu. Un décile représente chacune des neuf valeurs de revenus en-dessous desquelles se classent respectivement 10 %, 20 %, ..., 90 % de la population bruxelloise.

(2) *Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise*, p. 34.

- 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 behoorde en die in de categorie van 140 tot 250 m² een huis konden kopen (met een hypothecaire lening van 80 % van de prijs), slechts toegang hadden tot 11 % van de markt, en dat de gezinnen waarvan het inkomen tot het 7^e deciel behoorde, slechts toegang hadden tot 23 % van de markt ⁽³⁾;
- 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 45.468,90 euro, een bedrag dat per persoon ten laste kan worden vermeerderd, waardoor die kopers zich boven het 9^e deciel bevinden;

I. – De Brusselse Hoofdstedelijke Raad verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om het sociaal huisvestingsbeleid te versterken en toe te snijden op de behoeften van de Brusselaars en daartoe, enerzijds, financiële middelen en, anderzijds, gronden en gebouwen ter beschikking te stellen, overeenkomstig de bestaande verordeningbepalingen en de in de opeenvolgende GewOP's vastgestelde beleidsdoelen.

II. – In verband met de financiële middelen, verzoekt de Raad de Regering om meer middelen voor het sociaal huisvestingsbeleid uit te trekken, met name door de opbrengsten van de stedenbouwkundige lasten, van de kantoorbelasting en van de belasting op de leegstand gedeeltelijk voor dat beleid te gebruiken en door de toepassing van het openbaarbeheersrecht te vergemakkelijken.

De Raad verzoekt meer bepaald om :

- wat de stedenbouwkundige lasten ⁽⁴⁾ betreft : de opbrengsten ervan bij voorrang te bestemmen voor het sociaal huisvestingsbeleid, de bedragen van die lasten gelijk te maken en de inning ervan te garanderen;

- 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 n'avaient accès qu'à 11 % du marché et que les ménages du 7^{ème} décile n'avaient accès qu'à 23 % du marché ⁽³⁾;
- 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 45.468,90 EUR, majorables pour chaque personne à charge, ce qui situe lesdits acquéreurs au-delà du 9^{ème} décile;

I. – Le Conseil demande au Gouvernement de renforcer la 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 notamment en mobilisant partiellement les charges d'urbanisme, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les immeubles à l'abandon, et en facilitant la mise en œuvre du droit de gestion publique.

Le Conseil demande plus particulièrement:

- en ce qui concerne les charges d'urbanisme ⁽⁴⁾ : d'affecter prioritairement lesdites charges à la politique sociale du logement, d'uniformiser les montants de ces charges et d'en garantir la perception;

(3) *Op. cit.*, blz. 36.

(4) Van 1997 tot 1999 hebben de kantoorvergunningen 29.871.170 EUR aan stedenbouwkundige lasten opgebracht. Die stedenbouwkundige lasten werden voornamelijk bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte. In 2000 hebben de kantoorvergunningen 5.404.080 EUR aan stedenbouwkundige lasten opgebracht en in 2001, 23.574.670 EUR.

(3) *Op. cit.*, p. 36.

(4) De 1997 à 1999, les permis bureaux ont généré pour 29.871.170 EUR 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 5.404.080 EUR de charges d'urbanisme et en 2001 pour 23.574.670 EUR.

- wat de kantoorbelasting ⁽⁵⁾ betreft: de gemeenten ertoe aan te sporen om de circulaire van 6 maart 1990 toe te passen, waarin hun wordt aanbevolen om 80 % van deze belasting te besteden aan het huisvestingsbeleid;
- wat de belasting op de leegstand betreft ⁽⁶⁾: in voorkomend geval, de gemeenten te helpen bij het opstellen van de inventaris ervan, de opbrengst ervan te evalueren en de inning ervan te verbeteren ⁽⁷⁾.
- wat het in de Huisvestingscode vastgestelde openbaar-beheersrecht betreft: de openbare vastgoedoperatoren snel de nodige middelen ter beschikking te stellen voor de prefinanciering van de werken om de woningen in overeenstemming te brengen met de vereisten.

