

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

5 JUILLET 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative au logement social
acquisitif visant à autoriser
les sociétés immobilières de service public
à vendre leur patrimoine d'habitations
inoccupé à certaines conditions**

(déposée par MM. Michel COLSON (F),
Didier GOSUIN (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

Le droit au logement représente un droit fondamental dans notre société et demeure un des défis majeurs en Région bruxelloise. Les obstacles en matière d'accès au logement restent nombreux, notamment pour les populations défavorisées qui ne disposent que de revenus limités.

Une étude de l'UCL, réalisée pour le compte de l'Observatoire des loyers en 2005, met en évidence deux éléments qui doivent retenir notre attention.

D'une part, les loyers ont augmenté, entre 1998 et 2004, de plus de 40 % en Région bruxelloise (1). Cette augmentation des loyers ne semble d'ailleurs pas connaître de ralentissement.

D'autre part, l'augmentation des salaires n'a, quant à elle, pas suivi cette évolution. Plus de 50 % des ménages locataires disposent de moins de 1.000 EUR par mois de revenus nets et seule la moitié de ces ménages tire ses revenus d'activités professionnelles (2).

(1) Marie-Laurence DE KEERSMAECKER et Sophie DE CONINK, Observatoire des Loyers, 2004, Observatoire régional de l'habitat, janvier 2005, p. 38.

(2) Op cit., p. 44-45.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

5 JULI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de sociale koopwoningen en
ertoe strekkende de openbare
vastgoedmaatschappijen toe te staan
hun leegstaande woningen onder bepaalde
voorwaarden te verkopen**

(ingediend door de heren Michel COLSON (F),
Didier GOSUIN (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Het recht op huisvesting is een basisrecht in onze samenleving en blijft een van de grootste uitdagingen in het Brussels Gewest. Talrijke obstakels blijven de toegang tot de huisvesting in de weg staan, met name voor de kansarme bevolkingsgroepen die slechts een laag inkomen hebben.

In een studie van de UCL, die in 2005 voor rekening van het Observatorium van de Huurprijzen is uitgevoerd, worden de volgende twee elementen in de verf gezet.

Enerzijds, zijn de huurprijzen in het Brussels Gewest (1) tussen 1998 en 2004 met meer dan 40 % gestegen. Die trend lijkt zich trouwens door te zetten.

Anderzijds, zijn de lonen niet in dezelfde mate gestegen. Meer dan 50 % van de gezinnen die een woning huren, heeft een netto-inkomen van minder dan 1.000 euro per maand en slechts de helft van die gezinnen haalt zijn inkomen uit beroepsactiviteiten (2).

(1) Marie-Laurence DE KEERSMAECKER en Sophie DE CONINK, Observatorium van de Huurprijzen, 2004, Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, januari 2005, p. 38.

(2) Op. cit. p. 44-45.

Le logement constitue, avec l'emploi, une priorité absolue pour les Bruxellois. Cela s'est d'ailleurs traduit dans la déclaration gouvernementale par des engagements précis du gouvernement bruxellois. Ce dernier s'est engagé à « mettre sur le marché » 5.000 logements supplémentaires au cours de cette législature.

A cet égard, trois constats s'imposent.

Premièrement, seuls 2.137 logements sociaux ont été créés dans notre région depuis 1989. Face à ces chiffres, on se rend compte de la difficulté pour le gouvernement actuel d'atteindre les objectifs ambitieux qu'il s'est fixés en début de législature. De plus, cette politique mobilise énormément de moyens budgétaires. En effet, si on additionne la politique des contrats de quartiers, la politique du logement, la politique de rénovation urbaine de la SDRB, on en arrive à un encours de près de 783 millions EUR depuis 2000.

Deuxièmement, en 2004, 88 % des ménages qui ont bénéficié d'un prêt hypothécaire auprès du Fonds du Logement étaient dans les conditions d'accès au logement social (3).

Troisièmement, au 31 décembre 2004, 1.826 logements vides étaient recensés en Région bruxelloise (4). Si tous ces logements ne sont pas facilement réhabilitables, on peut considérer que plusieurs centaines d'entre eux le sont, moyennant un investissement raisonnable. Ce point met également en évidence l'état de vétusté du parc immobilier des Sociétés immobilières de service public (SISP) et le besoin souvent criant de rénovation de celui-ci. Parallèlement aux plans triennaux et quadriennaux, il est à cet égard nécessaire de dégager de nouveaux moyens afin de procéder à une rénovation pour les situations les plus urgentes.

