

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

4 MEI 1993

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

om aan de woningen
van de overheid
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
een sociale bestemming te geven

(ingediend door
de heer Stéphane de LOBKOWICZ (F.), c.s.)

TOELICHTING

De Huisvestingscode die thans van toepassing is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bestaat enerzijds uit algemene bepalingen die gelden voor het gehele land en zijn ingevoerd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en anderzijds uit bijzondere bepalingen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die zijn ingevoerd bij de wet van 25 maart 1981.

Voorts is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) opgericht bij koninklijk besluit van 9 augustus 1985.

De BGHM is ten gevolge van de ontbinding van de Nationale Huisvestingsmaatschappij (KB van 27 juli 1990) dat zijn taken, goederen, rechten en verplichtingen heeft overgedragen aan de BGHM, uitsluitend een Brusselse bevoegdheid geworden.

In dat verband zij opgemerkt dat uit het laatste jaarverslag van de Nationale Huisvestingsmaatschappij blijkt dat 271 erkende vennootschappen bedrijvig waren in België, namelijk 37 in Brussel, 122 in het Vlaamse Gewest en 112 in het Waalse Gewest.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

4 MAI 1993

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à conférer aux logements
de la Région de Bruxelles-Capitale,
dépendant des pouvoirs publics,
une vocation sociale

(déposée par
M. Stéphane de LOBKOWICZ (F.) et cs.)

DEVELOPPEMENTS

Le Code du Logement, aujourd'hui d'application en Région de Bruxelles-Capitale est constitué, d'une part, de dispositions générales à l'ensemble du pays mises en place par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et, d'autre part, de dispositions particulières à la Région de Bruxelles-Capitale introduites par la loi du 25 mars 1981.

Par ailleurs, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) a été constituée par l'AR du 9 août 1985.

La SLRB est devenue une compétence exclusivement bruxelloise, à la suite de la dissolution de la Société Nationale du Logement (AR du 27 juillet 1990) qui a transféré ses tâches, biens, droits et obligations à la SLRB.

A ce propos relevons que le dernier rapport annuel de la Société Nationale du Logement révèle que 271 sociétés agréées exerçaient leurs activités en Belgique: 37 à Bruxelles, 122 en Région flamande et 112 en Région wallonne.

Iedereen weet dat het systeem van de zogenaamde «sociale woningen» thans ernstige leemten vertoont. Wij geven overigens de voorkeur aan de benaming «volkswoning» daar deze beter overeenkomt met de huidige werkelijkheid, namelijk het beheer van woningen die eigendom zijn van maatschappijen die onder de overheid ressorteren en ter beschikking worden gesteld van een hele categorie van de bevolking die zich in zeer uiteenlopende sociale situaties bevindt.

De huidige regeling is in velerlei opzichten laakbaar.

Zij versterkt de privileges in een sector waar zelfs niet wordt ingespeeld op bijzonder schrijnende noden. Wat de kwalijke aspecten van het systeem betreft hebben wij de aandacht gevestigd op:

- 1) de politieke bemoeiing bij het toekennen van de volkswoningen en bijgevolg de verpolitiekering van het beheer ervan. Het misbruik van bestanden van huurders en kandidaat-huurders voor politieke doeleinden;
- 2) het chronisch gebrek aan volkswoningen dat in verband moet worden gebracht met het steeds groter wordend aantal personen die behoeftig zijn en er niet meer in slagen een woning te vinden;
- 3) het bepalen van maxima voor de basisinkomens bij de berekening van de huren en bijgevolg het feit dat personen die niet meer in sociale noodsituaties verkeren in de huurgoederen blijven wonen. Een onrechtvaardige situatie wegens het gebrek aan volkswoningen dat in verband moet worden gebracht met het grote aantal kandidaat-huurders;
- 4) de te hoog gestelde criteria inzake maximuminkomens om aanspraak te maken op volkswoningen;
- 5) allerlei vormen van bedrog bij de aangifte van inkomens en namen van in een volkswoning wonende personen die over een inkomen beschikken doch nalaten zich te laten inschrijven in het bevolkingsregister. Bedrog bij het geheel of gedeeltelijk onderverhuren van volkswoningen;
- 6) de overdracht van het huurrecht aan kinderen die uit sociaal oogpunt niet noodzakelijk in moeilijkheden verkeren (in het kader van de coöperatieve vennootschappen);
- 7) personen die ten gevolge van de inkrimping van de gezinnen alleen komen te staan en in te grote woningen blijven wonen;
- 8) de te hoge beheerskosten van de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen, die dienen om sommige niet verkozenen een ander baantje te geven. Onvoldoende doorzichtigheid in hun beheer;
- 9) er is geen ombudsman voor de volkswoningen.

Met dit voorstel wordt niet beoogd een «huisvestingscode» op te stellen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het heeft daarentegen tot doel in te spelen op alle hiervoren aan de orde gestelde problemen met betrekking tot de zogenaamde «volkshuisvesting».

