

Overwegende dat het derhalve geboden is dat het Waalse Gewest onverwijld nieuwe aandelen in het kapitaal van de voormelde erkende maatschappijen inschrijft zodat de publiekrechtelijke personen de meerderheid in het kapitaal van die maatschappijen mogen bezitten;

Op de voordracht van de Minister van Landbouw, Leefmilieu en Huisvesting voor het Waalse Gewest,

Besluit :

Artikel 1. Binnen de perken van de in de administratieve begroting van het Ministerie van het Waalse Gewest uitgetrokken kredieten kan de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, nieuwe aandelen in het kapitaal van de door de Waalse Regionale Maatschappijen voor de Huisvesting erkende publiekrechtelijke bouwmaatschappijen inschrijven zodat de publiekrechtelijke personen de meerderheid in het kapitaal van die maatschappijen mogen bezitten.

Art. 2. Het besluit tot inschrijving van de in artikel 1 bedoelde aandelen vermeldt of het kapitaal toekomende aan die aandelen geheel of gedeeltelijk volgestort is of niet.

Art. 3. De Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 11 oktober 1990,

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,
belast met Economie, KMO's en Gewestelijk Openbaar Ambt,

B. ANSELME

De Minister van Landbouw, Leefmilieu en Huisvesting voor het Waalse Gewest,

G. LUTGEN

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 91 — 81

Arrêté de subvention de l'Exécutif visant à répartir les crédits budgétaires de l'article 21.01 du Titre Ier de la section 36 (120 millions) concernant une intervention de solidarité dans les déficits des sociétés agréées de logement

1. Antécédents

La déclaration de politique régionale indique clairement dans la partie consacrée au logement social la nécessité de mise en place d'un système d'aide structurelle à ce secteur.

La convention octroyée par la décision de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 septembre 1990 permettra par ses propositions de mettre en place un nouveau système de remboursement des crédits d'investissement octroyés annuellement aux différentes sociétés agréées. De plus, le matériel informatif dont elle permettra l'accumulation et l'organisation sera de nature à déterminer l'intérêt et la nature des mesures complémentaires d'assainissement du secteur.

Mais la déclaration de politique régionale indique aussi que « la Région interviendra afin de garantir l'apurement complet de la situation des sociétés que le système actuel pénalise parce qu'elles jouent pleinement leur rôle social de service public vis-à-vis de locataires à bas revenus. Seules les sociétés victimes de déficit structurel (à cet égard) rentreront en ligne de compte pour cette intervention régionale ».

Confirmant cette volonté d'intervention dès 1990, l'Exécutif régional a inscrit dans le budget de cette année, un nouvel article au titre Ier de la section 36 : l'article 21.01 doté initialement d'un budget de 180 millions, aujourd'hui réajusté à 120 millions.

Il est reconnu par quasi tous les interlocuteurs qu'il est difficile pour une société agréée dans le système actuel des locations propres au secteur du logement (organisé par l'arrêté royal du 25 septembre 1987) de ne pas être fragilisée dans son équilibre financier si elle intègre une proportion relativement importante de public à bas revenus.

Le système de calcul actuel des loyers, social du point de vue des locataires et c'est bien son but, puisqu'il adapte le niveau du loyer mensuel aux revenus de ceux-ci est par ailleurs, l'occasion d'une certaine « moins-value » pour les sociétés chaque fois qu'elles acceptent un ménage à faibles revenus. La tentation est donc grande pour celles-ci d'intégrer des publics de niveau de revenus plus sécurisés.

L'objectif de la proposition d'arrêté soumise aujourd'hui à la décision de l'Exécutif est d'inverser cette tendance inscrite structurellement dans le système actuel en organisant la distribution des moyens inscrits à l'article 21.01 du titre Ier de la section 36 soit 120 millions après l'ajustement budgétaire — au prorata du « déficit social » que 23 sociétés sur 34 connaissent aujourd'hui en Région bruxelloise.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE EXECUTIEVE

N. 91 — 81

Toelichtingsbesluit van de Executieve tot verdeling van de begrotingskredieten van artikel 21.01 van Titel I van de afdeling 36 (120 miljoen) met betrekking tot een solidariteitstoelage voor de tekorten van de erkende huisvestingsmaatschappijen

1. Voorgeschiedenis

Het deel betreffende de sociale huisvesting in de verklaring van het gewestelijk beleid, vermeldt duidelijk de noodzaak van een structureel hulpsysteem voor deze sector.

De overeenkomst uit een beslissing van 6 september 1990 van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve zal de instelling mogelijk maken van een nieuw terugbetalingssysteem voor investeringskredieten die jaarlijks aan de verscheidene erkende vennootschappen worden toegekend. Bovendien zal men door de organisatie van het inlichtingsmateriaal het belang en de aard van de bijkomende saneringsmaatregelen in de sector kunnen bepalen.

