

N. 2000 — 55

[C — 99/31549]

**9 DECEMBER 1999. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen en tot vaststelling van een nieuw afwijkingpercentage van de toekenningsregels in de huisvesting**

#### VERSLAG AAN DE REGERING

Het stelsel bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen voorziet in een toewijzingssysteem voor woningen in functie van het aantal punten van voorrang van de kandidaat-huurder op het ogenblik waarop een woning vrijkomt die beantwoordt aan de samenstelling van het gezin.

Het besluit organiseert evenwel een afwijkend toewijzingsstelsel, dat erin werd opgenomen om op zeer korte termijn rekening te kunnen houden met sociaal hoogdringende toestanden.

Afwijkingen kunnen op grond van artikel 11 worden toegestaan met het oog op individuele gevallen en in uitzonderlijke en dringende omstandigheden. Deze zijn onderworpen aan het advies van de maatschappelijk afgevaardigde en mogen geenszins betrekking hebben op meer dan 50 % van het totaal aantal woningen dat door de OVM tijdens het voorafgaande jaar werd toegewezen.

Indien het patrimonium van een OVM vergroot en haar populatie significant afwijkt van de globale Brusselse populatie van huurders van sociale woningen (inkomen, gezinssamenstelling), dan mag deze OVM een maximum van 50 % van de nieuwe woningen toewijzen op grond van een programma waarover met de BGHM onderhandeld wordt (art. 12).

Artikel 13 organiseert de prioritair terbeschikkingstelling van ten hoogste 10 % van de beschikbare woningen aan een OCMW.

Artikel 14 ten slotte bepaalt dat een OVM met een inkomenscoëfficiënt van minder dan 1, dwz. waar het gemiddeld inkomen van de huurders kleiner is dan het vooropgestelde referentiecijfer, tot ten hoogste 50 % van het aantal toewijzingen van het voorafgaande jaar woningen mag toewijzen op grond van een overeenkomst met de BGHM. Hierin kan worden afgeweken van het voorrangpuntenstelsel bepaald in artikel 9 en mogen kandidaten worden toegelaten met een inkomen dat het toegangsinkomen met ten hoogste 100 000 BEF overschrijdt.

De toewijzingsprocedure van woningen in het huurbesluit kan dus als volgt worden samengevat :

- algemene regel in functie van de voorrangpunten;
- individuele afwijkingen voor dringende en uitzonderlijke omstandigheden;
- procedures die afwijken en in het raam van overeenkomsten die met de BGHM tot stand worden gebracht.

In 1998 gebeurden 747 van de in totaal 4 077 toewijzingen op grond van artikel 11. In vergelijking met het aantal toewijzingen van het jaar daarvoor week 23,36 % van het totaal aantal toewijzingen af (19,2 % voor dringende en uitzonderlijke omstandigheden en 4,16 % voor contractualisatie), wat dus ver onder het in het besluit vastgestelde maximum van 50 % blijft.

Het ontwerpbesluit brengt het maximaal aantal toegewezen afwijkingen steunend op de artikelen 11, 12, 13 en 14 terug van 50 tot 40 %.

Deze wijziging komt tegemoet aan het regeerakkoord, waarin gesteld wordt dat « de afwijkingen in geval van dringende en uitzonderlijke omstandigheden, van de toewijzingsprioriteiten van sociale woningen tot 40 % zullen beperkt worden ».

Met het oog op de samenhang en om het totaal volume aan afwijkingen in de hand te houden, wordt deze vermindering voorgesteld voor alle afwijkende toewijzingen, ongeacht het daarbij toegepaste mechanisme. De vermindering kan evenwel slechts in kleine mate doorwegen op de afwijkende toewijzingen, behoudens deze op grond van artikel 11, die in 1998 slechts een aandeel hadden van 4,16 %.

Aangezien het maximaal aantal afwijkende toewijzingen berekend wordt op basis van de toewijzingen van het voorgaande jaar is het noodzakelijk dat de aanpassing van het percentage kan worden toegepast op 1 januari.

F. 2000 — 55

[C — 99/31549]

**9 DECEMBRE 1999. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et fixant un nouveau taux de dérogations aux règles d'attribution dans le logement social**

#### RAPPORT AU GOUVERNEMENT

Le régime instauré par l'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et nouveau taux de dérogations aux règles d'attribution dans le logement social met en place un système d'attributions des logements en fonction du nombre de points de priorité détenus par le candidat-locataire au moment où un logement adapté à la composition du ménage est vacant.

L'arrêté organise cependant un système d'attribution dérogatoire qui est notamment prévu pour pouvoir tenir compte dans les plus brefs délais de situations d'urgence sociale.

Les dérogations accordées sur la base de l'article 11 peuvent l'être pour répondre à des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes. Elles sont soumises à l'avis du délégué social et ne peuvent en aucun cas, dépasser 50 % du total des attributions effectuées par la SISF au cours de l'année précédente.

En cas d'augmentation du patrimoine d'une SISF et si la population de celle-ci s'écarte de manière significative de la population bruxelloise des locataires de logement sociaux (revenu, composition familiale), la SISF peut attribuer au maximum 50 % des nouveaux logements selon un programme négocié avec la SLRB (art. 12).

L'article 13 organise quant à lui la mise à disposition prioritaire d'un CPAS de maximum 10 % des logements disponibles.