Nul n'ignore que le système des logements dits «sociaux» - auquel nous préférons l'appellation «logement public» car elle correspond plus à la réalité actuelle à savoir la gestion de logements, propriétés de sociétés dépendant des pouvoirs publics, et mis à la disposition de toute une catégorie de population se trouvant dans des situations sociales très différentes - présente à l'heure actuelle des lacunes graves.

Le système actuel est à beaucoup d'égards critiquable.

Il renforce des privilèges dans un secteur où des détresses particulièrement aiguës ne sont même pas rencontrées. Parmi les aberrations du système, nous avons relevé:

- 1) la politisation de l'octroi des logements publics et par voie de conséquence de leur gestion. L'exploitation politique des fichiers de locataires et candidats locataires;
- 2) l'insuffisance chronique de logements publics à mettre en rapport avec le nombre sans cesse croissant de personnes en situation de détresse matérielle qui ne parviennent plus à se loger;
- 3) le plafonnement des revenus de référence servant au calcul des loyers et donc le maintien dans les biens loués de personnes ne se trouvant plus dans des situations de détresse sociale. Situation injuste en raison de la carence en logements publics à mettre en rapport avec le grand nombre de candidats locataires;
- 4) les critères de revenus maximums permettant d'accéder aux logements publics trop élevés;
- 5) des fraudes diverses dans les déclarations de revenus et noms des personnes habitant un logement public, bénéficiant de revenus mais omettant de s'inscrire au registre de la population, des fraudes dans la sous-location totale ou partielle de logements publics;
- 6) la transmission du droit au bail à des enfants qui ne sont pas nécessairement socialement en difficultés (dans le cadre des sociétés coopératives);
- 7) le maintien de personnes isolées suite à la contraction des familles dans des logements trop grands;
- 8) le coût de gestion trop important des sociétés locales de logement servant à recaser certains battus du suffrage universel; l'insuffisance de transparence dans leur gestion;
- 9) l'absence de médiateur du logement public.

La présente proposition n'a pas pour vocation d'établir un «code du logement» pour la Région de Bruxelles-Capitale. Par contre, elle a pour but de répondre à l'ensemble des problèmes évoqués ci-dessus en ce qui concerne le logement dit «social».

De voorgestelde ordonnantie zal het, eenmaal ze is goedgekeurd, mogelijk maken een reeks problemen op te lossen met name met betrekking tot de toewijzing en het beheer van de volkswoningen.

Men hoeft niet zonder meer te denken dat alle problemen in verband met de woongelegenheid te Brussel louter door een wettekst zullen worden opgelost.

Heelwat andere problemen blijven bestaan en ze moeten dringend worden opgelost.

Onder meer is het absoluut noodzakelijk de bouw van nieuwe woningen aan te moedigen.

Gelet op de grote vraag naar woningen tegen betaalbare huurprijzen, moet aan de maatschappijen met een sluitende begroting snel toestemming worden verleend om nieuwe panden te bouwen en moeten middelen worden vrijgemaakt binnen de financiële ruimte.

Er moet naar nieuwe oplossingen worden gezocht in het kader van een verhoogde samenwerking tussen de privé-sector en de overheid. Zo zou in alle gemeenten waar het mogelijk is het voorbeeld moeten worden gevolgd van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe.

Door grond ter beschikking te stellen van een projectontwikkelaar, door onder bepaalde voorwaarden tijdelijk af te zien van het recht van natrekking, op basis van een openbare aanbesteding, is een gemeente in staat bijzonder concurrerende wederverkooprijzen te bieden aan de particulieren. Vervolgens hoeft zij de grond alleen nog weder te verkopen, eventueel op krediet en zelfs zonder rente.

Aan een projectontwikkelaar zou eventueel de verplichting kunnen worden opgelegd om in ruil voor het verkrijgen van een vergunning om enkele kantoorgebouwen te bouwen, te investeren in middelgrote woningen.

Tot slot moeten de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen gronden waarvan de Staat en de gemeenten geen gebruik maken ten dele worden gebruikt voor de bouw van volkswoningen.

Door op korte termijn nieuwe woningen te bouwen zou kunnen worden vermeden dat de woongelegenheid overdreven wordt verpolitiekt en dat er aan klantenbinding wordt gedaan.

In dat opzicht zien de vooruitzichten voor de toekomst er somber uit daar de gewestelijke begrotingen duidelijk ontoereikend zijn.

L'adoption de l'ordonnance proposée permettra de résoudre une série de problèmes tout particulièrement au niveau de l'octroi et de la gestion des logements publics.

Il ne faut pas pour autant croire que tous les problèmes de logements seront résolus à Bruxelles par un simple acte législatif.

De nombreux autres problèmes demeurent et il est urgent de les résoudre.

Au nombre de ceux-ci figurent la nécessité absolue de promouvoir la construction de nouveaux logements.

Devant la demande importante de logements à des prix de location abordables, la construction de nouvelles entités doit être rapidement autorisée pour les sociétés ayant atteint l'équilibre budgétaire, et les moyens libérés dans le cadre des enveloppes budgétaires.