Uit de gewestelijke beleidsverklaring blijkt ook dat « het Gewest tussenbeide komt om het volledig nazicht en sluiting van de rekeningen te verzekeren van de vennootschappen die door het huidige systeem gestraft worden omdat ze volledig hun sociale rol spelen t.o.v. huurders met lage inkomens. Enkel de vennootschappen met een structureel tekort (in dit opzicht) komen in aanmerking voor deze gewestelijke tegemoetkoming ».

Deze wens tot tegemoetkoming wordt vanaf 1990 door de gewestelijke Executieve bevestigd. Ze schrijft in de begroting voor dat jaar een nieuw artikel in titel I van afdeling 36 : artikel 21.01 met een oorspronkelijke begroting van 180 miljoen, die vandaag naar 120 miljoen wordt herleid.

Bijna iedereen is het er vandaag over eens dat het voor een erkende vennootschap in het huidige systeem van de sociale huisvesting (koninklijk besluit van 25 september 1987) moeilijk is niet in financiële moeilijkheden te geraken indien ze een relatief belangrijk aandeel publiek met laag inkomen integreert.

Het huidige systeem ter berekening van de sociale huurprijs past deze aan aan de inkomsten van de huurder wat een bepaalde « minderwaarde » betekent voor de vennootschappen telkens zij een huishouden met een laag inkomen aanvaarden. De verleiding is voor hen dan ook groot mensen met een groter inkomen te aanvaarden.

Het deel van het ontwerp tot besluit dat vandaag aan de beslissing van de Executieve wordt onderworpen is dan ook deze tendens om te keren door de verdeling van de middelen te organiseren die op artikel 21.01 van titel I van afdeling 36 geboekt zijn, m.a.w. 120 miljoen na de begrotingsaanpassing — naar rata van het « sociaal tekort » dat 23 van de 34 vennootschappen vandaag in het Brussels Gewest kennen.

2. Principes organisant la distribution de l'allocation régionale de solidarité

Chaque société bruxelloise connaît un écart positif ou négatif entre son loyer de base moyen (1) et son loyer réel moyen corrigé (2). Sur base des derniers chiffres aujourd'hui accessibles auprès de la S.N.L. — à savoir ceux de 1988 — il apparaît que 23 sociétés sur les 34 répertoriées aujourd'hui connaissent un écart négatif entre ces deux valeurs.

Si on multiplie cet écart négatif par le nombre de logements occupés en 1988 dans chaque société et par douze, on obtient ce qu'on peut appeler le « déficit social annuel » de la société concernée.

On remarque que pour l'année 1988, le déficit social global du secteur est de 272 679 183 francs à Bruxelles. Onze sociétés par contre, ont un « boni social » pour un total de 61 201 632 francs.

Le présent arrêté vise dans son principe à organiser la distribution des 120 millions attribués à l'article 21.01 à partir de la mesure du déficit social annuel de chacune des sociétés ayant bien entendu un écart négatif.

Formellement, la formule de distribution est la suivante :

$$AS_i = AS \times \frac{\Delta L_i}{\Delta L_{total}}$$

où

- AS = signifie le montant de l'allocation de solidarité inscrite au budget régional;
- AS_i signifie la part d'allocation de solidarité attribuée à la société (i) pour l'année;
- Δ L_i signifie la différence annuelle et pour tous ses logements que connaît la société (i) entre son loyer de base moyen et son loyer réel moyen corrigé, autrement dit son déficit social annuel;
- Δ L total signifie la différence annuelle et globale que connaissent ensemble les sociétés ayant un déficit social annuel. C'est le déficit social global du secteur : soit 272 679 183 francs sur base de chiffres disponibles en 1988;

Chaque société recevra donc une part de l'allocation de solidarité proportionnelle à ce que représente en 1988 son déficit social vis-à-vis du déficit social global du secteur.

Le montant reçu devra cependant être affecté à des dépenses précises, définies à l'article 3 de l'arrêté de subvention et qui concernent le remboursement des emprunts, l'accompagnement social et la gestion du patrimoine des sociétés agréées.

22 NOVEMBRE 1990. — Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention à la Société du Logement de la Région bruxelloise

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1980 relative aux institutions bruxelloises;

Vu la loi spéciale du 16 janvier 1980 relative au financement des Communautés et des Régions;

Vu l'ordonnance contenant le budget des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 1990 en l'article 21.01 de la section 36 du Titre Ier du tableau annexé;

Vu l'arrêté n° 5 du 18 avril 1967 relatif au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subsides;

Vu l'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations dans la Région bruxelloise des habitations gérées par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci;

(1) Le loyer de base est défini à l'article 12 de l'arrêté royal du 25 septembre 1987. Le loyer de base moyen est en quelque sorte, le loyer que percevrait en moyenne une société s'il n'existait pas une liaison du loyer aux revenus, de mesures d'encadrement de ce loyer (plafond et seuil minimum) et des réductions sociales spécifiques.

