

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2008-2009

17 MAART 2009

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 17 juli 2003 houdende de  
Brusselse Huisvestingscode**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie  
voor de Huisvesting en  
Stadsvernieuwing

door mevrouw Souad RAZZOUK (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Souad Razzouk, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

*Plaatsvervangers* : de heren Ahmed El Ktibi, Denis Grimberghs, mevr. Céline Delforge.

*Andere leden* : de heer Philippe Pivin, mevr. Olivia P'tito, mevr. Marie-Paule Quix, mevr. Anne Swaelens.

---

*Zie :*

**Stuk van het Parlement :**  
A-557/1 – 2008/2009 : Ontwerp van ordonnantie.

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

17 MARS 2009

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du  
17 juillet 2003 portant le  
Code bruxellois du Logement**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la Commission  
du Logement et  
de la Rénovation urbaine

par Mme Souad RAZZOUK (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mmes Nadia El Yousfi, Souad Razzouk, MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

*Membres suppléants* : MM. Ahmed El Ktibi, Denis Grimberghs, Mme Céline Delforge.

*Autres membres* : M. Philippe Pivin, Mmes Olivia P'tito, Marie-Paule Quix, Anne Swaelens.

---

*Voir :*

**Document du Parlement :**  
A-557/1 – 2008/2009 : Projet d'ordonnance.



## I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Françoise Dupuis

De staatssecretaris bevestigt dat een korte wettekst ook belangrijk kan zijn : dit ontwerp van ordonnantie is daar een goed voorbeeld van.

In de loop der jaren is de gewestelijke solidariteitstoelage almaar belangrijker geworden voor het financiële evenwicht van de openbare vastgoedmaatschappijen. In 2007 hebben 25 maatschappijen van de 33 die toelage gekregen voor een totaalbedrag van bijna 14 miljoen euro. Tien jaar eerder kregen slechts 18 maatschappijen van de 34 die toelage voor een bedrag van 6 miljoen euro.

Die stijging is in de eerste plaats het gevolg van de verarming van de nieuwe huurders. Dat leidt tot een daling van de huurontvangsten van de maatschappijen. Die verhoging is eveneens het gevolg van de wens van de meerderheid, die in de regeerverklaring staat, om 75 % van dat inkomstenverlies te compenseren. Het ontwerp van ordonnantie strekt ertoe die politieke wil om te vormen tot een wettelijke verplichting, teneinde een voor de sector essentiële financieringswijze te bestendigen. Deze maatregel is des te meer noodzakelijk rekening houdend met de financiële problemen waarmee het Gewest wordt geconfronteerd : de gewestelijke solidariteitstoelage moet beschermd worden tegen begrotingsproblemen, zo niet komen alle sociale huisvestingsmaatschappijen in een moeilijk parket en wordt hun financieel evenwicht zwaar onder druk gezet. In bepaalde OVM's is de gewestelijke solidariteitstoelage immers goed voor meer dan een vierde en zelfs bijna een derde van de huurinkomsten.

Tijdens deze zittingsperiode werd voortdurend getracht de toegang van de Brusselaars, in het bijzonder van degenen met een laag inkomen, tot een fatsoenlijke en betaalbare woning te bevorderen. Eerst was er het Gewestelijk Huisvestingsplan, dat ertoe strekt het overheidsaanbod aan woningen uit te breiden met de bouw van 3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor de middeninkomens. Na heel wat wederwaardigheden is de uitvoering van dat plan op kruissnelheid gekomen. De zittingsperiode wordt, op enkele weken na, afgesloten met dit ontwerp van ordonnantie, dat ertoe strekt het financieel evenwicht van de openbare vastgoedmaatschappijen op duurzame wijze te stabiliseren.

## II. Algemene bespreking

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat de MR-fractie voor dit ontwerp van ordonnantie zal stemmen. Hij merkt evenwel op dat hij al tien jaar geleden de vorige staatssecretaris, de heer Alain Hutchinson, had geïnterpelleerd over het feit dat het tekort van de sociale huisvestingsmaatschappijen almaar toenam. De volksvertegenwoordiger merkt op dat dit ontwerp de afhankelijkheid van de sociale huisves-

## I. Exposé introductif de la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis

La secrétaire d'Etat affirme que l'importance d'un texte législatif ne tient pas à sa longueur : le présent projet d'ordonnance en est un bon exemple.

Au fil des années, l'allocation régionale de solidarité a pris une importance croissante dans l'équilibre financier des sociétés immobilières de service public. En 2007, 25 sociétés sur 33 en ont bénéficié pour un montant total de près de 14 millions d'euros; dix ans plus tôt, cette allocation ne concernait que 18 sociétés sur 34, avec un montant de 6 millions d'euros.

Cette augmentation est avant tout la conséquence de l'appauvrissement des locataires entrants, ce qui se traduit par une baisse des recettes locatives perçues par les sociétés. Elle découle également de la volonté de la majorité, reprise dans la déclaration gouvernementale, de compenser cette perte de revenus à hauteur de 75 %. L'objet du projet d'ordonnance est de transformer cette volonté politique en une obligation légale afin de pérenniser un mode de financement essentiel pour le secteur. Cette mesure est d'autant plus nécessaire compte tenu des difficultés financières que traverse la Région : l'allocation régionale de solidarité doit être mise à l'abri des aléas budgétaires, sous peine d'insécuriser l'ensemble des sociétés de logement social et de mettre gravement leur équilibre en péril. Dans certaines SISF, l'allocation régionale de solidarité représente en effet plus du quart, voire près du tiers, de ce qu'elles perçoivent en recettes locatives.

Cette législature a été marquée par la volonté constante de favoriser l'accès des Bruxellois, et surtout de ceux qui ne disposent que de faibles revenus, à un logement décent et abordable. Elle s'est ouverte avec le Plan régional du Logement qui vise à augmenter l'offre locative publique avec la construction de 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens, Plan qui, après bien des vicissitudes, est entré en régime de « croisière ». Avec le présent projet d'ordonnance, la législature se clôture, à quelques semaines près, en stabilisant de manière durable l'équilibre financier des sociétés immobilières de service public.

## II. Discussion générale

M. Vincent De Wolf annonce que le groupe MR votera favorablement ce projet d'ordonnance. Mais il fait remarquer qu'il y a dix ans déjà, il avait interpellé le précédent secrétaire d'Etat, M. Alain Hutchinson, sur le fait que le déficit des sociétés de logement social enflait de plus en plus. Le député fait remarquer que ce projet va amener une plus grande dépendance du logement social aux finances de la

ting van de financiën van het Gewest zal verhogen. Hoe meer geld de openbare vastgoedmaatschappijen hebben, hoe meer ze hun gebouwen kunnen verbeteren, aan sociale begeleiding kunnen doen enz. Daarom heeft de volksvertegenwoordiger altijd gepleit voor een grotere sociale gemengdheid binnen de OVM's, om ervoor te zorgen dat mensen met een inkomen toegang krijgen tot een sociale woning, ten einde die maatschappijen aan geld te helpen.

Namens de Ecolo-fractie is de heer Alain Daems ingenomen met dit sociaal ontwerp. Een dergelijke bepaling ontbrak om het voortbestaan van de sociale huisvesting te verzekeren. De armste bevolkingsgroep woont in sociale woningen. Dat is een goede zaak.

De heer Olivier de Clippele is daarentegen van oordeel dat niet de armste mensen in sociale woningen wonen.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat toen volksvertegenwoordiger Alain Bultot destijds een amendement op de Huisvestingscode wenste in te dienen om die 75 % te bestendigen, de MR-fractie de goedkeuring van dat amendement heeft belet.

Mevrouw Céline Fremault verheugt zich namens de cdH-fractie over dit ontwerp van de regering, dat een belangrijke regeling in een wettelijke vorm giet. De hele sector staat trouwens zeer positief tegenover het ontwerp. Het verheugt de sprekerster dat ook de oppositie er voorstander van is.

Namens de PS-fractie is ook Michèle Carthé ingenomen met de nieuwe bepaling, die in het regeerakkoord staat en die ook in de Huisvestingscode dient te worden opgenomen.

Staatssecretaris Françoise Dupuis dankt de oppositie voor haar steun. Het is tijd om het probleem op te lossen. Er zij gepreciseerd dat de subsidies voor de renovatie van de sociale woningen gewijzigd zijn door de regering: hun percentage is gestegen tot 50 %, wat de lasten voor de OVM's nog eens vermindert. Ook de sociale begeleiding wordt geexternaliseerd met belangrijke programma's. Het is inderdaad zo dat er meer woningen moeten worden gebouwd, maar men moet ook realistisch blijven: de Brusselse bevolking wordt niet rijker en de sociale woningen moeten bij voorrang toegankelijk blijven voor de armsten.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Région. Au plus les sociétés immobilières de service public ont de l'argent, au plus elles peuvent améliorer leurs bâtiments, faire de l'accompagnement social, etc. C'est pourquoi le député a toujours plaidé pour davantage de mixité sociale au sein des SISF, pour permettre aux gens qui ont un revenu de pouvoir entrer dans le logement social, afin de faire rentrer de l'argent dans ces sociétés.

M. Alain Daems salue, au nom du groupe Ecolo, ce projet social. Une telle disposition manquait pour assurer la pérennité du logement social. La population la plus pauvre se trouve, heureusement, dans le logement social.

M. Olivier de Clippele estime, au contraire, que ce ne sont pas les plus pauvres qui sont dans le logement social.

M. Alain Daems rappelle que lorsque le député Alain Bultot a voulu, naguère, déposer un amendement au Code du Logement pour permettre de pérenniser ces 75 %, c'est le groupe MR qui avait empêché que cet amendement soit voté.

Mme Céline Fremault se réjouit, au nom du groupe cdH, de ce projet du gouvernement. Celui-ci permet de couler en forme légale un dispositif important. L'avis de tout le secteur était d'ailleurs très positif. L'oratrice se réjouit de ce que l'opposition y soit également favorable.

Mme Michèle Carthé se réjouit également, au nom du groupe PS, de cette nouvelle disposition, qui était inscrite dans l'accord de gouvernement, et qu'il était important de mettre également dans le Code du Logement.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis remercie l'opposition de son soutien. Cette problématique a suffisamment mûri. Il est à préciser que les subventions pour la rénovation des logements sociaux ont été modifiées par le gouvernement: leur taux est passé à 50 %, ce qui diminue encore d'autant la charge qui repose sur les épaules des SISF. En ce qui concerne l'accompagnement social, celui-ci est également externalisé, avec des programmes importants. Il est vrai qu'il faut construire davantage, mais il faut aussi rester réaliste: la population de Bruxelles ne s'enrichit pas, et le logement social doit rester en priorité accessible aux plus démunis.

### III. Discussion des articles et votes

#### Article 1<sup>er</sup>

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 2*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 3*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

**IV. Stemming over  
het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel**

Het ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

*De Rapporteur,*

Souad RAZZOUK

*De Voorzitter,*

Michel COLSON

**Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble  
du projet d'ordonnance**

Le projet d'ordonnance dans son ensemble est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

– Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

*La Rapporteuse,*

Souad RAZZOUK

*Le Président,*

Michel COLSON





