

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2011-2012

3 JULI 2012

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 de heren Alain HUTCHINSON (F) en
Michel COLSON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibe, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

Plaatsvervanger : mevr. Céline Fremault.

Andere leden : mevr. Anne Herscovici, mevr. Catherine Moureaux, mevr. Olivia P'tito.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-299/1 – 2011/2012 : Ontwerp van ordonnantie.

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

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

3 JUILLET 2012

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 MM. Alain HUTCHINSON (F) et
Michel COLSON (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Mme Fatoumata Sidibe, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

Membre suppléant : Mme Céline Fremault.

Autres membres : Mmes Anne Herscovici, Catherine Moureaux, Olivia P'tito.

Voir :

Document du Parlement :
A-299/1 – 2011/2012 : Projet d'ordonnance.

I. Uiteenzetting van Staatssecretaris Christos Doukeridis

De staatssecretaris heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« De gewestelijke beleidsverklaring voorziet met name voor wat betreft de sociale huisvesting in haar hoofdstuk twee, dat handelt over het « Recht op Huisvesting », het volgende :

« Het Gewest zal een huurovereenkomst van bepaalde duur van 9 jaar instellen voor nieuwe huurders vanaf 2010.

Wanneer deze huurovereenkomst afloopt, zou deze slechts kunnen worden verlengd als de huurders met maximaal 10 % de voorwaarden overschrijden om aanspraak te maken op een sociale woning.

De Regering zal afwijkingen kunnen bepalen om redenen inzake ouderdom en gezondheid. ».

Zoals u weet, wordt de Brusselse sociale huisvestingssector gekenmerkt door een zekere paradox : enerzijds worden enkel gezinnen, waarvan het inkomen niet hoger ligt dan een bepaald plafond, toegelaten en anderzijds kunnen bepaalde huurders levenslang een sociale woning betrekken, zelfs wanneer hun inkomen het initieel vastgestelde plafond in de loop van de huurovereenkomst overschrijft.

Deze paradox is, zoals we zouden kunnen vermoeden, geen toeval : zo houden huisvestingsmaatschappijen in naam van de sociale gemengdheid deze soort huurders in hun woningen en dienen de huurders ten koste van deze zogenaamde solidariteit zelfs een hogere huurprijs te betalen.

Vandaag de dag moet er echter rekening worden gehouden met een nieuw gegeven : zo zijn er momenteel niet minder dan 38.000 gezinnen opgenomen op een wachtlijst voor een sociale woning.

Deze gezinnen voldoen per definitie allen aan de financiële toelatingsvoorwaarden.

Bijgevolg treedt er een duidelijk billijkheidsprobleem op tussen, enerzijds, de sociale huurders, wier inkomen het toelatingsplafond heeft overschreden, en, anderzijds, de kandidaten die reeds vele jaren wachten tot een sociale woning vrijkomt en die in afwachting gehuisvest zijn op de private woonmarkt, waar de huurprijzen gemiddeld tweemaal hoger liggen dan deze die van toepassing zijn op de sociale woonmarkt.

Dit is meteen ook de reden waarom het legitiem is gebleken om de invoering van een huurovereenkomst voor bepaalde duur binnen het woningenbestand van de openbare vastgoedmaatschappijen op te nemen in het meerderheidsakkoord.

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Christos Doukeridis

Le Secrétaire d'Etat a tenu devant la commission le discours suivant :

« La déclaration de politique régionale prévoit notamment en ce qui concerne le logement social dans son chapitre 2 « Consacrer le droit au logement » :

« La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010.

A l'issue du bail, celui-ci ne pourrait être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10 % les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social.

Le Gouvernement pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé. ».

Le secteur du logement social bruxellois se caractérise, on le sait, par un certain paradoxe : il n'admet que des ménages dont les revenus n'excèdent pas un certain seuil, mais autorise le maintien à vie des locataires dans le parc social, quand bien même donc les ressources financières de ceux-ci dépasseraient les plafonds de départ en cours de bail.

Ce paradoxe, on s'en doute, n'est pas fortuit : c'est au nom de la mixité sociale que la société de logement conserve ces preneurs, lesquels sont d'ailleurs tenus, pour prix de cette solidarité en quelque sorte, d'acquitter un loyer plus élevé.

Il faut cependant composer avec une donnée nouvelle aujourd'hui : les listes d'attentes du logement social comptent pas moins de 38.000 ménages.

Ces derniers, par définition, remplissent tous les conditions financières d'admission.

Dès lors, entre les locataires sociaux dont les revenus ont dépassé le seuil d'éligibilité d'une part et, de l'autre, ces candidats qui patientent de longues années durant pour qu'un logement social se libère et qui, dans l'attente, habitent dans le marché privé du logement deux fois plus cher en moyenne que le parc social, il se pose un incontestable problème d'équité.

Raison pour laquelle l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le parc des sociétés immobilières de service public est apparue légitime à insérer dans l'accord de majorité.

Daarom heb ik de Adviesraad voor Huisvesting eind 2009 de opdracht gegeven om zich te buigen over het vraagstuk van de huurovereenkomst voor bepaalde duur.

Daarnaast interesseerde de mening van de actoren op het werkveld mij met het oog op het omkaderen van het voorstel dat ik wenste in te dienen.

In hetgeen volgt geef ik u een uittreksel van de brief van 10 december 2009 die aan de Adviesraad werd gericht :

« De beginselen die in dit verband de grondslag zullen vormen van mijn denkoefening en actie binnen de huidige legislatuur zijn driedelig :

- een eerste beginsel betreft de noodzakelijke solidariteit tussen de begunstigden van een sociale woning en tussen de begunstigden en niet-begunstigden van dergelijke woningen;
- het tweede beginsel heeft betrekking op het noodzakelijk in overweging nemen van het steeds crucialere financiële evenwicht binnen de sector, rekening houdend met de verarming van het doelpubliek;
- het derde en laatste beginsel betreft het behoud in de mate van het mogelijke en de ontwikkeling in voorkomend geval van een zekere gemengdheid binnen de sociale woonwijken.

Vervolgens heeft de Adviesraad een werkgroep opgericht. Om de denkoefening te voeden, heeft deze werkgroep de Vlaamse en Waalse vertegenwoordigers van de sociale huisvesting ontmoet.

Hierna werd mij in november 2010 een eerste verslag voorgelegd, waarvoor ik een aantal verduidelijkingen heb gevraagd.

In het eindverslag van 18 februari 2011 was het advies van de Adviesraad opgenomen dat ongunstig was over de huurovereenkomst voor 9 jaar en het plafond van 10 %.

Na een uiteenzetting van de redenen voor zijn sceptische houding die hoofdzakelijk betrekking hadden op de zware administratieve last, het in gedrang komen van de sociale gemengdheid en de kans op werkloosheidsval, was de Adviesraad in zijn verslag van mening dat de regering aan verschillende voorwaarden moest voldoen om het nieuwe huurstelsel in te kunnen voeren :

1. het verhogen van het plafond tot minimum 150 % van het toelatingsinkomen;
2. het controleren van de financiële situatie van het gezin over een redelijk lange termijn;
3. de stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst en een driejaarlijkse evaluatie;

Fin 2009, j'ai, dès lors, chargé le Conseil Consultatif du Logement (le CCL) de se pencher sur la question du bail à durée déterminée.

L'avis des acteurs de terrain qu'il représente m'intéressait pour cadrer la proposition que je souhaitais initier.

Voici un extrait du courrier du 10 décembre 2009 adressé au CCL à l'époque :

« Les principes qui guideront ma réflexion et mon action à cet égard dans la présente législature sont de trois ordres :

- la nécessité de solidarité entre bénéficiaires d'un logement social et entre bénéficiaires et non-bénéficiaires de ce type de logement;
- la nécessaire prise en compte de l'équilibre financier du secteur, acte pris de l'appauvrissement de son public, et de plus en plus cruciale;
- le maintien autant que faire se peut et si possible le développement d'une certaine mixité dans les cités de logement social.

Le CCL a constitué un groupe de travail et pour alimenter la réflexion, le groupe de travail a rencontré des représentants du logement social en Flandre et en Wallonie.

Un premier rapport m'a été présenté en novembre 2010, pour lequel j'ai demandé quelques éclaircissements.

Le rapport final, daté du 18 février 2011, reprenait l'avis du CCL qui était négatif par rapport au bail de 9 ans et au plafond de 10 %.

Après avoir exposé les raisons de son scepticisme – lourd administrativement, contre la mixité sociale, piège à l'emploi principalement – le CCL, dans son rapport était d'avis que si le gouvernement persistait dans son intention d'instaurer ce nouveau régime de bail, il fallait plusieurs conditions :

1. élever le seuil à minimum 150 % des revenus d'admission;
2. vérifier la situation financière du ménage sur une période assez longue;
3. reconduction tacite du bail et évaluations triennales postérieures;

4. het begeleiden van de doorstroming van gezinnen naar middelgrote woningen;
5. zich beperken tot de inkomensvoorwaarden;
6. de nodige aandacht besteden aan de situatie van bepaalde specifieke categorieën van huurders, zoals met name gehandicapten en bejaarden.

Rekening houdend met dit advies en na een bijkomende ontmoeting met bepaalde actoren, ben ik overgegaan tot de uitwerking van een voorontwerp van ordonnantie, waarin verschillende voorwaarden werden opgenomen die door de Adviesraad werden aangehaald :

- hierna heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 29 oktober 2011 in eerste lezing haar goedkeuring gehecht aan dit voorontwerp;
- vervolgens heeft de Adviesraad voor Huisvesting op 18 november een formeel advies uitgebracht;
- hierop heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 29 maart 2012 het voorontwerp in tweede lezing goedgekeurd;
- tot slot heeft diezelfde Regering op 7 juni 2012 na advies van de Raad van State haar goedkeuring gehecht aan het voorontwerp van ordonnantie.

Nu kom ik tot de kern van het ontwerp dat vandaag door de commissie zal worden onderzocht.

Het principe is eenvoudig : de huurders zullen in de toekomst, met name vanaf 1 januari 2013, een overeenkomst van negen jaar ondertekenen, waarbij er na het achtste jaar een controle van hun inkomen zal plaatsvinden.

Indien dit inkomen meer dan 50 % hoger ligt dan het toelatingsplafond, zal de huurovereenkomst worden beëindigd.

In het tegenovergestelde geval zal de overeenkomst automatisch worden verlengd en zal deze controle vervolgens om de drie jaar plaatsvinden.

De reeds genoemde 50 procent werd niet zomaar gekozen.

Zo heeft men namelijk de juiste middenweg proberen te vinden : niet te hoog (om werkloosheidsvallen te voorkomen en een zekere sociale gemengdheid te waarborgen) en niet te laag (om aan de toekomstige gezinnen die het sociale woningenpark zullen verlaten de toekenning van een herhuisvestingshulp niet te ontzeggen).

Naast het waarborgen van een zekere elementaire billijkheid, is de maatregel (die reeds van toepassing is in de twee andere Gewesten van ons land) eveneens erg menselijk :

4. accompagner les ménages vers le logement moyen;
5. se limiter aux conditions de revenus;
6. être attentif à la situation de certaines catégories spécifiques de locataires principalement les personnes handicapées et les personnes âgées.

Fort de cet avis, et après avoir rencontré de manière complémentaire certains acteurs, j'ai finalisé un avant-projet d'ordonnance qui a intégré plusieurs conditions énoncées par le CCL :

- le GRBC a marqué son accord en première lecture le 29 octobre 2011;
- le CCL a rendu son avis formel le 18 novembre 2011;
- puis le GRBC a marqué son accord en deuxième lecture le 29 mars 2012;
- et enfin son accord en troisième lecture le 7 juin 2012 après l'avis du Conseil d'Etat.

J'en viens maintenant au cœur du projet que la commission va examiner aujourd'hui.

Le principe en est simple : les locataires signeront à l'avenir, à partir du 1^{er} janvier 2013, un contrat de neuf ans, au terme de la huitième année duquel une vérification s'opérera quant à leurs revenus.

Si ceux-ci dépassent de plus de 50 % le plafond d'admission, il sera mis fin au bail.

Dans le cas contraire, le contrat sera reconduit, de manière automatique; et, par la suite ce contrôle prendra place à un rythme triennal.

Ce pourcentage de 50 % n'a pas été choisi au hasard.

Il vise un juste milieu : ni trop bas (pour éviter les pièges à l'emploi et, par ailleurs, maintenir une certaine dose de mixité sociale), ni trop haut (pour conserver, au bénéfice des futurs ménages invités à quitter le parc social, la titularité d'une série d'aides au relogement).

En plus d'être sous-tendue par un objectif d'équité élémentaire, la mesure (déjà d'application dans les deux autres Régions du pays) se veut humaine :

- zo is de maatregel enkel van toepassing op huurders wier huurovereenkomst wordt gesloten vanaf 1 januari 2013 en geldt zij dus in geen geval voor huurders die reeds binnen het sociale woningenpark gehuisvest zijn; de nieuwe voorschriften zijn dus enkel van toepassing op personen die hun sociale huurovereenkomst met volledige kennis ter zake hebben ondertekend en dus volledig op de hoogte zijn van het statuut waaronder zij vanaf nu vallen;
- de maatregel is niet van toepassing op bejaarden en gehandicapten;
- de termijnen om beroep aan te tekenen tegen een beslissing tot niet-verlenging werden substantieel ingekort, zodat er een uitspraak volgt vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn (en de uittreding uit de woning);
- huurders wier inkomen na de kennisgeving van de opzeggingstermijn plots komt te dalen, kunnen een specifiek beroep aantekenen;
- de Regering werd officieel belast met de taak om te voorzien in de nodige herhuisvestingshulp voor gezinnen die op basis van de maatregel uit hun huis worden gezet; de eerste uithuiszettingen worden echter pas in 2022 verwacht.

De lengte van de wachtlijsten binnen de sociale huisvesting (waarvoor momenteel een omvangrijk programma voor de bouw van sociale woningen in het leven werd geroepen dat de overvloed aan aanvragen moet proberen op te vangen) is echter niet het enige probleem waarmee de sector wordt geconfronteerd; zo vormt de onderbezetting van sociale woningen een ander probleem.

Daarnaast moet het sociale woningenbestand zo efficiënt en rationeel mogelijk worden beheerd om ervoor te zorgen dat meerkamerwoningen opnieuw beschikbaar worden voor kroostrijke gezinnen, die vaak het langst op een wachtlijst staan.

Daarenboven zou het inconsequent zijn geweest om de huidige hervorming niet te koppelen aan een dynamisering van de doorstromingsprocedure (waarbij beoogd wordt om een sociale huurder, die een te groot of te klein geworden woning betreft, te laten verhuizen naar een andere en beter aangepaste sociale woning).

Hier werd dan ook gevolg aan gegeven : zo is het voornoemde stelsel eveneens van toepassing op huurders die een bovenmatige woning betrekken.

Ook hier omkaderen een reeks beschermingsmaatregelen de voorziening.

Naast de reeds genoemde voorwaarden (behoudens het specifieke beroep in geval van een plotse daling van het inkomen tijdens de opzegtermijn), is de uitdoving van de

- elle ne s'applique qu'aux locataires dont le bail prend effet à partir du 1^{er} janvier 2013, et nullement donc aux preneurs déjà installés dans le parc social. Le prescrit nouveau, dit autrement, ne concerne que ceux qui ont signé leur bail social en toute connaissance de cause, sans rien ignorer du statut qui est désormais le leur;
- elle exempte les seniors et les handicapés;
- les délais de recours ont été substantiellement réduits concernant une décision de non reconduction, afin qu'il soit statué dessus avant l'expiration du préavis (et la sortie des lieux);
- un recours spécifique est ouvert aux locataires qui voient leurs revenus chuter après la notification du préavis;
- le gouvernement est officiellement investi de la mission de concevoir une série d'aides au relogement pour les ménages expulsés sur cette base. Les premières évictions éventuelles ne sont attendues que pour 2022 cependant.

La longueur de la file d'attente dans le logement social (qu'un vaste programme de construction d'habitations sociales tend actuellement à résorber) n'est cependant pas le seul problème auquel est confronté le secteur; la sous-occupation des logements sociaux en est un autre.

Or, il convient de gérer le parc immobilier social le plus efficacement et rationnellement possible, afin que les logements multi-chambres redeviennent disponibles pour les familles nombreuses, celles-là même qui ont à patienter le plus longtemps sur les registres d'inscription.

Aussi, il aurait été inconséquent de ne pas coupler à la présente réforme une dynamisation de la procédure de mutation (laquelle vise à déplacer un locataire social occupant un logement devenu avec le temps trop grand ou trop petit vers une autre habitation sociale, adaptée celle-là).

Dont acte : le régime susdécrit trouve également à s'appliquer aux locataires habitant un logement dit suradapté.

Ici aussi, des garde-fous encadrent le dispositif.

En plus de ceux qui ont déjà été mentionnés (à l'exception, logique, du recours spécifique en cas de chute des revenus en cours de préavis), l'extinction du bail est ainsi

huurovereenkomst onderworpen aan de volgende cumulatieve vereisten :

- de woning moet minstens twee kamers te veel tellen;
- de huisvestingsmaatschappij dient voorafgaandelijk een aangepaste woning te hebben voorgesteld en het is slechts na een weigering vanwege de huurder dat er wordt overgegaan tot de niet-verlenging van de huurovereenkomst;
- om geldig te zijn, dient dit voorstel betrekking te hebben op een woning die beschikt over hetzelfde comfort, die gelegen is in dezelfde gemeente (om te voorkomen dat de huurder te ver moet verhuizen en « ontworteld » wordt), en waarvan de huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de vorige huurprijs;
- tot slot, blijven huurders die vanaf 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst ondertekenen, maar dit echter op basis van een doorstroming waartoe vóór deze datum werd besloten, onderworpen aan het oude stelsel van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur.

Zoals blijkt, werd aan alle voorwaarden voldaan om deze belangrijke en ambitieuze doelstelling te bereiken die erin bestond het sociale woningenpark opnieuw toegankelijk te maken voor de meest noodbehoevende personen en de sociale gemengdheid binnen de wijken te stimuleren. ».

II. Algemene bespreking

De heer Vincent Lurquin erkent dat het niet gemakkelijk is om te arbitreran, ten voordele van de meest achtergestelde mensen in de maatschappij, tussen categorieën van mensen die allemaal achtergesteld zijn. Het zou eenvoudiger geweest zijn niets te veranderen aan het stelsel van de contracten van onbepaalde duur in de sociale huisvesting. Men kent immers de strijd die de kandidaat-huurder moet leveren door een aantal jaren te wachten en te bewijzen dat hij een bescheiden inkomen heeft en tot slot in te trekken in een woning waarvan de huurprijs niet het grootste deel van zijn inkomen opsoupeert.

De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat de Adviesraad voor de Huisvesting het niet eens was met deze hervorming, want ook al stijgen de inkomens van de huurders met 50 % in vergelijking met het toegestane maximum, toch zijn die gezinnen daarmee niet uit de armoede. De sociale realiteit is veel complexer dan dat. Vandaag wachten 38.000 gezinnen op een sociale woning, terwijl 80.000 mensen voldoen aan de financiële toegangsvoorwaarden. Namens de billijkheid en de sociale rechtvaardigheid moet men de politieke moed hebben om een einde te maken aan de huurovereenkomsten van onbepaalde duur in de sociale huisvesting om de meest achtergestelde mensen de kans te geven een woning te vinden.

subordonnée à la réunion des exigences cumulatives suivantes :

- le logement doit comporter au moins deux chambres excédentaires;
- la société de logement doit avoir fait au préalable une proposition d'habitation adaptée, et ce n'est qu'en cas de refus du locataire que la non reconduction du bail s'enclenche alors;
- pour être valable, cette proposition doit porter sur un logement doté d'un confort semblable, situé dans la même commune (afin d'éviter au locataire un déménagement/déracinement trop lointain) et dont le loyer ne dépasse pas de plus de 15 % le précédent loyer;
- enfin, les locataires qui signent un nouveau bail à partir du 1^{er} janvier 2013, mais en application d'une mutation initiée antérieurement, restent soumis à l'ancien régime du bail à durée indéterminée.

On le voit, les conditions sont réunies de la sorte pour réaliser cet objectif, capital et ambitieux, consistant à recentrer le parc des sociétés de logement sur ceux qui en ont le plus besoin, tout en cultivant la mixité sociale dans les cités. ».

II. Discussion générale

M. Vincent Lurquin reconnaît qu'il n'est pas facile de réaliser un arbitrage en faveur des personnes les plus fragiles dans la société, entre des catégories de personnes qui sont toutes précarisées socialement. Il eût été plus simple de ne rien changer au régime des baux à durée indéterminée dans le logement social. En effet, on connaît le parcours du combattant qui consiste pour le candidat locataire à attendre un certain nombre d'années en faisant la preuve de la modicité de ses revenus, et puis enfin poser ses valises dans un logement dont le loyer ne mangera pas une grande partie de ses revenus.

Le député rappelle que le Conseil Consultatif du Logement n'était pas d'accord avec cette réforme, car même si les revenus des locataires augmentent de 50 % par rapport au plafond d'admission, ces ménages ne sont pas pour autant sortis de la précarité. Mais la réalité sociale est beaucoup plus complexe. Il y a aujourd'hui 38.000 ménages en attente d'un logement social, alors que 80.000 personnes remplissent les conditions financières d'admission. Au nom de l'équité et de la justice sociale, il fallait avoir du courage politique pour décider d'en terminer avec les baux à durée indéterminée dans le logement social, afin de permettre aux plus précarisés d'y accéder.

Dit ontwerp van ordonnantie is niet enkel een toepassing van de algemene beleidsverklaring van de meerderheid, maar het ontwerp is ook besproken met de veldwerkers. De Adviesraad voor de Huisvesting was het niet eens met het principe van een overeenkomst van bepaalde duur, maar heeft wel ingestemd met de voorwaarden van de staatssecretaris. Men zal immers de regels in de loop van het spel niet veranderen : de nieuwe regel zal enkel van toepassing zijn voor de nieuwe huurders wier overeenkomst begint te lopen vanaf 1 januari 2013 en niet voor de huurders die reeds een sociale woning hebben. De eerste gevolgen van dat beleid zullen pas voelbaar zijn in 2022, maar het is een kwestie van contractueel vertrouwen tussen de huurders en de overheid dat absoluut behouden moet worden.

De fundamentele reden achter deze ordonnantie is de bescherming van de meest achtergestelde personen, maar het is van essentieel belang om de gehandicapten en de personen ouder dan 65 jaar buiten de regeling te laten.

De volksvertegenwoordiger wijst erop dat de keuze voor het percentage van het inkomen dat het maximum overschrijdt, vastgesteld op 150 %, de gevraagde adviezen volgt en dat daarmee vermeden wordt dat in de val getrapt wordt om de sociale mix uit te sluiten. Er zijn beroepen mogelijk, waarvan de effectiviteit gegarandeerd wordt door de korte termijnen.

De spreker meent dat dit ontwerp niet de oplossing bij uitstek is voor de huisvestingscrisis, maar dat het past in een geheel van bepalingen in een allesomvattend beleid. De BBROW stelde voor om dat debat op te nemen in een algemene hervorming van de regels voor de sociale verhuur : berekening van de huurprijzen, bedrag van de solidariteitsbijdragen, bovenmatige sociale woningen en problematiek van de doorstromingen. De staatssecretaris heeft die problematiek trouwens verwerkt in het ontwerp van ordonnantie.

Die dynamische aanpak van het doorstromingsbeleid heeft een vangnet : er moeten ten minste twee overtollige kamers zijn, de OVM moet een voorafgaand voorstel doen voor een aangepaste woning, met vergelijkbaar comfort, in dezelfde gemeente, met een huurprijs die niet hoger mag zijn dan 15 % van de vorige huurprijs.

Om al die redenen zal Ecolo het ontwerp van ordonnantie steunen. Gelet op het beperkte aantal mensen die de gevolgen ervan zullen ondervinden (minder dan duizend) en de datum waarop de eerste maatregelen voelbaar zullen zijn, is dit een kleine stap voor het huisvestingsbeleid, maar een grote stap voor de mensen die in armoede leven en die de hoop zouden verliezen dat zij, op een dag, een groter deel van hun inkomen kunnen besteden aan de opvoeding van hun kinderen en in menswaardige omstandigheden kunnen leven.

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat de MR-fractie deze tekst zal goedkeuren, maar hij meent dat de olifant

Le présent projet d'ordonnance n'est pas seulement une application de la déclaration de politique générale de la majorité, mais il a été débattu avec les acteurs de terrain. Le Conseil Consultatif du Logement n'était pas d'accord avec le principe d'un bail a durée déterminée, mais a bien marqué son accord avec les modalités prévues par le Secrétaire d'Etat. En effet, on ne changera pas les règles en cours du jeu : la nouvelle règle ne s'appliquera que pour les nouveaux locataires dont le bail prendra effet à partir du 1^{er} janvier 2013, et pas pour ceux qui sont déjà installés dans le logement social. Les premiers effets de cette politique ne se feront ressentir qu'en 2022, mais il s'agit d'une question de confiance contractuelle entre locataires et autorité publique, qui devait être impérativement sauvegardée.

