

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

27 JANVIER 2006

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à appliquer l'allocation-loyer,
de façon expérimentale et limitée,
pour les familles qui louent un logement
d'une commune ou
d'un CPAS**

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F))

Développements

La Région bruxelloise connaît actuellement une grave crise de logement. Outre une demande en logements sociaux largement supérieure à l'offre, la Région voit les loyers des habitations privées monter en flèche alors que les salaires ne suivent pas la même courbe ascendante. Il en résulte un manque criant de « logements moyens ». Pour pallier ce manque, la proposition d'introduire une allocation-loyer sous la forme d'un chèque a été faite. Il s'agit d'une allocation modulable en fonction de la situation du locataire qui compléterait son salaire, lui permettant ainsi d'accéder à un logement privé. Cette solution n'est pas envisagée comme substitut aux logements sociaux mais bien comme réponse rapide au problème et moyen complémentaire dans la lutte contre la crise du logement. Une première proposition a été rejetée après débat en commission et en séance plénière.

Pour rappel, le 8 novembre 2005, les membres de la Commission logement du Parlement bruxellois menèrent un débat avec vote concernant l'introduction d'une allocation-loyer pour les locataires à faibles revenus. A l'origine de ce débat se trouvait la proposition d'ordonnance introduite par les parlementaires M. de Clippele et Mme Lemesre.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

27 JANUARI 2006

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ertoe strekkende om de huurtoelage,
bij wijze van experiment en beperkt,
toe te passen voor de gezinnen die een
woning huren van een gemeente
of een OCMW**

(ingediend door de heer Vincent DE WOLF (F))

Toelichting

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt thans getroffen door een ernstige huisvestingscrisis. De vraag naar sociale woningen is in het Gewest ruimschoots hoger dan het aanbod en de huren van de privé-woningen rijzen de pan uit terwijl de lonen niet dezelfde stijgende curve volgen. Dat resulteert in een schrijnend tekort aan middelgrote woningen. Om dat tekort op te vangen, is voorgesteld om een huurtoelage in te voeren, in de vorm van een cheque. Het betreft een toelage die kan worden toegesneden op de toestand van de huurder, ter aanvulling van zijn salaris en waardoor hij uitzicht krijgt op een privé-woning. Die oplossing wordt niet beschouwd als een vervangingsmiddel voor de sociale woningen, maar wel als een snel antwoord voor het probleem en als een bijkomend middel om de huisvestingscrisis te bezweren. Een eerste voorstel is afgewezen na een debat in de commissie en in de plenaire vergadering.

Ter herinnering : op 8 november 2005, hebben de leden van de commissie voor de Huisvesting van het Brussels Parlement een debat met stemming gehouden over de invoering van een huurtoelage voor de huurders met lage inkomsten. Aanleiding van dat debat, was het voorstel van ordonnantie ingediend door parlementsliden de heer de Clippele en mevrouw Lemesre.

Après le débat, la proposition a été repoussée par les représentants de la majorité (PS, CDH, Ecolo, CD&V, SP-A Spirit) par 10 voix contre 4. Les arguments avancés étaient que l'allocation-loyer telle que présentée pourrait susciter, dans le chef des propriétaires une opportunité d'augmenter leur loyer créant ainsi un effet pervers d'inflation pour les Bruxellois. De nombreuses voix soutenaient que l'allocation-loyer ne pouvait être envisagée que dans un contexte précis d'encadrement de ceux-ci. La Secrétaire d'Etat au Logement, Madame Dupuis, a ainsi souhaité que les loyers soient « encadrés » plutôt que « bloqués ». Outre cet encadrement, un contrôle des logements bénéficiant d'une telle allocation serait nécessaire, afin de s'assurer de leur conformité aux normes.

En vue de garantir ces différents éléments et pour s'assurer de l'opportunité d'une telle aide aux locataires, le système de l'allocation-loyer devrait être progressivement expérimenté en collaboration avec les régies communales, pour les personnes entrant dans les critères du logement social ou bénéficiant d'allocations du CPAS.

L'objectif de cette résolution est de permettre, à titre expérimental, la diffusion limitée et contrôlée de l'allocation-loyer.

Vincent DE WOLF (F)

Na het debat, is het voorstel van tafel geveegd door de afgevaardigden van de meerderheid (PS, CDH, Ecolo, CD&V, Sp-A Spirit), met 10 stemmen tegen 4. Er is geargumenteed zijn dat de huurtoelage, zoals voorgesteld, de eigenaars ertoe zou kunnen aanzetten om de huur op te trekken en aldus een averechts inflatoir effect zou bewerkstelligen voor de Brusselaars. Velen beweerden dat de huurtoelage alleen denkbaar was als er voor duidelijke regels werd gezorgd. De staatssecretaris voor Huisvesting, mevrouw Dupuis, wou aldus regels voor en geen bevestiging van de huren. Daarnaast, zouden de woningen waarvoor zo'n toelage zou worden toegekend, moeten worden gecontroleerd om ervoor te zorgen dat ze conform de normen zijn.

Om een en ander te garanderen en om zich ervan te vergewissen dat zo'n steun aan de huurders nuttig is, zou de regeling van de huurtoelage gaandeweg moeten worden uitgetest, in samenwerking met de gemeentebedrijven, voor de personen die beantwoorden aan de criteria van de sociale huisvesting of een uitkering genieten van het OCMW.