III. – Wat de gronden en de gebouwen betreft, verzoekt de Raad de Regering om de gronden en de gebouwen van het Gewest te gebruiken en de gemeenten en de OCMW's ertoe aan te sporen hetzelfde te doen in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid.

De Raad verzoekt meer bepaald om :

- de inventaris op te maken van de gebouwen en de gronden 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 zich doeltreffende middelen te verschaffen, bijvoorbeeld een grondregie en een regie van de gebouwen, om op hun grondgebied een sociaal huisvestingsbeleid te kunnen voeren, door hier de andere lokale openbare operatoren die over eigendommen beschikken (OCMW's, OVM's, SVK's...) bij te betrekken;
- 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;

(5) De kantoorbelasting wordt door de gemeenten geheven. Ze bedraagt gewoonlijk 7,44 EUR 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 59.494.450 EUR opbrengen.

(6) Deze belasting bedraagt gemiddeld 247,89 EUR/m².

(7) De stedenbouwkundige lasten, de kantoorbelasting en de belasting op leegstand zouden in totaal ongeveer 74.368.060 EUR per jaar opbrengen, zijnde het equivalent van de gemiddelde jaarlijkse begroting voor sociale huisvesting.

- en ce qui concerne la taxe sur les bureaux ⁽⁵⁾ : d'inciter les communes à appliquer la circulaire du 6 mars 1990 leur recommandant d'affecter 80 % de ladite taxe à la politique du logement;
- en ce qui concerne la taxe sur les immeubles à l'abandon ⁽⁶⁾ : le cas échéant, d'aider les communes à en dresser l'inventaire, d'en évaluer le rendement et d'en améliorer la perception ⁽⁷⁾;
- en ce qui concerne le droit de gestion publique prévu par le Code du Logement, de mettre rapidement à la disposition des opérateurs immobiliers publics les moyens nécessaires au préfinancement des travaux de mise en conformité des logements.

III. – Quant aux moyens fonciers et immobiliers, le Conseil demande au Gouvernement d'utiliser les terrains et immeubles de la Région, et d'inciter les Communes et les CPAS à faire de même 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 moyens efficaces, régies foncière et immobilière par exemple, permettant de mener une politique sociale du logement sur leur territoire, en y associant les autres opérateurs publics locaux qui disposent de propriétés (CPAS, SISP, AIS, etc.);
- 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.

(5) La taxe sur les bureaux est levée par les communes. Elle s'élève en général à 7,44 EUR/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 quelque 59.494.450 EUR.

(6) Elle s'élève en moyenne à 247,89 EUR/m².

(7) Le total annuel des charges d'urbanisme, de la taxe sur les bureaux et de la taxe sur les immeubles à l'abandon représenterait quelque 74.368.060 EUR, soit l'équivalent du budget annuel moyen du logement social.

IV. – Wat het aanwenden van alle in de punten II en III vermelde middelen betreft, verzoekt de Raad de Regering om onverwijld en, in voorkomend geval, in het kader van het Toekomstplan voor de Huisvesting, werk te maken van de huisvestingscontracten tussen het Gewest en de gemeenten waarin het ontwerp van GewOP 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. Deze contracten vormen immers het kader waarbinnen de financiële middelen, de gronden en de gebouwen van de gemeentelijke en gewestelijke actoren ter beschikking kunnen worden gesteld.

De Griffier,

Michel PIROTTE

De Voorzitter,

Magda DE GALAN

IV. – Quant à l'activation de l'ensemble des moyens évoqués aux points II et III, le Conseil demande au Gouvernement de mettre en œuvre sans délai et, le cas échéant, dans le cadre du Plan d'Avenir pour le Logement, les « Contrats logement » entre la Région et les Communes, prévus dans le 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. Lesdits contrats constituent en effet la cadre dans lequel les moyens financiers, fonciers et immobiliers des acteurs communaux et régionaux peuvent être mobilisés.

Le Greffier,

Michel PIROTTE

La Présidente,

Magda DE GALAN