Par ailleurs, si la raison fondamentale de cette ordonnance est la protection des plus fragilisés, il était essentiel d'immuniser les personnes handicapées ainsi que les personnes de plus de 65 ans.

Le député fait remarquer que le choix du pourcentage du revenu excédentaire, fixé à 150 %, suit les avis demandés et permet d'éviter le piège d'exclure la mixité sociale. Enfin, des recours sont prévus, dont l'effectivité est garantie par la brièveté des délais.

L'orateur estime que ce projet ne peut être la solution par excellence à la crise du logement, mais qu'il s'inscrit dans une architecture de dispositions, dans la cohérence d'une politique. Le RBDH préconisait l'intégration de ce débat dans une réforme globale des règles locatives sociales : calcul des loyers, montant de la cotisation sociale de solidarité, suradaptation des logements sociaux et problématique des mutations. Le secrétaire d'Etat a d'ailleurs intégré cette problématique dans le projet d'ordonnance.

Cette dynamisation de la politique de mutation a été encadrée par des garde-fous : il faut au moins deux chambres excédentaires, la SISF doit faire une proposition préalable d'une habitation adaptée, avec un confort semblable, dans la même commune, avec un loyer ne dépassant pas plus de 15 % le loyer précédent.

Pour toutes ces raisons, Ecolo soutiendra ce projet d'ordonnance. Vu le faible nombre de personnes impactées (moins de mille) et la date des premiers effets de ces mesures, il s'agit ici d'un petit pas pour la politique du logement, mais d'un grand pas pour ceux qui vivent dans la précarité et qui commençaient à perdre espoir qu'un jour, peut-être, ils pourraient consacrer une part plus importante de leurs revenus à l'éducation de leurs enfants, à vivre, simplement, conformément à la dignité humaine.

M. Vincent De Wolf annonce que le groupe MR votera positivement ce texte, mais estime que la montagne ac-

een muis heeft gebaard. In het regeerakkoord van 2009 kon men reeds lezen dat er een huurovereenkomst van bepaalde duur ingevoerd zou worden. Toen werd 2010 vooropgesteld en als criterium voor het niet-verlengen van de huurovereenkomst het feit dat het inkomen meer dan 10 % hoger ligt dan het maximum voor de toegang tot de sociale huisvesting. Vandaag spreekt men over 2013 en nu heeft men het over 50 % overschrijding van het maximum voor de toegang tot de sociale huisvesting.

De volksvertegenwoordiger meent dat er een grote fout in de tekst staat : in artikel 3, § 3, derde lid, begrijpt men dat de mensen die met een handicap in de sociale huisvesting terechtgekomen zijn en die hun handicap zouden verliezen vanaf 1 januari 2013, uit hun sociale woning gezet zouden worden. Dat is echt een grote discriminatie. Daarom stelt de volksvertegenwoordiger een amendement voor (nr. 2) om die vergissing te verhelpen.

De volksvertegenwoordiger meent overigens dat de tekst een aantal vragen doet rijzen.

Hoeveel gezinnen zijn er thans in de sociale huisvesting waarvan de inkomens met 50 % het toegangsmaximum overschrijden ?

Indien men vanaf 1 januari 2013 een overeenkomst van negen jaar invoert, zal men in 2022 de gevolgen van dat beleid zien. Dan zullen twee criteria bepalen of de sociale huurovereenkomst al dan niet wordt verlengd : enerzijds het inkomen en anderzijds de gezinssamenstelling.

Wat de inkomens betreft, lijkt het percentage van 150 % van het toegangsmaximum redelijk.

In verband met het « aangepaste » karakter van de woning, rijst de vraag waarom men de mogelijkheid van twee overtollige kamers behoudt ? Aangezien de voorwaarden cumulatief zijn, stelt de volksvertegenwoordiger voor, in amendement nr. 1 dat hij indient, om bij het gemeentelijke criterium van de keuze een criterium inzake perimeter toe te voegen : als men bijvoorbeeld iemand van de Hoogstraat naar Haren of Neder-over-Heembeek wil laten doorstromen, is dat echt een ontworteling voor die persoon, omdat het aan de andere kant van de stad is, ook al is de woning in dezelfde gemeente gelegen.

De spreker meent dat men werkelijk een ongelijkheid creëert tussen mensen die vóór 31 december 2012 een woning gevonden hebben en de mensen die na 1 januari 2013 in de sociale huisvesting zullen terechtkomen. Is de staatssecretaris zich daarvan bewust ?

De spreker is overigens tevreden dat de personen ouder dan 65 jaar buiten de regeling vallen. Maar hoe staat het met een persoon die 65 jaar wordt in de loop van de huurovereenkomst ? Valt die persoon buiten de regeling ?

couche d'une souris. Lors de l'accord de gouvernement de 2009, il avait déjà été décidé de mettre en place un bail à durée déterminée. On parlait de l'instituer dès 2010, et de fixer comme critère pour la non-reconduction du bail, des revenus de plus de 10 % par rapport au seuil d'accès au logement social. Aujourd'hui on en est à 2013 et on parle maintenant de 50 % de dépassement du seuil d'accès au logement social.

Le député estime qu'il y a une erreur majeure dans le texte : à l'article 3, § 3, 3^e alinéa, on comprend que les gens qui sont entrés avec un handicap dans le logement social, et qui perdraient leur handicap à partir du 1^{er} janvier 2013, seraient exclus de leur logement social. C'est véritablement une discrimination majeure. C'est la raison pour laquelle le député dépose un amendement (n° 2) pour réparer cette erreur.

Par ailleurs, le député estime que ce texte pose un certain nombre de questions.

Combien y a-t-il, actuellement dans le logement social, de ménages dont les revenus excèdent de 50 % le seuil d'admission ?

Si on instaure un bail de neuf ans à partir du 1^{er} janvier 2013, c'est en 2022 qu'on verra les effets de cette politique. Il y aura à ce moment-là deux critères qui détermineront la reconduction ou non du bail social : d'une part un critère de revenus, et d'autre part un critère de composition de ménage.

En ce qui concerne les revenus, le pourcentage de 150 % du seuil d'admission paraît raisonnable.

Concernant le caractère « adapté » du logement, pourquoi maintenir la possibilité de garder deux chambres supplémentaires ? Les conditions étant cumulatives, le député propose, dans l'amendement n° 1 qu'il dépose, d'ajouter au critère communal du choix, un critère de périmètre : par exemple si on veut faire muter une personne de la rue Haute vers Haren ou Neder-over-Heembeek, c'est vraiment un déracinement pour la personne, car cela se trouve à l'autre bout de la ville bien que dans la même commune.

L'orateur estime qu'on crée véritablement une inégalité entre les gens qui sont rentrés avant le 31 décembre 2012 et les gens qui rentreront après le 1^{er} janvier 2013 dans le logement social. Le Secrétaire d'Etat en est-il conscient ?

L'orateur se réjouit par ailleurs que les personnes de plus de 65 ans soient immunisées. Mais qu'en est-il d'une personne qui atteint les 65 ans au cours de son bail ? Cette personne sera-t-elle immunisée ?

De spreker vraagt of de staatssecretaris het advies van de minister van Financiën wel heeft ontvangen : dat is een technisch element waarop de Raad van State had gewezen.

Waarom heeft de staatssecretaris geen gebruikgemaakt van het systeem van het triennium dat thans in Wallonië van toepassing is ?

Wat zijn de mogelijkheden tot beroep ? Waarom moet men zich wenden tot de BGHM en niet rechtstreeks tot de OVM ?

Tot slot, wat zal er over negen jaar gebeuren als het Brussels Gewest nog geen herverhuursysteem heeft op het moment dat dit beleid wordt toegepast ? Gaan er uitzonderingen worden gemaakt, wat de regeling in gevaar kan brengen ?

De heer Alain Hutchinson bevestigt dat de PS-fractie dit ontwerp van ordonnantie zal goedkeuren, maar onderstreept meteen dat het geen historische tekst wordt. Het wordt wel een culturele omwenteling in de sociale huisvesting. Concreet raakt dat echter zo weinig mensen in vergelijking met de 38.000 gezinnen die wachten op een sociale woning dat de maatregel echt bijkomstig is. De spreker herinnert eraan dat de PS-fractie niet echt vroeg om een dergelijke tekst en hij is blij dat de opmerkingen van de Adviesraad voor de Huisvesting gevolgd werden.

Toch heeft de tekst nog altijd grote nadelen, met name dat onze oudste sociale woonwijken gaan veranderen in getto's met veel armoede. Dat zou rampzalig zijn voor de jongeren. Er is tevens een budgettair gevolg : welke invloed heeft deze maatregel op de gewestelijke solidariteitsbijdrage, die sterk zal stijgen ?

De volksvertegenwoordiger waarschuwt eveneens voor de werkloosheidsval : waarom zou een sociale huurder een job aanvaarden als dat niet alleen zijn huur doet stijgen, maar dat er bovendien zou toe leiden dat hij zijn woning dient te verlaten ? Het is niet omdat Vlaanderen en Wallonië dat beleid al voeren dat hetzelfde moet gedaan worden in Brussel : in Brussel zijn er meer huurders dan eigenaars en wonen is er veel duurder.

In deze fase stelt de volksvertegenwoordiger enkele vragen : hoe te voorkomen dat de sociale woningen getto's worden ? Wat heeft de staatssecretaris voorzien om dat verschijnsel tegen te gaan ?

Wat gebeurt er als de inkomsten van de huurder dalen tijdens de opzeggingsperiode : wat in geval van ontslag bijvoorbeeld, wat uiteraard niet voorspelbaar is ?

Kan de staatssecretaris ook enkele verduidelijkingen geven over het instellen van beroep bij de BGHM ? Is het wel

L'intervenant demande si le secrétaire d'Etat a bien reçu l'avis du ministre des Finances : c'est un élément technique qui avait été relevé par le Conseil d'Etat.

Pourquoi le Secrétaire d'Etat n'a-t-il pas appliqué le système du triennat comme cela se pratique actuellement en Wallonie ?

Quelles sont les modalités de recours ? Pourquoi faut-il aller à la SLRB et non pas directement à la SISF ?

Enfin, que se passera-t-il dans neuf ans, si au moment d'appliquer cette politique, la Région bruxelloise ne s'est pas encore dotée d'un régime de relocation ? Va-t-il y avoir des exceptions, ce qui risque de mettre ce dispositif en péril ?

M. Alain Hutchinson affirme que le groupe PS votera ce projet d'ordonnance, mais il souligne dès à présent que ce ne sera pas un texte historique. Il s'agit certes d'un changement de paradigme, car on va changer la culture du logement social. Mais concrètement, cela touche tellement peu de monde par rapport aux 38.000 ménages en attente d'un logement social, que cette mesure est vraiment marginale. L'orateur rappelle que le groupe PS n'était pas particulièrement demandeur d'un tel texte, et se réjouit que les remarques formulées par le Conseil consultatif du Logement aient été suivies.

Néanmoins, il reste des inconvénients majeurs à ce texte, notamment celui de voir nos cités sociales les plus anciennes devenir des ghettos de grande précarité. Ce serait catastrophique pour les jeunes. Il y a également un effet budgétaire : quel va être l'effet de cette mesure sur l'allocation régionale de solidarité, qui va augmenter considérablement ?

Le député met également en garde contre le piège à l'emploi : pourquoi un locataire social devrait accepter un emploi qui aura comme conséquence, non seulement d'augmenter son loyer mais en plus de lui faire quitter son logement ? Ce n'est pas parce que la Flandre et la Wallonie mènent déjà cette politique qu'il faut faire de même à Bruxelles, parce qu'il faut se rappeler qu'à Bruxelles il y a davantage de locataires que de propriétaires, et qu'à Bruxelles le coût du logement est beaucoup plus élevé.

À ce stade, le député posera quelques questions : comment éviter la ghettoïsation du logement social ? Qu'est-ce que le Secrétaire d'Etat a prévu comme dispositif à mettre en place pour lutter contre ce phénomène ?

Que se passera-t-il en cas de chute des revenus du locataire pendant la période de préavis : par exemple, qu'en est-il en cas de licenciement, ce qui est par essence un événement non prévisible ?

Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat peut-il donner quelques précisions au sujet de l'organisation du recours à la SLRB ?

verstandig om de termijnen daarvoor te halveren ? Kunnen de rechten van de verdediging op die manier nog worden nageleefd ?

Hoever staat het met steun voor het opnieuw huisvesten ? Komen er specifieke maatregelen ?

Hoe gaan de controles tijdens het achtste jaar van het huurcontract concreet verlopen ? Zal dat gebeuren op grond van een aanslagbiljet ? In dat geval zijn het immers de inkomsten van het zesde en het zevende jaar van het huurcontract die werkelijk in aanmerking worden genomen.

De PS-fractie zal die maatregel dus zonder enthousiasme goedkeuren en aandacht blijven hebben voor begeleidende maatregelen die zullen worden genomen.

De heer Michel Colson vindt dat de hier voorgestelde tekst het resultaat is van een compromis. Om te beginnen, vraagt de volksvertegenwoordiger binnen welke termijn de staatssecretaris zijn tekst wenst te laten goedkeuren. Volgens hem is er een probleem met de vorm : hij heeft de tekst pas vorige donderdag gekregen en het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting de dag nadien. Dat advies van de Adviesraad voor de Huisvesting verwijst echter naar een advies dat op 18 februari zou zijn uitgebracht zijn en dat niet kan worden geraadpleegd. Om die reden vindt de volksvertegenwoordiger dat hij zich niet behoorlijk heeft kunnen informeren binnen de gestelde termijnen. De Adviesraad voor de Huisvesting heeft tot tweemaal toe een negatief advies uitgebracht; de spreker wenst een hoorzitting met de voorzitter ervan in de commissie.

Wat het principe betreft, herinnert de heer Michel Colson eraan dat, toen de FDF belast was met huisvesting, de invoering van een huurcontract van bepaalde duur gepland was. Die regeling werd evenwel na amendementen tijdens de parlementaire werkzaamheden vervangen door het systeem van de solidariteitsbijdrage.

De hier voorgestelde tekst doet vele problemen rijzen. Eerst en vooral vindt de volksvertegenwoordiger dat het probleem van de aanpassing van de woning niet mag worden gekoppeld aan de verlenging van het huurcontract van bepaalde duur. De begeleidende maatregelen ter zake worden belangrijk en fundamenteel.

Welke numerieke weerslag heeft die maatregel ? Is er sprake geweest van 1.000 gezinnen ? Waarover wordt precies gesproken ? Er moet gewerkt worden met objectieve gegevens. De spreker schaarst zich achter de vraag van de heer Vincent De Wolf inzake het systeem van het triennium, waarvoor niet gekozen werd : om welke reden niet ?

De spreker dringt erop aan dat deze tekst vandaag niet tegen wil en dank wordt aangenomen, maar wenst de tijd te nemen om hem ernstig te onderzoeken, vandaar zijn verzoek om een hoorzitting.

Est-il bien judicieux de réduire de moitié les délais de recours ? Ces courts délais permettront-ils encore le respect des droits de la défense ?

Qu'en est-il des aides au relogement ? Y aura-t-il des mesures spécifiques ?

En ce qui concerne les contrôles des revenus lors de la huitième année du bail, comment cela va-t-il se passer concrètement ? Le contrôle se fera-t-il sur la base d'un avertissement-extrait de rôle, auquel cas ce seront alors les revenus des sixième et septième années de bail qui seront en réalité pris en compte ?

C'est donc sans enthousiasme que le groupe PS votera cette mesure, tout en restant attentif aux mesures d'accompagnement qui seront prises.

M. Michel Colson considère que le texte présenté ici est le résultat d'un compromis. Au préalable, le député demande quel est le délai dans lequel le Secrétaire d'Etat souhaite faire voter son texte. En effet, il estime qu'il y a un problème au niveau de la forme : il n'a reçu ce texte que jeudi dernier, et l'avis du Conseil Consultatif du Logement le lendemain. Or, cet avis du Conseil Consultatif du Logement fait référence à un avis qui aurait été émis le 18 février 2011, lequel est inaccessible. C'est pourquoi le député estime qu'il n'a pas pu, dans les délais impartis, être dûment informé. Si à deux reprises, le Conseil Consultatif du Logement a émis un avis négatif, l'orateur demande qu'il soit procédé en commission à l'audition de son président.

Pour le principe, M. Michel Colson rappelle que lorsque le FDF était en charge du logement, l'introduction d'un bail à durée déterminée avait été prévu. Mais ce dispositif a été remplacé, suite à des amendements déposés lors du travail parlementaire, par le mécanisme de la cotisation de solidarité.

Le texte présenté ici pose de nombreux problèmes. Tout d'abord, le député estime qu'il ne faut pas lier le problème de la suradaptation du logement au renouvellement du bail à durée déterminée. Les mesures d'accompagnement seront importantes et fondamentales à cet égard.

Quel impact numérique cette mesure aura-t-elle ? On a entendu le chiffre de 1.000 ménages ? De quoi parle-t-on exactement ? Il est nécessaire de travailler sur des données objectives. L'orateur s'associe à la demande de M. Vincent De Wolf sur la question du système du triennat, qui n'a pas été retenu : quelle en est la raison ?

L'orateur insiste pour que ce texte ne passe pas aujourd'hui au forceps, mais juge souhaitable de prendre de le temps de l'examiner sérieusement, d'où la demande d'audition.

Mevrouw Céline Fremault herinnert eraan dat het huurcontract van bepaalde duur een van de prioriteiten van de cdH was voor deze legislatuur. Daarom is de fractie tevreden over de tekst die hier wordt besproken. Er blijven natuurlijk enkele onvolkomenheden bestaan, maar de volksvertegenwoordigster wil de staatssecretaris gelukwensen met de invoering van dit beleid. Dat is niet eenvoudig, want, zoals de heer Alain Hutchinson al heeft gezegd, is het een culturele omwenteling in de sociale huisvesting. Er bestaan grote risico's voor een verarming van de sociale huisvesting, voor werkloosheidsvallen, enz. De cdH heeft echter altijd het huurcontract van bepaalde duur verdedigd, uit billijkheid ten aanzien van de minst gegoeden, die jaren moeten wachten voor ze toegang krijgen tot de sociale huisvesting.

De cdH hecht veel belang aan rechtvaardigheid en billijkheid. De volksvertegenwoordigster heeft daarover al herhaaldelijk interpellaties gericht tot de staatssecretaris voor Huisvesting. Volgens de cdH leidt dit systeem tot een beter beheer van de sociale huisvesting. Het zal de huisvestingscrisis niet oplossen, maar het is een belangrijke stap in de goede richting.

De spreekster stelt enkele technische vragen : als de inkomsten van de huurders op grond van het aanslagbiljet inzake de inkomsten van natuurlijke personen op het einde van het achtste jaar worden geëvalueerd, worden het zesde en het zevende jaar in aanmerking genomen : kan de staatssecretaris dat bevestigen ?

Wat gebeurt er als de opzegging niet op tijd wordt gegeven ? Is het gemeen recht dan van toepassing, waarbij het huurcontract automatisch verlengd wordt voor drie jaar ?

Wat gebeurt er als de huurder de gezinssamenstelling niet op tijd meedeelt ? Wordt dat beschouwd als een weigering van doorstroming ?

Wat gebeurt er als een koppel, waarvan een persoon ouder is dan 65 jaar, een sociale woning betreft en die persoon overlijdt : wat is het lot van de overlevende partner als die geen 65 jaar is ? Valt die buiten de regeling ?

De heer Fouad Ahidar verzet zich met klem tegen de opmerking van de heer Alain Hutchinson dat de 1.300 gezinnen die de maatregel zullen voelen, een verwaarloosbaar aantal zijn. De volksvertegenwoordiger vindt daarentegen dat die maatregel toch veel mensen treft.

Als men rekening houdt met de leegstaande woningen, die op 2.800 geraamd worden, en men de 1.300 plaatsen meetelt die dankzij de nieuwe bepalingen vrij zouden komen, zou men onmiddellijk 4.000 woningen kunnen creëren voor de mensen die op een sociale woning wachten.

Op het vlak van de doorstroming moet dit probleem van interne mobiliteit absoluut opgelost worden, want het is een schande dat mensen gedurende tientallen jaren sociale wo-

Mme Céline Fremault rappelle que le bail à durée déterminée était une des priorités du cdH pour cette législature. C'est pourquoi le groupe est satisfait du texte ici en discussion. Il subsiste bien sûr quelques imperfections, mais la députée tient à féliciter le Secrétaire d'Etat de mettre en place cette politique. Ce n'est pas simple, car c'est, comme l'a rappelé M. Alain Hutchinson, un changement de paradigme dans la culture du logement social. Il y a de grands risques de paupérisation du logement social, de pièges à l'emploi, etc. Mais le cdH a toujours défendu le bail à durée déterminée, par équité vis-à-vis des plus démunis, qui doivent attendre des années avant d'avoir la possibilité d'entrer dans le logement social.

La question de la justice et de l'équité est très importante pour le cdH. La députée avait déjà interpellé à de nombreuses reprises le Secrétaire d'Etat au logement en ce sens. Le cdH pense que ce système va améliorer la gestion du logement social. Cela ne va pas améliorer la crise du logement, mais c'est un pas important dans la bonne direction.

L'intervenante pose quelques questions techniques : concernant l'évaluation des revenus des locataires au bout de la huitième année, s'il s'agit de l'avertissement-extrait de rôle en matière de revenus des personnes physiques, ce sont bien les années six et sept qui sont prises en compte : le Secrétaire d'Etat peut-il le confirmer ?

Qu'en est-il si le préavis n'est pas notifié à temps ? Est-ce le droit commun qui s'applique, auquel cas le bail se prolonge automatiquement pour trois ans ?

Qu'en est-il si le locataire ne transmet pas sa composition de ménage à temps ? Est-ce considéré comme un refus de mutation ?

Enfin, que se passe-t-il dans le cas où un couple, dont l'un a plus de 65 ans, entre dans le logement social, et vient à décéder : qu'en est-il si le conjoint survivant n'a pas 65 ans ? Est-il immunisé ou pas ?

M. Fouad Ahidar s'insurge contre la remarque qu'a faite M. Alain Hutchinson, considérant selon lui que les 1.300 ménages que cette mesure concerne sont un nombre négligeable. Le député estime au contraire que cette mesure concerne quand même beaucoup de monde.

Si on tient compte des logements qui sont vides, et qu'on estime au nombre de 2.800, et que l'on ajoute les 1.300 places qui pourraient se libérer grâce à ce dispositif, on pourrait créer immédiatement 4.000 logements pour des personnes en attente d'un logement social.

Au niveau des mutations, il est impératif de résoudre ce problème de mobilité interne, car il est scandaleux que des personnes restent, pendant des dizaines d'années, à bloquer

ningen van drie kamers en meer blijven blokkeren, hoewel de kinderen al lang het huis uit zijn, terwijl 38.000 gezinnen wachten op een sociale woning.

De volksvertegenwoordiger is het eens met de heer De Wolf over de personen die hun handicap verliezen en met de heer Hutchinson over de toenemende armoede in de sociale huisvesting. Het is van groot belang dat de mensen uit de armoede gehaald worden.

Een ander volgens de volksvertegenwoordiger schandalig probleem is dat van de sociale huurders die in het buitenland wonen. Er zijn mensen met een tweede verblijf die negen maanden in het buitenland vertoeven, Spanje of Marokko, en die sociale appartementen blokkeren. Er staan hele gebouwen leeg, omdat de huurders die er verondersteld worden te wonen in het buitenland zitten.

De spreker besluit dat de sp.a-fractie de tekst zal steunen, omdat die in de goede richting gaat.

De heer Alain Hutchinson voelt zich beledigd door de opmerkingen van de heer Fouad Ahidar die hij heeft moeten slikken. Hij heeft enkel willen zeggen dat de 1.300 gezinnen die onder de bepalingen vallen, geen groot aantal is vergeleken met de 38.000 gezinnen die op een woning wachten.

Mme Bianca Debaets meent dat deze ordonnantie uitvoering geeft aan een belangrijke paragraaf van het regeerakkoord. Deze regering heeft zich er immers toe verbonden om in de sociale huisvestingssector huurcontracten van bepaalde duur in te voeren.

Als voorvechter van een rechtvaardige toekenning van sociale woningen heeft CD&V deze maatregel altijd gesteund. Deze maatregel is ingegeven vanuit het feit dat de huisvestingscrisis in Brussel ons noopt tot het maken van keuzes en tot het voeren van een doelgroepenbeleid.

Deze ordonnantie wil vooral het bestaande huisvestingspatrimonium zo billijk mogelijk beheren en toewijzen. Men stelt vast dat er enerzijds gezinnen zijn wier inkomens de toelatingsplafonds hebben overschreden, en anderzijds staan er 38.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning, die wel aan de toelatingsvoorwaarden voldoen en die nu in een bijzondere precare situatie leven.