Des solutions nouvelles sont à rechercher dans une coopération accrue entre le secteur privé et les autorités publiques. Ainsi l'exemple de la commune de Woluwé-Saint-Pierre devrait être suivi dans toutes les communes où c'est possible.

Une commune en mettant un terrain à la disposition d'un promoteur, en renonçant temporairement au droit d'accession sous certaines conditions, sur base d'un appel d'offre, est à même de proposer des prix de revente aux particuliers particulièrement compétitifs. Il ne lui reste plus ensuite qu'à revendre les terrains éventuellement à crédit et même sans intérêts.

Obligation pourrait être faite également à un promoteur d'investir dans du logement moyen de qualité en échange de l'obtention d'une autorisation de construire certains immeubles de bureaux.

Enfin, les terrains laissés à l'abandon par l'Etat et les communes doivent en partie être utilisés à la construction de logements publics dans la région bruxelloise.

La construction de nouveaux logements dans de brefs délais permettra d'éviter une politisation à outrance du secteur du logement et la création d'un clientélisme.

A cet égard, la criante insuffisance de budgets régionaux laisse augurer de sombres perspectives pour l'avenir.

Het is weliswaar dringend noodzakelijk nieuwe woningen te bouwen, maar bovendien moeten deze uitsluitend worden gereserveerd voor verhuur. De verkoop, gekoppeld aan de toekenning van hypotheecaire leningen met een lage rente aan jonge gezinnen met middelgrote inkomens vormt een interessante alternatieve oplossing.

Er moeten tenslotte ook grote appartementen en eengezinswoningen voor grote gezinnen worden gebouwd.

Het is ook onontbeerlijk dat de verbetering van de stedenbouw wordt aangemoedigd en dat er kwaliteitswoningen worden gebouwd en in stand worden gehouden.

Er moet aan gedacht worden volkswoningen van goede kwaliteit in ruim gebouwde wijken te bouwen en af te zien van de bouw van goedkope huurflatten om ghetto's te vermijden.

In woonwijken met afwisselend door de overheid verhuurde woningen en door de overheid verkochte woningen kan ervoor gezorgd worden dat bevolkingsgroepen van eenzelfde wijk met een verschillende sociale, culturele en professionele achtergrond harmonieus samenleven.

Via een samenwerking tussen de overheid en de privé-sector moeten er met name in sommige wijken van het centrum van de stad restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd.

Vele huurders beklagen zich over een verdeling van sommige lasten op grond van het aantal woningen zonder rekening te houden met het aantal bewoners of met de oppervlakte van de woning.

De erkende maatschappijen zouden er bij voorrang moeten naar streven de huurlasten te verlagen. Het zou beter zijn dat de lasten worden verdeeld op grond van het aantal m² dan volgens de regeling die thans wordt toegepast.

Met dit voorstel wordt beoogd onmiddellijk in te spelen op de voornaamste kritiek die terecht wordt geleverd op de toewijzing en het beheer van de volkswoningen.

Het heeft tot doel voor een fatsoenlijke woning te zorgen tegen een prijs die betaalbaar is voor personen met een bescheiden inkomen.

De plus, s'il est urgent d'encourager la construction de nouveaux logements, il importe de ne pas réserver ceux-ci à la seule location. La vente, liée à l'octroi de prêts hypothécaires à taux réduits, à de jeunes ménages à revenus moyens constitue une alternative intéressante.

La construction de grands appartements et de maisons unifamiliales pour familles nombreuses doit, enfin, également être assurée.

Il est également indispensable de promouvoir l'amélioration de l'urbanisme ainsi que la construction et le maintien de logements de qualité.

Il faut envisager la construction de logements publics de qualité dans des quartiers aérés et renoncer à l'édification de HLM afin d'éviter les ghettos.

La réalisation de cités alternant logements publics loués et logements publics vendus, permet d'assurer une réelle convivialité entre les habitants d'un même quartier dont les origines sociales, culturelles et professionnelles sont différentes.

Des travaux de rénovation doivent être entrepris grâce à une collaboration du secteur public avec le secteur privé notamment dans certains quartiers du centre de la ville.

De nombreux locataires se plaignent d'une répartition de certaines charges suivant le nombre de logements, sans tenir compte du nombre d'occupants ou de la superficie de l'habitation.

La diminution des charges locatives devrait constituer un objectif prioritaire pour les sociétés agréées. Une répartition des charges suivant le nombre de m² serait plus adéquate que le système pratiqué à l'heure actuelle.

La présente proposition se donne pour objectif de répondre immédiatement aux principales critiques émises, à juste titre, contre l'attribution et la gestion des logements publics.

Elle vise à assurer un logement décent, à un prix abordable aux personnes à revenus modestes.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel, dat voldoet aan de voorschriften van de wet, bakent het wettelijk kader af van de ordonnantie waarvan de goedkeuring wordt voorgesteld aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 2

Bepaling van de volkswoning.