Enfin, l'article 14 prévoit que la SISF dont le coefficient de revenu est inférieur à 1, c'est-à-dire où le revenu moyen des locataires est inférieur au revenu de référence, peut attribuer, au maximum à hauteur de 50 % des attributions de l'année précédente, les logements selon une convention avec la SLRB, qui peut déroger au système des points de priorité régis par l'article 9 et qui peut prévoir l'admission de candidats dont les revenus ne dépassent pas de plus de 100 000 F les revenus d'admission.

On peut donc résumer la procédure d'attribution des logements prévue par l'arrêté locatif comme suit :

- règle générale en fonction des points de priorité;
- dérogations individuelles pour les circonstances urgentes et exceptionnelles;
- procédures dérogatoires et dans le cadre de conventions négociées avec la SLRB.

En 1998, sur 4 077 attributions, 909 dérogations ont été accordées, dont 747 sur base de l'article 11. Par rapport aux attributions de l'année précédente, les attributions dérogatoires représentaient 23,36 %, (19,2 % pour circonstances urgentes et exceptionnelles et 4,16 % pour les contractualisations), soit largement en dessous du maximum prévu par l'arrêté, à savoir 50 %.

Le présent projet d'arrêté ramène le taux maximal d'attributions dérogatoires accordées sur la base des articles 11, 12, 13 et 14 de 50 à 40 %.

Cette modification est conforme à l'accord de majorité, qui stipule que « les dérogations pour circonstances urgentes et exceptionnelles aux priorités en matière d'attribution seront limitées à 40 % ».

Dans un souci de cohérence et afin de permettre un bon contrôle du volume total des dérogations, quel que soit le mécanisme sur lequel elles sont accordées. Cette diminution est proposée pour l'ensemble des attributions dérogatoires. La diminution ne pourra toutefois concerner que marginalement les attributions dérogatoires hors celles basées sur l'article 11, qui en 1998, ne représentaient que 4,16 %.

Compte tenu du fait que le nombre maximal d'attributions dérogatoires est calculé sur la base des attributions effectuées l'année précédente, il est nécessaire que la modification du taux puisse être appliqué le 1<sup>er</sup> janvier.

Op middellange termijn zal na breed overleg aan de Regering voorgesteld worden het toewijzingsstelsel van sociale woningen in zijn geheel fundamenteel te herzien (voorrangpunten, afwijkingen en contractualisatie). Aan de hand van een efficiënter toewijzingsstelsel dat beter rekening houdt met de toestand van de kandidaat-huurders en van de OVM zou het totale volume aan afwijkingen veel sterker kunnen afnemen dan door middel van de aanpak die in deze nota wordt voorgesteld. Globaal genomen zou de toewijzing van woningen hierdoor aanzienlijk transparanter worden.

**9 DECEMBER 1999. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen en tot vaststelling van een nieuw afwijkingpercentage van de toekenningsregels in de huisvesting**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1999 tot vaststelling van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het ministerieel besluit van 30 augustus 1999 tot vaststelling van de bevoegdheden van de Gewestelijke Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid als gevolg van het feit dat het jaarlijks volume van door de openbare vastgoedmaatschappijen toegestane afwijkingen berekend moet worden op grond van de toekenningen van het voorgaande jaar en dat elke wijziging aan het systeem in werking moet kunnen treden op 1 januari 2000;

Gelet op het advies van de Raad van State van 19 november 1999, in toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State,

Besluit :

**Artikel 1.** In de artikelen 11, lid 5, 12, lid 2, en 14, § 2, lid 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, de woorden « 50 % » worden vervangen door de woorden « 40 % ».

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2000.

**Art. 3.** De Minister bevoegd voor Huisvesting en de Staatssecretaris die aan hem werd toegevoegd, worden belast met de uitvoering van dit besluit.

Gedaan te Brussel, 9 december 1999.

J. SIMONET

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek

E. TOMAS,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting.

A. HUTCHINSON,

Staatssecretaris van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting.

A moyen terme, il sera proposé au Gouvernement, après une large concertation, de revoir fondamentalement le régime d'attribution des logements sociaux dans son ensemble (points de priorité, dérogations et contractualisations). Un système d'attribution plus efficace et prenant mieux en compte la situation des candidats-locataires et celle des SISP devrait permettre de réduire le volume total des dérogations dans des proportions plus importantes que ce qui est proposé dans la présente note et, de manières générales, de favoriser la transparence dans l'attribution de logement.

**9 DECEMBRE 1999. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et fixant un nouveau taux de dérogations aux règles d'attribution dans le logement social**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social et notamment l'article 5;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1999 fixant la répartition des compétences entre les Ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'arrêté ministériel du 30 août 1999 fixant les compétences du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise;

Vu l'urgence motivée par le fait que le volume annuel des dérogations accordées par les sociétés immobilières de service public doit être calculé sur la base des attributions effectuées au cours de l'année précédente et que toute modification du système doit pouvoir être mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2000;

Vu l'avis du Conseil d'Etat donné le 19 novembre 1999, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans les articles 11, alinéa 5, 12, alinéa 2, et 14, § 2, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, la mention « 50 % » est remplacée chaque fois par la mention « 40 % ».

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

**Art. 3.** Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions et le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bruxelles, le 9 décembre 1999.

J. SIMONET

Ministre Président du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, en charge des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique.

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement.

A. HUTCHINSON,

Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement.