

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2009-2010

25 JUNI 2010

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot uitbreiding van de huurtoelage tot de
wijkcontracten**

(ingediend door de heren Vincent DE WOLF (F) en
Michel COLSON (F))

Toelichting

Artikel 131 van de ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode stelt het volgende : *“Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.”*

Het wettelijk kader voor de huurtoelage wordt bepaald in het besluit van de Regering van 6 maart 2008.

Die toelage - die het verschil dekt tussen de maandelijkse huurprijs die de gemeente vraagt en een derde van het maandelijkse gezinsinkomen – is bestemd voor de huurders van alle woningen die eigendom zijn van een gemeente of een gemeentelijke regie en is beperkt tot 200 €. De aanvragen moeten worden ingediend door de gemeente zelf.

Artikel 6 van voornoemd besluit stelt het volgende: *“De woningen waarvoor een huurtoelage kan worden toegekend*

1. moeten deel uitmaken van het huurwoningenbestand van een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

2. mogen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van overheidssteun die de baremisatie van de huurprijzen impliceert;”

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2009-2010

25 JUIN 2010

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à étendre l'allocation-loyer aux contrats
de quartier**

(déposée par MM. Vincent DE WOLF (F) et Michel
COLSON (F))

Développements

L'article 131 de l'ordonnance du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement prévoit que *« la Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer »*.

L'arrêté du Gouvernement du 6 mars 2008 fixe le cadre légal de l'allocation-loyer.

Cette allocation - qui couvre la différence entre le loyer mensuel demandé par la commune et le tiers des revenus mensuels du ménage - est destinée aux locataires de tout logement dont le propriétaire est une commune ou une régie communale et limitée à 200 €. Les demandes doivent être introduites par la commune elle-même.

L'article 6 de l'arrêté susmentionné prévoit que *« Les logements pour lesquels une allocation loyer peut être attribuée :*

1. doivent faire partie du parc locatif d'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale;

2. ne doivent pas avoir fait l'objet d'une aide publique impliquant une barémisation des loyers;

Quid met de woningen die gebouwd of vernieuwd zijn in het kader van de wijkcontracten?

De wijkcontracten werden ingesteld bij ordonnantie van 7 oktober 1993, met de bedoeling de meest kwetsbare wijken van het Gewest te herwaarderen via met elkaar gelinkte programma's voor de gebouwen, de openbare ruimten en de sociale cohesie van een wijk. Zij zijn een initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in verschillende kwetsbare wijken en krijgen concreet gestalte dankzij verschillende projecten zoals de vernieuwing van bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen.

De huur van die woningen wordt berekend op grond van de eigen investering van de openbare operator. In het geval van de gemeenten, blijkt dat die bij de ene 10 % en bij de andere 50% bedraagt. Als eenzelfde wegingsfactor wordt gebruikt voor eenzelfde investering, is het huurbedrag veel hoger in de gemeenten die het meest investeren. Dat is een problematische situatie.

Hoewel de operatoren die belast zijn met de uitvoering van die herwaarderingsprogramma's – de gemeenten, de OCMW's, de instellingen van openbare nut - overheidsoperatoren zijn, wordt geen huurtoelage toegekend voor de woningen die tot stand zijn gekomen door de wijkcontracten. Dankzij die steun zouden nochtans meer woningen kunnen worden gecreëerd en zou tevens een betaalbare huurprijs voor de huurders kunnen worden gewaarborgd, ongeacht de investering van de overheidsoperator.

Het zou dus goed zijn te overwegen de huurtoelage uit te breiden tot dat type woning, zodat de bestaansreden van de in het kader van de wijkcontracten gebouwde woningen niet teloor gaat.

Deze resolutie heeft tot doel de Regering te vragen het besluit van 6 maart 2008 in die zin te wijzigen

Qu'en est-il des logements construits ou réhabilités dans le cadre des contrats de quartier ?

Les contrats de quartiers institués par l'ordonnance du 7 octobre 1993 ont pour but de revitaliser les quartiers les plus fragilisés de la Région au moyen de programmes intégrés alliant une intervention sur le bâti, sur les espaces publics ainsi que sur la cohésion sociale d'un quartier. Ils sont initiés par la Région de Bruxelles-Capitale dans différents quartiers fragilisés et prévoient différentes opérations, dont la réhabilitation de logements existants et la création de nouveaux logements.

Le loyer de ces logements est calculé sur la base de l'investissement propre de l'opérateur public. Prenons le cas des communes. Certaines interviennent à concurrence de 10%, d'autres, à concurrence de 50%. Avec un même coefficient pondérateur appliqué à un même investissement, le montant du loyer sera beaucoup plus élevé dans les communes qui investissent le plus. Cette situation pose problème.

