



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

10 MARS 2023

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative à l'inscription obligatoire auprès
d'Actiris des locataires sociaux aptes au
travail inoccupés**

(déposée par M. Mathias VANDEN BORRE (NL),
Mme Cieltje VAN ACHTER (NL)
et M. Gilles VERSTRAETEN (NL))

Développements

Les baux des logements sociaux sont souscrits pour une durée de neuf ans au terme de laquelle ils peuvent être prolongés, de trois ans à chaque fois, pour autant que les locataires remplissent toujours les conditions – de revenus par exemple. Si, au cours de la huitième année du bail, une société immobilière constate que les revenus du ménage dépassent le seuil de revenus, il doit être mis fin au bail moyennant un préavis de six mois (article 142 du Code du logement).

Il est essentiel que le logement social soit utilisé comme un tremplin social pour permettre au locataire de trouver le plus rapidement possible un emploi stable et un logement de qualité. En Flandre, les locataires sociaux n'ayant pas d'activité professionnelle (jusqu'à l'âge de 64 ans) sont tenus de s'inscrire au VDAB. Les sociétés immobilières informent les locataires de cette obligation au moyen d'un courrier. Celle-ci fait ensuite l'objet d'un contrôle régulier au moyen des bases de données des sociétés. En cas de refus, des amendes administratives peuvent être imposées.

À Bruxelles, en revanche, les locataires sociaux ne sont aucunement tenus de s'inscrire auprès d'Actiris. Il n'est question que d'un projet pilote, dans le cadre duquel la SLRB et Actiris collaborent à l'insertion (ou la réinsertion) sur le marché de l'emploi traditionnel, et en particulier dans le secteur de la construction, des locataires sociaux qui bénéficient d'allocations de chômage.

GEWONE ZITTING 2022-2023

10 MAART 2023

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de verplichte inschrijving van
niet-werkende arbeidsgeschikte sociale
huurders bij Actiris**

(ingediend door de heer Mathias VANDEN BORRE
(NL), mevrouw Cieltje VAN ACHTER (NL)
en de heer Gilles VERSTRAETEN (NL))

Toelichting

Huurovereenkomsten voor sociale woningen hebben een geldigheidsduur van negen jaar, waarna ze telkens verlengd kunnen worden met drie jaar als de huurders nog aan de voorwaarden voldoen, bv. op het vlak van inkomen. Als een vastgoedmaatschappij tijdens het achtste jaar van de huurovereenkomst vaststelt dat het gezinsinkomen de inkomensdrempel overschrijdt, dan moet de overeenkomst worden opgezegd, waarbij een opzegtermijn van zes maanden geldt (artikel 142 Huisvestingscode).

Het is cruciaal dat sociale woningen worden gebruikt als sociale springplank opdat de huurder zo snel mogelijk een stabiele baan en kwaliteitsvolle woning vindt. In Vlaanderen moet elke niet-beroepsactieve sociale huurder (tot 64 jaar) zich dan ook verplicht inschrijven bij de VDAB. Via brief van de vastgoedmaatschappijen worden de huurders gewezen op deze verplichting en vervolgens wordt dit ook regelmatig gecontroleerd via de databanken van de maatschappijen. Bij weigering kunnen administratieve geldboetes worden opgelegd.

In Brussel is er daarentegen geen enkele verplichting voor sociale huurders om zich bij Actiris in te schrijven. Er is louter sprake van een proefproject waarbij de BGHM en Actiris samenwerken om sociale huurders die een werkloosheidsuitkering genieten (opnieuw) in te schakelen in het traditionele arbeidscircuit en dan in het bijzonder in de bouwsector.

Or, les chiffres démontrent clairement que ce projet pilote est insuffisant: en 2022, les sociétés immobilières sociales ont à peine résilié 35 baux parce que les revenus du locataire social étaient trop élevés. Bruxelles comptant 36.000 logements sociaux occupés au total, cela représente donc un taux dérisoire de 0,10 %.¹ Autrement dit, plusieurs dizaines de milliers de familles ne parviennent pas, même après quasiment dix années d'accompagnement et de soutien, à obtenir un revenu suffisant pour intégrer le marché du logement privé. C'est un échec pour la politique du logement social.

Il ressort également très clairement des chiffres antérieurs sur les sorties de ces trois dernières années dans l'ensemble des 16 sociétés de logement bruxelloises que le nombre de locataires sociaux qui intègrent le marché du logement privé est très limité. En 2019, 1.420 familles (soit 3,9 %) ont quitté leur logement social, contre 1.221 (3,4 %) en 2020 et 1.550 (4,3 %) en 2021.² Ces chiffres illustrent l'une des principales faiblesses de la politique du logement social actuelle. Un logement social devrait être un tremplin vers un revenu stable et de meilleures perspectives d'avenir, et donc une solution temporaire pour les familles en difficulté. À Bruxelles, les personnes occupent parfois un logement social pendant plusieurs décennies sans connaître le moindre progrès économique. Cela représente un coût social important et réduit fortement les chances d'obtenir un logement social pour les personnes qui en ont besoin de toute urgence.