Ces constatations doivent inciter les responsables politiques de la Région bruxelloise à multiplier les pistes de réflexion et les initiatives originales en matière de logement. L'objectif de cette proposition d'ordonnance vise ainsi à faciliter et à promouvoir l'accès à la propriété privée à une frange de la population qui n'en a actuellement pas les moyens.

Face à la pression croissante que connaît la Région bruxelloise en matière de logement, il n'est pas acceptable de constater l'existence d'un grand nombre de logements inoccupés depuis plus d'une année.

La présente proposition propose que le gouvernement bruxellois réalise, par l'entremise de la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), l'inventaire des

(3) Parlement de la Région bruxelloise, Question écrite n° 171, 22 décembre 2005.

(4) Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rapport annuel : 2005, p. 53.

Huisvesting is samen met werkgelegenheid een topprioriteit voor de Brusselaars. De Brusselse regering heeft er zich in de regeerverklaring trouwens uitdrukkelijk toe verbonden om tijdens deze zittingsperiode 5.000 extra woningen op de markt te brengen.

In dat verband, dringen drie vaststellingen zich op.

Ten eerste, zijn sinds 1989 slechts 2.137 sociale woningen in ons Gewest tot stand gebracht. Gelet op dat cijfer, beseft men hoe moeilijk het voor de huidige regering is om de ambitieuze doelstellingen te halen die ze bij het begin van de zittingsperiode vooropgesteld heeft. Bovendien slorpt dat beleid enorm veel begrotingsmiddelen op. Als men de middelen optelt die uitgetrokken worden voor de wijkcontracten, het huisvestingsbeleid en het stadsvernieuingsbeleid van de GOMB, komt men tot een uitstaand bedrag van bijna 783 miljoen euro sinds 2000.

Ten tweede, voldeed in 2004 88 % van de gezinnen die een hypothecair krediet bij het Woningfonds gekregen hebben aan de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning (3).

Ten derde, werden op 31 december 2004 1.826 leegstaande woningen in het Brussels Gewest geteld (4). Hoewel niet al die woningen makkelijk woonklaar kunnen worden gemaakt, kan men ervan uitgaan dat zulks met een redelijke investering wel het geval zal zijn voor honderden van die woningen. Dat bewijst ook dat het woningbestand van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) verouderd is en dringend gerenoveerd dient te worden. Tegelijk met de drie- en vierjarenplannen, is het in dat verband dan ook noodzakelijk nieuwe middelen vrij te maken om de woningen die er het ergst aan toe zijn, te renoveren.

Die vaststellingen moeten de beleidsmakers van het Brussels Gewest ertoe aanzetten nieuwe denksporen te volgen en originele initiatieven te nemen op het vlak van huisvesting. Dit voorstel van ordonnantie strekt er aldus toe een deel van de bevolking dat daartoe op dit ogenblik de middelen niet heeft, in staat te stellen om vlotter zelf een eigenom te verwerven.

Gelet op het toenemende woningtekort in het Brussels Gewest, is het onaanvaardbaar dat een groot aantal woningen al langer dan een jaar leegstaan.

In dit voorstel wordt voorgesteld dat de Brusselse regering, via de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een inventaris opmaakt van de woningen die

(3) Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Schriftelijke vraag nr. 171 d.d. 22 december 2005.

(4) Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Jaarverslag 2005, p. 53.

logements inoccupés depuis plus d'un an appartenant aux sociétés immobilières de service public. Les SISP disposent d'un droit de regard par rapport à cet inventaire et peuvent demander, dans des conditions données, le retrait d'un bien de cette liste.

Les SISP sont autorisées, sous certaines conditions, à vendre les biens repris à l'inventaire. Cette disposition signifie qu'il faut au préalable sortir du moratoire interdisant aux sociétés de logement de vendre une partie de leur patrimoine.

Les ventes de ces biens immobiliers de la SISP se feraient par vente publique. L'accès à ces ventes publiques est réservé aux locataires de SISP de la Région bruxelloise et aux personnes qui, bien que n'étant pas locataires d'une SISP de la Région bruxelloise, satisfont aux conditions d'accès au logement social.