De modaliteiten van onderhavige ordonnantie bieden bovendien voldoende garanties zodat geen nieuwe uitsluitingsmechanismen worden gecreëerd. De bovengrens van 150 % is ruim genoeg genomen om nieuwe werkloosheidsvallen te voorkomen. Vele gehuisveste gezinnen zijn verarmd. Slechts 21 % heeft betaald werk en dus is het belangrijk dat er ook gezinnen blijven wier inkomsten lichtjes boven de toelatingsdrempel liggen. Dat komt zowel de sociale cohesie als het algemene financiële plaatje ten goede.

des logements sociaux de trois chambres et plus, alors que leurs enfants sont partis depuis longtemps, et qu'ils refusent de bouger, alors que 38.000 ménages sont en attente d'un logement social.

Le député s'associe aux questions de M. De Wolf sur les personnes qui perdent leur handicap, et à la remarque de M. Hutchinson sur la paupérisation du logement social. Il est impératif de sortir les gens que leur précarité.

Un autre problème que le député juge scandaleux, c'est celui des locataires sociaux qui vivent à l'étranger. Il y a des personnes qui ont une seconde résidence et qui vivent neuf mois à l'étranger, que ce soit en Espagne ou au Maroc, en bloquant des appartements sociaux. Il y a des blocs entiers qui sont vides parce que les locataires qui sont censés y vivre résident à l'étranger.

L'orateur conclut que le groupe sp.a soutiendra ce texte, car il va dans la bonne direction.

M. Alain Hutchinson se dit offusqué par les propos de M. Fouad Ahidar à son rencontre. Ce qu'il a voulu dire, c'est que les 1.300 familles concernées par cette disposition ne sont pas un chiffre très important proportionnellement aux 38.000 familles qui sont en attente d'un logement social.

Mme Bianca Debaets estime que cette ordonnance met à exécution un paragraphe important de l'accord de gouvernement. Ce gouvernement s'est en effet engagé à instaurer des baux à durée déterminée dans le secteur du logement social.

Défenseur d'une attribution équitable des logements sociaux, le CD&V a toujours soutenu cette mesure. Cette mesure s'impose parce que la crise du logement que connaît Bruxelles nous contraint à faire des choix et à mener une politique de groupes cibles.

Cette ordonnance entend surtout gérer et attribuer le plus équitablement possible le parc de logements existant. On constate que, d'une part, il y a des ménages dont les revenus ont dépassé les plafonds d'admission et que, d'autre part, 38.000 ménages figurent sur la liste d'attente d'un logement social alors qu'ils remplissent bel et bien les conditions d'admission et vivent à présent dans une situation particulièrement précaire.

Les modalités de la présente ordonnance offrent du reste suffisamment de garanties pour qu'aucun nouveau mécanisme d'exclusion ne soit créé. Le plafond de 150 % a été fixé assez haut pour éviter de nouveaux pièges à l'emploi. De nombreux ménages installés dans un logement social sont appauvris. Seuls 21 % ont un emploi rémunéré et donc, il est important qu'il reste également des ménages dont les revenus sont légèrement supérieurs au plafond d'admission. Cela profite non seulement à la cohésion sociale mais aussi au résultat financier général.

De lengte van de wachtlijsten is echter niet het enige probleem waarmee de sector wordt geconfronteerd : zo vormt de onderbezetting van de sociale woningen een ander probleem. Deze regering stelde zichzelf tot doel de bewoners van een sociale woning waarvan de omvang niet langer overeenstemt met de gezinssamenstelling aan te zetten tot mutatie. Op die manier moeten meerkamerwoningen opnieuw beschikbaar worden voor kroostrijke gezinnen. De noden zijn immers groot : uit de cijfers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van december 2008 blijkt dat er in Brussel 1.628 sociale woningen zijn met meer dan 4 slaapkamers of meer (op een totaal van 38.389). Op dat moment stonden er 3.164 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning met 4 slaapkamers of meer. De cijfers tonen aan dat er binnen deze categorie slechts een 60-tal woningen per jaar vrijkomen. We kunnen dus gerust stellen dat er vooral een tekort is aan woningen met meer dan 3 slaapkamers.

Daarnaast wonen er vandaag te veel gezinnen in een woning die niet meer aan hun situatie is aangepast, aangezien een deel van de woning onderbezet is. Die mensen zullen nu op een degelijke en menselijke manier naar een nieuwe woning worden begeleid.

Hoe zal de Regering de onderbezetting precies vaststellen ?

De eerste « uithuiszettingen » worden voorzien tegen 2022. Zijn er projecties voorhanden over hoeveel gezinnen het zal gaan ?

Hoe zal dat precies verlopen ? Wie zal die mensen begeleiden ? Kortom, hoe zal men ervoor zorgen dat de mensen op een menselijke manier worden begeleid ?

Mevrouw Carla Dejonghe is het eens met de talrijke verzuchtingen van haar collega's, onder andere over de bijstand aan de personen die een nieuwe woning zullen moeten zoeken, de werkloosheidsval of ook nog de onderbenutting van bepaalde sociale woningen, zoals mevrouw Debaets opgemerkt heeft.

Sociale huisvesting is niet enkel de mensen een dak boven het hoofd geven, maar hen ook uit een vicieuze cirkel halen. De volksvertegenwoordigster meent in dat verband dat de huurders niet enkel rechten, maar ook plichten hebben. Na acht jaar huurovereenkomst zou ook eens gekeken moeten worden of de huurder zich als goede huisvader gedragen heeft. Vandaag wordt men geconfronteerd met sociale woningen die door sommige huurders helemaal verwoest zijn. Ook met dat aspect moet rekening gehouden worden.

Mevrouw Fatoumata Sidibe herinnert eraan dat de FDF'ers voorstander zijn van het principe van een overeenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting. De huisvestingscrisis is vandaag zo erg dat er oplossingen

La longueur des listes d'attente n'est toutefois pas le seul problème auquel le secteur est confronté : la sous-occupation des logements sociaux en est un autre. Ce gouvernement s'est fixé comme objectif d'encourager à la mutation les occupants d'un logement social dont la superficie ne correspond plus à la composition du ménage. De la sorte, les logements de plusieurs chambres devront être libérés pour des familles nombreuses. Les besoins sont en effet importants : les chiffres de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale de décembre 2008 révèlent qu'il y a à Bruxelles 1.628 logements sociaux de 4 chambres et plus (sur un total de 38.389). À l'époque, 3.164 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente d'un logement social de 4 chambres ou plus. Les chiffres montrent que, dans cette catégorie, seule une soixantaine de logements se libèrent par année. On peut donc affirmer franchement qu'il y a surtout une pénurie de logements de plus de 3 chambres.

En outre, trop de ménages occupent actuellement un logement qui n'est plus adapté à leur composition, puisqu'une partie de ce logement est sous-occupée. Ces personnes seront à présent accompagnées de façon correcte et humaine vers un nouveau logement.

Comment le gouvernement constatera-t-il au juste la sous-occupation ?

Les premières évictions sont prévues pour 2022. Dispose-t-on de projections sur le nombre de ménages qui seront concernés ?

Comment cela se passera-t-il précisément ? Qui va accompagner ces personnes ? En bref, comment veillera-t-on à ce que les personnes bénéficient d'un accompagnement humain ?

Mme Carla Dejonghe s'associe aux nombreuses préoccupations exprimées par ses collègues, notamment au sujet de l'accompagnement des personnes qui devront retrouver un nouveau logement, au sujet du piège à l'emploi ou encore, comme vient de l'exprimer Mme Debaets, sur la sous-occupation de certains logement sociaux.

Le logement social, ce n'est pas seulement mettre un toit sur la tête des gens, mais c'est aussi les extraire d'un cercle vicieux. A cet égard, la députée estime que les locataires ont non seulement des droits mais aussi des devoirs. Il faudrait également voir, au terme des huit années de bail, si le locataire s'est comporté en bon père de famille. Or on observe aujourd'hui des logements sociaux qui sont littéralement dévastés par certains locataires. Cet aspect devrait également entrer en compte.

Mme Fatoumata Sidibe rappelle que les FDF sont favorables au principe d'un bail à durée déterminée dans le logement social. La crise du logement est aujourd'hui à un point tel qu'il faut trouver des solutions. Concernant le tex-

moeten komen. In verband met de tekst herhaalt de volksvertegenwoordigster nog een reeks vragen en opmerkingen die voor het grootste deel reeds aan bod gekomen zijn en waarop een antwoord moet komen als men bepaalde averechtse effecten wil voorkomen.

Wat de cijfers betreft, is het nodig om de gegevens te objectiveren : hoeveel mensen hebben een inkomen hoger dan 50 % van het maximum ?

Aan welke maatregelen voor herhuisvesting wordt gedacht ? Zijn er veel aanvragen voor middelgrote woningen ? Het averechtse effect tegen 2020 zou de stadsvlucht van gezinnen kunnen zijn die uit hun sociale woning gezet zijn.

Het gevaar bestaat dat sommige achtergestelde gezinnen een fictieve woonplaats opgeven. Het probleem hier is de individualisering van de sociale rechten, wat in dit kader van belang is, ook al behoort het debat hierover niet tot onze bevoegdheid.

De inwerkingtreding van de ordonnantie op 1 januari 2013 doet de volksvertegenwoordigster twijfelen over de billijkheid van een dergelijke maatregel. Waarom is er geen terugwerking ? Er zijn nu duizenden mensen in een sociale woning die een te hoog inkomen hebben en/of in een bovenmatige woning wonen.

De heer Mohamed Daïf vraagt om meer uitleg over de gevolgen van de invoering van een overeenkomst van bepaalde duur voor de doorstroming en de ruimtelijke afwijkingen.

*
* *

Staatssecretaris Christos Doulkeridis bedankt de leden van de commissie voor hun uitgebreide commentaar. Het gaat hier over een uitdaging die elk van ons aanbelangt, te weten dat de regels billijk zouden zijn. Er is zo'n grote spanning tussen de sociale huisvesting en de private huisvesting dat deze problematiek zeer nijpend wordt. Het verschil in huurprijs tussen een private en een sociale woning is soms zeer groot. Wie een sociale woning heeft, heeft veel geluk in vergelijking met wie er geen heeft. Daarom moeten er sociale woningen gebouwd worden, maar men moet ook iets doen aan de bestaande woningen, publiek of privaat. Men mag geen concurrentie creëren tussen de meest achtergestelde personen.

In de regeringsverklaring stond dat de overeenkomst van bepaalde duur op 1 januari 2010 in werking moest treden. De staatssecretaris heeft er persoonlijk voor gezorgd dat dit niet zou gebeuren. Het criterium van 110 % van het toegangsmaximum was immers veel te laag. De Adviesraad voor de Huisvesting die – daaraan dient herinnerd te worden – ter beschikking staat van de regering, heeft gemeend dat het criterium van 150 % beter was.

te, la députée relaie une série de questions et de remarques qui ont déjà été posées pour la plupart, et qu'il convient de rencontrer si on veut éviter certains effets pervers.

Concernant les chiffres, il est nécessaire d'objectiver les données : combien y a-t-il de gens dont les revenus sont supérieurs à 50 % du plafond ?

Quelles sont les mesures de relogement prévues ? Y a-t-il beaucoup de demandes vers le logement moyen ? L'effet pervers à l'horizon 2020 serait d'assister à l'exode urbain des ménages expulsés du logement social.

Il y a un risque de voir certains ménages fragilisés se livrer à de fausses domiciliations. Le problème ici évoqué est celui de l'individualisation des droits sociaux, qui est important à considérer dans cette problématique, même si le débat à ce sujet n'est pas de notre compétence.

Quant on dit que l'ordonnance ne prend effet qu'au 1^{er} janvier 2013, la députée s'interroge sur l'équité d'une telle mesure. Pourquoi n'a-t-on pas prévu un effet rétroactif ? Il y a actuellement des milliers de personnes qui occupent un logement alors qu'ils ont des revenus et/ou qui occupent des logements suradaptés.

M. Mohamed Daïf demande plus d'explications sur les conséquences de l'instauration du bail à durée déterminée sur les mutations et les dérogations spatiales.

*
* *

Le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis remercie les membres de la commission pour leurs commentaires fort nombreux. Il s'agit d'un enjeu qui nous mobilise tous, de veiller à ce que les règles soient équitables. Il y a une telle tension entre le logement social et le logement privé, que cela rend cette problématique très aigüe. En effet, la différence de loyer entre un logement privé et un logement social est parfois énorme. Si on est dans le logement social, on a beaucoup de chance par rapport à ceux qui n'y sont pas encore. Pour rencontrer cette problématique, il faut certes construire du logement social, mais il faut aussi agir sur le logement existant, qu'il soit public ou privé. Il faut être attentif à ne pas créer de la concurrence entre les plus précarisés.

La déclaration gouvernementale disait que le bail à durée déterminée devait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Le Secrétaire d'Etat a personnellement assumé que ce ne soit pas le cas. En effet, le critère de 110 % du plafond d'accès était beaucoup trop bas. Le Conseil consultatif du Logement, qui – il convient de le rappeler –, est à la disposition du Gouvernement, a estimé que le critère de 150 % était meilleur.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het ontwerp werd aangevuld met de adviezen van de Adviesraad voor de Huisvesting. Hij heeft nooit ontkend dat die gekant was tegen de invoering van de overeenkomst van bepaalde duur. Die bepaling doet een filosofische kwestie rijzen, te weten de gettovorming in de sociale huisvesting : doen wij er goed aan om enkel de armsten in de sociale huisvesting te houden ? Die gettovorming is het gevolg van de wijze waarop vroeger de sociale woningen gebouwd werden, maar ook van de wijze waarop ze vandaag onderhouden worden. Een van de voorstellen in het kader van de hervorming van de Huisvestingscode is de OVM's ook de mogelijkheid te geven om middelgrote woningen te beheren.

Men heeft het hier over uitdagingen die binnen negen jaar op ons afkomen. De staatssecretaris hoopt dat er tegen dan een andere benadering van de openbare huisvesting komt. Zoals de sociale woningen en de middelgrote woningen vandaag gebouwd zijn, is er geen verschil tussen beide, noch op het vlak van hun omgeving noch op het vlak van energieprestaties enzovoort. Het enige verschil is het inkomen van de bewoners. De mensen die steun trekken betalen een sociale huurprijs; de mensen met een « gemiddeld » inkomen betalen een « gemiddelde » huurprijs. In de komende jaren moet gewerkt worden aan overstapmogelijkheden tussen de twee systemen zodat de mensen in hun woning kunnen blijven, maar op een zeker ogenblik van het ene berekeningssysteem kunnen overstappen op het andere, op grond van hun inkomsten. Zo kan onder meer de logica van de werkloosheidsval voorkomen worden.

Die val bestaat vandaag al voor mensen die al jaren wachten en uiteindelijk een woning aan zich kunnen zien voorbijgaan, omdat hun inkomen gestegen is. In dat geval moeten zij de procedure helemaal opnieuw beginnen in andere systemen, zoals de sociale verhuurkantoren of gemeentelijke woningen voor de middenklasse. Ook daar kan gewerkt worden aan overstapmogelijkheden om de segmentatie van de woningsector tegen te gaan.

De tekst zorgt ervoor dat de mensen die hun sociale woning moeten verlaten op het einde van de negen jaar, andere voorstellen kunnen krijgen, zo mogelijk in overheidshuisvesting. De uitvoeringsbesluiten moeten die overgang regelen.

Op hoeveel personen heeft de maatregel betrekking ? Als hij vandaag zou worden toegepast, zou het gaan over 800 gezinnen, d.w.z. 1.355 gezinnen met een inkomen dat hoger is dan 50 % van het maximum voor toegang, zonder de vrijgestelde gezinnen, d.w.z. de gezinnen met een gehandicapte en de gezinnen met ten minste één persoon van meer dan 65 jaar. Dat is de huidige toestand, maar wie weet of die hetzelfde is over negen jaar ?

Wat het principe van de mutaties betreft, moet dat ook gebruikt worden als criterium bij de verlenging van het huurcontract. Mevrouw Dejonghe stelde zelfs een derde

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le projet a été enrichi par les avis du Conseil consultatif du Logement, dont il n'a jamais caché le fait que celui-ci était contre l'introduction du bail à durée déterminée. Ce dispositif pose une question philosophique, celle de la ghettoïsation du logement social : avons-nous raison de ne maintenir dans le logement social que les plus démunis ? Cette ghettoïsation est liée à la façon dont on a construit jadis les logements sociaux, mais également de la manière dont on les a entretenus jusqu'à aujourd'hui. Une des propositions, dans la réforme du Code du Logement, est de permettre aussi aux SISF de gérer du logement moyen.

On parle ici d'enjeux qui vont arriver dans neuf ans. Le Secrétaire d'Etat espère bien que d'ici-là, il y aura une autre conception du logement public. Aujourd'hui, tels qu'ils sont construits aujourd'hui, les logements sociaux et les logements moyens sont indistincts entre eux, que ce soit par rapport à leur environnement, à leur performance énergétique, etc. Ils ne diffèrent que selon le revenu des gens qui les habitent. Les personnes qui ont un revenu social paient un loyer social; les gens qui ont un revenu « moyen » paient un loyer « moyen ». Il y a une réponse à construire, dans les années qui viennent, pour aménager des passerelles entre les deux systèmes, pour que les gens puissent rester dans leur logement, mais qu'à un certain moment, selon leurs revenus, ils passent d'un système de calcul à un autre. Cela permettrait, entre autres, de casser cette logique de piège à l'emploi.

Le piège à l'emploi existe déjà, aujourd'hui, pour les gens qui attendent depuis des années et qui, en bout de course, peuvent se voir débouter parce que leur revenu a augmenté. Dans ce cas-là, ils doivent recommencer la procédure à zéro dans d'autres formes d'aide, par exemple les agences immobilières sociales ou le logement moyen communal. Là aussi, des passerelles pourraient être construites, afin de combattre la segmentarisation du secteur du logement.

Ce qui est prévu dans ce texte, c'est de faire en sorte que les gens qui doivent quitter leur logement social, au terme des neuf ans, puissent se voir proposer d'autres types de réponses, si possible dans le logement public. Les arrêtés d'application devront organiser ce type de transfert.

Combien de personnes cette mesure concerne-t-elle ? Si on devait appliquer la mesure aujourd'hui, celle-ci concernerait 800 ménages, c'est-à-dire 1.355 ménages qui ont un revenu supérieur de 50 % au seuil d'accès, moins les ménages exonérés, c'est-à-dire les ménages où il y a une personne handicapée et les ménages où il y a au moins une personne de plus de 65 ans. Il s'agit de la situation d'aujourd'hui, qui sait si ce sera la même chose dans neuf ans ?

En ce qui concerne le principe des mutations, il fallait aussi l'utiliser comme critère au moment du renouvellement du bail. Mme Dejonghe proposait même un troisième

criterium voor, te weten de bewoning als « goede huisvader ». Dat criterium werd niet gekozen. Het is echter waar dat in de sociale huisvesting mensen soms veel te klein behuist zijn, en dus was het nodig mensen die een te grote woning hebben hun woning te doen verlaten. Dat is een kwestie van billijkheid : is het normaal een woning te hebben die veel te groot is, terwijl andere gezinnen een veel te kleine woning hebben ? Het criterium van meer dan twee kamers werd gebruikt om enige soepelheid te behouden en te pogen rekening te houden met de opmerkingen van de Adviesraad voor de Huisvesting.

Wat betreft de regeling betreffende personen met een handicap, die ter sprake is gebracht door de heer De Wolf, is de filosofie volgens welke de Regering heeft gewerkt dat er geen retroactieve maatregelen zouden zijn voor personen die voor 1 januari 2013 binnengekomen zijn. Inzake artikel 3 *in fine* bestaat er verwarring over het feit dat het personen met een handicap zijn die hun handicap zouden verliezen. In principe is het uitgesloten dat de tekst kan laten geloven dat personen met een handicap die een sociale woning hebben gekregen voor 1 januari 2013 onder een andere regeling zullen vallen. Het is de bedoeling geen verschillende regels te geven.

Personen ouder dan 65 worden vrijgesteld van een huurcontract van bepaalde duur als zij ouder dan 65 zijn op het ogenblik dat zij het huurcontract ondertekenen, niet degenen die later 65 worden.

De controle op de inkomsten op het einde van het achtste jaar gebeurt wel degelijk op grond van het aanslagbiljet : het gaat dus wel degelijk over het zesde en het zevende jaar van het huurcontract, op grond waarvan de inkomsten van de gezinnen worden onderzocht.

De opschortende aard van het beroep moet verduidelijkt worden in het besluit van de Regering, dat binnenkort van kracht wordt. De verkorting van de termijnen beoogt uitstelmanoeuvres te voorkomen.

Wat betreft de zone binnen welke de huurders al dan niet het recht hebben een mutatie te weigeren, moet op een zeker moment een keuze gemaakt worden. Het Brussels Gewest is niet zo erg groot. Het criterium van de gemeenten is al heel goed.

Wat de leegstaande woningen betreft, moeten verschillende begeleidende maatregelen genomen worden. De leegstaande woningen van de overheid moeten gerenoveerd worden om het voorbeeld te geven en vervolgens moet iets gedaan worden aan de privéwoningen. De kantoren moeten omgevormd worden tot woningen : de SVK's bieden al de mogelijkheid tot een bepaalde vorm van huurtoelage.

Inzake het feit dat sommige personen in het buitenland wonen, wijst de staatssecretaris erop dat men geen eigenaar mag zijn, althans niet in België, om een sociale woning te

critère, qui est celui de l'occupation en bon père de famille. Ce critère n'a pas été retenu. Mais il est vrai qu'il y a dans le logement social des personnes qui habitent dans des logements beaucoup trop petits. Il était donc nécessaire de pousser vers la sortie les gens qui occupent un trop grand logement. C'est une question d'équité : est-il normal d'occuper un logement disproportionné par rapport à la taille actuelle de son ménage, alors que d'autres familles doivent occuper des logements beaucoup trop petits avec leur famille ? On a utilisé le critère de plus de deux chambres pour garder une certaine souplesse, en essayant de tenir compte des remarques du Conseil consultatif du Logement.

Sur le dispositif concernant les personnes handicapées, qui a été relevé par M. De Wolf, la philosophie sur laquelle le Gouvernement a travaillé, c'est qu'il n'y aurait pas de mesures rétroactives pour les gens qui sont entrés avant le 1^{er} janvier 2013. En ce qui concerne l'article 3 *in fine*, il y a une confusion sur le fait que ce sont des personnes handicapées qui perdraient leur handicap. Sur le principe, il est exclus que le texte puisse faire croire que les personnes handicapées qui sont entrées dans le logement social avant le 1^{er} janvier 2013 vont être dans un autre régime. L'objectif est de ne pas donner de règles différentes.

En ce qui concerne les personnes de plus de 65 ans, celles-ci sont exonérées d'un bail à durée déterminée si elles ont plus de 65 ans au moment de la signature du bail, pas celles qui ont 65 ans par après.

Concernant le contrôle des revenus au terme de la huitième année, c'est bien l'avertissement-extrait de rôle qui fait foi : il s'agit donc bien des années six et sept du bail, sur lesquelles seront examinés les revenus des ménages.

En ce qui concerne le caractère suspensif du recours, ce sera à l'arrêté du Gouvernement, qui sortira ses effets prochainement, de le préciser. La diminution des délais vise à éviter des manœuvres dilatoires.

En ce qui concerne le périmètre dans lequel les locataires ont le droit ou non de refuser une mutation, il faut à un moment donné faire un choix. La Région bruxelloise n'est pas si grande que cela. Si on a déjà le critère des communes, c'est très bien.

Au sujet des logements vides, il est nécessaire de prendre plusieurs mesures concomitantes. Il est nécessaire de rénover les logements vides dans le patrimoine public, afin de donner l'exemple, et ensuite de s'attaquer aux logements privés. Il faut transformer des bureaux en logements : les AIS permettent déjà de répercuter une certaine forme d'allocation loyer.

Sur le fait que certaines personnes résident à l'étranger, le Secrétaire d'Etat rappelle que dans le logement social, on ne peut pas être propriétaire, du moins en Belgique. Mais

krijgen. Hoe kan men evenwel verifiëren dat men geen eigenaar is in het buitenland ? Dat is een probleem.

Wat betreft het verzoek om een hoorzitting, denkt de staatssecretaris niet dat die andere argumenten zal aanbrengen dan degene die al gegeven zijn. Als men wil dat de tekst in werking treedt op 1 januari 2013, mag niet getreuzeld worden.

Inzake het triënnium herinnert de staatssecretaris eraan dat er in het Waals Gewest een facultatief onderzoek gebeurt na drie jaar. In Brussel duren de huurcontracten negen jaar en wordt op het einde van die negen jaar een einde gemaakt aan het huurcontract van bepaalde duur, en ingeval dat verlengd wordt, wordt de situatie om de drie jaar herbekeken.

Dat beroep wordt ingesteld bij de BGHM en niet bij de OVM om een gemeenschappelijke rechtspraak te hebben op het gehele grondgebied. Men moet voorkomen dat elke OVM een eigen rechtspraak hanteert. Alleen de BGHM is in staat om een eenvormige interpretatie te waarborgen.