(2) Le loyer réel moyen est le loyer perçu dans les faits par la société. Il tient compte lui de toutes les pondérations positives ou négatives que connaît le loyer de base moyen. Le loyer réel moyen corrigé tient compte de toutes les pondérations sociales sauf de la réduction pour enfants à charge de la Région d'après la législation en vigueur en 1988.

2. Principes die de verdeling van de gewestelijke solidariteitstoelage organiseren

Elke Brusselse vennootschap heeft een positief of negatief verschil tussen haar gemiddelde basishuurprijs (1) en haar verbeterde gemiddelde reële huurprijs (2). Op basis van het laatste cijfermateriaal van de N.M.H. — dat van 1988 — zien we dat 23 vennootschappen op de 34 vandaag erkende, een negatief verschil hebben.

Wanneer we dit negatief verschil vermenigvuldigen met het aantal bewoonde woningen voor 1988 in elke vennootschap en vermenigvuldigd met twaalf, hebben we het « jaarlijks sociaal tekort » van de betrokken vennootschap.

Voor 1988 bedraagt het globaal sociaal tekort voor de sector in Brussel 272 679 183 frank. Elf vennootschappen hebben daarentegen een « sociaal bonus » voor een totaal bedrag van 61 201 632 frank.

Het huidig toelagebesluit wil in principe de verdeling organiseren van de 120 miljoen die op artikel 21.01 geboekt zijn en dit met als uitgangspunt het jaarlijks sociaal tekort van die vennootschappen die een negatief tekort hebben.

De formule voor de verdeling is de volgende :

$$ST_i = ST \times \frac{\Delta H_i}{\Delta H_{totale}}$$

waar

- ST = het bedrag van de solidariteitstoelage die op de gewestelijke begroting geboekt is;
- ST_i = het deel van de solidariteitstoelage dat aan de maatschappij (i) wordt toegekend voor het jaar;
- Δ H_i = het jaarlijks verschil voor al haar woningen voor de maatschappij (i) tussen haar gemiddelde basishuurprijs en haar verbeterde gemiddelde reële huurprijs, met andere woorden haar jaarlijks sociaal tekort;
- Δ H totale = het globaal jaarlijks verschil van alle maatschappijen die een jaarlijks sociaal tekort hebben, samen. Dit is het globaal sociaal tekort van de sector, namelijk 272 679 183 frank op basis van de in 1988 beschikbare cijfers;

Elke maatschappij krijgt een deel van de solidariteitstoelage in verhouding met haar sociaal tekort voor 1988 t.o.v. het globaal sociaal tekort van de sector.

Het ontvangen bedrag is echter bestemd voor welbepaalde uitgaven, zoals bepaald in artikel 3 van het toelagebesluit en die de terugbetaling van leningen, de sociale begeleiding en het beheer van het patrimonium van de erkende maatschappijen betreft.

22 NOVEMBER 1990. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve tot toekenning van een subsidie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1980 met betrekking tot de Brusselse Instellingen;

Gelet op de bijzondere wet van 16 januari 1989 met betrekking tot de financiering van de Gemeenschappen en Gewesten;

Gelet op de ordonnantie houdende begroting van de Uitgaven van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 1990 in artikel 21.01 van afdeling 36 van Titel I van de tabel als bijlage;

Gelet op besluit nr. 5 van 18 april 1967 met betrekking tot het toezicht op de toekenning en het gebruik van subsidies;

Gelet op het koninklijk besluit van 25 september 1987 met betrekking tot de huur in het Brussels Gewest van woningen beheerd door de Nationale Landmaatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende maatschappijen;

(1) De basishuurprijs wordt bepaald in artikel 12 van het koninklijk besluit van 25 september 1987. De gemiddelde basishuurprijs is de huur die een maatschappij gemiddeld zou ontvangen indien de huurprijs niet aan de inkomsten, begeleidingsmaatregelen (maximum- en minimumprijs) en bijzondere sociale verminderingen gebonden zou zijn.

(2) De gemiddelde reële huurprijs is de eigenlijke door de maatschappij ontvangen huurprijs. Hierin wordt rekening gehouden met alle positieve of negatieve wijzigingen van de gemiddelde basishuurprijs. De verbeterde gemiddelde reële huurprijs houdt rekening met alle sociale interventie, behalve met de vermindering voor kinderen ten laste van het Gewest overeenkomstig de wetgeving die in 1988 van kracht was.