Artikel 3

Het door iedereen gehuldigde beginsel is dat de huurprijs van een volkswoning afhankelijk is van de inkomens van de personen die er wonen.

Het klassieke geval van bedrog bestaat erin dat bijvoorbeeld slechts een van de samenwonenden, namelijk die met de minste inkomsten, in die woning zijn woonplaats heeft.

Dit bedrog is uit sociaal oogpunt onduelbaar daar zulks de rekeningen van de openbare vastgoedmaatschappijen ontwricht, de gehuwde paren benadeelt, bijgevolg geen stimulans betekent voor het huwelijk en de minstbedeelden daardoor niet in aanmerking komen voor een volkswoning.

Artikel 4

De huidige regeling maakt dat de basisinkomens die in aanmerking worden genomen bij de toewijzing van een volkswoning niet meer overeenkomen met de koopkracht van de kandidaat-huurders op het ogenblik dat ze die woning betrekken.

De inkomens van het gezin kunnen gedurende de periode van twee jaar die tot dusver in aanmerking werd genomen in aanzienlijke mate toenemen zonder dat de erkende maatschappij de toekenning van een volkswoning mag weigeren.

Daarentegen hebben de kandidaat-huurders wier inkomsten plots verminderen in de huidige regeling geen recht op een volkswoning.

Het artikel stelt voor de periode tussen de toewijzing van een volkswoning en de vaststelling van de inkomsten die aanleiding geven tot de toewijzing van twee tot een jaar te verminderen.

Om deze hervorming mogelijk te maken wordt rekening gehouden met de aangifte van de inkomstenbelasting.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article, répondant au prescrit de la loi, fixe le cadre légal de l'ordonnance dont l'adoption est proposée au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 2

Définition du logement public.

Article 3

Le principe reconnu de tous est que le loyer d'un logement public est fonction des revenus des personnes qui l'occupent.

La fraude classique consiste à ne domicilier dans ce logement, par exemple, que l'un des deux concubins, celui qui a le moins de revenus.

Cette fraude est socialement intolérable car elle déséquilibre les comptes des sociétés immobilières de service public, met les couples mariés en situation défavorable, constitue de la sorte un frein au mariage et écarte du logement public les plus défavorisés.

Article 4

Le système actuel fait en sorte que les revenus de référence pris en considération au moment de l'attribution d'un logement public ne correspondent plus au pouvoir d'achat des candidats locataires au moment de leur entrée dans ce logement.

En effet, les revenus du ménage peuvent augmenter de manière significative pendant la période de deux ans retenue jusqu'à présent, sans que la société agréée n'ait la possibilité de refuser l'octroi d'un logement public.

Par contre, les candidats locataires qui voient une diminution brusque de leurs revenus sont dans le système actuel privés du droit à l'attribution d'un logement public.

L'article propose de diminuer de deux à un an la période séparant l'attribution d'un logement public de la détermination des revenus qui autorise l'attribution.

Pour permettre la réalisation de cette réforme, il est tenu compte des déclarations à l'impôt sur les revenus.

Artikel 5

In de huidige regeling voor de berekening van de huurprijzen wordt geen rekening gehouden met de recente wijzigingen van de inkomsten van de huurders.

Vaak stemmen de inkomsten waarvan de huisvestingsmaatschappijen kennis hebben niet meer overeen met de koopkracht van de huurders.

De gezinsinkomsten kunnen immers in aanzienlijke mate toenemen zonder dat de erkende maatschappij de huurprijs kan optrekken.

Daarentegen mogen de huurders wier inkomsten zijn verminderd niet vragen dat hun huurprijs wordt aangepast.

In het artikel wordt voorgesteld dat die situatie zo wordt gewijzigd dat de periode tussen de berekening van de huurprijs en de bepaling van de inkomsten op grond waarvan die berekening wordt gemaakt van twee tot een jaar wordt verminderd.

Ten einde de totstandkoming van die hervorming mogelijk te maken wordt rekening gehouden met de aangifte van de inkomstenbelastingen.

Artikel 6

De openbare vastgoedmaatschappijen verkeren in een juridisch vacuum als zij de coëfficiënt van de inkomsten moeten bepalen van de huurder die zijn verplichtingen niet is nagekomen bij de administratie der directe belastingen.

Een soortgelijk probleem stelt zich voor een huurder die geen aangifte moet indienen (bijvoorbeeld een Europese ambtenaar).

Het artikel biedt de Executieve de mogelijkheid om dit probleem op te lossen.

Artikel 7

Deze corrigerende maatregel die tot doel heeft de klemtoon te leggen op de sociale aard van de volkswoning, behoort te worden genomen. In plaats van de reële huurprijs die moet worden betaald te beperken tot de basishuur zoals thans het geval is, moet hij worden beperkt tot 20% van de meest bescheiden inkomsten van de huurders.