De heer Michel Colson wijst erop dat bij Ernotte de middenklassewoningen zich enkel onderscheiden van de sociale woningen door een tuintje en een parking.

De staatssecretaris herinnert eraan dat alle kenmerken inzake ruimte en kwaliteit dezelfde zijn voor een sociale woning en een woning voor de middenklasse. Om praktische redenen zijn er thans afzonderlijke gebouwen. Inzake tuinen en terrassen kan niet gezegd worden dat woningen voor de middenklasse beter zijn dan sociale woningen.

De heer Michel Colson komt terug op zijn verzoek om een hoorzitting. Kan ten minste het advies van de Adviesraad voor Huisvesting ingewonnen worden ?

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Adviesraad voor de Huisvesting twee soorten adviezen geeft : een wettelijk advies, dat verplicht is nadat de Regering een ontwerp van ordonnantie in eerste lezing heeft goedgekeurd. Dat is de tekst die gegeven is met de bijeenroeping van deze commissie (zie bijlage 3). Het advies van 11 februari 2011 is een advies dat de staatssecretaris op eigen initiatief had gevraagd, buiten de wettelijke procedure. Hij heeft er echter geen bezwaar tegen dat dit advies bij het verslag wordt gevoegd (zie bijlage 2).

De heer Vincent De Wolf legt uit dat hijzelf de Adviesraad moest aanschrijven om het advies te krijgen, nadat hij in de pers had gelezen dat de Raad op eigen initiatief een advies aan de staatssecretaris had bezorgd.

comment vérifier si on ne l'est pas à l'étranger ? Il faut encore pouvoir le vérifier. Là réside tout le problème.

En ce qui concerne la demande d'audition, le Secrétaire d'Etat ne pense pas que celle-ci apportera d'autres arguments que ceux qui ont déjà été donnés. Si on veut que le texte entre en vigueur au 1^{er} janvier 2013, il ne faut pas traîner.

En ce qui concerne le triennat, le Secrétaire d'Etat rappelle qu'en Région wallonne, il y a un examen facultatif au bout de trois ans. A Bruxelles, ce sont des baux de neuf ans. C'est au terme de ces neuf ans que l'on mettra ou non fin au bail à durée déterminée, et dans le cas où il est prolongé, on réexamine la situation tous les trois ans.

Sur la question des recours, pourquoi à la SLRB et pas à la SISP ? C'est pour avoir une jurisprudence commune sur l'ensemble du territoire. Il ne faudrait pas que les SISP aient chacune leur propre jurisprudence. Seule la SLRB est à même de garantir l'uniformité d'interprétation.

M. Michel Colson fait remarquer qu'à Ernotte, les logements moyens sont distingués des logements sociaux uniquement parce qu'ils ont un petit jardin et un parking.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que toutes les caractéristiques en matière d'espace et de qualité sont les mêmes d'un logement social à un logement moyen. Actuellement, pour des raisons pratiques, les bâtiments sont distincts. Sur la question des jardins et des terrasses, on ne peut pas dire que le logement moyen soit mieux loti que le logement social.

M. Michel Colson revient sur sa demande d'audition. Peut-on au moins recevoir l'avis du Conseil consultatif du Logement de février 2011 ?

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il y a deux sortes d'avis du Conseil consultatif du Logement : il y a un avis légal, qui est demandé obligatoirement après adoption en première lecture par le Gouvernement d'un avant-projet d'ordonnance. C'est le texte qui a été fourni avec la convocation de cette commission (cf. annexe 3). L'avis du 11 février 2011 est un avis d'initiative que le Secrétaire d'Etat avait lui-même suscité en dehors de la procédure légale. Mais il n'a aucune objection à ce que cet avis soit transmis et joint en annexe au rapport (cf. annexe 2).

M. Vincent De Wolf explique qu'il a dû écrire lui-même au Conseil consultatif pour obtenir cet avis, après avoir lu dans la presse que le Conseil avait remis un avis d'initiative au Secrétaire d'Etat.

III. Stemming over het verzoek om hoorzitting

Met 9 stemmen tegen 5 verwerpt de commissie het verzoek van de heer Michel Colson om een hoorzitting met de voorzitter van de Adviesraad voor de Huisvesting te houden.

De algemene bespreking wordt gesloten.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

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

Artikel 2

De heer Vincent De Wolf vraagt hoe het staat met de inkorting van de beroepstermijnen. Het antwoord van de staatssecretaris over de consequente rechtspraak van de BGHM lijkt redelijk. Is er echter geen tweede beroep bij de Raad van State? In dat geval zou het beroep niet-op-schortend kunnen zijn, aangezien de huurder een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel zal moeten aantonen. Het is helemaal niet evident dat de Raad van State zich binnen de opzeggingstermijn kan uitspreken, aangezien enkel een procedure bij hoogdringendheid afgerond zou kunnen worden voordat de zes maanden van de opzeggingstermijn om zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat de tekst geenszins wijzigingen aanbrengt in de regels betreffende de Raad van State, waarvoor de termijnen ongewijzigd blijven.

De heer Vincent De Wolf vindt de principes van de Raad van State ongeschikt voor dit soort beroep in het burgerlijk recht, waar een gezin binnen zes maanden zijn woning dreigt te verliezen. Het is niet erg waarschijnlijk dat de Raad van State een beroep bij hoogdringendheid, dat binnen acht dagen na de beslissing van de BGHM moet worden ingediend om binnen de opzeggingstermijn te blijven, zal aanvaarden. De huurder zal in die tijd geen gespecialiseerde advocaat vinden om zijn zaak te verdedigen bij de Raad van State.

De staatssecretaris antwoordt dat het beroep bij de BGHM een eerste beroep is. Niets staat beroepen bij andere instanties in de weg.

III. Vote sur la demande d'audition

Par 9 voix contre 5, la commission rejette la demande de M. Michel Colson de procéder à l'audition du président du Conseil consultatif du Logement.

La discussion générale est close.

IV. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

M. Vincent De Wolf se pose la question du raccourcissement des délais de recours. La réponse du secrétaire d'Etat quant à l'unité de jurisprudence de la SLRB paraît raisonnable. Mais y a-t-il un second recours devant le Conseil d'Etat? Dans ce cas, le recours pourrait ne pas être suspensif, puisque le locataire devrait prouver un préjudice grave et difficilement réparable. Il n'est pas du tout évident que le Conseil d'Etat puisse se prononcer dans le délai du préavis, puisque seule une procédure d'extrême urgence pourrait aboutir avant les six mois du préavis.

Le Secrétaire d'Etat répond que ce texte ne touche en rien aux règles sur le Conseil d'Etat, pour lequel les délais restent les mêmes qu'auparavant.

M. Vincent De Wolf estime que les principes du Conseil d'Etat sont inadéquats par rapport à ce type de recours en droit civil, où un ménage est menacé dans son logement dans les six mois. On voit mal le Conseil d'Etat accepter un recours d'extrême urgence qui doit être fait dans les huit jours de la décision de la SLRB, pour rester dans les délais du préavis, le locataire ne trouvera pas d'avocat spécialisé dans ce délai pour ester au Conseil d'Etat.

Le Secrétaire d'Etat répond que le recours devant la SLRB est un premier recours. Rien n'empêche des recours devant d'autres instances.

Persoonlijk vindt de heer Vincent De Wolf de BGHM een politiek samengesteld orgaan dat geen rechterlijke bevoegdheden zou mogen hebben. Het is immers vaak de meerderheid die beslist en men luistert zelfs niet naar de pleitende advocaat. Bij de Raad van State werken hoge magistraten en is er meer objectiviteit. De toegang tot de Raad van State is echter niet eenvoudig voor personen met een laag inkomen. De procedure bij hoogdringendheid bij de Raad van State is immers zeer moeilijk toegankelijk.

De heer Alain Hutchinson merkt op dat er in de tekst enkel sprake is van het aantal dagen van de termijnen. Het beroep bij de BGHM bestaat immers allang en heeft nooit voor problemen gezorgd. Zoals vandaag bestaat er een tweede beroep bij de Raad van State. Dat is niet veranderd.

De heer Vincent De Wolf vindt dat het tweede beroep behandeld moet worden door de vrederechter, die voor iemand die zijn woning verliest, veel toegankelijker is dan de Raad van State.

De staatssecretaris vindt dat er al een aantal beroepen mogelijk zijn. Het ontwerp van ordonnantie voorziet daar niet in. Bij betwisting van een opzegging kan de huurder een klacht indienen bij de betrokken OVM, maar bij een daling van zijn inkomen kan hij ook een beroep bij hoogdringendheid instellen bij de BGHM. Voorts zijn alle andere wettelijke beroepen toegestaan onder dezelfde voorwaarden.

De heer Vincent De Wolf stelt de staatssecretaris voor om de kwestie van de verschillende mogelijke beroepen nader te bestuderen.

De staatssecretaris legt uit dat het bepalend gedeelte in een bijkomende specifieke procedure bij de BGHM voorziet in geval van daling van het inkomen.

De heer Alain Maron legt uit dat in de praktijk de mensen, afgezien van de administratieve beroepen, met hun huurconflicten al naar de vrederechter trekken. De tekst verandert daar niets aan.

De staatssecretaris vindt dat de tekst niet gewijzigd hoeft te worden, want de rechten van de huurders blijven gevrijwaard.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

De heer Vincent De Wolf wenst de amendementen nrs 1, 2, 4 en 5 die hij op dit artikel heeft ingediend, te verantwoor-

M. Vincent De Wolf estime, d'un point de vue personnel, que la SLRB est un organe composé politiquement, et qu'il ne devrait pas avoir de compétences juridictionnelles. En effet, souvent c'est la majorité qui décide, et on n'écoute même pas l'avocat qui plaide. Au Conseil d'Etat, ce sont des hauts magistrats, il y a une plus grande objectivité. Néanmoins, l'accès au Conseil d'Etat n'est pas aisé pour des personnes à faibles revenus. La procédure en extrême urgence devant le Conseil d'Etat est en effet très difficilement accessible.

M. Alain Hutchinson fait observer qu'il est question dans ce texte uniquement du nombre de jours de délai. En effet, le recours devant la SLRB existe déjà depuis longtemps et n'a jamais posé problème. Comme aujourd'hui, un deuxième recours devant le Conseil d'Etat existe. Cela n'a pas changé.

M. Vincent De Wolf estime que ce deuxième recours devrait se faire devant le juge de paix, qui est beaucoup plus accessible que le Conseil d'Etat, pour quelqu'un qui perd son logement.

Le Secrétaire d'Etat estime qu'il y a déjà un certain nombre de recours possibles. Ce projet d'ordonnance ne le prévoit pas. En cas de contestation d'un renon, le locataire peut introduire une plainte auprès de la SISF concernée, mais en cas de chute de revenus, il peut également faire un recours en urgence devant la SLRB. Par ailleurs, tous les autres recours légaux sont accessibles, dans les mêmes conditions.

M. Vincent De Wolf suggère au Secrétaire d'Etat de réfléchir à cette question des différents recours qu'il serait possible de prévoir.

Le Secrétaire d'Etat explique que ce qui est prévu dans ce dispositif, c'est une procédure supplémentaire et spécifique devant la SLRB en cas de chute des revenus.

M. Alain Maron explique que dans les cas de conflits locatifs, outre les recours administratifs, les gens vont déjà, dans les faits, devant le juge de paix. Rien ne change ici dans ce texte.

Le Secrétaire d'Etat estime que ce texte ne doit pas être modifié car les droits des locataires restent saufs.

Vote

L'article 2 est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Article 3

M. Vincent De Wolf souhaite justifier les amendements nos 1, 2, 4 et 5 qu'il a déposés à cet article. Le député

den. De volksvertegenwoordiger maakt zich zorgen over de werkloosheidsval. Hij heeft dat probleem al herhaaldelijk aangeklaagd in de sociale huisvesting en zelfs in het sociale systeem in het algemeen, waar personen die werk vinden, soms minder kunnen verdienen dan hun sociale uitkering. Om te vermijden dat mensen hun woning verliezen omdat hun inkomen stijgt, moeten ze een woning voor de midden-inkomens krijgen. Daarom verbindt de spreker er zich toe, als amendement nr. 5 wordt aangenomen, een voorstel van ordonnantie in te dienen tot wijziging van de ordonnantie Daems-Emmery van 2009, opdat een gezin dat zijn sociale woning verliest, omdat zijn inkomen hoger is dan 150 % van het toegangsinkomen, bovenaan de wachtlijst voor alle openbare woningen van zijn gemeente komt te staan.

Amendement nr. 4 strekt ertoe een technische fout in de tekst van artikel 3, § 2, 1^o, te verbeteren, die ertoe leidt dat, indien een huurder wiens huur wordt opgezegd omdat zijn inkomen hoger is dan 150 % van het toegangsinkomen, zijn werk verliest, hij geen beroep meer kan instellen bij de BGHM, want die gebeurtenis was niet te voorzien. Ontslag is immers per definitie een onvoorzienbare gebeurtenis. Het is volledig onbegrijpelijk dat die mogelijkheid niet in de tekst wordt gelaten. Daarom spreekt amendement nr. 4 van voorzienbare of onvoorzienbare gebeurtenissen.

Amendement nr. 1 strekt ertoe te voorkomen dat mensen ontworteld geraken als ze hun wijk moeten verlaten. Wanneer men een persoon doet verhuizen uit een sociale woning die te groot is geworden, moet men hem een andere woning aanbieden op het grondgebied van zijn gemeente. Onderaan de Waversesteenweg, bijvoorbeeld, zijn er evenwel sociale woningen die gelegen zijn op het grondgebied van Etterbeek en, enkele meters verder, op het grondgebied van Elsene. In plaats van zich te beperken tot het criterium van de gemeenten, stelt de volksvertegenwoordiger voor om een perimeter van 4 of 5 km als criterium te nemen. Als men bijvoorbeeld iemand doet verhuizen uit een woning gelegen aan de Hoogstraat en men hem naar Haaren stuurt, daar gaat het niet meer over dezelfde wijk, hoewel het wel over dezelfde gemeente gaat. Waarom dus niet voorzien in een perimeter ?

Amendement nr. 2 maakt komaf met de ondraaglijke discriminatie in de tekst wat de gehandicapte personen betreft. Immers, als een sociale huurder zijn statuut als gehandicapte verliest na 1 januari 2013, zou hij zijn sociale woning ook verliezen. Dat is echt een flagrante discriminatie.

Ten slotte uit de volksvertegenwoordiger zijn vrees bij het overlijden van sociale huurder in het kader van de huurovereenkomst. Op dit ogenblik is het immers zo dat alleen de gehuwde persoon recht heeft op de huurovereenkomst. Als men niet gehuwd is, heeft men geen recht op de sociale woning. Dat is een probleem dat zal moeten worden verholpen.

De heer Alain Hutchinson schaart zich achter de opmerking van de heer Vincent De Wolf over een voorzienbaar en

se dit sensible au piège à l'emploi, il l'a déjà dénoncé à maintes reprises dans le système même du logement social, et même dans le système social en général, où des personnes qui trouvent un emploi peuvent gagner parfois moins que ce qu'ils touchent avec leurs allocations sociales. Pour éviter que les gens perdent leur logement car ils ont augmenté leurs revenus, il faut les recaser dans le logement moyen public. C'est pourquoi l'orateur s'engage, pour autant que l'amendement n° 5 soit voté, à déposer une proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance Daems-Emmery de 2009, afin de prévoir qu'un ménage qui perd son logement social parce qu'il excède les 150 % du revenu d'admission, se retrouve en première place sur la liste d'attente dans l'ensemble des logements publics de sa commune.

L'amendement n° 4 vise à réparer une erreur technique dans le texte de l'article 3, § 2, 1^o, qui fait que si un locataire, après avoir reçu son renouveau vu qu'il dépassait les 150 % du revenu d'admission, perd son emploi, il ne pourra plus saisir la SLRB en recours car cet événement n'était pas prévisible. En effet, un licenciement est par nature un événement imprévisible. Il est absolument incompréhensible que cette possibilité ne soit pas laissée dans le texte. C'est pourquoi l'amendement n° 4 parle d'événements prévisibles ou imprévisibles.

L'amendement n° 1 vise à éviter le déracinement des gens par rapport à leur quartier. Lorsqu'on doit faire muter une personne d'un logement social devenu trop grand, il faut lui proposer un autre logement, sur le territoire de sa commune. Mais par exemple, au bas de la chaussée de Wavre, il y a des logements sociaux sur Etterbeek et quelques mètres plus loin sur Ixelles. Au lieu de se limiter au critère des communes, le député propose le critère du périmètre de 4 ou 5 km. Par exemple, si on fait muter quelqu'un d'un logement situé rue Haute et qu'on l'envoie à Haren, il ne s'agit pas du tout du même quartier bien que ce soit la même commune. Pourquoi donc ne pas prévoir un périmètre ?

L'amendement n° 2, quant à lui, fait disparaître cette discrimination insupportable que suggère le texte quant aux personnes handicapées. En effet, si un locataire social perd son statut d'handicapé après le 1^{er} janvier 2013, il perdra son logement social. C'est vraiment de la discrimination flagrante.

Enfin, le député fait état de ses craintes concernant le décès d'un locataire social dans le cadre du bail locatif. En effet, actuellement, seule la personne mariée a le droit au bail. Si on n'est pas marié, on n'a pas le droit au logement social. C'est quelque chose qu'il conviendrait de corriger.

M. Alain Hutchinson s'associe à la remarque de M. Vincent De Wolf sur l'événement prévisible et impré-

een onvoorzienbaar voorval : waarom krijgt men nog een opzegging in geval van een voorzienbaar voorval ?

De staatssecretaris stemt in met amendement nr 4. Dat voorstel is interessant en maakte de tekst beter.

Amendement nr. 5

De staatssecretaris vindt amendement nr. 5 onvoorzichtig, omdat er nog altijd geen definitie is van wat een openbare middelgrote woning is. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als een sociale verhuurder volksvertegenwoordiger wordt ? Hij zou dan een inkomen hebben dat hem geen voorrang meer zou geven voor het verkrijgen van een gemeentelijke middelgrote woning. Die problemen moeten dus worden geregeld. De spreker vindt bijgevolg dat amendement nummer vijf moet worden verworpen.

De heer Vincent De Wolf zegt dat het voorbeeld van de staatssecretaris geen geval is dat heel frequent voorkomt. De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat we te maken hebben met een genormeerd systeem. Voor de middelgrote woningen zijn er maxima. Het is choquerend vast te stellen dat men, als men uit de armoede geraakt, men uit zijn woning kan worden gezet. Men heeft voldoende tijd, negen jaar, om de regelgeving betreffende de middelgrote woningen te wijzigen. Men moet ervoor zorgen dat de mensen die hun woning verliezen, een woning kunnen vinden die ze met hun inkomen kunnen betalen. Dit zal evenwel pas over negen jaar worden toegepast.

De heer Michel Colson is van mening dat de verdienste van amendement nr. 5 erin bestaat dat er voorzien wordt in begeleiding. De volksvertegenwoordiger vindt het voorbarig om zich nu al uit te spreken over de ordonnantie. Middelgrote huisvesting is huisvesting die zou moeten bestaan voor mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning maar die niet genoeg verdienen om een privéwoning op de kop te tikken. Dat is een definitie by default. De spreker zou niet willen dat de overeenkomst van bepaalde termijn uitgehold wordt omdat men niet de middelen zou hebben om de mensen die hun woning moeten verlaten, een nieuwe woning aan te bieden.

De heer Alain Maron vindt dit amendement radicaal en gevaarlijk. Het komt erop neer dat men, om een einde te maken aan de huurovereenkomst, een middelgrote woning heeft aangeboden en dat dat voorstel is afgewezen. Er zij evenwel op gewezen dat de OVM's, die een einde maken aan de huurovereenkomst, nog geen middelgrote woningen hebben. De OVM zal dus een beroep moeten doen op een andere openbare actor, gemeenten of OCMW, om een middelgrote woning voor te stellen. Het gevaar bestaat bovendien dat er een normconflict ontstaat omdat de meeste gemeentelijke middelgrote woningen gesubsidieerd worden via regelingen inzake stadsrenovatie. Die voorzien in

visible : pourquoi, si l'événement est prévisible, reçoit-on encore un préavis ?

Le Secrétaire d'Etat marque son accord sur cet amendement n° 4. Cette proposition est intéressante et améliore le texte.

Amendement n° 5

Le secrétaire d'Etat estime que l'amendement n° 5 est imprudent, car le logement moyen public n'est pas encore défini. Qu'en est-il si un locataire social devient par exemple député ? Il aurait en ce sens des revenus qui ne devrait pas lui donner une priorité pour accéder au logement moyen communal. Il est donc nécessaire d'encadrer ces passerelles. C'est pourquoi l'amendement n° 5 ne semble pas devoir être retenu.

M. Vincent De Wolf estime que l'exemple donné par le Secrétaire d'Etat n'est pas un exemple très fréquent. Le député rappelle qu'on se trouve dans un système normé. Dans le logement moyen, il y a des plafonds. Il très choquant que parce qu'on sort du seuil de pauvreté, on soit exclus de son logement. On a largement le temps, en neuf ans, de modifier la législation sur le logement moyen. Mais il faut que les gens qui perdent leur logement puissent retrouver quelque chose qui corresponde à leurs revenus. Ceci ne trouvera de toute façon à s'appliquer que dans neuf ans.

M. Michel Colson estime que le mérite de cet amendement n° 5 est de prévoir un accompagnement. Le député pense qu'il est prématuré de se prononcer à cette heure-ci sur l'ordonnance. Le logement moyen est le logement qui devrait exister pour des gens qui gagnent trop pour pouvoir accéder au logement social, mais pas assez pour accéder au logement privé. C'est une définition par défaut. L'orateur ne voudrait pas que le bail à durée déterminée soit vidé de sa substance, parce qu'on n'aurait pas les moyens de reloger les gens qui perdent leur bail.

M. Alain Maron estime que cet amendement est radical et dangereux, car, tel qu'il s'insère dans le texte, il faut, pour mettre fin au bail, qu'un logement moyen ait été proposé et qu'il ait été refusé. Or le logement moyen n'existe pas encore, du moins dans le chef de la SISF qui met fin au bail. La SISF devrait donc dépendre d'un autre opérateur public, commune ou CPAS, pour proposer du logement moyen. Par ailleurs, il risque de se poser un conflit de normes, car la plupart des logements moyens communaux ont été subventionnés par des dispositifs de rénovation urbaine. Ceux-ci prévoient des plafonds de revenus qui se situent en-deçà des 150 % d'accès au logement social. Or ici, par

maxima die lager liggen dan de 150 % voor de toegang tot de sociale huisvesting. In dit geval is het evenwel zo dat de mensen die er toegang toe zouden moeten hebben, een hoog inkomen hebben.

De volksvertegenwoordiger stelt voor dat men vertrouwen heeft in het werk dat op dit ogenblik wordt geleverd in het kader van een algemene hervorming van de huisvestingscode. Tot op heden heeft men nog niemand horen klagen dat het overdreven is dat de openbare woningen van de gemeenten en OCMW's toegankelijk zijn voor personen met een inkomen dat hoger ligt dan 150 % van het maxima voor de sociale woning.

Amendement nr. 1

Staatssecretaris Christos Doulkeridis heeft zijn visie al uiteengezet. Men moet de mensen niet tegen zichzelf beschermen. Als men de mensen niet te ver wil verhuizen, bestaat het gevaar dat men hun de mogelijkheid ontzegt om hun situatie te verbeteren, zoals bijvoorbeeld een verhuis van de Hoogstraat naar Haren : dat is veeleer een verbetering van de toestand.

De heer Vincent De Wolf zegt dat men de tekst moet lezen als « een gemeente of een perimeter » : het is het een of het ander.

De heer Alain Maron zegt dat er hier een pertinente kwestie rijst. Rijst. Een en ander is evenwel niet heel coherent. Men zorgt voor een bijkomende mogelijkheid : naast de verhuis naar een of andere gemeente, zou men de huurder de mogelijkheid kunnen bieden om te verhuizen naar een sociale woning die zich binnen dezelfde straal bevindt. De Adviesraad voor de Huisvesting had daar geen opmerkingen over.

Mevrouw Marie Nagy zegt dat de gemeentelijke grenzen niet altijd coherent zijn : als men, in de tekst, een expliciete verwijzing naar de gemeenten behoudt, loopt men dan niet het gevaar dat men de incoherenties nog meer benadrukt ?

De staatssecretaris zegt dat hij, na het herlezen van het amendement, de indruk heeft dat het amendement de mogelijkheden inderdaad verruimt. Men kan voorstellen om de huurder een nieuwe woning aan te bieden in de gemeente, ofwel binnen een straal van 5 km. Dat lijkt geen onoverkomelijk probleem. Maar dat belet evenmin dat iemand die in Haren woont naar het centrum van de stad verhuist.

De heer Vincent De Wolf zegt dat een en ander de huurder de mogelijkheid zou bieden om neen te zeggen, omdat het voorstel niet binnen een straal van 5 km ligt of de mogelijkheid zou laten om in dezelfde gemeente te blijven. Men zou de keuzemogelijkheid « of » laten door « en » weg te laten.