Eu égard aux chiffres de sorties susmentionnés et au taux d'emploi particulièrement faible en Région de Bruxelles-Capitale, il est d'autant plus incompréhensible qu'à Bruxelles, les locataires sociaux aptes au travail inoccupés n'aient aucune obligation de s'inscrire auprès d'Actiris. Cette obligation de s'inscrire auprès d'Actiris contribuera à renforcer l'émancipation du locataire social en l'aidant à trouver un bon emploi.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Il est inséré un article 143/1 nouveau dans le titre VI de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement. Cet article prévoit en son paragraphe 1^{er} l'obligation pour les locataires sociaux, tant occupants que nouveaux, de s'inscrire comme demandeur d'emploi auprès d'Actiris. Cette obligation s'applique tant au locataire qu'au conjoint, au cohabitant légal, au partenaire de fait vivant

1 <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2022-23/00082/images.pdf>

2 <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2022-23/00068/images.pdf>

Dat dit proefproject niet volstaat, wordt echter duidelijk aangetoond door de cijfers: in 2022 werden er door de sociale vastgoedmaatschappijen amper 35 huurovereenkomsten opgezegd wegens te hoog inkomen van de sociale huurder. Aangezien er in totaal sprake is van 36.000 bewoonde sociale woningen, is dit dus een schamele 0,10%.¹ Dat betekent dus dat er meerdere tienduizenden gezinnen niet in slagen om, zelfs na bijna tien jaar van begeleiding en ondersteuning, een inkomen te verwerven dat groot genoeg is om door te stromen naar de private woningmarkt. Dit is een falen van het sociale huisvestingsbeleid.

Ook eerdere cijfers over de totale uitstroom voor de zestien Brusselse huisvestingsmaatschappijen in de voorbije drie jaar tonen zeer duidelijk aan dat de uitstroom van sociale huurders naar de private woningmarkt zeer beperkt is. In 2019 was er sprake van 1.420 gezinnen die hun sociale woning verlieten (3,9%), in 2020 en 2021 waren dat respectievelijk 1.221 (3,4%) en 1.550 (4,3%) gezinnen.² Deze cijfers illustreren een van de grote zwaktes van het huidige sociale huisvestingsbeleid. Een sociale woning zou een springplank moeten zijn naar een stabiel inkomen en betere toekomstkansen en dus een tijdelijke oplossing voor gezinnen in nood. In Brussel blijven mensen soms vele decennia wonen in een sociale woning, zonder dat er sprake is van enige economische vooruitgang. Dit is een grote maatschappelijke kost en een rem op kansen voor mensen die acuut nood hebben aan een sociale woning.

Gelet op de voormelde cijfers van de uitstroom en de bijzonder lage werkzaamheidsgraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het des te onbegrijpelijker dat er in Brussel geen enkele verplichting bestaat voor niet-werkende arbeidsgeschikte sociale huurders om zich bij Actiris te registreren. Deze verplichte inschrijving bij Actiris moet bijdragen tot de verdere emancipatie van de sociale huurder door het vinden van een goede job.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Er wordt een nieuw artikel 143/1 ingevoegd in de Titel VI van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. Dit artikel stipuleert in de eerste paragraaf de verplichting voor zowel nieuwe als zittende sociale huurders om zich als werkzoekende in te schrijven bij ACTIRIS. Deze verplichting geldt zowel voor de huurder als voor de echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner,

1 <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2022-23/00082/images.pdf>

2 <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2022-23/00068/images.pdf>

sous le même toit (dès le début du bail) et au partenaire de fait avec lequel il cohabite depuis un an.

Cette obligation s'applique au locataire social qui ne travaille pas encore (en tant que salarié ou indépendant), qui est âgé de 18 à 65 ans et qui n'est pas encore inscrit comme demandeur d'emploi auprès d'Actiris.

Cette obligation ne s'applique pas aux bénéficiaires d'un revenu d'intégration du CPAS, aux personnes en incapacité de travail ou invalides, ni aux personnes porteuses d'un handicap reconnu.

À compter de l'entrée en vigueur de la présente réglementation, le locataire social dispose de six mois pour s'inscrire auprès d'Actiris. Passé ce délai, tous les locataires sont soumis à des contrôles, et si l'un d'eux ne respecte pas cette obligation, le bailleur social peut en informer la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui peut imposer une amende administrative. Il ne peut toutefois pas être mis fin au bail pour ce seul motif.

feitelijke partner die inwoont (van bij het begin van de huurovereenkomst) en de feitelijke partner met wie men al één jaar samenwoont.

Deze verplichting geldt voor de sociale huurder die nog niet werkt (als werknemer of zelfstandige), tussen 18 jaar en 65 jaar is, en nog niet is ingeschreven als werkzoekende bij ACTIRIS.

Als men een leefloon van het OCMW ontvangt of arbeidsongeschikt dan wel invalide is, dan is deze verplichting niet van toepassing. Hetzelfde geldt als men een erkende handicap heeft.