Les acquéreurs auront l'obligation de rester domiciliés pendant 10 ans dans les lieux et, en cas de revente du bien, un droit de préemption au profit de la société immobilière de service public sera instauré.

Enfin, le revenu tiré de ces ventes sera réinvesti dans la rénovation, la construction ou l'achat de nouveaux logements. Cette mesure doit permettre de dégager de nouveaux moyens financiers qui sont directement réinvestis dans l'amélioration des logements sociaux.

Michel COLSON (F)
Didier GOSUIN (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

eigendom van de openbare vastgoedmaatschappijen zijn en die al langer dan een jaar leegstaan. De OVM's beschikken over een recht van inzage in die inventaris en kunnen onder bepaalde voorwaarden vragen om een woning uit die inventaris te schrappen.

De OVM's mogen, onder bepaalde voorwaarden, de in de inventaris opgenomen woningen verkopen. Die bepaling betekent dat men eerst een einde moet maken aan het tijdelijk verbod voor de huisvestingsmaatschappijen om een deel van hun woningenbestand te verkopen.

Die woningen van de OVM's worden openbaar verkocht. Alleen de huurders van OVM's van het Brussels Gewest en andere huurders die voldoen aan de voorwaarden voor de toegang tot een sociale woning, mogen deelnemen aan die openbare verkopen.

De kopers zijn ertoe verplicht 10 jaar in de gekochte woning te blijven wonen. Ingeval ze de woning wederverkopen, heeft de openbare vastgoedmaatschappij een recht van voorkoop.

Ten slotte, wordt de opbrengst van die openbare verkopen geïnvesteerd in renovatie, bouw of aankoop van nieuwe woningen. Die maatregel dient om nieuwe financiële middelen vrij te maken die rechtstreeks geïnvesteerd zullen worden in de rehabilitatie van de sociale woningen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative au logement social
acquisitif visant à autoriser
les sociétés immobilières de service public
à vendre leur patrimoine d'habitations
inoccupé à certaines conditions**

Article 1^{er}

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

Article 2

Le gouvernement établit l'inventaire des logements appartenant aux sociétés immobilières de service public, inoccupés depuis plus d'un an.

A cet effet, le gouvernement charge la Société du Logement de la Région bruxelloise, ci-après dénommée « SLRB », d'établir une proposition d'inventaire. Cet inventaire est communiqué aux sociétés immobilières de service public pour vérification.

Article 3

Les sociétés immobilières de service public, ci-après dénommées « SISP », disposent d'un délai de trois mois courant à compter du jour où la proposition d'inventaire a été établie, pour demander toute rectification quant aux informations et aux désignations d'immeubles se trouvant au projet d'inventaire.

A défaut de contestation dans ledit délai de trois mois, l'inventaire est considéré comme clôturé.

Article 4

Un bien peut être retiré de l'inventaire à la demande d'une SISP aux conditions suivantes :

1. pour le cas où le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, d'un permis d'urbanisme non périmé ou de travaux de rénovation en cours d'adjudication ou de rénovation;
2. pour le cas où la cause d'inscription à l'inventaire a pris fin.

Le gouvernement statue sur cette demande et communique la décision à la société immobilière de service public.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de sociale koopwoningen en
ertoe strekkende de openbare
vastgoedmaatschappijen toe te staan
hun leegstaande woningen onder bepaalde
voorwaarden te verkopen**

Artikel 1

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

Artikel 2

De regering maakt de inventaris op van de woningen die eigendom zijn van de openbare vastgoedmaatschappijen en die al langer dan een jaar leegstaan.

Daartoe belast de regering de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, hierna BGHM genoemd, ermee een voorstel van inventaris op te stellen. Die inventaris wordt ter controle bezorgd aan de openbare vastgoedmaatschappijen.

Artikel 3

De openbare vastgoedmaatschappijen, hierna OVM's genoemd, beschikken over een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de dag waarop het voorstel van inventaris is opgesteld, om een rechtzetting te vragen van de gegevens over de in de voorgestelde inventaris opgenomen woningen.

Indien de gegevens niet binnen die drie maanden worden betwist, wordt de inventaris als afgesloten beschouwd.