De staatssecretaris zegt dat hij in dat geval akkoord kan gaan met amendement nr. 1.

définition, les gens qui devraient y avoir accès ont un revenu supérieur.

Le député propose de faire confiance au travail qui est en cours au niveau d'une réforme globale du Code du Logement. Jusqu'à présent, on n'a pas entendu quiconque réclamer que les logements publics des communes et CPAS soient accessibles aux personnes qui ont un revenu supérieur à 150 % du plafond du logement social, c'est excessif.

Amendement n° 1

Le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis a déjà exprimé son avis. Il ne faut pas protéger les gens contre eux-mêmes. A force de chercher à ne pas trop déplacer les gens, on risque de les priver d'une possibilité d'amélioration de leurs conditions, comme par exemple le fait de déménager de la rue Haute à Haren : c'est plutôt une amélioration.

M. Vincent De Wolf explique qu'il faut lire le texte comme « une commune ou un périmètre » : c'est l'un ou l'autre.

M. Alain Maron signale que c'est une vraie question qui se pose. Mais ce n'est pas très cohérent. Ici, on rajoute une possibilité supplémentaire : en plus de muter vers l'une ou l'autre commune, on pourrait offrir au locataire de muter vers un logement social qui se trouve dans le même périmètre. Le Conseil consultatif du Logement n'avait pas émis de remarques par rapport à cela.

Mme Marie Nagy estime que les limites des communes ne sont pas toujours cohérentes : si on maintient, dans ce texte, une référence explicite aux communes, ne risque-t-on pas d'accentuer encore plus ces incohérences ?

Le Secrétaire d'Etat estime, en relisant le texte de l'amendement, que celui-ci élargit en effet les possibilités du texte. On peut proposer de reloger le locataire soit dans la commune, soit dans un périmètre de 5 km. Cela ne paraît pas insupportable. Mais cela n'interdit pas non plus à quelqu'un qui habite à Haren d'aller vers le centre-ville.

M. Vincent De Wolf répond que cela permettrait au locataire de dire non, parce que ce n'est pas dans les 5 km, ou de laisser la possibilité d'aller dans la même commune. On laisserait la possibilité du « ou » en enlevant le « et ».

Le Secrétaire d'Etat, dans ces conditions, marque son accord sur l'amendement n° 1.

Amendement nr. 2

De staatssecretaris herinnert eraan dat dit ontwerp van ordonnantie alleen van toepassing is op de mensen die na 1 januari 2013 in de sociale huisvesting zouden terechtkomen. Als, na die datum, een gezin in de sociale huisvesting komt met een statuut als gehandicapte, zal het een overeenkomst van onbepaalde duur krijgen; maar als het gezin het statuut van gehandicapten verliest, zal het een overeenkomst van bepaalde duur krijgen.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat de tekst dat niet zegt. Hij stelt volgend alternatief voor : op het einde van de eerste zin zouden na de woorden « ... zal, middels een opzeggingstermijn van zes maanden, een einde worden gemaakt aan huurovereenkomsten voor onbepaalde duur van personen wier statuut van gehandicapte zou komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 » de woorden « en wiens huurcontract op die datum of daarna van kracht werd » toe te voegen.

In dat geval kunnen, aan het begin van de zin, de woorden « In tegenovergestelde zin, » worden geschrapt.

De staatssecretaris geeft zijn akkoord over het aldus voorgestelde mondelinge subamendement. Amendement nr. 2 luidt dan als volgt : in het laatste lid van § 3, de woorden « In tegenovergestelde zin » te schrappen en *in fine* de woorden « en wiens huurcontract op die datum of daarna van kracht werd » toe te voegen. (*Instemming*).

Amendement nr. 3

De staatssecretaris merkt op dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State opgemerkt had dat het Parlement zichzelf geen bevelen kan geven. Men kan voorzien in een evaluatie door de Regering die voorgelegd wordt aan het Parlement.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat er bepalingen zijn die aldus zijn opgesteld.

De staatssecretaris licht toe dat het de voogdijminister is, mevrouw Huytebroeck, die gevraagd had een evaluatie te verrichten.

De heer Vincent De Wolf stelt voor die zin *in fine* van 1° van § 2 van artikel 3 te schrappen en aldus een nieuwe zin te maken die luidt als volgt : « De Regering verricht jaarlijks de evaluatie van de toepassing van deze ordonnantie, die ze voorlegt aan het Parlement. ». (*Instemming*).

Stemmingen

Amendement nr. 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement n° 2

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le présent projet d'ordonnance ne s'applique que pour les gens qui entrent dans le logement social après le 1^{er} janvier 2013. Si, après cette date, un ménage entre dans le logement social avec un statut d'handicapé, il aura un bail à durée indéterminée : mais si le statut d'handicapé lui est enlevé, ils se retrouvera avec un bail à durée déterminée.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que ce n'est pas ce que dit le texte. Il propose l'alternative suivante : on rajouterait à la fin de la première phrase, après les mots « ... il est mis un terme, moyennant un préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1^{er} janvier 2013 » les mots « et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement ».

Dans ce cas on pourrait supprimer le début de la phrase commençant par « A l'inverse, ».

Le Secrétaire d'Etat marque son accord avec le sous-amendement oral ainsi présenté. L'amendement n° 2 deviendrait le suivant : au dernier alinéa du § 3, supprimer les mots « à l'inverse » et ajouter *in fine* de la phrase les mots « et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement ». (*Assentiment*).

Amendement n° 3

Le Secrétaire d'Etat fait observer que la section de législation du Conseil d'Etat avait fait remarquer que le Parlement ne peut se donner des ordres à soi-même. On peut prévoir une évaluation faite par le Gouvernement et soumise au Parlement.

M. Vincent De Wolf signale qu'il y a des dispositions qui sont rédigées de cette manière.

Le Secrétaire d'Etat explique que c'est la Ministre de tutelle, Mme Huytebroeck, qui avait demandé qu'une évaluation soit réalisée .

M. Vincent De Wolf propose de supprimer cette phrase qui se trouve *in fine* du 1° du § 2 de l'article 3, et de créer ainsi un nouvel article 6 rédigé comme suit : « Le Gouvernement procèdera annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la présente ordonnance, qu'il soumettra au Parlement. ». (*Assentiment*).

Votes

L'amendement n° 4 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 2, aldus mondeling gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 3, aldus mondeling gesubamendeerd, tot schrapping van de laatste zin van § 2, 1°, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

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

Artikel 4

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 6 (ingevoerd door amendement nr. 3)

Amendement nr. 3, aldus mondeling gesubamendeerd, tot invoering van een nieuw artikel 3, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

V. Stemming over het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

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

De Rapporteurs,

Alain HUTCHINSON
Michel COLSON

De Voorzitter,

Olivier de CLIPPELE

L'amendement n° 5 est rejeté par 9 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'amendement n° 2, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'amendement n° 3, tel que sous-amendé oralement, supprimant la dernière phrase du § 2, 1°, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 6 (introduit par l'amendement n° 3)

L'amendement n° 3, tel que sous-amendé oralement, et introduisant un nouvel article 6, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

V. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

– *Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.*

Les Rapporteurs,

Alain HUTCHINSON
Michel COLSON

Le Président,

Olivier de CLIPPELE

VI. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 66 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals ingevoegd bij de ordonnantie van 1 april 2004, wordt als volgt aangevuld :

« Indien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst van bepaalde duur, bedragen de in de leden 1, 3, 4, 5 en 7 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijfenveertig, vijftien en dertig dagen, terwijl de in lid 6 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen. ».

Artikel 3

Artikel 158 van dezelfde ordonnantie wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. – Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22, gelden de door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenschappelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten, en met name artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, evalueren de huisvestingsmaatschappijen de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd met een periode van drie jaar. Indien dit inkomen in de loop van de opzegtermijn opnieuw onder dit plafond van 150 % zou vallen door een beslissing of een voorzienbare of onvoorzienbare omstandigheid die al dan niet reeds bekend was op het moment van de kennisgeving van de opzegtermijn en buiten de wil van de huurder geschiedt, kan deze laatste de BGHM bij hoogdringend vatten, overeenkomstig de door de Regering vast te stellen modaliteiten;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betreft en een door een huisvestingsmaatschappij voorgestelde woning weigert die vergelijkbaar comfort biedt, gelegen is in de

VI. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

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

Article 2

L'article 66 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, tel qu'inséré par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, est complété comme suit :

« Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1^{er}, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours, tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours. ».

Article 3

L'article 158 de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. – A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement.

§ 2. – Au terme de huit années, et sans préjudice de l'application des règles de droit commun sur l'exécution des contrats, et notamment l'article 1184 du Code civil, les sociétés de logement vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition, de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un pé-

zelfde gemeente of binnen een straal van 5 km vanaf zijn huidige woning en aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 3 maanden en wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, krachtens het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe huurovereenkomst werd gesloten, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

De Regering is ermee belast, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die worden gesloten vanaf 1 januari 2013, te voorzien in herhuisvestingshulp voor huurders wier huurovereenkomst werd beëindigd met toepassing van het eerste lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en bejaarden die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Bovendien wordt aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld.

Middels een opzegtermijn van zes maanden, zal een einde worden gemaakt aan huurovereenkomsten van onbepaalde duur van personen wier statuut van gehandicapte zou komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst inging op die datum of later. In ruil zal aan hen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden voorgesteld. Een soortgelijk stelsel is van toepassing op niet-gehandicapte gezinsleden indien, opnieuw vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder gekende gezinssamenstelling.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst sluiten ten gevolge van een mutatie blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op of na 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst sluiten ten gevolge van een mutatie, mag de duur van deze laatste overeenkomst opgeteld bij de duur van de vorige overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, naargelang de mutatie al dan niet plaatsvindt in de loop van de eerste huurovereenkomst. ».

rimètre de 5 km de son logement actuel, que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin moyennant un préavis de 3 mois et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

Lorsque, en vertu de l'alinéa précédent, le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu, la vérification visée à ce même alinéa intervient à la fin de la deuxième année de chaque nouvelle période de trois ans.

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1^{er} janvier 2013, des mesures d'accompagnement au relogement des locataires dont le bail a pris fin en application de l'alinéa premier.

§ 3. – Restent soumises à des contrats types de bail d'une durée indéterminée, les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l'expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps, se voient proposer un bail d'une durée indéterminée.

Il est mis un terme, moyennant un préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1^{er} janvier 2013 et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement. A la place, un bail à durée déterminée leur est proposé. Un régime similaire s'applique aux membres non handicapés du ménage lorsque, à partir du 1^{er} janvier 2013 toujours, la personne handicapée décède ou ne fait plus partie de la composition du ménage, connue du bailleur.

§ 4. – Les locataires concluant un nouveau bail à la suite d'une mutation restent également soumis à un contrat type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1^{er} janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation intervient au cours du premier bail ou non. ».

Artikel 4

In artikel 159, § 1, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

Artikel 5

In artikel 159, § 4, derde lid, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

Artikel 6 (nieuw)

De Regering gaat jaarlijks over tot een evaluatie van de uitvoering van deze ordonnantie, die zij aan het Parlement voorlegt.

Article 4

A l'article 159, § 1^{er}, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

Article 5

A l'article 159, § 4, alinéa 3, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

Article 6 (nouveau)

Le Gouvernement procédera annuellement à l'évaluation de la mise en oeuvre de la présente ordonnance, qu'il soumettra au Parlement.

VII. Bijlagen

Bijlage 1

Amendementen

Nr. 1 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het eerste lid, § 2, het 2° als volgt te wijzigen : « *in dien het gezin een bovenmatige woning betreft en een door een huisvestingsmaatschappij voorgestelde woning weigert die vergelijkbaar comfort biedt, gelegen is in dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 km vanaf zijn huidige woning en aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 3 maanden en wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een duur van drie jaar.* ».

VERANTWOORDING

Het huidige ontwerp wil ervoor zorgen dat het voorstel van een OVM voor een meer aangepaste woning er niet toe leidt dat de huurder te ver moet verhuizen of te zeer ontworteld geraakt. Niettemin garandeert het criterium volgens hetwelk dat een goed moet gelegen zijn in eenzelfde gemeente die doelstelling niet, inzonderheid wanneer het een grote gemeente betreft. Dit amendement wil het ook mogelijk maken om te verhuizen naar een woning in de buurt van de huidige woning (minder dan 5 km) maar in een buurgemeente.

Nr. 2 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 3, derde lid, de volgende zin te doen vervallen :

« In tegenovergestelde zin wordt, middels een opzegtermijn van zes maanden, een einde worden gemaakt aan huurovereenkomsten van onbepaalde duur van personen wier statuut van gehandicapte zou komen te vervallen vanaf 1 januari 2013. ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe komaf te maken met een discriminatie tussen de huurders met een sociale huurovereenkomst van vóór 1 januari 2013 – die uitgesloten worden van de regeling die door dit ontwerp wordt ingevoerd – en sommigen die hun statuut als gehandicapte zouden zijn verloren.

VII. Annexes

Annexe 1

Amendements

N° 1 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

Remplacer le premier alinéa du § 2, 2° comme suit :
« *si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un périmètre de 5 km de son logement actuel) que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer ; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin moyennant un préavis de 3 mois et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.* ».

JUSTIFICATION

Le présent projet a pris soin de veiller à ce que la proposition d'une SISF d'un logement plus adapté ne puisse causer un déménagement et un déracinement trop lointain pour le locataire. Néanmoins, le critère d'un bien situé dans une même commune ne garantit pas d'emblée cet objectif, notamment dans des communes d'importante superficie. Le présent amendement vise également à rendre possible la mutation vers un logement qui se situerait à proximité du logement actuel (moins de 5 km) dans une commune voisine.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

Au § 3, alinéa 3, supprimer la phrase suivante :

« A l'inverse, il est mis un terme, moyennant un préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1^{er} janvier 2013. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à supprimer une discrimination entre les titulaires d'un bail locatif social conclu avant le 1^{er} janvier 2013 – exclus du régime instauré par ce présent projet – et d'aucuns de ceux-ci au seul motif d'avoir perdu leur statut de personne handicapée.

Nr. 3 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 6 (nieuw)

Een nieuw artikel 6 toe te voegen, luidend :

« Art. 6 – Uiterlijk op 1 januari 2023, wordt bij het Brussels Parlement een evaluatie van de uitvoering van deze ordonnantie ingediend. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement zorgt voor een evaluatie van de huurovereenkomst van bepaalde duur, uiterlijk een jaar na de vervaldatum van de eerste in deze ordonnantie bedoelde overeenkomsten.

Nr. 4 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 2, 1° de woorden « een voorzienbare omstandigheid die reeds gekend » **te vervangen door de woorden :** « een voorzienbare of onvoorzienbare omstandigheid die al dan niet reeds bekend. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement sterkt ertoe ervoor te zorgen dat een onvoorzienbare beslissing of gebeurtenis die het inkomen van het gezin kan terugdringen in de loop van de opzegtermijn, eveneens een reden kan zijn voor beroep bij de BGHM.

Nr. 5 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 2, het 1° als volgt te wijzigen : « 1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsincome gedurende de twee laatste jaren, en voor zover aan het gezin een middelgrote openbare woning is aangeboden die het heeft geweigerd, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden; ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe om, voor de gezinnen met een middelgroot inkomen, een openbare woning bij voorrang toe te wijzen aan de in artikel 3, § 2, 1° bedoelde huurders.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 6 (nouveau)

Ajouter un nouvel article 6 rédigé comme suit :

« Art. 6 – Une évaluation de la mise en œuvre du présent projet est prévue au plus tard le 1^{er} janvier 2023 par le parlement bruxellois. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise l'évaluation du bail à durée déterminée au plus tard un an après l'échéance des premiers baux visés par le présent projet.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

Remplacer au § 2, 1°, les mots « d'un événement prévisible déjà connu » **par les mots** « d'un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à reconnaître que la survenance d'une décision ou d'un événement imprévisible et susceptible de réduire les revenus du ménage, au cours du préavis, puisse également motiver un recours devant la SLRB.

N° 5 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

Remplacer, au § 2, 1°, la première phrase par les mots « Si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, pour autant que le ménage se soit vu proposer un logement public de type moyen et qu'il l'ait refusé, il pourra être mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois; ... ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à privilégier l'octroi d'un logement public pour les ménages à revenus moyens aux locataires visés par l'article 3, § 2, 1°.

Bijlage 2

De huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting

**Definitief rapport en advies van de Adviesraad voor Huisvesting
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
als werkgroep in vergadering bijeen**

18 februari 2011

De Staatssecretaris voor Huisvesting heeft aan de ARH een advies gevraagd over de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting, overeenkomstig de regeringsverklaring.

Na de nodige werkzaamheden verstrekt de ARH een advies dat uit twee afzonderlijke delen bestaat :

In het eerste deel spreekt de ARH zich uit tegen de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting. De ARH formuleert een alternatief voorstel.

In het tweede deel geeft de ARH een beschrijving van de voorwaarden waarmee de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur gepaard dient te gaan als de Regering hiertoe beslist.

1. Vertrekpunten voor de werkgroep en voor de ARH

1.1. Het Brussels regeerakkoord 2009-2014 :

« Het Gewest moet een huurovereenkomst van bepaalde duur van 9 jaar instellen voor nieuwe huurders vanaf 2010. Wanneer deze huurovereenkomst afloopt, zou deze slechts kunnen worden verlengd als de huurders met maximaal 10 % de voorwaarden overschrijden om aanspraak te maken op een sociale woning. De Regering zal afwijkingen kunnen bepalen omwille van redenen inzake ouderdom en gezondheid. Het plafond van de solidariteitsbijdrage zal worden opgetrokken. ».

(hfdst. 2, deel 3)

1.2. Uittreksel uit de aan de ARH gerichte brief van de heer Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting (10 december 2009)

In dat verband zijn mijn overwegingen en initiatieven tijdens onderhavige regeerperiode op de volgende drie principes gebaseerd :

- de noodzakelijke solidariteit tussen de rechthebbenden van een sociale woning en tussen rechthebbenden en niet-rechthebbenden van dergelijke woning;
- het noodzakelijk in aanmerking nemen van het financiële evenwicht van de sector, rekening houdend met de verarming van het doelpubliek, hetgeen steeds meer van cruciaal belang wordt;
- in de mate van het mogelijke het behoud en indien mogelijk de ontwikkeling van een zekere mix in de sociale woonwijken.

1.3. Uittreksel uit de notulen inzake de uiteenzetting van de heer Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting, bij de ARH op 26 februari 2010

De heer Doulkeridis antwoordt dat hij gebonden is door de regeringsverklaring. De Adviesraad moet zich in dat kader uitspreken en antwoorden op de vraag tegen welke voorwaarden een huurovereenkomst van bepaalde duur kan worden ingevoerd.

Annexe 2

Le bail à durée déterminée dans le logement social

**Rapport définitif et
avis du Conseil Consultatif du Logement,
réuni en groupe de travail**

18 février 2011

Le Secrétaire d'Etat au Logement a demandé au CCL de rendre un avis sur l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social, tel que prévu dans la déclaration gouvernementale.

Après les travaux nécessaires, le CCL rend un avis qui se compose de deux parties distinctes :

Dans la première partie, le CCL se prononce contre l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social. Le CCL formule une proposition alternative.

Dans la deuxième partie, le CCL décrit les conditions qui doivent, à son avis, accompagner l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social dans le cas où le Gouvernement décide de l'instaurer.

1. Points de départ pour le groupe de travail et pour le CCL

1.1. L'accord de gouvernement bruxellois 2009-2014 :

« La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010. A l'issue de ce bail, celui-ci ne pourrait être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10 % les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social. Le Gouvernement pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé. Le plafond de la cotisation de solidarité sera relevé. ».

(chap. 2, partie 3)

1.2. Extrait de la lettre de M. Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, au CCL (10 décembre 2009)

Les principes qui guideront ma réflexion et mon action à cet égard dans la présente législature sont de trois ordres :

- la nécessité de solidarité entre bénéficiaires d'un logement social et entre bénéficiaires et non-bénéficiaires de ce type de logement;
- la nécessaire prise en compte de l'équilibre financier du secteur, acte pris de l'appauvrissement de son public, et de plus en plus cruciale;
- le maintien autant que faire se peut et si possible le développement d'une certaine mixité dans les cités de logement social.

1.3. Extrait du PV concernant l'exposé de M. Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement au CCL du 26 février 2010

Monsieur Doulkeridis répond qu'il est lié par la déclaration gouvernementale. Le Conseil est amené à se prononcer dans ce cadre-là et à répondre à la question de savoir à quelles conditions un bail à durée déterminée peut être mis en place.

1.4. De werkzaamheden van de werkgroep

Er werd een werkgroep opgericht bestaande uit personen die tot de volgende verenigingen en instellingen behoren : de VSH, de VSGB, afdeling OCMW, de Fésocolab, de BFHV, de GOMB, het Huurderssyndicaat. Een onafhankelijk expert werd bij de werkzaamheden betrokken.

De werkgroep kwam vier maal bijeen en begon met een inventaris van de experts, instanties en gegevens die nodig zijn voor het onderzoek.

Vervolgens organiseerde de werkgroep een plenaire vergadering van de ARH waar experts van de BGHM de volgende aangelegenheden kwamen uiteenzetten :

- de huurprijsberekening in de sociale huisvesting te Brussel en de belangrijke elementen van het huurbesluit, met name de solidariteitsbijdrage;
- een aantal statistische gegevens over het patrimonium van de OVM's en elementen die de sociale huurders kenmerken : inkomens, gezinsamenstelling, leeftijd, enz ...

De werkgroep had vervolgens een ontmoeting met de volgende vertegenwoordigers van de sociale huisvesting in Wallonië en Vlaanderen :

- de heer Daniel Libin, Coördinator van de Dienst Studies, Ontwikkeling en Strategie van de Société Wallonne du Logement (SWL);
- de heer Swa Silkens, coördinator van de SVK's bij het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB);
- de heer Dominique Van Hollebeeke, adjunct van de Directeur, cel Kennisbeheer bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

De werkgroep bestudeerde al die gegevens, won bijkomende inlichtingen in en analyseerde het voorstel van een huurovereenkomst van bepaalde duur.

Vervolgens stelde de werkgroep een tussentijds verslag op : het eerste voorstel van advies op eigen initiatief dat tijdens de plenaire vergadering van 18 juni 2010 werd goedgekeurd en op 21 juni 2010 aan de Staatssecretaris voor Huisvesting werd overgestuurd.

1.5. Ontmoeting van de heer Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting, met de ARH tijdens de plenaire vergadering van 15 oktober 2010

Op zijn verzoek ontmoette de heer Doulkeridis de Raadsleden om hen zijn reacties op het tussentijdse verslag kenbaar te maken. Zijn reacties zijn gestoeld op 4 hoofdlijnen en hierop aansluitend formuleert hij verschillende vragen :

- hij vindt het voorstel om de huurovereenkomst om de drie jaar te herzien voor de huurder nog moeilijker aanvaardbaar dan een huurovereenkomst van negen jaar;
- hij vindt het voorstel om het inkomensmaximum dat de huurders niet mogen overstijgen op 200 % te brengen overdreven, omdat dit het doel van de sociale huisvesting onttaardt;
- hij vraagt dat de ARH een standpunt inneemt over de idee om de huurovereenkomst ook te beëindigen als de woning niet is aangepast aan de gezinssamenstelling. Zodoende kunnen nog meer woningen worden vrijgemaakt;
- hij vraagt dat ons advies wordt gekoppeld aan een standpunt over de maandelijkse solidariteitsbijdrage, wetende dat die in 1997 reeds omwille van billijkheidsoverwegingen werd ingevoerd als alternatief voor de huurovereenkomst van bepaalde duur.

1.4. Les travaux du groupe de travail

Un groupe de travail a été constitué. Il se compose de personnes appartenant aux associations et institutions suivantes : l'ALS, l'AVCB, section CPAS, la Fésocolab, la FéBUL, la SDRB, le Syndicat des Locataires. Un expert indépendant s'est joint aux travaux.

Le groupe de travail s'est réuni quatre fois. Il a commencé par faire l'inventaire des experts, instances et données nécessaires à la recherche.

Il a ensuite organisé une réunion plénière du CCL où des experts de la SLRB ont exposé les matières suivantes :

- le calcul du loyer dans le logement social à Bruxelles ainsi que des éléments importants de l'arrêté locatif, notamment la cotisation de solidarité;
- un ensemble de statistiques portant sur le patrimoine des SISP ainsi que des éléments caractérisant les locataires sociaux : revenus, composition de ménage, âge etc.

Le groupe de travail a ensuite rencontré des représentants du logement social en Flandre et en Wallonie :

- Monsieur Daniel Libin, Coordinateur du Service Etudes, Développement et Stratégie de la Société Wallonne du Logement (SWL);
- Monsieur Swa Silkens, coordinateur des AIS au sein du Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB);
- Monsieur Dominique Van Hollebeeke, adjoint du Directeur, cellule Kennisbeheer au sein de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Le groupe s'est penché sur toutes ces données, a demandé des renseignements complémentaires et s'est livré à une analyse de la proposition du bail à durée déterminée.