Vanaf de inwerkingtreding van deze regelgeving beschikt de sociale huurder over 6 maanden om diens inschrijving bij ACTIRIS in orde te maken. Na deze periode gebeuren er controles bij alle huurders. Indien een huurder niet voldoet aan deze verplichting dan kan de sociale verhuurder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) verwittigen die een administratieve geldboete kan opleggen. De huurovereenkomst kan evenwel niet louter en alleen wegens deze reden worden opgezegd.

Mathias VANDEN BORRE (NL)
Cieltje VAN ACHTER (NL)
Gilles VERSTRAETEN (NL)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

relative à l'inscription obligatoire auprès d'Actiris des locataires sociaux aptes au travail inoccupés

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le titre VI de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, il est inséré un article 143/1 nouveau rédigé comme suit:

«Article 143/1. § 1^{er}. Outre les obligations du locataire visées dans la présente ordonnance et dans les arrêtés du Gouvernement, le locataire d'un logement locatif social respecte les obligations suivantes:

- 1° avoir sa résidence principale dans le logement locatif social et y être domicilié;
- 2° occuper le logement locatif social de manière à ne pas compromettre la qualité de vie et à ne causer aucune nuisance excessive aux voisins et à l'environnement immédiat;
- 3° si le locataire est un citoyen sans activité professionnelle avec potentiel d'emploi, s'inscrire auprès d'Actiris.

§ 2. L'obligation visée au paragraphe 1^{er}, 3°, s'applique à tous les locataires, donc aussi bien au locataire de référence qu'à son cohabitant légal ou partenaire de fait.

Tout locataire inoccupé jusqu'à l'âge de 64 ans est considéré comme un citoyen sans activité professionnelle avec potentiel d'emploi.

Par dérogation à l'alinéa 2, les personnes suivantes ne sont pas considérées, à titre temporaire ou permanent, comme des citoyens sans activité professionnelle avec potentiel d'emploi:

- 1° le locataire qui est incapable de travailler en raison d'une incapacité de travail, d'une invalidité ou d'un handicap reconnu;
- 2° le locataire indemnisé et auquel une exception s'applique pour des raisons d'équité.

Le Gouvernement détermine les modalités selon lesquelles le locataire peut démontrer qu'il relève des exceptions visées à l'alinéa 2.

§ 3. Le bailleur informe expressément le candidat locataire et le locataire des obligations du locataire visées au paragraphe 1^{er}.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende de verplichte inschrijving van niet-werkende arbeidsgeschikte sociale huurders bij Actiris

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In Titel VI van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt een nieuw artikel 143/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 143/1. § 1. Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in deze ordonnantie en in de besluiten van de Regering, leeft de huurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving;
- 3° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, zich inschrijven bij ACTIRIS.

§ 2. De verplichting, vermeld in de eerste paragraaf, 3°, geldt voor alle huurders, dus zowel voor de referentiehuurder als diens wettelijke of feitelijke partner.

Een niet-werkende huurder tot de leeftijd van 64 jaar wordt beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel.

In afwijking van het tweede lid worden de volgende personen tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel:

- 1° de huurder die niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap;
- 2° de huurder die uitkeringsgerechtigd is en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen.

De regering bepaalt de wijze waarop de huurder kan aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen, vermeld in het tweede lid.

§ 3. De verhuurder brengt de kandidaat-huurder en de huurder uitdrukkelijk op de hoogte van de huurdersverplichtingen, vermeld in de eerste paragraaf.

Le bailleur vérifie si le locataire respecte l'obligation du locataire visée au paragraphe 1^{er}, 3^o, au moment de l'attribution, et il effectue ensuite un contrôle triennal du respect de cette obligation du locataire.

§ 4. Le bailleur informe immédiatement la SLRB du résultat des contrôles visés à l'alinéa 2 du paragraphe 3. La SLRB peut ensuite imposer une amende administrative au locataire d'un logement locatif social qui ne respecte pas une obligation visée au paragraphe 1^{er}, 3^o. L'amende administrative ne peut être imposée que si, après rappel et mise en demeure, le locataire ne respecte pas ses obligations dans le délai imparti. Le montant de l'amende administrative est de 250 euros au minimum et 2.500 euros au maximum.

Si la SLRB a imposé une amende administrative, il est également fixé un nouveau délai dans lequel l'obligation du locataire doit être remplie.».

De verhuurder gaat na of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting vermeld in de eerste paragraaf, 3^o, op het moment van de toewijzing en voert daarna een driejaarlijkse controle uit op het naleven van die huurdersverplichting.

§ 4. De verhuurder brengt de BGHM onmiddellijk op de hoogte van het resultaat van de controles vermeld in het tweede lid van de derde paragraaf. De BGHM kan vervolgens een administratieve geldboete opleggen aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in de eerste paragraaf, 3^o niet naleeft. De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. De administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 250 euro en niet hoger dan 2.500 euro.

Als de BGHM een administratieve geldboete heeft opgelegd, wordt tevens een nieuwe termijn vastgelegd waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet worden nagekomen.".

Mathias VANDEN BORRE (NL)
Cieltje VAN ACHTER (NL)
Gilles VERSTRAETEN (NL)