

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

14 FEVRIER 2008

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**concernant l'instauration d'une
assurance habitat
garanti pour les nouveaux propriétaires**

(déposée par Mme Marie-Paule QUIX (N) et
Fouad AHIDAR (N))

Développements

L'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement prévoit en son chapitre III la création du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet organisme s'est vu confier les missions ⁽¹⁾ suivantes :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;

2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

14 FEBRUARI 2008

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de invoering van
een verzekering gewaarborgd
wonen voor nieuwe eigenaars**

(ingediend door mevr. Marie-Paule QUIX (N) en
de heer Fouad AHIDAR (N))

Toelichting

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode voorziet in hoofdstuk III de oprichting van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze instelling heeft de volgende taken ⁽¹⁾ gekregen :

1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om, door de toekenning van hypothekleningen, waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning, in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik, te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;

2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;

(1) Art. 80 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement.

(1) Art. 80 van ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Depuis sa création, le Fonds du Logement a effectué un travail très utile.⁽²⁾ Ainsi, en 2005, plus de 700 prêts ont été octroyés pour l'achat d'un logement. En 2005, sur proposition de la secrétaire d'État au Logement, le pouvoir d'investissement du Fonds du Logement a été augmenté de plus de 18 % et la dotation elle-même de plus de 17 %. Néanmoins, l'achat d'un logement à Bruxelles reste problématique pour les familles.

Toutefois, ces dernières années, la Région de Bruxelles-Capitale a fourni d'importants efforts afin de permettre aux gens d'acquérir leur propre logement. Ainsi, en 2003, les droits d'enregistrement et de succession ont été réduits. Du reste, des efforts ont également été consentis sur le marché locatif. À la mi-2006, la deuxième phase du Plan Logement, qui prévoit la construction de 600 logements à Bruxelles, a été annoncée.

Un des facteurs qui influencent la décision ou non d'acheter un logement est la crainte de ne plus pouvoir rembourser le prêt en raison de circonstances imprévues. L'assurance solde restant dû⁽³⁾, imposée le plus souvent par le prêteur hypothécaire, couvre bien le risque de décès mais n'est d'aucune aide en cas de problèmes temporaires. Pour les familles, la maladie et le chômage peuvent être le début d'un long calvaire. Une intervention, qui donne un coup de pouce temporaire, peut apporter une aide partielle. En outre, du point de vue psychologique, il est important pour les candidats-acheteurs d'un logement bruxellois de savoir que cette assurance les aidera en cas de perte d'emploi ou de maladie.

Les Régions wallonne et flamande ont depuis longtemps instauré un tel système. En Région wallonne, l'Assurance gratuite contre la perte de revenus existe depuis 1986. L'assurance couvre, au cours des huit premières années du prêt hypothécaire, le risque de perte d'emploi ou d'incapacité de travail par le biais d'une intervention plafonnée à 6.200 EUR/an pendant trois ans⁽⁴⁾. En Flandre, il existe depuis 2003 l'assurance habitat garanti qui a remplacé l'assurance contre la perte de revenus qui existait déjà depuis 1998. Il s'agit d'une assurance gratuite lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire en vue d'acheter, construire ou transformer l'habitation unique. Au cours des 10 premières années qui suivent la conclusion du prêt hypothécaire, les assurés bénéficient d'une assurance temporaire qui prévoit

(2) Rapport annuel sur les opérations de l'exercice 2005, consulté à l'adresse <http://www.fondsdulogement.be/images/Woningfonds/presse.pdf>.

(3) L'assurance solde restant dû est une assurance qui garantit le remboursement de l'emprunt en cas de décès avant l'échéance de celui-ci.

(4) L'assurance en Région wallonne est subordonnée à de nombreuses conditions. Voir à cet effet : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Aides/AP/APR.asp>.

4° experimenteren en denkoeferingen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

Sinds de oprichting heeft het Woningfonds zeer nuttig werk verricht⁽²⁾. Zo werden er in 2005 ruim 700 leningen toegekend voor het aankopen van een woning. Op voorstel van de Staatssecretaris voor Huisvesting werd het investeringsvermogen van het Woningfonds in 2005 met ruim 18 % en de dotatie zelf met ruim 17 % verhoogd. Desalniettemin blijft het voor gezinnen moeilijk om in Brussel een woning aan te kopen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de afgelopen jaren nochtans heel wat inspanningen geleverd om mensen toe te laten een eigen woning te verwerven. Zo werden in 2003 de registratie- en successierechten verlaagd. Ook op de huurmarkt gebeuren er overigens inspanningen. Medio 2006 werd de tweede fase van het Huisvestingsplan aangekondigd dat voorziet in het bouwen van 600 woningen in Brussel.