Il a ainsi établi un rapport intermédiaire : première proposition d'avis d'initiative qui a été approuvé en séance plénière du 18 juin et transmis au Secrétaire d'Etat au Logement en date du 21 juin 2010.

1.5. Rencontre de M. Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, avec le CCL en séance plénière du 15 octobre 2010

A sa demande, Monsieur DOULKERIDIS rencontre les membres du Conseil pour leur faire part de ses réactions relativement au rapport intermédiaire. Ses réactions s'articulent autour de 4 axes et l'amènent à formuler plusieurs demandes :

- il estime la proposition d'une révision triennale du bail encore plus difficilement acceptable pour le locataire qu'un bail de 9 ans;
- il juge la proposition de porter à 200 % le plafond des revenus que les locataires ne peuvent dépasser exagérée car dénaturant l'objet du logement social;
- il demande que le CCL se positionne par rapport à l'idée d'intégrer comme autre raison de mettre fin au bail la non-adaptation du logement à la composition familiale, de manière à libérer encore plus de logements;
- il demande de lier notre avis à une position sur la cotisation mensuelle de solidarité, en rappelant qu'elle avait été introduite en 1997 déjà par souci d'équité comme alternative au bail à durée déterminée.

De ARH vraagt de werkgroep om de antwoorden op die verschillende vragen in te voegen in het definitieve rapport.

1.6. Voortzetting van de werkzaamheden van de werkgroep

De werkgroep komt nog twee maal bijeen.

Ter informatie : de vertegenwoordigers van het Huurderssyndicaat en van de GOMB en de onafhankelijke expert hebben niet aan die laatste vergaderingen deelgenomen.

De deelnemers nemen kennis van de commentaar van de Minister en na de bespreking ervan preciseren zij hun standpunt in een definitief rapport dat op 18 februari 2011 wordt voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting, als werkgroep in vergadering bijeen ⁽¹⁾, en te dezer gelegenheid door de Adviesraad werd geamendeerd.

2. Elementen die in het voordeel pleiten van de huurovereenkomst van bepaalde duur (verband houdend met de inkomens)

2.1. Door die maatregel zullen woningen vrijgemaakt worden ten behoeve van kandidaat-huurders die in een kwetsbare situatie verkeren

De invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur is gericht op de vrijmaking van sociale woningen die thans worden betrokken door gezinnen wier inkomen is gestegen. Deze gezinnen zouden bijgevolg geen recht meer hebben op een sociale woning. Dankzij die maatregel zouden woningen worden vrijgemaakt ten behoeve van kandidaat-huurders die zich in een kwetsbare situatie bevinden.

2.2. Door die maatregel zal de sociale huisvesting in een perspectief van « sociale springplank » geplaatst worden

Volgens ons vertrekt de maatregel vanuit de idee dat de sociale huisvesting kadert in een perspectief van « sociale springplank » om personen die in een precaire situatie verkeren de tijd te gunnen die nodig is om zich een woning voor middeninkomens te kunnen veroorloven. Door de huurovereenkomst van bepaalde duur zou de sociale huisvesting als sociale springplank kunnen dienen, maar de toepassing ervan zou dan gepaard moeten gaan met een reeks maatregelen (werkgelegenheid, opleiding, enz.).

2.3. De invoering van die maatregel zou aanleiding kunnen geven tot andere problemen

Uit de invoering van die maatregel zouden andere problemen kunnen voortvloeien. Zo merken wij op dat in Wallonië, bijvoorbeeld, de mogelijkheid waarover de huisvestingsmaatschappij beschikt om aan het einde van elke driejarige periode de huurovereenkomst te beëindigen, ofwel gekoppeld wordt aan de inkomensvoorwaarde ofwel aan de voorwaarde dat de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling. De toepassing van die tweede voorwaarde maakt het mogelijk om sociale woningen vrij te maken, maar hierdoor worden gezinnen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden uit de sociale huisvesting gezet.

Wij stippen aan dat de in Wallonië genomen maatregelen te recent zijn (juli 2008) om geëvalueerd te worden.

Le CCL confie au groupe de travail le soin d'intégrer dans le rapport définitif les réponses à ces différentes questions.

1.6. Poursuite des travaux du groupe de travail

Le groupe de travail se réunit encore à deux reprises.

A noter : les représentants du Syndicat des Locataires, de la SDRB et l'expert indépendant n'ont pas participé aux dernières réunions.

Les participants actent les commentaires du Ministre et, après en avoir débattu, précisent leur position dans un rapport définitif, soumis et amendé par le CCL du 18 février 2011, réuni en groupe de travail ⁽¹⁾.

2. Des éléments en faveur du bail à durée déterminée en lien avec les revenus

2.1. Cette mesure entraînera la libération de logements au profit de candidats-locataires se trouvant dans une situation précaire

L'instauration d'un bail à durée déterminée vise à libérer les logements sociaux occupés par les ménages dont les revenus ont augmenté. Ces ménages n'auraient, en conséquence, plus droit à un logement social. Cette mesure pourrait alors entraîner la libération de logements au profit de candidats-locataires se trouvant dans une situation précaire.

2.2. Cette mesure inscrira le logement social dans une perspective de « tremplin social »

La mesure proposée part, selon nous, de l'idée que le logement social s'inscrit dans une perspective de « tremplin social » afin d'accorder aux personnes dans une situation précaire un laps de temps nécessaire pour leur permettre d'accéder au logement moyen. Le bail à durée déterminée permettrait de rendre au logement social sa vocation de tremplin social mais son application devrait être entourée d'un ensemble de mesures (mise au travail, formation éducation, etc.).

2.3. La mise en place de cette mesure pourrait rencontrer d'autres problématiques

Les conditions de mise en place de cette mesure pourraient rencontrer d'autres problématiques. Ainsi, nous avons remarqué qu'en Wallonie, par exemple, la faculté pour la société de mettre fin au bail à durée déterminée à l'expiration de chaque triennat est liée soit à la condition de revenus, soit à la condition de logement proportionné au ménage. L'application de cette deuxième condition peut libérer des logements sociaux mais induit de sortir du logement social des ménages respectant les conditions de revenus.

A noter que les mesures prises en Wallonie sont trop récentes (juillet 2008) pour pouvoir être évaluées.

(1) Er ontbrak één lid om het vereiste quorum te halen.

(1) Il manquait une personne pour atteindre le quorum.

3. Elementen die in het nadeel pleiten van de huurovereenkomst van bepaalde duur (verband houdend met de inkomens)

3.1. Die maatregel zal gelden voor een relatief beperkt aantal gezinnen

Uit de statistische gegevens van de BGHM (31 december 2008) ⁽²⁾ blijkt dat 3.830 sociale gezinnen (10 %) het toelatingsinkomen overschrijden. Aan de hand van die gegevens kan evenwel niet precies worden aangegeven hoeveel van die huurders over een inkomen beschikken dat 110 % van het toelatingsinkomen belooft. De BGHM kon ons immers de precieze cijfers niet bezorgen. Wij ramen dat de meeste van die gezinnen over een inkomen beschikken dat schommelt tussen 100 en 110 % van het toelatingsinkomen, zegge tussen de 2.000 en 2.500 gezinnen (6 %). Het aantal gezinnen dat de drempel van 110 % overstijgt, schommelt dus tussen 1.330 en 1.830 gezinnen (4 %). Dat is dus het aantal gezinnen waarop de maatregel betrekking zou hebben, mocht de huurovereenkomst van bepaalde duur thans worden toegepast. Gezien de verarming en stijgende kwetsbaarheid van de kandidaat-huurders zal het aantal vrijgemaakte woningen over negen jaar nog lager liggen.

Uit de cijfers blijkt immers dat het aantal gezinnen dat over een inkomen beschikt dat hoger ligt dan de toelatingsmaxima, afneemt. Wij zien niet in hoe of wat die tendens de komende jaren zou ombuigen. Tevens stellen wij vast dat het doorstromingspercentage in de sociale huisvesting daalt en dat slechts 24,58 % van de kandidaat-huurders in 2009 over een inkomen uit arbeid beschikt ⁽³⁾.

3.2. Door die automatisch toegepaste maatregel dreigen huurders onrecht uit de sector te worden gezet

Wij menen te begrijpen dat de beslissing om de huurovereenkomst niet te verlengen dus op een precies moment (na negen jaar) zou worden genomen en zou berusten op de evaluatie van het inkomen waarover het gezin op dat ogenblik beschikt. Het gezin dat in de loop van de acht jaar na de ondertekening van de huurovereenkomst zijn inkomen kon doen toenemen en wiens inkomen tijdens het negende jaar daalt, zou dus in de sociale huisvestingssector kunnen blijven, terwijl het gezin dat pas sinds kort over een hoger inkomen beschikt, de sector zou moeten verlaten.

De balans over de inkomenssituatie wordt aan het einde van de periode van negen jaar opgemaakt en is gebaseerd op een voor de meeste huurders onstabiele situatie die van het ene op het andere moment een heel andere wending kan nemen.

Tevens merken wij op dat de financiële situatie van de huurder kan verslechteren nadat hij de sociale huisvestingssector heeft verlaten, terwijl de gevolgen van die uitzetting onomkeerbaar zijn.

3.3. De overgang naar een woning voor middeninkomens is thans niet gegarandeerd

Het is niet omdat je over een inkomen beschikt dat hoger is dan het toelatingsinkomen dat een woning voor middeninkomens sowieso betaalbaar is, ongeacht of dat geschiedt via de aankoop bij de GOMB of via de aankoop of de huur op de privé-markt.

De GOMB zet zich ervoor in woningen voor middeninkomens aan te bieden tegen vastgestelde prijzen. De GOMB beschikt echter niet over huurwoningen.

Op basis van zijn investeringsmogelijkheden is het voor het Woningfonds thans niet mogelijk om hypotheecaire leningen toe te kennen voor de

(2) Toen onderhavig rapport werd opgesteld, waren de statistische gegevens op 31 december 2009 nog niet beschikbaar.

(3) Statistische gegevens BGHM meervoudige inschrijving.

3. Des éléments à l'encontre du bail à durée déterminée (en lien avec les revenus)

3.1. Cette mesure touchera un nombre relativement restreint de ménages

Les statistiques de la SLRB (31 décembre 2008) ⁽²⁾ nous montrent que 3.830 ménages sociaux (10 %) dépassent les revenus d'admission. Les statistiques ne nous permettent cependant pas d'identifier exactement parmi ces locataires lesquels ont des revenus atteignant 110 % des revenus d'admission, la SLRB n'ayant pu nous fournir les chiffres exacts. Selon notre estimation, la plupart d'entre eux ont des revenus se situant entre 100 et 110 % des revenus d'admission soit 2.000 à 2.500 ménages (6 %). Le nombre de ménages dépassant le seuil des 110 % se situe donc entre 1.330 et 1.830 ménages (4 %). Tel serait le nombre de ménages concernés par la mesure dans l'hypothèse où le bail à durée déterminée était d'application aujourd'hui. Vu la paupérisation/précarisation des candidats-locataires, le nombre de logements libérés dans neuf ans sera plus bas encore.

En effet, les chiffres démontrent que la proportion de ménages disposant de revenus excédant les plafonds d'admissibilité est en baisse. On ne voit pas comment cette tendance s'inversera dans les années qui viennent. On constate également que le taux de rotation dans le logement social est en baisse et que seulement 24,58 % des candidats-locataires bénéficient en 2009 de revenus du travail ⁽³⁾.

3.2. Cette mesure, d'application automatique, risque d'être à l'origine de cas d'éviction injustes

Tel que nous le comprenons, la non-reconduction du bail interviendrait à un moment précis – au bout de 9 ans – et reposerait sur l'évaluation des revenus du ménage dont il dispose à ce moment-là. Le ménage qui, au cours des 8 années suivant la conclusion du bail est parvenu à augmenter ses revenus et qui voit ceux-ci diminuer durant la neuvième année, pourrait rester dans le logement social, alors que le ménage qui vient d'augmenter ses revenus depuis peu se verrait évincé.

Le bilan sur la situation des revenus a lieu au terme des neuf ans et se fonde sur une situation qui, pour la plupart des locataires, est instable et peut basculer d'un moment à l'autre.

Notons également que la situation financière du locataire peut se dégrader après qu'il ait quitté le logement social alors même que les conséquences de cette éviction sont irréversibles.

3.3. Le transfert vers le logement moyen n'est actuellement pas garanti

Disposer de revenus dépassant les revenus d'admission ne garantit malheureusement pas un accès au logement moyen, que ce soit par l'acquisition de logements via la SDRB ou que ce soit par l'acquisition ou la location sur le marché privé.

La SDRB œuvre à proposer des logements moyens encadrés. Cependant, celle-ci ne dispose pas de parc locatif.

Actuellement, le pouvoir d'investissement du Fonds du Logement ne permet pas d'accorder des prêts hypothécaires pour l'achat d'un logement

(2) Les statistiques au 31 décembre 2009 n'étaient pas encore disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

(3) Statistiques SLRB inscriptions multiples.

aankoop van een GOMB-woning. Voor gezinnen met een laag inkomen waren die gecumuleerde tegemoetkomingen nochtans de enige mogelijkheid om een woning bij de GOMB aan te kopen ⁽⁴⁾.

De leningen van het Woningfonds maken het mogelijk om een woning voor middeninkomens op de privé-markt aan te kopen, op voorwaarde dat het Fonds voldoende middelen ter beschikking krijgt en de gezinnen voldoen aan de voorwaarden om een lening te bekomen.

Sommige gemeenten en OCMW's, met name Brussel en Sint-Gillis, beschikken over een aanzienlijk woningenbestand waarvan een deel bestemd is voor een publiek met middeninkomens. Wij beschikken evenwel niet over precieze cijfers die het mogelijk maken om over de omvang van dat aanbod een uitspraak te doen ⁽⁵⁾.

Een van een huurprijsomkadering vergezeld « huurtoelage » zou de gezinnen kunnen helpen om hun gading te vinden op de markt van huurwoningen voor middeninkomens. Wij stellen evenwel vast dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog geen « algemene huurtoelage » heeft ingevoerd. Het klopt dat er een reeks tegemoetkomingsmaatregelen bestaat (de VIHT's, de huurtoelage voor gemeente-eigendommen, de SVK's ...), maar geen enkele maatregel volstaat om de toegang tot de markt van woningen voor middeninkomens te waarborgen.

3.4. Aan de maatregel zit er voor de OVM's en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een prijskaartje

Als de OVM's na afloop van de negen jaar alle huurovereenkomsten van de gezinnen die negen jaar eerder toekwamen, moeten beëindigen en nieuwe huurovereenkomsten moeten sluiten met gezinnen die het bepaalde inkomensmaximum niet overstijgen, zullen zij rekening moeten houden met een aanzienlijke stijging van het administratieve werk en hiervoor aan personeelsuitbreiding moeten doen. Dat probleem kan worden verholpen door een systeem in te voeren waarbij de huurovereenkomst om de drie jaar stilzwijgend wordt verlengd. Dat systeem geldt voor de huurovereenkomsten op de privé-markt.

Voor het overige klopt het dat de invoering van de huurovereenkomst van bepaalde duur geen aanleiding zal geven tot enorme financiële verliezen. Reden hiervoor is dat de maatregel uiteindelijk voor een beperkt aantal gezinnen zou gelden. Toch zal de opeenstapeling van de hierna opgesomde factoren bijdragen tot het financiële onevenwicht van de OVM's en van het Gewest :

- de derving van de maandelijkse solidariteitsbijdrage van de betrokken gezinnen;
- de vernieuwing van de betrokken woningen;
- de administratieve kosten van de opzet;
- de stijging van de gewestelijke solidariteitsbijdrage (GST) voor het Gewest;
- de stijging van het maatschappelijk tekort van de OVM dat niet door de GST wordt gedekt.

(4) Die regel wordt versoepeld: het Woningfonds zou opnieuw een lening kunnen toekennen voor de aankoop van een GOMB-woning aan het minimumtarief, maar enkel als het gaat om « jonge » gezinnen of gezinnen met meer dan 3 kinderen. Voor de andere categorieën zou een hogere interestvoet worden toegepast.

(5) Zie het magazine « Artikel 23 », nr. 36, p. 6 : De gemeenten en OCMW's van het Gewest beschikken samen over 8.225 woningen. Dat bestand bestaat uit sociale woningen, woningen voor middeninkomens en woningen tegen marktprijs. In die publicatie van de BBRoW wordt er niet gezegd over hoeveel woningen voor middeninkomens het gaat.

à la SDRB. Ce cumul était pourtant le seul moyen pour les ménages disposant de faibles revenus d'acquérir un logement SDRB ⁽⁴⁾.

L'acquisitif « moyen » est possible sur le marché privé grâce aux prêts du FL, pourvu que les moyens mis à la disposition du Fonds soient suffisants et que les ménages répondent aux conditions pour obtenir un prêt.

Certaines communes et CPAS, notamment Bruxelles et St. Gilles, disposent d'un parc de logements important, dont une partie est destinée à un public « moyen ». Nous ne disposons cependant pas de chiffres précis nous permettant de nous prononcer sur l'importance de cette offre ⁽⁵⁾.

Une « allocation loyer », accompagnée d'un encadrement des loyers, pourrait aider les ménages à s'installer sur le marché locatif « moyen ». Nous constatons cependant que la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore instauré une « allocation loyer universelle ». Il y a certes une série de mesures d'aide (les ADIL's, l'allocation loyer pour propriétés communales, les AIS ...) mais aucune de ces mesures est suffisante pour garantir l'accès au logement moyen.

3.4. Cette mesure induira un coût financier pour les SISF et la Région de Bruxelles-Capitale

Si les SISF doivent, au terme des neuf ans, mettre fin à tous les baux des ménages entrés neuf ans plus tôt et contracter de nouveaux baux pour les ménages ne dépassant pas le seuil fixé des revenus, cela suppose une augmentation considérable du travail administratif et un élargissement du personnel. On peut remédier à ce problème en instaurant un système de reconduction tacite du bail par périodes de 3 ans, comme dans le système du bail à loyer sur le marché privé.

S'il est vrai, pour le reste, que l'instauration du bail à durée déterminée ne va pas engendrer des pertes financières énormes au vu du nombre limité de ménages concernés par la mesure, l'accumulation des facteurs repris ci-dessous contribuera au déséquilibre financier des SISF et de la Région :

- la perte de la cotisation mensuelle de solidarité des ménages concernés;
- la remise à neuf des logements concernés;
- les coûts administratifs de l'opération;
- l'augmentation de l'allocation régionale de solidarité (ARS) pour la Région;
- l'augmentation du déficit social de la SISF non couvert par l'ARS.

(4) Cette règle est en voie d'assouplissement : le Fonds du Logement pourrait à nouveau accorder un prêt pour l'achat d'un logement à la SDRB au taux minimum, uniquement en faveur des « jeunes » ménages ou des ménages avec plus de 3 enfants. Pour les autres catégories, un taux plus élevé serait d'application.

(5) Article 23, n° 36, p. 6 : l'ensemble des communes et des CPAS de la Région possèdent 8.225 logements. Ce parc est composé de logements à prix sociaux, à prix moyens et au prix du marché. Cette publication du RBDH ne mentionne pas le nombre de logements à prix moyens.

3.5. De maatregel zal de sociale mix aantasten

De grote meerderheid van de werkgroep vindt dat er bij de OVM's moet worden gezorgd voor het behoud en de ontwikkeling van een sociale mix van economische aard. De maatregel waarbij er een huurovereenkomst van bepaalde duur wordt ingevoerd, gaat in tegen die mix en zal de gettovorming in de sociale woonwijken in de hand werken. De financieel minder kwetsbare bevolking in de sociale huisvestingssector vergrijst en het lijkt dan ook noodzakelijk om een sociale mix van economische aard te behouden en zelfs uit te bouwen.

Sommige leden van de werkgroep vinden evenwel dat de kwestie van de « sociale mix » diepgaand moet worden besproken. In dit dossier gaat het niet over de sociale mix, gezien het beperkte aantal gezinnen dat de gevolgen van de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur zou ondervinden.

3.6. Die maatregel zou een werkloosheidsval kunnen vormen

Als de huurder zijn woning dreigt te verliezen als zijn inkomen stijgt, zal hij allesbehalve geneigd zijn om op zoek te gaan naar een vaste en officiële baan.

Er dient evenwel te worden aangestipt dat het probleem van de werkloosheidsval inherent is aan andere maatregelen : de huurprijsberekening, andere uitsluitingsmaatregelen uit de sociale huisvestingssector ...

3.7. De toepassing van de maandelijkse solidariteitsbijdrage

Het bestaan en de toepassing van de maandelijkse solidariteitsbijdrage (MSB) zou een laatste argument kunnen zijn tegen de huurovereenkomst van bepaalde duur.

De maandelijkse solidariteitsbijdrage werd immers in 1993 gestemd en in 1997 ingevoerd als alternatief voor de huurovereenkomst van bepaalde duur. De stijging van het bedrag van die bijdrage werd ettelijke keren uitgesteld en beloopt thans 60 %.

Wij hebben evenwel geen enkel gegeven gevonden waaruit blijkt dat er door die bijdrage een voldoende aantal woningen vrijkomt en plaats wordt gemaakt voor kandidaat-huurders. Wij kunnen ons hierover dan ook niet uitspreken.

Wij herinneren eraan dat de ARH vindt dat de jaarlijkse verhogingen van de MSB moeten worden toegepast en dat de ARH zich in zijn advies van tegen een bevroering van die bijdrage op 60 % heeft uitgesproken.

4. De situatie in beide andere gewesten

Dankzij onze ontmoetingen met vertegenwoordigers van de toezichthoudende huisvestingsmaatschappijen in Wallonië en Vlaanderen (SWL en VMSW) werden wij in kennis gesteld van alternatieven waarvan de analyse de moeite loont.

4.1. De situatie in Vlaanderen

In Vlaanderen wordt het stelsel van de huurovereenkomst van onbepaalde duur toegepast.

De maatschappij kan de huurovereenkomst evenwel op eender welk moment beëindigen, mits een opzegperiode van 12 maanden wanneer aan de volgende twee voorwaarden voldaan is :

- de huurder heeft gedurende 3 jaar de op de woning toepasselijke maximumhuurprijs betaald;

3.5. Cette mesure portera atteinte à la mixité sociale

La grande majorité du groupe de travail estime qu'il est important de maintenir et de développer une mixité sociale de type économique au sein des SISF. La mesure du bail à durée déterminée va à l'encontre de cette mixité et accélérera le phénomène de ghettoïsation des cités de logement social. Vu le vieillissement de la population moins défavorisée présente dans les logements sociaux, il semble nécessaire de maintenir, voire même de développer une mixité sociale de type économique.

Certains membres du groupe de travail sont cependant d'avis que la question de la « mixité sociale » demande une discussion approfondie. Celle-ci n'est pas à l'ordre du jour dans ce dossier, vu le nombre limité de ménages qui seraient concernés par les effets de la mise en place d'un bail à durée déterminée.

3.6. Cette mesure pourrait constituer un piège à l'emploi

Le risque pour le locataire de perdre son logement en raison de l'augmentation de ses revenus pourrait le décourager à chercher du travail régulier et déclaré.

A noter toutefois que le problème du piège à l'emploi est inhérent à d'autres mesures : le calcul du loyer, autres mesures d'éloignement du logement social ...

3.7. L'application de la cotisation mensuelle de solidarité

Un dernier argument contre le bail à durée déterminé pourrait être l'existence et l'application de la Cotisation mensuelle de solidarité (CMT).

En effet, la cotisation mensuelle de solidarité fut votée en 1993 et introduite en 1997 comme alternative au bail à durée déterminée. L'augmentation du montant de cette cotisation a été postposée à maintes reprises et se situe actuellement à 60 %.

Nous n'avons cependant trouvé aucune donnée nous permettant de voir si cette cotisation libérait un nombre satisfaisant de logements, faisant la place pour des candidats-locataires. Nous ne pouvons donc pas nous prononcer sur cette question.

Nous rappelons que le CCL estime que les augmentations annuelles de la CMT devraient être appliquées et qu'il s'est prononcé contre un gel de cette cotisation à 60 % dans son avis du ...

4. La situation dans les autres régions

Nos rencontres avec des représentants des sociétés de tutelle de Flandre et de Wallonie (SWL et VMSW) nous ont fait connaître des alternatives qui valent la peine d'être étudiées.

4.1. La situation en Flandre

Le régime appliqué en Flandre est celui du bail à durée indéterminée.

La société peut cependant mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de 12 mois, lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- le locataire a payé pendant 3 ans le loyer maximum applicable au logement;

en

- de huurder heeft gedurende ten minste 12 maanden een inkomen genoten dat het dubbele bedraagt van het toelatingsinkomen.