Artikel 4

Op verzoek van een OVM, kan een woning uit de inventaris worden geschrapt, onder de volgende voorwaarden :

1. de woning maakt het voorwerp uit van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, van een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of van renovatiewerken die zich in de gunnings- of uitvoeringsfase bevinden;
2. de reden voor de inventarisering vervalft.

De regering doet uitspraak over die aanvraag en deelt haar beslissing mee aan de openbare vastgoedmaatschappij.

Article 5

Le gouvernement autorise les SISP à vendre les biens repris à l'inventaire, aux conditions suivantes :

1. Seuls les biens individualisés peuvent être vendus de manière autonome, soit parce qu'il s'agit de maisons d'habitation individuelles soit parce qu'il s'agit d'appartements faisant partie d'une copropriété déjà constituée au sens de l'article 577-2 du Code civil.
2. La vente est publique. Le transfert de propriété n'interviendra qu'après complet paiement du prix.
3. Peuvent se porter acquéreurs les locataires de SISP de la Région de Bruxelles-Capitale qui respectent toutes leurs obligations à l'égard de leur bailleur ainsi que les personnes qui, bien que n'étant pas locataires d'une SISP de la Région de Bruxelles-Capitale, satisfont aux conditions suivantes :
 - a. Ne pas posséder en pleine propriété, en usufruit ou en emphytéose un bien immobilier, sauf cas exceptionnel;
 - b. Ne pas dépasser les plafonds de revenus nets imposables suivants :
 - Pour un candidat vivant seul : 18.144,60 EUR
 - Pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : 20.160,67 EUR
 - Pour un ménage disposant de deux revenus ou plus : 23.040,80 EUR.

Ces montants sont augmentés de 1.728,06 EUR par enfant à charge et de 3.456,12 EUR par personne handicapée.

Cette condition de revenus ne doit pas être remplie pour le membre du ménage qui introduit sa demande pendant l'année qui précède celle de sa mise à la retraite.

Le gouvernement fixe le mode d'indexation des montants repris ci-dessus.
 - c. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers ou détenir un document attestant de l'introduction d'une demande auprès de la Commission de régularisation.
 - d. Si le candidat est ou a été locataire d'une SISP, il doit avoir rempli toutes ses obligations pour pouvoir à nouveau s'inscrire auprès de cette SISP.
 - e. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat locataire. Il est interdit de déposer

Artikel 5

De regering staat de OVM's toe om de in de inventaris opgenomen woningen te verkopen, onder de volgende voorwaarden :

1. Alleen geïndividualiseerde woningen kunnen apart verkocht worden, omdat het gaat over individuele woonhuizen of over appartementen die deel uitmaken van een mede-eigendom die al gevestigd is in de zin van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De verkoop is openbaar. De eigendomsoverdracht heeft pas plaats nadat de prijs volledig betaald is.
3. De huurders van OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die al hun verplichtingen jegens hun verhuurder nakomen, alsook andere personen die weliswaar geen huurder zijn van een OVM in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maar toch aan de volgende voorwaarden voldoen, mogen deelnemen aan de openbare verkoop :
 - a) Geen onroerend goed in volle eigendom, vruchtgebruik of erfpacht bezitten, behalve in uitzonderlijk geval;
 - b) De onderstaande grensbedragen voor het netto belastbaar inkomen niet overschrijden :
 - voor een alleenstaande kandidaat-koper : 18.144,60 euro
 - voor een gezin dat uit meer dan één gezinslid bestaat en dat slechts één inkomen heeft : 20.160,67 euro
 - voor een gezin met twee of meer inkomens : 23.040,80 euro.

Die bedragen worden verhoogd met 1.728,06 euro per kind ten laste en met 3.456,12 euro per gehandicapte.

Aan die inkomensvoorwaarde hoeft niet te worden voldaan voor het gezinslid dat zijn aanvraag indient tijdens het jaar dat het jaar van zijn pensionering voorafgaat.