Artikel 8

De praktijk leert ons dat een volkswoning vaak wordt toegewezen aan een persoon die pas op eigen benen staat en bijgevolg weinig inkomsten heeft.

Article 5

Le système actuel de calcul des loyers ne tient pas compte des modifications récentes des revenus des locataires.

Souvent, les revenus connus des sociétés de logement ne correspondent plus au pouvoir d'achat des locataires.

En effet, les revenus du ménage peuvent augmenter de manière significative sans que la société agréée n'ait la possibilité d'adapter le loyer à la hausse.

Par contre, les locataires qui voient une diminution de leurs revenus ne sont pas autorisés à demander une adaptation de leur loyer.

L'article propose une modification de cette situation en réduisant de deux à un an la période séparant le calcul du loyer de la détermination des revenus permettant ce calcul.

Pour permettre la réalisation de cette réforme, il est tenu compte des déclarations à l'impôt sur les revenus.

Article 6

Les sociétés immobilières de service public se trouvent devant un vide juridique lorsqu'elles doivent déterminer le coefficient des revenus du locataire n'ayant pas rempli leurs obligations auprès de l'administration des contributions directes.

Le problème se pose de façon identique pour un locataire qui n'est pas tenu de fournir une déclaration (un fonctionnaire européen par exemple).

L'article donne à l'Exécutif le pouvoir de trouver une solution à ce problème.

Article 7

Cette mesure corrective destinée à accentuer le caractère social du logement public doit être prise. Au lieu de limiter le loyer réel à payer à la moitié du loyer de base comme jusqu'à présent, il faut le limiter au 20% des revenus des locataires les plus modestes.

Article 8

La pratique nous apprend que souvent un logement public est attribué à une personne débutant dans la vie et disposant par voie de conséquence de peu de revenus.

Nadien verhogen zijn inkomsten naar gelang van de evolutie van zijn loopbaan en gaat de huurprijs van zijn woning gelijk op, hetgeen uit maatschappelijk oogpunt normaal is.

Het komt weliswaar minder vaak voor dat die inkomsten echt aanzienlijk worden. Voor de berekening van de huurprijzen geldt er echter een maximumbedrag.

De idee die hieraan ten grondslag ligt is dat een volkswoning uit sociaal oogpunt een woning voor het leven is. Dit principe kan weliswaar worden gerechtvaardigd doch heeft het nadelige gevolg dat honderden woningen in Brussel bewoond blijven door mensen die geen financiële problemen kennen terwijl de grote nood bij gebrek aan middelen niet kan worden geleefd. Door die huurprijzen te laten stijgen, laat men die personen de keuze ofwel te blijven wonen in een woning waaraan zij gehecht zijn doch een financiële inspanning te leveren ter wille van de solidariteit met de andere huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen ofwel zet men hen ertoe aan die woningen te verlaten ten voordele van de minst bedeelden.

Dit artikel voorziet in een overgangperiode waarin de huurprijzen geleidelijk worden aangepast, ten einde te vermijden dat de huurprijzen van de betrokken personen te plots stijgen.

Men begripe bijgevolg dat deze ordonnantie niet voorziet in maximumbedragen voor de inkomsten van de huurders, zoals men eventueel in overweging had kunnen nemen.

Volgens dit voorstel gelden de voorwaarden inzake maximuminkomsten immers alleen voor de toelating tot een volkswoning.

Om sociale redenen menen wij dat de openbare vastgoedmaatschappijen geen einde mogen kunnen maken aan de contractuele betrekkingen met de huurders wanneer hun inkomsten een bepaald bedrag blijvend overschrijden. Ten einde voor een oplossing zorgen voor het probleem dat zich stelt wanneer huurders met een te hoog inkomen in de huurwoningen blijven wonen, verkiezen de ondertekenaars van deze ordonnantie dat het plafond voor de inkomsten die als basis dienen voor de berekening van de huurprijzen wordt afgeschaft boven de plotse beëindiging van de huurovereenkomst met betrekking tot een woning waaraan sommige personen enorm gehecht kunnen zijn om erg begrijpelijke sentimentele redenen.

Indien een huurder er de voorkeur aan geeft de gehuurde goederen te verlaten ten gevolge van de toepassing van dit artikel, namelijk doordat de huurprijs ten gevolge van te hoge inkomsten te fors is

Par après, suivant l'évolution de sa carrière, ses revenus augmentent et le loyer de son logement suit une même évolution, ce qui est socialement normal.

Toutefois, dans des cas plus rares, ces revenus deviennent réellement importants mais sont plafonnés pour le calcul des loyers à un certain montant.

Cette situation trouve une explication sociale dans l'idée, selon laquelle un «logement public = un logement pour la vie». Si ce principe peut se justifier, il a pour effet pervers de bloquer des centaines de logements à Bruxelles en faveur de personnes n'ayant plus de difficultés financières alors que de grandes détresses ne peuvent être rencontrées faute de moyens. En augmentant ces loyers, on laisse le choix à ces personnes, soit de conserver un logement auquel elles sont attachées mais en fournissant un effort financier de solidarité en faveur des autres locataires des sociétés immobilières de service public, soit on les encourage à quitter ces logements en faveur des plus démunis.

