

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2003-2004

26 MAART 2004

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot aanvulling van de ordonnantie
van 17 juli 2003 houdende
de Brusselse huisvestingscode**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van de Raad :
A-468/1 – 2002/2003 : Ontwerp van ordonnantie.
A-468/2 – 2003/2004 : Verslag.

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

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

26 MARS 2004

PROJET D'ORDONNANCE

**complétant l'ordonnance du
17 juillet 2003 portant le
Code bruxellois du logement**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Conseil :
A-468/1 – 2002/2003 : Projet d'ordonnance.
A-468/2 – 2003/2004 : Rapport.

Nr. 1 van de heer Alain DAEMS (F)

Artikel 3

In artikel 31, 5° :

- a) **in de tweede zin, na de woorden** « gewestelijke demografische gegevens », **de woorden** « *en de gewestelijke gegevens betreffende het huidige aanbod van woningen met meer dan drie kamers* » **in te voegen;**
- b) **in de tweede zin, « 15 % » door « 40 % » te vervangen;**
- c) **na de tweede zin, de volgende zin in te voegen :**
« *Bovendien moet 50 % van de nieuwe woningen in de meerjarige investeringsplannen van elke OVM drie en meer kamers omvatten* ».

VERANTWOORDING

Het gebrek aan grote woningen is een belangrijke oorzaak van de crisis in de huisvestingssector.

Grote gezinnen met een beperkt inkomen vinden in het openbare aanbod geen woning tegen een redelijke huurprijs.

De wachtlijst voor grote woningen is nog langer dan die voor kleine woningen.

De wachtlijsten geven echter een beperkt beeld van het probleem. Het personeel van de OVM's moet de mensen die informatie vragen er immers regelmatig op wijzen dat er helemaal geen zeer grote woningen ter beschikking zijn, met als gevolg dat die mensen zich niet inschrijven.

Die grote gezinnen zoeken dan maar een privé-woning tegen een redelijke huurprijs, maar die te klein is.

Een en ander heeft tot gevolg dat deze mensen in mensonwaardige omstandigheden moeten leven en dat de prijzen voor woningen met twee tot drie kamers de pan uitrijzen.

In 2000 heeft de staatssecretaris ⁽¹⁾ ons meegedeeld dat uit de statistieken opgesteld op 31 december 1997 bleek dat slechts 21,9 % van de sociale woningen uit 3 kamers, 3,4 % uit 4 kamers en 0,7 % uit 5 kamers bestond. Volgens de staatssecretaris vermindert dit percentage overigens aangezien het drie jaar eerder nog 29,1 % bedroeg. Volgens het beheerscontract moet het sociale woningenbestand voor 40 % uit grote woningen bestaan.

Het niet toepassen van die quota zou volgens de staatssecretaris te wijten zijn aan het feit dat die quota te vaag zijn. Reeds in 2000 gaf de staatssecretaris te kennen dat hij gepaste stimuli en maatregelen wou.

Het voorgestelde amendement verhoogt het minimumpercentage dat voor grote woningen wordt geëist tot 40 % om het aanbod van dergelijke woningen af te stemmen op de vraag zoals voorgeschreven door het beheerscontract.

Voorts zal elke OVM in zijn meerjareninvesteringsplan moeten bepalen dat 50 % van de nieuwe woningen uit drie of meer kamers moet bestaan om de huidige achterstand in te halen.

(1) BIV (1999-2000) nr. 34

N° 1 de M. Alain DAEMS (F)

Article 3

A l'article 31, 5° :

- a) **à la deuxième phrase, après les mots** « données démographiques régionales », **insérer les mots** « *et des données régionales relatives à l'offre actuelle du logement de plus de trois chambres* »;
- b) **à la deuxième phrase, remplacer « 15 % » par « 40 % »;**
- c) **après la deuxième phrase, insérer la phrase suivante :**
« *En outre, dans les plans d'investissements pluriannuels de chaque SISF, 50 % des nouveaux logements doivent comporter trois chambres et plus* ».

JUSTIFICATION

Le manque de grands logements est un élément déterminant de la crise du logement.

Les grandes familles disposant de peu de revenus ne peuvent trouver de logement à loyer abordable dans l'offre publique.

L'attente pour ces grands logements est plus longue encore que pour les petits logements.

Pourtant, les listes d'attente ne donnent qu'une vue partielle du problème car le personnel des SISF indique régulièrement l'absence totale de logement de très grande taille aux personnes qui s'informent, les amenant à renoncer à s'inscrire.

Ces grands ménages se tournent alors vers le marché privé et occupent des logements financièrement abordables mais de taille inadéquate.

Ceci a pour effet de rendre indignes les conditions de vie de ces personnes et de pousser à la hausse les prix des logements de deux à trois chambres.

En 2000, le secrétaire d'Etat ⁽¹⁾ nous communiquait que les statistiques arrêtées au 31 décembre 1997 indiquaient que, au sein du parc de logements sociaux, seuls 21,9 % des logements comprennent 3 chambres, 3,4 % 4 chambres et 0,7 % 5 chambres et plus. Selon le secrétaire d'Etat, ce taux est par ailleurs en diminution, puisque 3 ans plus tôt il était à 29,1 %. Or, le contrat de gestion impose que les grands logements doivent occuper 40 % du parc social.