Wij vinden dat de modaliteiten van die maatregelen stof tot nadenken zijn, maar zijn evenwel van oordeel dat de opzeg in die omstandigheden geenszins facultatief mag worden gegeven. Die maatregel lijkt ons rechtvaardiger, voorzichtiger en doeltreffender dan de toepassing van een huurovereenkomst van bepaalde duur met een looptijd van 9 jaar.

4.2. De situatie in Wallonië

In Wallonië wordt het stelsel van de huurovereenkomst van bepaalde duur met een looptijd van negen jaar toegepast.

De maatschappij kan de huurovereenkomst aan het einde van elke driejaarlijkse periode evenwel beëindigen wanneer aan één van de twee onderstaande voorwaarden voldaan is :

- ofwel als het inkomen sinds 6 maanden hoger ligt dan het bescheiden inkomen (alleenstaande max. 20.000 euro – gezin max. 25.000 euro);
- ofwel als de woning niet meer is aangepast aan de gezinssamenstelling.

Als je om de drie jaar kan beslissen, kan je korter op de bal spelen.

Aangezien het inkomen berekend wordt aan de hand van het jaarlijkse aanslagbiljet rijst de vraag evenwel hoe de periode van zes maanden precies berekend kan worden.

Er dient te worden aangestipt dat de beëindiging van de huurovereenkomst van bepaalde duur, wanneer aan de voorwaarden is voldaan, geen verplichting maar een mogelijkheid is die aan de beoordeling van de maatschappijen wordt overgelaten. Dat lijkt ons gevaarlijk, aangezien dit (opnieuw) de weg opent naar de mogelijke willekeur van de woningmaatschappijen.

De in Vlaanderen en Wallonië toegepaste maatregelen werden in 2008 ingevoerd en zijn dan ook te recent om geëvalueerd te kunnen worden.

5. Beschouwingen over de modaliteiten voor de toepassing van de huurovereenkomst van bepaalde duur : de voorwaarde van de 110 % van het toelatingsinkomen

Het feit dat iemand de sociale huisvestingssector wordt uitgezet als zijn inkomen 10 % hoger ligt dan het toelatingsinkomen lijkt ons onrechtvaardig. Zelfs als een gezin gedurende een lange periode over dergelijk inkomen beschikt, zal het geen evenwaardige woning buiten de sociale huisvestingssector kunnen vinden.

Het woningaanbod voor middeninkomens biedt geen voldoende alternatief :

- de GOMB biedt geen echt alternatief (zie hiervóór);
- thans bestaat er geen enkele tegemoetkoming die een overgang waarborgt naar de privé woningmarkt. Een « rijke » huurder in de sociale huisvesting is « arm » op de privé woningmarkt;
- er moet vooraf een gewestelijk beleid inzake woningen voor middeninkomens worden uitgewerkt.

Wij vinden dat een uitzetting uit de sociale huisvesting in ieder geval gebaseerd moet zijn op een inkomen dat veel hoger ligt dan 110 % van het toelatingsinkomen.

et

- le locataire a perçu pendant au moins 12 mois des revenus s'élevant au double des revenus d'admission.

Nous pensons que les modalités de cette mesure peuvent alimenter la réflexion. Nous estimons toutefois que le renon dans ces conditions ne pourrait en aucun cas être facultatif. Cette mesure nous paraît plus juste, plus prudente et plus efficace que l'application d'un bail à durée déterminée de 9 ans.

4.2. La situation en Wallonie

Le régime appliqué en Wallonie est celui du bail à durée déterminée de neuf ans.

La société peut cependant mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, lorsque l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- soit les revenus excèdent depuis 6 mois les revenus modestes (isolé max 20.000 euros – ménage max 25.000 euros);
- soit le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage.

La faculté d'intervenir tous les trois ans permet une politique plus rapprochée.

Sachant cependant que les revenus se calculent sur la base des avertissements-extraits de rôle annuels, se pose la question du calcul exact de la période de six mois.

Il est à remarquer qu'en Wallonie, la fin du bail à durée déterminée, lorsque les conditions sont rencontrées, n'est pas une obligation mais une faculté laissée à l'appréciation des sociétés. Cela nous semble dangereux car ceci ouvre la voie à (ré)instaurer le pouvoir plus ou moins arbitraire des sociétés de logements.

Les mesures appliquées en Flandre et en Wallonie sont entrées en vigueur en 2008 et sont dès lors trop récentes pour pouvoir être évaluées.

5. Réflexion quant aux modalités d'application du bail à durée déterminée : la condition des 110 % des revenus d'admission

Le dépassement de 10 % des revenus d'admission induisant l'éviction du logement social nous semble inéquitable. Même si le ménage dispose de tels revenus depuis une longue période, celui-ci ne sera pas en mesure de trouver un logement équivalent en dehors du logement social.

L'offre en logements moyens ne propose pas d'alternative suffisante :

- la SDRB n'offre pas de réelle alternative (voir plus haut);
- actuellement, aucune aide n'est prévue afin d'assurer une passerelle vers le logement privé. Un locataire « riche » dans le logement social est « pauvre » sur le marché du logement privé;
- une politique régionale du logement moyen doit être développée préalablement.

Nous pensons que, en tout état de cause, une « éviction » du logement social doit se baser sur des revenus nettement plus élevés que 110 % des revenus d'admission.

Bij wijze van voorbeeld en om een duidelijk inzicht te krijgen in wat de percentages precies inhouden, vermelden wij de volgende cijfers :

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Voor een gezin met één inkomen : | 110 % = 24.401,36 euro ⁽⁶⁾ |
| | 150 % = 33.274,58 euro |
| | 200 % = 44.366,10 euro |

Aangezien de toelatingsinkomens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laag liggen ⁽⁷⁾ en aangezien er geen overgangsmogelijkheden zijn naar de woningsector voor middeninkomens heeft de Adviesraad voor Huisvesting er in de eerste plaats voor geopteerd om 200 % van het toelatingsinkomen als uitsluitingscriterium te beschouwen.

Er dient evenwel wel te worden aangestipt dat een gezin dat beschikt over een inkomen dat 200 % van de toelatingsinkomens belooft en bestaat uit :

- een alleenstaande;
- een gezin met één inkomen en minder dan twee kinderen ten laste;
- een gezin met twee inkomens en minder dan drie kinderen ten laste;

geen lening bij het Woningfonds ⁽⁸⁾ kan bekomen omdat het gezinsinkomen hoger ligt dan het door het Fonds bepaalde toelatingsinkomen.

De eenoudergezinnen met twee of meer kinderen ten laste en de grote gezinnen met een inkomen dat 200 % van de toelatingsinkomens belooft, voldoen wel aan de voorwaarden van het Fonds.

Rekening houdend met die opmerkingen vindt de Adviesraad voor Huisvesting dat het toelatingsinkomenpercentage dat een uitsluiting uit de sociale huisvestingssector rechtvaardigt, niet lager dan 150 % en niet hoger dan 200 % mag belopen, naargelang de gezinssamenstelling.

110 % is in tegenstrijd met het vigerende huurbesluit

Bovendien is de drempel van 110 % in tegenstrijd met de maatregel die in artikel 14, § 1, van het huurbesluit wordt bepaald :

De maatschappij waarvan de inkomenscoëfficiënt kleiner dan 1 is, kan een overeenkomst voor de toewijzing van de woningen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij sluiten. Dergelijke overeenkomst bepaalt dat kandidaat-huurders in de sociale huisvesting toegelaten kunnen worden als hun inkomen de toelatingsinkomens met niet meer dan 3.169,04 euro (cijfer op 1 januari 2011) overschrijdt. Die huurders beschikken in feite over een inkomen dat de toelatingsinkomens met 13 à 16 % overschrijdt. Kortom, de huurders die via deze weg tot de sociale huisvestingssector toetreden, zijn van bij de aanvang gedoemd om na

(6) Het gaat om het netto belastbaar inkomen, zegge het bruto inkomen min de RSZ.

Partena heeft uitgerekend wat dat netto betekent voor iemand met een arbeidsinkomen :

| |
|-----------------------|
| 110 % = 1.351,40 euro |
| 150 % = 1.613,19 euro |
| 200 % = 2.018,33 euro |

Let wel : het « netto-inkomen » van een gepensioneerde of een werkzoekende verschilt.

- (7) Cijfers 2011 : Alleenstaande : 19.964,74 euro; een gezin met één inkomen : 22.183,05 euro en een gezin met 2 of meer inkomens : 25.352,08 euro. Per kind ten laste : + 1.901,41 euro; per persoon met een handicap ten laste : + 3.802,81 euro.
- (8) Maximum gezinsinkomen op 1 januari 2011 (globaal belastbaar inkomen) voor het Woningfonds : 38.957 euro; met 1 persoon ten laste : 43.384 euro; 2 personen ten laste : 47.811 euro; 3 personen ten laste : 52.238 euro.

A titre exemplatif et afin d'avoir une idée claire de ce que représentent ces pourcentages, voici les données chiffrées suivantes :

| | |
|--------------------------------------|--|
| Pour un ménage avec un seul revenu : | 110 % = 24.401,36 euros ⁽⁶⁾ |
| | 150 % = 33.274,58 euros |
| | 200 % = 44.366,10 euros |

Etant donné que les revenus d'admission en Région bruxelloise sont bas ⁽⁷⁾ et vu le manque actuel de « passerelles » vers le logement moyen, le CCL a d'abord opté pour le pourcentage de 200 % des revenus d'admission comme critère d'éviction.

Il faut toutefois noter qu'un ménage, bénéficiant de 200 % des revenus d'admission, composé dans les cas suivants :

- d'une personne seule;
- d'un ménage avec un seul revenu et moins de deux enfants à charge;
- d'un ménage avec deux revenus et moins de trois enfants à charge;

ne peut obtenir un prêt du Fonds ⁽⁸⁾ du Logement car ses revenus dépassent le revenu d'admission du Fonds.

Les ménages monoparentaux avec deux enfants à charge ou plus ainsi que les familles nombreuses disposant de revenus atteignant 200 % des revenus d'admission entrent dans les conditions du Fonds.

Partant de ces observations, le CCL estime que le pourcentage de revenus d'admission justifiant une éviction du logement social ne doit pas être inférieur à 150 % et pas supérieur à 200 %, en fonction de la composition de ménage.

110 % est en contradiction avec l'arrêté locatif en vigueur

De plus, le seuil de 110 % entre en contradiction avec la mesure de l'arrêté locatif prévue à l'article 14, § 1 :

Les SISF dont le coefficient de revenu est inférieur à 1 peuvent conclure avec la SLRB une convention portant sur l'attribution de logement. Ce type de convention prévoit que les candidats locataires peuvent être admis dans le logement social lorsque leurs revenus ne dépassent pas de plus de 3.169,04 euros (chiffre au 1^{er} janvier 2011) les revenus d'admission. Ces locataires disposent en fait de revenus qui excèdent de 13 à 16 % les revenus d'admission. En d'autres termes, les locataires qui accéderaient au logement social par cette voie en sont d'entrée de jeu exclus au terme des 9 ans. De plus, il convient de relever la discrimination entre ces mêmes

(6) Il s'agit du net imposable, c'est-à-dire le revenu brut moins l'ONSS.

Partena a calculé ce que cela représente en net pour une personne ayant un revenu de travail :

| |
|------------------------|
| 110 % = 1.351,40 euros |
| 150 % = 1.613,19 euros |
| 200 % = 2.018,33 euros |

Attention : le « net » d'un pensionné ou d'un chômeur sera différent.

- (7) Chiffres 2011 : Célibataire : 19.964,74 euros; un ménage avec un revenu : 22.183,05 euros et un ménage avec 2 revenus ou plus : 25.352,08 euros. Par enfant à charge : + 1.901,41 euros; par handicapé à charge : + 3.802,81 euros.
- (8) Revenu maximum du ménage au 1^{er} janvier 2011 (revenu globale-ment imposable) pour le Fonds du Logement : 38.957 euros; avec 1 personne à charge : 43.384 euros; 2 personnes à charge : 47.811 euros; 3 personnes à charge : 52.238 euros.

9 jaar te worden uitgesloten. Bovendien moet er worden gewezen op een discriminatie tussen diezelfde huurders die gedurende die 9 jaar een sociale woning kunnen genieten en andere die uit de sector worden geweerd, terwijl zij over hetzelfde inkomen beschikken.

6. Advies op eigen initiatief van de ARH

Het advies van de ARH bestaat uit twee afzonderlijke delen.

In het eerste deel spreekt de ARH zich uit tegen de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting. De ARH formuleert een alternatief voorstel.

In het tweede deel geeft de ARH een beschrijving van de voorwaarden waarmee de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur gepaard dient te gaan als de Regering hiertoe beslist.

6.1. Onze argumenten tegen de huurovereenkomst van bepaalde duur gevolgd door het voorgestelde alternatief

6.1.1. De invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur is gericht op de vrijmaking van woningen voor prioritaire gezinnen. Wij vinden dat de maatregel ondoeltreffend is, gezien :

- het geringe aantal woningen dat na negen jaar vrijgemaakt zou kunnen worden;
- de sociale kwetsbaarheid en toenemende verarming van de aanvragers van sociale woningen en algemener van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

6.1.2. De invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur ondergraaft de schaarse sociale mix van economische aard die de sociale huisvestingssector thans nog rest :

- de toepassing van dergelijke maatregel zou op termijn leiden tot de volledige gettovorming van de sociale woonwijken waar enkel nog mensen wonen met een vervangingsinkomen;
- de streefdoelen van dergelijke maatregel gaan regelrecht in tegen de voornemens om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een op sociale mix gericht beleid te voeren.

6.1.3. De modus operandi van de thans vooropgestelde maatregel zal in talrijke gevallen aanleiding geven tot onrechtvaardige situaties :

- de financiële situatie van het gezin wordt na negen jaar geanalyseerd zonder rekening te houden met de voorgaande situatie en zonder alternatieven voor te stellen als het inkomen na de uitsluitingsbeslissing daalt;
- de overgang van een gezin van de sociale huurmarkt naar de sector van de woningen voor middeninkomens tegen vastgestelde prijzen is meer dan hypothetisch :
 - de GOMB stelt woningen voor middeninkomens tegen vastgestelde prijzen voor, maar het zijn koopwoningen. Er kan slechts in beperkte gevallen op een lening van het Woningfonds een beroep worden gedaan;
 - het aanbod aan woningen voor middeninkomens van gemeenten en OCMW's moet worden onderzocht, maar ons inziens is de openbare en private sector van woningen voor middeninkomens onvoldoende ontwikkeld in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - er bestaat geen enkel doeltreffend mechanisme dat de sociale huurders naar een woning voor middeninkomens, al dan niet tegen vastgestelde prijs, begeleidt.

locataires qui peuvent bénéficier d'un logement social durant ces 9 ans et d'autres qui en seraient chassés, alors même qu'ils disposent des mêmes revenus.

6. Avis du Conseil Consultatif du Logement

L'avis du CCL se compose de deux parties distinctes.

Dans la première partie, le CCL se prononce contre l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social. Le CCL formule une proposition alternative.

Dans la deuxième partie, le CCL décrit les conditions qui doivent, à son avis, accompagner l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social dans le cas où le Gouvernement décide de l'instaurer.

6.1. Nos arguments à l'encontre du bail à durée déterminée suivis de l'alternative proposée

6.1.1. L'instauration d'un bail à durée déterminée vise à libérer des logements pour des ménages prioritaires. Nous pensons que la mesure est inefficace vu :

- le nombre peu élevé de logements qui se libéreraient au terme des neuf ans;
- la précarisation sociale et la paupérisation croissante des demandeurs de logements sociaux et, de manière générale, des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale.

6.1.2. L'instauration d'un bail à durée déterminée porte atteinte au peu de mixité sociale de type économique subsistant encore dans le logement social :

- l'application d'une telle mesure induirait – à terme - la ghettoïsation complète des cités sociales où la perception de revenus de remplacement constituerait le seul modèle;
- les objectifs d'une telle mesure sont en contradiction avec les intentions d'une politique de mixité sociale au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

6.1.3. Le modus operandi de la mesure tel que prévu actuellement, créera des situations injustes dans nombre de cas :

- la situation financière du ménage est analysée au bout de neuf ans sans tenir compte de la situation antérieure et sans proposer d'alternatives en cas de diminution des revenus après la décision d'éviction;
- le transfert d'un ménage du marché locatif social vers le logement moyen encadré est plus qu'hypothétique :
 - la SDRB propose du logement moyen encadré mais non-locatif. Faire appel à un emprunt auprès du Fonds du Logement est limité;
 - l'offre des communes et des CPAS en matière de logements moyens doit être étudiée mais nous estimons que le logement moyen public et privé n'est pas suffisamment développé en Région de Bruxelles-Capitale;
 - aucun mécanisme efficace n'existe pour accompagner les locataires vers le logement moyen, encadré ou non.

6.1.4. Voorgesteld alternatief :

Wij vinden dat de in Vlaanderen toegepaste maatregel beter aansluit op wat er wordt beoogd : gezinnen krijgen een huurovereenkomst van onbepaalde duur, maar de sociale woningmaatschappij kan de huurovereenkomst beëindigen mits er een voldoende lange opzegperiode wordt gegeven aan de gezinnen die gedurende een vrij lange periode over een inkomen beschikken dat het toelatingsinkomen ruimschoots overstijgt. Dat betekent dat je er zeker van kan zijn dat de inkomensstijging geen voorbijaande situatie is.

Wij menen dat er moet worden nagedacht over de modaliteiten van een gelijkaardige maatregel voor nieuwkomers. Wij vinden dat dergelijke maatregel geenszins facultatief mag worden toegepast. Bij de toepassing ervan moet ook rekening worden gehouden met de globale en aangepaste situatie van de huurder op het moment dat de inkomensvoorwaarden worden nagekeken.

6.2. *Als de Regering bij haar standpunt blijft om een huurovereenkomst van bepaalde duur in te voeren, moet de maatregel met de volgende modaliteiten gepaard gaan*

6.2.1. De drempel verhogen tot minimum 150 % van de toelatingsinkomens :

De drempel die werd bepaald op 110 % van de toelatingsinkomens schiet zijn doel voorbij, aangezien je met zo'n inkomen onmogelijk een woning voor middeninkomens al dan niet tegen vastgestelde prijs kan betalen. Na grondige analyse en nieuw onderzoek en rekening houdend met het maximuminkomen dat geldt om een lening van het Woningfonds te kunnen genieten, is de Adviesraad voor Huisvesting van mening dat het percentage moet schommelen tussen 150 en 200 % naargelang de gezinsamenstelling van de sociale huurder.

6.2.2. De financiële situatie van het gezin over een vrij lange periode nagaan :

Het nazicht van de inkomensvoorwaarden van de gezinnen moet betrekking hebben op een periode die lang genoeg is – bijvoorbeeld twee jaar – om er zeker van te zijn dat hun financiële situatie stabiel en duurzaam is.

Wij denken met name aan de gezinnen waarvan een kind over een arbeidsinkomen beschikt zonder enige waarborg dat die situatie blijft duren.

6.2.3. Stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst met driejaarlijkse evaluaties :

Na 9 jaar moeten de inkomensvoorwaarden voor het eerst geëvalueerd worden.

Na die evaluatie wordt de huurovereenkomst van de gezinnen wier inkomen het bepaalde maximum gedurende een voldoende lange periode overstijgt, beëindigd. Hierbij wordt een opzegperiode van 6 maanden in acht genomen. De huurovereenkomst van de gezinnen wier inkomen niet hoger ligt dan de bepaalde drempel wordt stilzwijgend verlengd.

Wanneer de huurovereenkomst van bepaalde duur stilzwijgend wordt verlengd als er geen reden is om de overeenkomst te beëindigen, valt de administratieve impact voor de OVM's lichter uit. Die maatregel geldt reeds in het systeem van de huurovereenkomsten op de privé markt. De huurovereenkomst wordt telkens met 3 jaar verlengd zolang de verhuurder geen opzeg geeft.

Naar het voorbeeld van het Waalse systeem moeten de inkomens na de periode van negen jaar om de drie jaar worden geëvalueerd. Die maatregel mag geenszins facultatief worden toegepast.

6.1.4. L'alternative proposée :

Nous sommes d'avis que la mesure appliquée en Flandre répond mieux au but recherché : il s'agit d'assurer à chaque ménage un bail à durée indéterminée tout en donnant la faculté à la société de logement social de donner un renon moyennant un préavis suffisamment long aux ménages qui dépassent largement les revenus d'admission depuis une période assez longue. Ceci permet de s'assurer que cette situation n'est pas passagère.

Nous pensons qu'il faut réfléchir aux modalités d'une mesure similaire applicable aux nouveaux entrants. Nous estimons que l'application d'une telle mesure ne peut en aucun cas être facultative. Son application doit également tenir compte de la situation globale et actualisée du locataire au moment de la vérification des conditions de revenus.

6.2. *Si le Gouvernement maintient sa position d'instaurer un bail à durée déterminée, la mesure doit être entourée des modalités suivantes*

6.2.1. Elever le seuil à minimum 150 % des revenus d'admission :

Le seuil fixé à 110 % des revenus d'admission est inadéquat notamment parce que ces revenus ne permettent pas un accès au marché du logement moyen encadré ou non. Après analyse et réexamen approfondi et en tenant compte des revenus maximum pour pouvoir bénéficier d'un prêt du Fonds du Logement, le CCL estime qu'il faut ventiler le chiffre entre 150 et 200 % en fonction de la composition du ménage du locataire social.

6.2.2. Vérifier la situation financière du ménage sur une période assez longue :

La vérification des conditions de revenu des ménages doit porter sur une période suffisamment longue – par exemple deux ans – afin de s'assurer que la situation financière de ceux-ci est stable et durable.

Nous pensons notamment aux ménages dont un enfant dispose d'un revenu du travail sans aucune garantie que cette situation perdure.

6.2.3. Reconduction tacite du bail et évaluations triennales postérieures :

Au terme de 9 ans, une première évaluation des conditions de revenus doit avoir lieu.

A l'issue de cette évaluation, les ménages dont les revenus dépassent le seuil fixé depuis une période suffisamment longue verront leurs contrats de bail résiliés avec un préavis de 6 mois. Les ménages dont les revenus n'atteignent pas le seuil fixé verront quant à eux leurs contrats de bail reconduits tacitement.

En instaurant un système de reconduction tacite de 3 ans du bail à durée déterminée dans le cas où il n'y pas lieu d'y mettre fin, l'impact administratif pour les SISF sera allégé. Cette mesure existe dans le système des baux à loyer sur le marché privé. Le contrat de bail se prolonge de 3 ans à 3 ans aussi longtemps que le bailleur ne donne pas de renon.

Au-delà du terme de la période de neuf ans, l'évaluation des revenus doit avoir lieu tous les trois ans, comme dans le système wallon. L'application de cette mesure ne peut en aucun cas être facultative.

6.2.4. De gezinnen naar een woning voor middeninkomens begeleiden :

De ARH vindt dat de huidige maatregelen niet volstaan en dat de Regering een reeks maatregelen moet nemen waarmee de gezinnen naar de sector van de woningen voor middeninkomens kunnen worden begeleid. Wij denken onder andere aan het beroep op de leningen van het Woningfonds voor de aankoop van een GOMB-woning, de invoering van een algemene huurtoelage en een omkadering van de huurprijzen.

6.2.5. Zich beperken tot de inkomensvoorwaarden :

De ARH vindt dat de huurovereenkomst van bepaalde duur enkel aan inkomensvoorwaarden gekoppeld mag worden.

Andere voorwaarden zoals de grootte van de woning, de naleving van de huurverplichtingen en het gedrag ten opzichte van de burens worden reeds geregeld in het huurbesluit dat in de sociale huisvestingssector geldt en horen dus niet thuis in een systeem voor een huurovereenkomst van bepaalde duur.

Na verdere overweging vindt de ARH tevens dat het verband tussen de grootte van de woning en de gezinssamenstelling enkel en alleen deel uitmaakt van de mutatieproblematiek.

6.2.6. De situatie van bepaalde categorieën in de gaten houden :

In de regeringsverklaring lezen wij : « De Regering zal afwijkingen kunnen bepalen omwille van redenen inzake ouderdom en gezondheid ».

Er moet inderdaad aandacht worden besteed aan de situatie van bejaarden of personen die binnenkort met pensioen gaan en van personen met een handicap en er moeten gepaste maatregelen worden genomen.

Volgens de regeringsverklaring kan de Regering afwijkingsmaatregelen bepalen naargelang gezondheid en leeftijd. De ARH vindt dat de Regering het kader moet bepalen van de maatregelen die de openbare vastgoedmaatschappijen zullen nemen.

6.3. *Andere ter sprake gebrachte punten*

Los van de huurovereenkomst van bepaalde duur verwoordt de ARH nog de volgende standpunten :

6.3.1. De mutaties

Wat de aanpassing van de grootte van de woning aan de gezinssamenstelling betreft, vindt de ARH dat er beter kan worden gewerkt met de mutatieplannen van de OVM's waarvan de toepassingsmodaliteiten in overleg met de openbare vastgoedmaatschappijen herzien kunnen worden. Er dient te worden aangestipt dat die mutatieplannen vaak gehinderd worden door het gebrek aan beschikbare aangepaste woningen.