Une période transitoire d'adaptation progressive des loyers est prévue par cet article en vue d'éviter une augmentation trop brusque des loyers des personnes concernées.

On comprendra donc qu'il n'est pas prévu par la présente ordonnance des montants maxima de revenus pour les locataires, comme on aurait pu éventuellement l'envisager.

En effet, dans l'esprit de la présente proposition, des conditions de revenus plafonnés ne sont requises que pour l'admission dans un logement public.

Nous pensons, dans un but social, que les sociétés immobilières de service public ne doivent pas pouvoir mettre fin aux relations contractuelles conclues avec les locataires lorsque les revenus de ces derniers dépassent un certain montant d'une façon stable. Pour résoudre le problème du maintien dans les lieux loués de locataires disposant de revenus trop élevés, les signataires de la présente ordonnance préfèrent le déplafonnement des revenus de référence servant au calcul des loyers plutôt que l'interruption brutale d'un bail d'un logement auquel certaines personnes peuvent énormément tenir pour des questions sentimentales très compréhensibles.

Si par la suite de l'application de cet article, c'est-à-dire la hausse trop importante du loyer d'un logement public consécutive à la perception de revenus trop élevés, un locataire préfère quitter les lieux loués, il ne

gestegen, mag niet uit het oog worden verloren dat hij dan over voldoende financiële middelen beschikt om een eigen woning te zoeken. Op die wijze zal hij een woning vrijmaken die zal kunnen worden verhuurd aan een persoon die aan de voorwaarden voldoet om een volkswoning te verkrijgen.

Zowel dit denkbeeld als het vorige zal het rouleringssysteem voor de woningen verbeteren en zal het mogelijk maken het vastgoedbestand van de openbare vastgoedmaatschappijen te optimaliseren.

Artikel 9

Het is niet normaal dat een persoon die eigenaar is van een pand dat aan een derde wordt verhuurd, een volkswoning bewoont.

Daarentegen wordt voor het geval dat een onroerend goed door erfenis en dus op onvoorziene en onvrijwillige wijze wordt verkregen, voor de huurder van een volkswoning een regeling opgezet waarbij deze een standpunt moet bepalen. Er is eveneens gedacht aan het geval van de verkoop van een door erfenis verkregen onroerend goed en de gevolgen van de meerinkomsten van die verkoop voor de berekening van de huurprijs.

Artikel 10

De rol en de taken die zijn opgedragen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moeten strikt beperkt worden gehouden.

Aangezien het Brusselse Gewest niet bevoegd is om eenzijdig een aangelegenheid te wijzigen die uitsluitend door de nationale wetgever wordt geregeld. In tegenstelling tot het ontwerp van ordonnantie (nr. A-167/1 - 91/92), geeft dit voorstel de gewestelijke wetgever niet de mogelijkheid af te wijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11

Het spreekt vanzelf dat de inkomens die het mogelijk maken aanspraak te maken op een volkswoning in Brussel thans te hoog zijn.

Er moet dringend een grens aan gesteld worden ten einde dit soort woningen te reserveren voor degenen die ze het meest nodig hebben.

Het artikel moet zo worden opgevat dat de volkswoningen, die gedurende een basisjaar bijvoorbeeld 10% uitmaken van alle woningen in Brussel, alleen te bestemmen voor de inkomensschijf gelegen in de laagste 20% van de Brusselse inkomensschaal van hetzelfde jaar.

faut pas perdre de vue qu'il dispose alors de moyens financiers suffisants pour trouver un logement privé. Il libérera de cette manière un logement qui pourra être loué à une personne se trouvant, elle, dans les conditions pour obtenir un logement public.

Cette conception comme la précédente, améliorera la rotation de logements et permettra d'optimiser le parc immobilier des sociétés immobilières de service public.

Article 9

Il est anormal de permettre à une personne propriétaire d'une maison donnée à un tiers en location d'occuper un logement public.

Par contre, en cas d'acquisition d'un immeuble par succession et donc de manière inopinée et non volontaire, un système est prévu afin de permettre au locataire d'un logement public de prendre position. Le cas de la vente d'un immeuble acquis par succession et des conséquences pour le calcul du loyer de la perception des revenus générés par cette vente est également envisagé.

Article 10

Le rôle et les missions attribués à la Société du Logement de la Région bruxelloise doivent être strictement limités.

La Région bruxelloise n'étant pas compétente pour modifier unilatéralement une matière réglée exclusivement par le législateur national. La présente proposition contrairement au projet d'ordonnance (n° A-167/1 - 91/92) ne prévoit pas la possibilité pour le législateur régional de déroger aux dispositions impératives du code civil.

Article 11

Il est évident que les revenus permettant d'accéder au logement public à Bruxelles sont actuellement trop élevés.

Il est urgent de les limiter en vue de réserver ce type de logements à ceux qui en ont le plus besoin.