Eén van de factoren die een rol speelt bij de beslissing om al dan niet te kopen, is de angst om de lening niet meer te kunnen afbetalen wegens onvoorzien omstandigheden. De schuldsaldoverzekering⁽³⁾, die door de hypotheekverstrekker meestal wordt opgelegd, dekt wel het risico bij overlijden maar bij tijdelijke problemen biedt deze geen soelaas. Ziekte en werkloosheid kunnen voor gezinnen het begin zijn van een lange lijdensweg. Een tegemoetkoming die tijdelijk een extra duwtje in de rug geeft, kan hiervoor een stuk helpen. Bovendien is het psychologisch belangrijk dat kandidaat-kopers van een Brusselse woning weten dat deze verzekering hen zal helpen indien ze hun baan kwijtraken of ziek worden.

Het Vlaams en het Waals Gewest hebben al lang een dergelijk systeem ingevoerd. In Het Waals Gewest bestaat er sinds 1986 de « Assurance gratuite contre la perte de revenus ». De verzekering dekt gedurende de eerste 8 jaar na het afsluiten van de hypotheeklening het risico bij werkloosheid of bij arbeidsongeschiktheid met een tegemoetkoming gedurende drie jaar van maximum 6.200 euro per jaar⁽⁴⁾. In Vlaanderen kent men sinds 2003 de verzekering gewaarborgd wonen. Daarvoor bestond al sinds 1998 de verzekering tegen inkomensverlies. Het betreft een gratis verzekering bij het afsluiten van een hypotheeklening voor kopen, bouwen of verbouwen van de enige woning. Gedurende de eerste 10 jaar na het afsluiten van de hypotheeklening zijn de verzekerden tijdelijk verzekerd voor een

(2) Jaarverslag over de verrichtingen van het dienstjaar 2005, geraadpleegd op <http://www.woningfonds.be/images/Woningfonds/pers.pdf>.

(3) Een schuldsaldooverzekering is een verzekering die waarborgt dat de lening wordt afbetaald wanneer men overlijdt voor de vervaldag van de lening.

(4) De verzekering in het Waals Gewest is afhankelijk van heel wat voorwaarden. Zie hiervoor : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/daatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/APR.asp>.

une intervention pendant 3 ans égale à 70 % maximum de la mensualité et plafonnée à 500 EUR/mois⁽⁵⁾.

À Bruxelles aussi, on cherche depuis longtemps à instaurer un tel système mais on n'est toujours pas parvenu à le concrétiser à ce jour.

L'accord de Gouvernement dispose en sa page 29 : Le Gouvernement examinera l'instauration d'une assurance contre la perte de revenus pour les personnes ayant acquis un premier logement.

Cette proposition de modification des missions du Fonds du Logement par une adaptation de l'ordonnance vise à tenir compte de cette considération. Le Fonds du Logement reçoit pour mission d'offrir une assurance habitat garanti, financée par la Région de Bruxelles-Capitale. Le Gouvernement peut, dans le cadre du contrat de gestion qui le lie au Fonds du Logement, développer le système compte tenu des besoins du moment et des crédits disponibles.

Le Gouvernement peut proposer, dans les conditions d'accès, un plafond de revenus permettant :

- aux personnes et aux familles qui peuvent prétendre à un prêt du Fonds du Logement mais n'en n'ont pas;
- aux personnes et aux familles dont les revenus sont juste supérieurs aux conditions de revenus du Fonds du Logement;

d'entrer en ligne de compte pour cette assurance habitat garanti.

Étant donné que cette assurance couvre le risque de difficultés de remboursement d'un emprunt hypothécaire en cas de maladie ou de perte d'emploi, il faut justifier d'une activité professionnelle. Le Gouvernement peut déterminer dans les conditions d'accès : que les salariés doivent bénéficier d'un contrat à durée indéterminée ou, en cas de contrat à durée déterminée, qu'ils doivent avoir cumulé une certaine période de travail, dont une période minimum auprès de l'employeur actuel. Les indépendants doivent exercer leur activité à titre principal.