6.3.2. De maandelijkse solidariteitsbijdrage

De ARH beschikt niet over de nodige elementen om te kunnen uitmaken of de maandelijkse solidariteitsbijdrage al dan niet een valabel alternatief is voor de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur.

Bovendien hangt de berekening van de MSB nauw samen met de waarde van de woningen en de ontvangen huurprijzen. De beschouwingen over de MSB horen thuis in een globale analyse en bespreking van de huurprijsberekening.

De ARH vindt dat de eventuele invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur niet noodzakelijk de schrapping van de maandelijkse solidariteitsbijdrage impliceert.

6.2.4. Accompagner les ménages vers le logement moyen :

Le CCL estime que les mesures actuelles sont insuffisantes et que le Gouvernement doit prendre une série de mesures permettant l'accompagnement des ménages vers le logement moyen, notamment le recours aux prêts du Fonds du Logement pour pouvoir acheter un logement SDRB, l'instauration d'une allocation loyer générale et un encadrement des loyers.

6.2.5. Se limiter aux conditions de revenus :

Le CCL estime que le bail à durée déterminée doit être lié uniquement aux conditions de revenus.

D'autres conditions telles la taille du logement, le respect des obligations locatives et le comportement vis-à-vis des voisins sont déjà réglées dans l'arrêté locatif régissant le logement social et ne rentrent donc pas en ligne de compte dans un système de bail à durée déterminée.

De la réflexion poursuivie à ce sujet, le CCL estime également que l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale fait partie de la stricte problématique des mutations.

6.2.6. Etre attentif à la situation de certaines catégories :

Le Gouvernement dit qu'il « pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé ».

Nous pensons qu'il faut effectivement être attentif à la situation des personnes âgées ou proches de la pension et des personnes handicapées et prendre les mesures appropriées.

La déclaration gouvernementale précise que des mesures dérogatoires pourront être déterminées par le Gouvernement en fonction de la santé et de l'âge. Le CCL estime que le Gouvernement doit déterminer le cadre de ces mesures qui seront appliquées par les sociétés de logement social.

6.3. *Autres points évoqués*

Indépendamment du bail à durée déterminée, le CCL formule les positions suivantes :

6.3.1. Les mutations

Par rapport à l'adaptation de la taille du logement à la composition familiale, le CCL estime qu'il est plus opportun de travailler avec les plans de mutations des SISF dont les modalités d'application pourraient être revues en concertation avec les sociétés de logement social. A noter : ces plans de mutations se heurtent souvent au manque de logements adaptés disponibles.

6.3.2. La cotisation mensuelle de solidarité

Par rapport à la cotisation mensuelle de solidarité, le CCL estime qu'il ne dispose pas des éléments nécessaires pour affirmer que celle-ci soit une alternative valable ou non à la mise en place d'un bail à durée déterminée.

En outre, le calcul de la CMS est intimement lié à la valeur des logements et aux loyers perçus. La réflexion sur la CMS doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale à mener sur le calcul du loyer.

Le CCL estime que l'éventuelle instauration d'un bail à durée déterminée n'implique pas nécessairement la suppression de la cotisation mensuelle de solidarité.

Bijlage 3

**Advies van de Adviesraad voor Huisvesting
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
over de tekst met als titel
« Voorontwerp van ordonnantie
tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003
houdende de Brusselse Huisvestingscode »**

Gezien de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2002, verstrekt de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in vergadering bijeen op 18 november 2011, over het document met als titel : « Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode » het volgende advies :

Het advies bestaat uit twee delen :

1. Met 10 stemmen tegen, 2 stemmen voor en 6 onthoudingen verstrekt de Adviesraad voor Huisvesting een ongunstig advies over het algemene principe van het beschikking gedeelte ingesteld door het aan de Adviesraad voorgelegde voorontwerp van ordonnantie.

Dit bevestigt het definitief rapport en het advies van de ARH, in vergadering bijeen op 18 februari 2011. Daarin sprak de Adviesraad zich uit tegen de invoering van een huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvestingssector en pleitte de Adviesraad voor een soepeler systeem waarmee de huurovereenkomst kan worden beëindigd van huurders die gedurende een vrij lange periode over een inkomen beschikken dat het toelatingsinkomen ruimschoots overstijgt.

2. Wat de door het voorontwerp van ordonnantie bepaalde modaliteiten betreft voor de invoering van de huurovereenkomst van bepaalde duur, verstrekt de Adviesraad, in samenhang met zijn vorige advies, een gunstig advies met 14 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 2 onthoudingen.

Globaal gezien maakt de Adviesraad evenwel de volgende opmerkingen :

- De Adviesraad herinnert eraan dat er werd geadviseerd om bij de invoering bepaalde modaliteiten in acht te nemen voor het geval de Regering toch bij haar standpunt blijft om een huurovereenkomst van bepaalde duur in te voeren. Met sommige van die modaliteiten werd er rekening gehouden. Het betreft inzonderheid de verhoging van de drempel tot 150 % van het toelatingsinkomen, het nazicht van de financiële toestand van het huurgezin over een vrij lange periode, driejaarlijkse evaluaties na afloop van de eerste termijn van 9 jaar en de aandacht voor de situatie van bepaalde categorieën (bejaarden, personen met een handicap).

De Adviesraad stelt evenwel vast dat er met andere aanbevelingen geen rekening werd gehouden en dat valt enkel maar te betreuren.

- Zo voorziet het voorontwerp van ordonnantie niet in een stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst, maar bepaalt het een « nieuwe huurovereenkomst ». Hierdoor zal de administratieve werklast van de OVM's alleen maar toenemen, terwijl de maatschappijen al zwaar onder druk staan door een aantal maatregelen die ten behoeve van kwetsbaarder huurders werden genomen. De maatschappijen krijgen hiervoor geen enkele financiële tegemoetkoming.
- De ARH vond ook dat de huurovereenkomst van bepaalde duur enkel mocht worden gekoppeld aan de inkomensvoorwaarden en dat het verband tussen de grootte van de woning en de gezinssamenstelling enkel en alleen deel uitmaakt van de mutatieproblematiek. Aangezien die aanbeveling evenmin werd gevolgd, verzet de Adviesraad zich opnieuw tegen de huurovereenkomst van bepaalde

Annexe 3

**Avis du Conseil Consultatif du Logement
au sujet du texte intitulé
« Avant-projet d'ordonnance
modifiant l'ordonnance
du 17 juillet 2003
portant le Code bruxellois du Logement »**

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, telle que modifiée, et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2002, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni le 18 novembre 2011, émet l'avis suivant sur base du document intitulé : « Avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ».

Cet avis se compose de deux parties :

1. Le Conseil consultatif du Logement émet un avis défavorable sur le principe général du dispositif mis en place par l'avant-projet d'ordonnance qui lui a été soumis par 10 voix contre, 2 voix pour et 6 abstentions.

Ceci confirme le rapport définitif et l'avis du CCL, réuni le 18 février 2011, qui s'était prononcé contre l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social, lui préférant un système plus souple qui permettrait de mettre fin aux baux de ménages-locataires ayant des revenus dépassant largement les revenus d'admission depuis une période assez longue.

2. En ce qui concerne les modalités relatives à la mise en pratique du bail à durée déterminée, telle que proposées par l'avant-projet d'ordonnance, le Conseil consultatif émet, en lien avec son avis précédent, un avis favorable par 14 voix pour, 2 voix contre et 2 abstentions.

De manière générale, le Conseil a cependant tenu à faire part des observations suivantes :

- Le Conseil rappelle que, dans le cas où le Gouvernement maintenait sa position d'instaurer un bail à durée déterminée, il préconisait certaines modalités de mise en place. Certaines d'entre elles ont été retenues ; ainsi : la hausse du seuil à 150 % des revenus d'admission, la vérification financière du ménage-locataire sur une période assez longue, les évaluations triennales postérieures au premier terme de 9 ans et l'attention portée à la situation de certaines catégories (personnes âgées, handicapées).

Le Conseil constate cependant que d'autres de ses recommandations n'ont pas été prises en considération et ne peut que le regretter.

- C'est ainsi que l'avant-projet d'ordonnance ne prévoit pas une reconduction tacite du bail, mais un « nouveau contrat », ce qui ne fera qu'augmenter la charge administrative des SISF, déjà fort sollicitées par une série de mesures vis-à-vis de locataires d'avantage précarisés, et ce sans qu'aucune aide financière ne leur soit apportée.
- Le CCL avait de même estimé que le bail à durée déterminée devait être lié uniquement aux conditions de revenus, et que l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale faisait partie de la stricte problématique des mutations. Cette recommandation n'ayant pas été suivie, le Conseil réitère son opposition au bail à durée déterminée comme outil forçant les mutations,

duur als instrument dat mutaties oplegt. De Adviesraad vindt het beter om te werken met de mutatieplannen van de OVM's.

- Tot slot keek de ARH uit naar de invoering van een systeem waarmee gezinnen wier huurovereenkomst wordt beëindigd, worden begeleid naar een middenklassenwoning. Helaas wordt hierin door de tekst van het voorontwerp van ordonnantie niet voorzien.
- Gelet op de in de nota aan de Leden van de Regering voorgestelde cijfers, onderstreept de ARH de geringe impact van de voorgestelde maatregel die op termijn evenwel zal leiden tot toenemende kwetsbaarheid van de sociale huurders. De Adviesraad vindt dat een onrustwekkend verschijnsel.
- De Adviesraad wenst de aandacht van de Regering te vestigen op de eventuele indiening van beroepen door huurdersgezinnen wier huurovereenkomst werd beëindigd. Die beroepen kunnen zowel bij de Raad van Bestuur van de BGHM, overeenkomstig artikel 66 van de Huisvestingscode als bij een burgerrechtbank worden ingediend. De Adviesraad vraagt zich af wat de gevolgen hiervan zijn. De Adviesraad vindt dat er in dat geval een termijn moet worden bepaald voor de indiening van die beroepen en dat er moet worden aangegeven of het beroep de genomen beslissing al dan niet schorst.
- De Adviesraad wijst op een aantal onnauwkeurigheden in de tekst met betrekking tot de toepassing ervan door de OVM's, alsook op een aantal potentiële problemen of ongewenste effecten. Hiervan wordt hierna een opsomming gegeven met betrekking tot elk artikel van de voorgestelde tekst.
- Tot slot betreurt de Adviesraad de erbarmelijke kwaliteit van de Nederlandse tekst van het voorontwerp van ordonnantie. Ook hiervoor worden met betrekking tot elk artikel van de tekst opmerkingen gemaakt.

Bij de artikelsgewijze bespreking van het voorontwerp van ordonnantie wijst de Adviesraad voor Huisvesting tevens op de volgende punten :

Artikel 2

– Artikel 2 – 1^o lid

In de Nederlandse tekst moet « 2011 » vervangen worden door « 2004 ».

– Artikel 2 – § 2 – 1^o lid

De Adviesraad vestigt de aandacht van de wetgever erop dat na 8 jaar, aangezien de opzegtermijn 9 maanden belooft, de OVM's slechts over 3 maanden beschikken om de vereiste gegevens in te zamelen. In de praktijk blijkt dat een bijzonder korte termijn te zijn. Als de huurder geen antwoord verstrekt, is dat inderdaad moeilijk haalbaar.

Het uitvoeringsbesluit van onderhavig ontwerp van ordonnantie zou trouwens moeten voorzien in de maatregelen die in dat geval moeten worden genomen.

→ De Adviesraad stelt dan ook voor om de opzegtermijn te verminderen tot zes maanden.

– Artikel 2 – § 2 – 1^o en 2^o

De Adviesraad vraagt zich af waarom het nodig is om een « nieuwe huurovereenkomst » te sluiten wanneer het inkomen van het gezin niet hoger ligt dan 150 % van het toegangsincome en waarom er in datzelfde geval een vooropzeg aan het huurdersgezin moet worden betekend. Als de OVM's na de eerste 9 jaar de opzeg moeten betekenen en een nieuwe huurovereenkomst moeten sluiten en die procedure vervolgens om de 3 jaar moeten herhalen, zal dat hun administratief werk aanzienlijk verzwaren.

considérant plus opportun de travailler avec les plans de mutations des SISP.

- Enfin, le CCL avait souhaité la mise en place de mesures d'accompagnement vers le logement moyen pour les ménages dont il serait mis fin au bail, ce que le texte de l'avant-projet d'ordonnance ne prévoit malheureusement pas.
- Au vu des chiffres présentés dans la note aux Membres du Gouvernement, le CCL souligne le faible impact de la mesure proposée, qui participera pourtant à terme à l'accroissement de la précarité des locataires sociaux, phénomène qu'il juge inquiétant.
- Le Conseil souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur l'introduction éventuelle de recours par les ménages-locataires dont il est mis fin au bail, que ce soit auprès du Conseil d'administration de la SLRB en application de l'article 66 du Code du Logement ou auprès d'une juridiction civile, et s'interroge par rapport à leurs conséquences. Il estime dans ce cas opportun de prévoir un délai pour l'introduction de ceux-ci et d'indiquer si le recours est suspensif ou non de la décision prise.
- Le Conseil relève une série d'imprécisions dans le texte par rapport à sa mise en pratique par les SISP, de même que certaines dérives ou effets pervers possibles. Celles-ci sont signalées ci-dessous en regard de chaque article du texte proposé.
- Le Conseil déplore enfin la piètre qualité du texte néerlandais de l'avant-projet d'ordonnance. Des remarques à cet égard sont également apportées en regard de chaque article du texte.

A l'examen article par article de l'avant-projet d'ordonnance, le Conseil consultatif du Logement relève également les points suivants :

Article 2

– Article 2 – 1^{er} alinéa

Dans le texte néerlandais, « 2011 » et à remplacer par « 2004 ».

– Article 2 – § 2 – 1^{er} alinéa

Le Conseil attire l'attention du législateur sur le fait qu'au terme de 8 ans, vu la durée de 9 mois de préavis, les SISP n'ont que 3 mois pour récolter les données requises ce qui, dans la pratique, s'avère être un délai très court. Il est en effet difficilement gérable notamment en cas d'absence de réponse du locataire.

L'arrêté d'exécution du présent projet d'ordonnance devrait d'ailleurs veiller à prévoir les mesures à prendre dans ce cas.

→ Le Conseil propose dès lors de réduire la durée du préavis à six mois.

– Article 2 – § 2 – 1^o et 2^o

Le Conseil s'interroge sur la nécessité de conclure un « nouveau contrat » dans le cas où les revenus du ménage ne dépassent pas 150 % des revenus d'admission de même que sur l'opportunité de signifier dans ce même cas un préavis au ménage-locataire. Notifier le renon et conclure un nouveau bail d'abord au terme de 9 ans, puis de 3 ans en 3 ans, alourdissent considérablement le travail administratif des SISP.

De Adviesraad merkt op dat er in het gemeen recht bij de afloop van een huurovereenkomst geen opzeg moet worden gegeven. De huurovereenkomst wordt met stilzwijgende perioden van 3 jaar verlengd. Het is perfect mogelijk om de huurovereenkomst van sociale huurders wier inkomen niet hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen stilzwijgend te verlengen en dat werd trouwens ook geadviseerd in het door de ARH op 18 februari 2011 verstrekte advies. Er moet alleen in een opzeg van de huurovereenkomst worden voorzien voor huurders wier inkomen die drempel overstijgt.

De Adviesraad volgt ook dezelfde redenering over de aanpassing van de woning aan de gezinssamenstelling. De opzeg moet enkel worden betekend als er sprake is van een bovenmatige woning en als het huurdersgezin een aangepaste woning weigert.

→ Bijgevolg stelt de Adviesraad voor om het volgende in lid 1° en lid 2° te voegen « bij ontstentenis van vooropzeg wordt de huurovereenkomst automatisch voor een nieuwe periode van 3 jaar verlengd ».

– Artikel 2 – § 2 – 2° – 1^e lid

– Dat lid verwijst naar het algemene ongunstige standpunt van de Adviesraad over het principe van de huurovereenkomst van bepaalde duur als instrument om mutaties op te leggen.

– Mocht die maatregel worden behouden, vestigt de Adviesraad de aandacht op bepaalde praktische moeilijkheden en ongewenste effecten :

- Wat gebeurt er met huurders die een onaangepaste woning betrekken doch aan wie de OVM geen mutatievoorstel kan doen omdat er in dezelfde gemeente geen aangepaste woning beschikbaar is of omdat het aantal beschikbare aangepaste woningen niet aan de vraag kan voldoen ?

- Aangezien de maatregel niet geldt voor personen met een handicap is de mutatie van een huurdersgezin met een persoon met een handicap van een aan de handicap aangepaste woning naar een andere woning van hetzelfde type niet bepaald, zelfs niet als het betreffende gezin een woning betreft die, in verhouding tot de gezinssamenstelling, bovenmatig is.

Zodoende is het niet ondenkbaar dat een alleenstaande persoon met een handicap een aangepaste woning met 3 slaapkamers betreft en « beschermd » is door een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Ook als een persoon met een handicap als lid van een huurdersgezin de woning verlaat of overlijdt, blijft ook het betreffende gezin beschermd door de voorheen gesloten huurovereenkomst van onbepaalde duur.

– Artikel 2 – § 2 – 2° – 2^e lid

– De vorige opmerking over de moeilijkheid waarmee een termijn van 3 maanden gepaard gaat voor de inzameling van de gegevens geldt ook voor dit lid.

– De Adviesraad onderstreept het onrustwekkende aspect van de maatregel op menselijk vlak : sociaal kwetsbare huurders worden om de twee of drie jaar ten opzichte van hun woning in een onzekere situatie geplaatst.

– Artikel 2 – § 3

– In de Nederlandse tekst,

- In het eerste lid : het einde van de zin : « op het moment van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst » moet onmiddellijk na « 65 jaar » geplaatst worden.

- In het tweede lid, aan het einde van de zin, gaat het om een « onbepaalde duur ».

– De Adviesraad vestigt de aandacht van de Regering op het feit dat er geen rekening wordt gehouden met de gevallen waarin de huurder

Le Conseil remarque qu'en droit commun, un congé ne s'avère pas nécessaire à l'échéance du bail; celui-ci est tacitement reconduit de 3 ans en 3 ans. Une reconduction tacite pour les locataires sociaux dont les revenus ne dépassent pas 150 % est tout à fait possible et avait d'ailleurs été préconisée dans l'avis remis par le CCL en date du 18 février 2011. Le congé ne devrait dès lors concerner que les locataires dont les revenus excèdent ce seuil.

Le Conseil tient également le même raisonnement en ce qui concerne l'adaptation du logement à la composition familiale : ce n'est qu'en cas de suradaptation du logement et de refus d'un logement adapté par le ménage-locataire que le renouveau devrait être notifié.

→ Le Conseil propose en l'occurrence d'insérer dans ces paragraphes « qu'à défaut de préavis, le bail se prolonge automatiquement pour une nouvelle période de 3 ans ».

– Article 2 – § 2 – 2° – 1^{er} alinéa

– Cet alinéa renvoie à la position générale défavorable du Conseil vis-à-vis du principe de bail à durée déterminée comme mesure pour forcer les mutations.

– Si cette mesure était maintenue, le Conseil attire l'attention sur certaines difficultés pratiques et effets pervers :

- Qu'advient-il des locataires qui occupent un logement inadapté mais à qui la SISF est dans l'incapacité de faire une proposition de mutation, soit qu'un logement adapté n'est pas disponible dans la même commune, soit que le nombre de logements adaptés disponibles est inférieur aux besoins ?

- Vu l'exonération de la mesure pour les personnes handicapées, la mutation d'un ménage-locataire dont une personne est handicapée d'un logement adapté au handicap vers un autre logement du même type n'est pas prévue même si celui-ci occupe un logement suradapté par rapport à sa composition familiale.

On pourrait ainsi rencontrer une situation aberrante où une personne seule handicapée occupe un logement adapté 3 chambres et est « protégée » par un bail à durée indéterminée.

De même si une personne handicapée membre d'un ménage-locataire venait à quitter le logement ou à décéder, le ménage reste, lui aussi, protégé par le bail à durée indéterminée conclu précédemment.

– Article 2 – § 2 – 2° – 2^e alinéa

– La remarque précédente sur la difficulté que représente un délai de 3 mois pour la récolte des données vaut également pour cet alinéa.

– Le Conseil souligne l'aspect perturbant de la mesure sur le plan humain : des locataires déjà précarisés socialement sont placés dans une situation d'insécurité par rapport à leur logement tous les deux ou trois ans.

– Article 2 – § 3

– Dans le texte néerlandais,

- Au premier alinéa : il y a lieu de mettre la fin de la phrase : « op het moment van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst » directement après « 65 jaar ».

- Au deuxième alinéa, à la fin de la phrase, il s'agit d'un « onbepaalde duur ».

– Le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur la non-prise en considération de cas de figure tels que ceux où le locataire se voit exclu

wordt uitgesloten op het moment dat het inkomen wordt geëvalueerd, terwijl dat inkomen kan dalen waardoor de betrokken huurder opnieuw aan de voorwaarden voldoet wanneer de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten of wanneer hij uit de sector wordt gezet na de betekende opzeg. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de gevallen waarin de betrokkene zijn baan verliest, op rust wordt gesteld, een handicap wordt herzien, enz.

De ARH maakte die opmerking trouwens in zijn argumentatie van het op 18 februari 2011 verstrekte advies toen de Adviesraad zich uitsprak tegen het algemene principe van de huurovereenkomst van bepaalde duur : « de financiële situatie van het gezin wordt na negen jaar geanalyseerd zonder rekening te houden met de voorgaande situatie en zonder alternatieven voor te stellen als het inkomen na de uitsluitingsbeslissing daalt ».

De Adviesraad stelt dan ook voor om voor die gevallen een bijzondere bepaling toe te voegen naar het voorbeeld van hetgeen is bepaald in de 2 laatste paragrafen van artikel 4, § 1 van het « huurbesluit » van 26 september 1996.

- Tot slot vindt de Adviesraad dat er verwezen moet kunnen worden naar een precieze definitie van « persoon met een handicap ». Slaat het voorontwerp van ordonnantie zowel op personen met een handicap als op personen waarvan de handicap erkend is voor een bepaalde periode ?
- Artikel 2 – § 4
- In het eerste lid, vóór de komma, gaat het om een « standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur ».
- De Adviesraad wijst erop dat het voorgestelde ontwerp van ordonnantie het bijzondere geval van een transfer van een studio naar een woning met 1 slaapkamer niet bestrijkt.
- De Adviesraad vraagt zich ook af hoe lang de nieuwe huurovereenkomst loopt als er een mutatie plaatsvindt binnen de termijn van 3 jaar.

Artikel 4

De Adviesraad vraagt dat wordt nagegaan of de maatregel niet van toepassing is op huurdersgezinnen die een huurovereenkomst vóór 1 januari 2013 hebben ondertekend als de woorden « voor onbepaalde duur » worden geschrapt in artikel 159, § 4 van de Huisvestingscode van 2003 zoals gewijzigd, zoals hier wordt bepaald.

D. FASTENAKEL

Voorzitter

au moment de l'évaluation des revenus alors qu'il pourrait connaître une diminution de ceux-ci et à nouveau se trouver dans les conditions au moment de la conclusion du nouveau bail ou au moment de son éviction suite au congé donné. Il en est ainsi par rapport à une perte d'emploi, une mise à la pension, une révision du handicap, etc.

Il s'agit d'ailleurs d'une remarque qui faisait partie de l'argumentaire développé par le CCL dans l'avis rendu le 18 février 2011 quant il s'est prononcé contre le principe général du bail à durée déterminée : « la situation financière du ménage est analysée au bout de neuf ans sans tenir compte de la situation antérieure et sans proposer d'alternatives en cas de diminution des revenus après la décision d'éviction ».

Le Conseil propose en l'occurrence d'ajouter une disposition particulière pour ces cas sur le modèle de ce qui est prévu par les 2 derniers alinéas de l'article 4, § 1 de l'« arrêté locatif » du 26 septembre 1996.

- Le Conseil fait enfin remarquer l'utilité de se référer à une définition précise de la « personne handicapée ». L'avant-projet d'ordonnance vise-t-il ainsi également les personnes invalides, de même que celles dont le handicap est reconnu pour une période déterminée ?
- Article 2 – § 4
- Au premier alinéa, avant la virgule, il s'agit d'un « standardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur ».
- Le Conseil note que le cas particulier d'un transfert d'un flat à un logement 1 chambre n'est pas couvert dans le projet d'ordonnance proposé.
- Le Conseil s'interroge également sur la durée du nouveau bail conclu quand une mutation a lieu à l'intérieur de la durée de 3 ans.

Article 4

Le Conseil demande que soit vérifié le fait que la mesure ne s'applique pas aux ménages-locataires ayant conclu un bail avant le 1^{er} janvier 2013 si on supprime les mots « à durée déterminée » à l'article 159, § 4 du Code du Logement de 2003 tel que modifié, comme ici prévu.

D. FASTENAKEL

Président