L'article doit s'entendre comme voulant réserver les logements publics, si par exemple ceux-ci représentent 10% des logements totaux à Bruxelles durant une année de référence, à la tranche de revenus située dans les 20% inférieurs de l'échelle des revenus bruxellois de la même année.

Artikel 12

Het artikel heeft tot doel een handelwijze te verbieden die leidt tot misbruiken en tot uit sociaal oogpunt bekeken scheefgetrokken situaties. Het stelt straffen op de nietnaleving ervan.

Artikel 13

Geen grote woningen laten bewonen door weinig personen terwijl er zoveel mensen zijn die aan vrijwel onoplosbare woningproblemen het hoofd moeten bieden.

In het artikel wordt bijvoorbeeld bedoeld op het paar dat in een voor vier personen bestemd huis woont.

Thans zijn de aanvragen vanwege huurders om van woning te veranderen er stelselmatig op gericht een grotere woning te verkrijgen die tevens meer in overeenstemming is met de gewijzigde gezinstoestand (huwelijk, geboorte van een kind). Daarentegen wordt slechts zelden om een kleinere woning gevraagd wanneer het gezin verkleint. Er zijn heel wat redenen voor die houding. Het is dus hoognodig dat aan de openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid wordt geboden om huurders die bijvoorbeeld ten gevolge van het vertrek van de kinderen of het overlijden van de echtgenoot, niet meer dezelfde behoeften hebben over te plaatsen van een ruime woning naar een kleinere woning. De verhuizingskosten moeten uiteraard door de maatschappijen worden gedragen.

Artikel 14

Een volkswoning moet worden gereserveerd voor sociaal achtergestelde personen.

Er moet een mechanisme op poten worden gezet die het mogelijk maakt bij het overlijden van een huurder de woning te bestemmen voor een naast familielid dat er werkelijk woonde en dat eveneens in een hachelijke sociale situatie verkeert of de woning opnieuw in de sociale kringloop op te nemen.

De huidige handelwijze die erin bestaat via de keuze van een soms zelfs fictieve woonplaats de overdracht van een volkswoning aan personen die er uit sociaal oogpunt geen recht op hebben mogelijk te maken moet worden uitgesloten.

Men moet immers weten dat de huidige wet bepaalt dat een huurder van een volkswoning zijn woning niet hoeft te verlaten indien hij zulks niet wenst. In sommige coöperatieve verenigingen van huurders geschiedt de overdracht door erfopvolging want het reglement kent het meerderjarig kind van een

Article 12

L'article a pour but d'interdire une pratique qui aboutit à des abus et à des situations socialement inadéquates. Il prévoit les sanctions à son non-respect.

Article 13

Ne pas laisser de grands logements occupés par peu de monde alors qu'il y a tellement de personnes qui connaissent des problèmes de logement quasi-insolubles.

Sont visés par l'article par exemple le couple vivant dans une maison prévue pour 4 personnes.

Actuellement, les demandes introduites par les locataires en vue de changer de logement sont systématiquement introduites pour obtenir un logement plus grand et donc plus conforme à la modification de la situation familiale (mariage, naissance d'un enfant). Par contre, la réduction de la cellule familiale n'entraîne que, très rarement, une demande en vue d'obtenir un logement plus petit. Les raisons de cette attitude sont multiples. Il est donc indispensable de prévoir la possibilité pour les sociétés immobilières de service public de transférer des locataires n'ayant plus les mêmes besoins, à la suite par exemple du départ des enfants ou du décès du conjoint, d'un logement vaste vers un logement plus réduit. Les frais de déménagement seront bien entendu supportés par les sociétés.

Article 14

Un logement public doit être réservé à des personnes socialement défavorisées.

Il convient de mettre sur pied un mécanisme qui permette au décès d'un locataire soit de réserver le logement à un membre de la proche famille qui y habitait effectivement et qui est également en situation socialement difficile, soit de remettre le logement dans le circuit social.

Il est urgent d'exclure la pratique actuelle qui consiste par un jeu de domiciliation, parfois même fictive, de permettre la transmission d'un logement public à des personnes qui ne sont pas socialement en droit de les obtenir.

Il faut en effet savoir que la loi actuelle prévoit qu'un locataire d'un logement social peut, s'il le désire, ne jamais quitter son habitation. Il y a dans certaines sociétés coopératives de locataires, une transmission par succession car la réglementation accorde un droit de priorité à l'enfant majeur d'une société coopérative

aandeelhouder van een coöperatieve vereniging van huurders een recht van voorrang toe. Dit is een verwerpelijke toestand, net zoals dit voor enige andere huurder geldt, er moet rekening worden gehouden met de inkomsten van het meerderjarig kind en met dezelfde factoren die bepalend zijn voor de eventuele toewijzing van een volkswoning.

Het voorgestelde artikel maakt het mogelijk deze onrechtvaardigheid ongedaan te maken.