La présente proposition d'ordonnance prévoit en outre que le prêt, dont le risque est couvert par l'assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l'emprunteur et dont la valeur d'achat ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut pas posséder d'autre logement en pleine propriété.

(5) En Flandre aussi l'assurance est subordonnée à de nombreuses conditions de revenus, de somme empruntée. En outre, l'intervention est dégressive. Pour des renseignements complets, voir à l'adresse http://www.bouwenenwonen.be/front.cgi?s_id=194.

tegemoetkoming gedurende 3 jaar en dit voor maximum 70 % van de aflossing en met een maximum van 500 EUR/maand⁽⁵⁾.

Ook in Brussel wou men dit systeem al lang invoeren, maar tot nu is men er niet in geslaagd dit te concretiseren.

Het regeerakkoord stelt op pagina 29 : De Regering zal de invoering onderzoeken van een verzekering tegen inkomensverlies voor de personen die een eerste woning gekocht hebben.

De voorgestelde wijziging aan het takenpakket van het Woningfonds door een aanpassing van de ordonnantie wil hieraan tegemoet komen. Het Woningfonds krijgt de opdracht om in te staan voor het aanbieden van een verzekering gewaarborgd wonen die gefinancierd wordt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De Regering kan via de beheersovereenkomst met het Woningfonds het stelsel uitbouwen, rekening houdend met de noden van het moment en met de beschikbare kredieten.

De Regering kan in de toetredingsvoorwaarden een inkomensplafond voorstellen waardoor :

- personen en gezinnen die in aanmerking komen voor een lening van het Woningfonds maar er geen hebben;
- personen en gezinnen die net buiten de inkomensvoorwaarden van het Woningfonds vallen;

in aanmerking komen voor deze verzekering gewaarborgd wonen.

Aangezien deze verzekering het risico dekt op betalingsproblemen voor de hypothecaire lening in geval van ziekte of werkloosheid dient een beroepsactiviteit te worden aangetoond. Voor werknemers kan de Regering bij de toetredingsvoorwaarden bepalen dat het ofwel om een contract van onbepaalde duur gaat of, in geval van een contract van bepaalde duur, er binnen een gecumuleerde periode een minimumperiode bij de huidige werkgever moet gewerkt zijn. Zelfstandigen moeten hun zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefenen.

In het voorstel van ordonnantie wordt wel bepaald dat de lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen betrekking moet hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

(5) Ook in Vlaanderen is de verzekering gekoppeld aan heel wat voorwaarden inzake inkomen, geleende som. De tegemoetkoming is tevens degressief. Voor de volledige informatie verwijzen we naar http://www.bouwenenwonen.be/front.cgi?s_id=194.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires

Article 1^{er}

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

Article 2

A l'article 80 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement le 1^o est remplacé par la disposition suivante :

- « 1^o fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles :
- les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;
- une assurance habitat garanti gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement; ».

Article 3

A l'article 80 de la même ordonnance sont insérés un § 2 et un § 3, rédigés comme suit :

« § 2. – En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre de toute façon :

1^o le risque du salarié qui contracte un prêt pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation ou rénovation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail;

2^o le risque de l'indépendant qui contracte un prêt pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation ou rénovation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à une incapacité de travail.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid zoals bedoeld in art. 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 80 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt 1^o door de volgende bepaling vervangen :

- « 1^o personen met een middelgroot of klein inkomen :
- de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;
- een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld; ».

Artikel 3

In artikel 80 van bovenvermelde ordonnantie wordt een § 2 en een § 3 toegevoegd, luidend als volgt :

« § 2. – Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

1^o het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing of renovatie van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;

2^o het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing of renovatie van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

§ 3. – Le prêt, dont le risque est couvert par l’assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l’emprunteur et dont la valeur vénale ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, l’emprunteur ne peut pas posséder d’autre logement en pleine propriété. ».

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa parution au *Moniteur belge*.

§ 3. – De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten. ».

Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Marie-Paule QUIX (N)
Michèle CARTHE (F)
Céline FREMAULT (F)
Alain DAEMS (F)
Carla DEJONGHE (N)
Brigitte DE PAUW (N)
Fouad AHIDAR (N)

0608/2391
I.P.M. COLOR PRINTING
 02/218.68.00