Het doel van deze resolutie is om, bij wijze van experiment, beperkt en gecontroleerd, de invoering van een huurtoelage toe te staan.

PROPOSITION DE RESOLUTION

visant à appliquer l'allocation-loyer, de façon expérimentale et limitée, pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un CPAS

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la crise du logement que connaît aujourd'hui la Région bruxelloise, crise liée à l'inflation du prix des logements, alors que les revenus des citoyens diminuent, et liée à une offre insuffisante de logements sociaux pour une demande qui ne cesse d'augmenter (28.000 demandes actuellement);

Vu le système actuel privilégiant le « tout ou rien », impliquant une aide de 100 pour cent pour les bénéficiaires d'un logement social et aucune aide pour les demandeurs ne répondant pas aux critères stricts d'accès à ces logements;

Considérant qu'une grande partie de la population se situe dans une tranche de revenus supérieure à celle leur permettant de demander un logement social mais inférieure à celle leur permettant d'accéder à un autre type de logement;

Vu le manque criant de logements moyens;

Considérant le coût élevé à supporter par la Région et surtout le délai d'attente que demanderait la construction de logements sociaux supplémentaires;

Considérant que l'allocation-loyer, non comme substitut des logements sociaux mais plutôt comme outil complémentaire, serait, si son application est contrôlée et modulée en fonction de la situation du locataire, une réponse immédiate au problème;

Considérant que l'instauration d'une allocation-loyer, dans ce contexte, peut contribuer à rechercher une solution à cette crise, puisque les risques d'effet d'aubaine qu'elle implique pour les propriétaires sont contrôlables;

Considérant en outre que l'introduction limitée de cette allocation-loyer, à titre expérimental, pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un CPAS permet de garantir que ces logements correspondent aux normes de qualité des logements pour lesquels une telle prime est accordée;

Considérant qu'une telle expérience permettrait également de mesurer les risques que l'allocation-loyer induirait, à savoir d'une part, les risques d'effet d'aubaine pour les

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

ertoe strekkende om de huurtoelage, bij wijze van experiment en beperkt, toe te passen voor de gezinnen die een woning huren van een gemeente of een OCMW

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gezien de huisvestingscrisis die heden het Brussels Hoofdstedelijk Gewest treft en die te maken heeft met het feit dat de woningprijzen de pan uit rijzen terwijl de inkomsten van de burgers dalen, alsook met het feit dat de almaar toenemende vraag naar sociale woningen het aanbod overstijgt (thans 28.000 aanvragen);

Gezien het huidige systeem van « alles of niets », dat inhoudt dat de steun integraal ten goede komt aan de gerechtigden van een sociale woning terwijl de aanvragers die niet voldoen aan de strikte criteria om een sociale woning toegewezen te krijgen, niets ontvangen;

Overwegende dat een groot gedeelte van de bevolking te vinden is in een inkomensschijf boven die welke hun de mogelijkheid biedt om een sociale woning toegewezen te krijgen maar onder een schijf die hun de mogelijkheid biedt om een ander woningtype te betrekken;

Gezien het schrijnend tekort aan middelgrote woningen;

Gezien de hoge kosten die het Gewest moet dragen, en vooral de wachttijd die de bouw van bijkomende sociale woningen met zich zou meebrengen;

Overwegende dat de huurtoelage niet zou dienen ter vervanging van de sociale woningen, maar als een bijkomend middel om een onmiddellijke oplossing voor het probleem aan te reiken, als ze gecontroleerd wordt toegepast en wordt toegesneden op de toestand van de huurder;

Overwegende dat de invoering van een huurtoelage in die context zou helpen bij het zoeken naar een oplossing voor die crisis omdat de risico's op een buitenkansje voor de eigenaars controleerbaar zijn;

Overwegende, bovendien, dat de beperkte invoering van die huurtoelage, bij wijze van experiment, voor de gezinnen die een woning huren van een gemeente of een OCMW kan garanderen dat die woningen voldoen aan de kwaliteitsnormen van de woningen waarvoor zo'n premie wordt toegekend;

Overwegende dat men met een dergelijk experiment ook de risico's kan inschatten die de huurtoelage zou meebrengen, te weten enerzijds, de risico's op een buitenkansje voor

propriétaires et d'autre part, les risques pervers d'augmentation des loyers pour les Bruxellois;

Et afin de montrer la faisabilité d'une application plus large de l'allocation-loyer;

Invite le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à :

- prendre toute initiative utile, en collaboration avec les régies communales et les CPAS, afin de permettre la diffusion limitée et contrôlée d'une allocation-loyer, à titre expérimental, pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un CPAS.

Vincent DE WOLF (F)

de eigenaars en, anderzijds, de averrechtse gevolgen, namelijk dat de huurprijzen voor de Brusselaars omhoog gaan;

En ten slotte, om ten tonen dat een ruimere toepassing van de huurtoelage haalbaar is;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- elk nuttig initiatief te nemen, in samenwerking met de gemeentebesturen en de OCMW's, om een beperkte en gecontroleerde invoering van een huurtoelage, bij wijze van experiment, mogelijk te maken voor de gezinnen die een woning huren van een gemeente of een OCMW's.