Bien que les opérateurs chargés de la mise en œuvre de ces programmes de revitalisation – communes, CPAS, organismes d'intérêt public – soient publics, les logements créés par les contrats de quartier ne bénéficient pas de l'allocation-loyer. Or, cette aide permettrait de développer les logements créés par ce biais tout en garantissant un loyer abordable aux locataires et ce, peu importe l'investissement pris en charge par l'opérateur public.

Pour que les logements construits dans le cadre des contrats de quartier ne perdent pas leur raison d'être, il serait donc bon d'envisager d'étendre l'allocation-loyer à ce type de logement.

L'objectif de cette résolution est d'inviter le Gouvernement à modifier l'arrêté du 6 mars 2008 en ce sens.

Vincent DE WOLF (F)
Michel COLSON (F)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

tot uitbreiding van de huurtoelage tot de wijkcontracten

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op de huisvestingscrisis die sedert de jaren '80 heerst in Brussel;

Gelet op de nood aan een uitbreiding van de huurtoelage om de woningnood en de problemen van een toenemend deel van de bevolking om een betaalbare woning te vinden, te verhelpen;

Gelet op de doelstelling van de wijkcontracten inzake “het socialiseren van woningen”;

Overwegende dat deel 1 van de wijkcontracten betrekking heeft op gebouwen die uitsluitend door de gemeente of het OCMW zijn gerenoveerd, gebouwd of wederopgebouwd en waarvan zij eigenaar is of wordt, en gelet op de openbare aard van de operatoren die belast zijn met de tenuitvoerlegging van de herwaarderingsprogramma's die in dat kader vastgesteld zijn;

Overwegende, dientengevolge, dat de uitbreiding van de huurtoelage tot de woningen waarop de wijkcontracten betrekking hebben een gecontroleerde en aan de toestand van de huurder aangepaste toepassing mogelijk kan maken;

Overwegende, bovendien, dat het opnemen van de huurtoelage in de wijkcontracten kan waarborgen dat die woningen beantwoorden aan de kwaliteitsnormen van de woningen waarvoor een dergelijke premie wordt toegekend;

Overwegende dat de huidige berekeningswijze van de huurprijs van die woningen, op grond van de eigen investering van de overheidsoperator, met eenzelfde wegingsfactor toegepast op eenzelfde investering, inhoudt dat de gevraagde huurprijs te hoog is in de gemeenten die het meest investeren;

Overwegende dat de invoering van een huurtoelage in die context de bestaansredenen van de woningen van de wijkcontracten zou veilig stellen;

PROPOSITION DE RESOLUTION

visant à étendre l'allocation-loyer aux contrats de quartier

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la crise du logement qui sévit à Bruxelles depuis les années 80 ;

Vu la nécessité d'étendre l'allocation-loyer afin de lutter contre le manque de logements la difficulté, pour une part croissante de la population, d'accéder à un logement abordable ;

Vu l'objectif de « socialisation des logements » poursuivi par les contrats de quartier ;

Considérant que le volet 1 des contrats de quartier concerne la rénovation, la construction ou la reconstruction de logements menées exclusivement par la commune et le CPAS sur des immeubles dont elle est ou devient propriétaire et vu le caractère public des opérateurs chargés de la mise en œuvre des programmes de revitalisation conclus dans ce cadre;

Considérant, de là, qu'étendre l'allocation-loyer aux logements des contrats de quartiers permettrait une application contrôlée et modulée en fonction de la situation du locataire ;

Considérant, en outre, que l'introduction de cette allocation-loyer au sein des contrats de quartier permettrait de garantir que ces logements correspondent aux normes de qualité des logements pour lesquels une telle prime est accordée ;

Considérant qu'actuellement le mode de calcul des loyers de ces logements, sur la base de l'investissement propre de l'opérateur public, implique qu'avec un même coefficient pondérateur appliqué à un même investissement, le montant du loyer demandé est beaucoup plus élevé dans les communes qui investissent le plus ;

Considérant que l'instauration d'une allocation-loyer dans ce contexte permettrait de garantir leur raison d'être aux logements des contrats de quartier ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering alle nuttige initiatieven te nemen om de mogelijkheid te bieden de huurtoelage uit te breiden tot de woningen die gebouwd of gerenoveerd zijn dankzij de wijkcontracten

Invite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à prendre toute initiative utile afin de permettre d'étendre l'allocation-loyer aux logements construits ou rénovés par le biais des contrats de quartier.

Vincent DE WOLF (F)
Michel COLSON (F)