De regering bepaalt hoe de voormelde bedragen worden geïndexeerd.
 - c) Minstens één van de gezinsleden dat geen kind ten laste is, moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of het vreemdelingenregister of een document hebben waaruit blijkt dat er een aanvraag is ingediend bij de commissie voor de Regularisatie.
 - d) Indien de kandidaat huurder van een OVM is of geweest is, moet hij al zijn verplichtingen nagekomen zijn om zich opnieuw bij die OVM te kunnen inschrijven.
 - e) Men mag slechts deel uitmaken van een enkel gezin dat kandidaat-huurder is. Het is verboden om zich bij

des dossiers d'inscription dans plusieurs SISF de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 6

§ 1^{er}. – Les personnes qui acquièrent un bien aux termes de la présente ordonnance y établissent leur résidence dans un délai de deux ans maximum.

§ 2. – Les acquéreurs sont tenus de résider dans le bien acquis pendant une période de dix ans minimum, sauf cas de force majeure.

§ 3. – La preuve de la résidence est apportée par l'inscription dans les registres de la population ou par toute autre voie de droit.

Article 7

Les biens ainsi achetés sont grevés d'un droit de préemption en faveur de la société immobilière de service public ayant vendu le bien, pendant une période de dix ans à compter de l'acte authentique d'achat.

Ce droit de préemption est repris intégralement dans l'acte authentique de vente et prévoit les conditions suivantes :

1. En cas de vente du bien, le notaire chargé de la vente notifie à la société immobilière de service public ayant vendu le bien à l'origine, l'intention de vendre l'immeuble en joignant les conditions de la vente;
2. Le prix de vente ne peut pas être supérieur au prix d'achat, adapté à l'indice des prix à la consommation dit « indice santé »;
3. Le droit de préemption est exercé dans un délai d'un mois par acceptation expresse auprès du notaire ayant informé la société immobilière de service public. L'acceptation est notifiée par lettre recommandée ou par exploit d'huissier;
4. Le droit de préemption est incessible. Le prix de vente est réglé dans un délai de quatre mois à compter de l'envoi de l'information par le notaire.

Article 8

Le produit de la vente des biens repris à l'inventaire visé à l'article 2 est réinvesti dans la rénovation, la construction

verschillende OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in te schrijven.

Artikel 6

§ 1. – De personen die een woning kopen volgens de bij deze ordonnantie vastgestelde regeling, vestigen er hun hoofdverblijf binnen een termijn van maximum twee jaar.

§ 2. – De kopers zijn ertoe gehouden minstens tien jaar in de aangekochte woning te blijven wonen, behalve in geval van overmacht.

§ 3. – Het bewijs van hoofdverblijfplaats wordt geleverd door de inschrijving in het bevolkingsregister of door enig ander rechtsmiddel.

Artikel 7

Op de aldus gekochte woningen rust een recht van voorkoop ten gunste van de openbare vastgoedmaatschappij die de woning heeft verkocht, voor een periode van tien jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke aankoopakte.

Dat recht van voorkoop is volledig opgenomen in de authentieke aankoopakte en stelt de volgende voorwaarden :

1. Indien de woning te koop wordt gesteld, geeft de met de verkoop belaste notaris daarvan kennis aan de openbare vastgoedmaatschappij die de woning oorspronkelijk heeft verkocht en voegt er de verkoopvoorwaarden bij;
2. De verkoopprijs mag niet hoger zijn dan de aankoopprijs aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, de zogenaamde gezondheidsindex;
3. Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend binnen een termijn van een maand door uitdrukkelijke aanvaarding bij de notaris die de openbare vastgoedmaatschappij op de hoogte heeft gebracht. De aanvaarding wordt ter kennis gebracht door middel van een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot;
4. Het recht van voorkoop kan niet worden overgedragen. De verkoopprijs wordt betaald binnen vier maanden nadat de notaris de informatie heeft overgezonden.

Artikel 8

De opbrengst uit de verkoop van de woningen die opgenomen zijn in de bij artikel 2 bedoelde inventaris, wordt

ou l'achat de nouveaux logements, lesquels seront attribués conformément aux conditions d'accès au logement social visées à l'article 5.3 de la présente ordonnance.

Michel COLSON (F)
Didier GOSUIN (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

opnieuw geïnvesteerd in renovatie, bouw of aankoop van nieuwe woningen die toegewezen worden overeenkomstig de voorwaarden inzake de toegang tot de sociale huisvesting, conform artikel 5.3 van deze ordonnantie.