La non-application de ce quota de 40 % serait imputable, selon le secrétaire d'Etat, au caractère trop vague de ce quota. En 2000 déjà, le secrétaire d'Etat nous indiquait sa volonté de trouver des incitants et des mesures appropriées.

L'amendement proposé augmente le taux minimum exigé de grands logements à 40 %, afin que l'offre de ce type de logement rencontre enfin la demande, comme le prévoit le contrat de gestion.

Par ailleurs, chaque SISF devra prévoir dans son plan pluriannuel d'investissement que 50 % des nouveaux logements comportent 3 chambres ou plus, afin de rattraper le passif actuel.

(1) BIQ (1999-2000) n° 34

Nr. 2 van de heer Alain DAEMS (F)

Artikel 3

In artikel 92, 3° in de laatste zin van het eerste lid, na de woorden « toezicht op het sociaal doel » de woorden « en objectiviteit bij de toewijzing van een woning » in te voegen.

VERANTWOORDING

Artikel 92, 3° stelt als voorwaarde voor de erkenning van een SVK dat er een samenwerkingsakkoord gesloten moet zijn met de gemeente of het OCMW van de gemeente waarin het kantoor ligt. Dit samenwerkingsakkoord kan een welbepaald aantal door het SVK beheerde woningen reserveren voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep. De minimumeisen van dit samenwerkingsakkoord moeten vastgesteld worden door de regering en moeten minstens het toezicht op het sociaal doel van het SVK omvatten.

Men dient zich vragen te stellen over de manier waarop en over de plaats waar deze personen geselecteerd zullen worden in de gemeenten en de OCMW's.

De mogelijkheid die de gemeenten en de OCMW's wordt geboden om zonder toezicht goedkope woningen toe te wijzen, kan tot politieke klantenbinding leiden. Daarom is de regeling met de sociaal afgevaardigden ingevoerd voor de sociale woningen.

Er dient in de SVK's een soortgelijke regeling te worden ingevoerd voor de toewijzing van de woningen aan de door de gemeenten en OCMW's aangewezen personen. Er valt immers te vrezen dat dezelfde oorzaken dezelfde gevolgen hebben.

Nr. 3 van de heer Michel LEMAIRE (F), mevrouw Julie de GROOTE (F) en de heer Alain DAEMS (F)

Artikel 3

In artikel 93, § 1, 1°, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Rekening houdend met het feit dat alsmear meer personen in bestaansonzekere omstandigheden leven en dat er een enorme vraag is, moeten de woningen van de SVK's voorbehouden worden voor de personen met een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale woning.

N° 2 de M. Alain DAEMS (F)

Article 3

A l'article 92, 3°, à la dernière phrase du 1^{er} alinéa, après les mots « de contrôle de la finalité sociale », insérer les mots « et d'objectivité des attributions de logement ».

JUSTIFICATION

L'article 92, 3° impose comme condition d'agrément des AIS la conclusion d'un accord de collaboration avec la commune ou le CPAS sur le territoire de laquelle elle est située. Cet accord peut réserver un quota de logements géré par l' AIS à un public sélectionné par la commune ou le CPAS. Les exigences minimales de cet accord doivent être arrêtées par le gouvernement et concerneront au minimum le contrôle de la finalité sociale de l' AIS.

Il convient de s'interroger sur la manière et le lieu où seront sélectionnées ces personnes au sein des communes et des CPAS.

En effet, la possibilité laissée aux communes et CPAS d'attribuer des logements bon marché sans contrôle induit un risque de clientélisme. C'est pour cette raison que le système des délégués sociaux a été instauré pour les logements sociaux.

Il y a lieu de mettre en place un système similaire pour l'attribution des logements aux personnes désignées par les communes et CPAS, au sein des AIS. En effet, on peut craindre que les mêmes causes produisent les mêmes effets.

Alain DAEMS (F)

N° 3 de M. Michel LEMAIRE (F), Mme Julie de GROOTE (F) et M. Alain DAEMS (F)

Article 3

A l'article 93, § 1^{er}, 1°, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

Compte tenu du fait qu'un nombre croissant de personnes vivent dans la précarité et qu'il existe une pression importante de la demande, les logements des AIS doivent être réservés aux personnes disposant des revenus d'admission du logement social.

Nr. 4 van de heer Michel LEMAIRE (F), mevrouw Julie de GROOTE (F) en de heer Alain DAEMS (F)

Artikel 3

In ontworpen artikel 159, § 4, tweede lid, de woorden « zestig jaar » te vervangen door de woorden « vijftenzestig jaar ».

N° 4 de M. Michel LEMAIRE (F), Mme Julie de GROOTE (F) et M. Alain DAEMS (F)

Article 3

A l'article 159, § 4, alinéa 2, remplacer les mots « soixante ans » par les mots « soixante-cinq ans ».

Michel LEMAIRE (F)
Julie de GROOTE (F)
Alain DAEMS (F)