Artikel 15

De Executieve zal de wettelijke voorrangsregels bij besluit vaststellen. Het lijkt ons evenwel raadzaam, zodra de ordonnantie is goedgekeurd, binnen de volgorde absolute voorrangsregels vast te stellen ten gunste van de personen die slechts een kind hebben, de gezinnen met een bescheiden inkomen die twee kinderen hebben en de oudstrijders en voormalige politieke gevangenen.

Artikel 16

Het beleid inzake volkswoningen moet worden gevoerd binnen het raam van ons cultureel leefpatroon. Er moet wat het verkrijgen van de woningen betreft derhalve voorrang worden verleend aan de gezinnen in de enge betekenis om te vermijden dat sommigen geneigd zouden zijn een woning aan te vragen en in hun aanvraag gewag te maken van verre verwanten (neven, enz.). Bovendien wordt in dit artikel het woord «gezin» omschreven waarvan noch het burgerlijk wetboek noch het ontwerp van ordonnantie een definitie geven.

Artikel 17

Thans worden de registers waarin de kandidaat-huurders worden ingeschreven slechts om de twee jaar bijgewerkt. Bovendien staan heelwat kandidaten ingeschreven in de registers van verscheidene maatschappijen. De inschrijvingen moeten jaarlijks worden bevestigd.

Artikel 18

De politisering van het systeem van de zogenaamde volkswoningen is er de oorzaak van dat dit systeem ontaard is.

De huidige regeling is werkelijk onwaardig voor een beschaafd land daar zij erin bestaat de nood te lenigen van degenen die de vernedering van een politieke bemoeiing aanvaarden.

Het is alsof bijvoorbeeld het stempegeld, de kinderbijslag, de sociale zekerheidsvergoedingen alleen bestemd zouden zijn voor de leden van politieke partijen!

de locataires. Cette situation est à proscrire comme pour tout autre locataire, il faut tenir compte des revenus de l'enfant majeur et des mêmes facteurs qui déterminent l'attribution éventuelle d'un logement public.

L'article proposé permet de résoudre cette injustice.

Article 15

L'Exécutif déterminera par arrêté les priorités légales. Toutefois il nous semble opportun, dès le vote de l'ordonnance d'établir dans l'ordre, des priorités absolues en faveur des personnes seules ayant un enfant, aux ménages aux revenus modestes ayant deux enfants et aux anciens combattants et anciens prisonniers politiques.

Article 16

La politique du logement public doit se faire dans le cadre de notre mode de vie culturelle. Il faut dès lors privilégier l'accès aux logements des familles au sens strict afin d'éviter que certains soient tentés d'obtenir un logement en associant à leur demande des collatéraux éloignés (cousins, etc.). Par ailleurs, l'article permet de déterminer le sens du mot «famille» dont la définition ne figure ni dans le code civil, ni dans le projet d'ordonnance.

Article 17

Actuellement les registres dans lesquels sont inscrits les candidats locataires ne sont mis à jour que tous les deux ans. De plus, de nombreux candidats sont inscrits dans les registres de plusieurs sociétés. Une confirmation annuelle des candidatures est indispensable.

Article 18

La perversion du système du logement dit social réside dans sa politisation.

Le système actuel est réellement indigne d'un pays civilisé puisqu'il consiste à soulager les misères que de ceux qui acceptent l'humiliation d'une sollicitation politique.

Comme si, par exemple, les allocations de chômage, les allocations familiales, les remboursements de sécurité sociale, étaient réservés aux seuls membres de partis politiques!

De initiatiefnemers van deze ordonnantie zijn er niet alleen niet zeker van dat het huidige systeem stemmen oplevert bij verkiezingen maar gaan er bovendien van uit dat de afschaffing ervan thans een absolute voorrangmaatregel moet zijn voor het Gewest dat het huidige systeem in zijn geheel moet afschaffen in zoverre het laakbaar is politiek misbruik te willen maken van andermans moeilijkheden.

De voorrang die wordt gegeven aan de personen die wonen in de gemeente waar de woning gelegen is, komt aan twee doelstellingen tegemoet:

- een kandidaat in staat stellen te blijven wonen in de gemeente waar hij bekend is, waar zijn familie, zijn vrienden wonen,...
- in ten minste een gemeente voorrang verlenen aan de kandidaten in zoverre de meeste kandidaten hun kans wagen bij verscheidene openbare vastgoedmaatschappijen in verschillende gemeenten.

Verderop worden straffen gesteld voor het geval het artikel niet wordt nageleefd.

Artikel 19

Hierbij zijn dezelfde opmerkingen te maken als bij het vorige artikel.

Dit artikel heeft meer bepaald betrekking op de verkiezingsperiode.

Verderop worden eveneens straffen gesteld voor het geval het artikel niet wordt nageleefd.

Artikel 20

De openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid geven een sociale bestemming te geven aan de geldmiddelen die hun worden toevertrouwd en bijgevolg goedkoper over die gelden te beschikken dan indien zij ze zouden moeten lenen.

De strijd aan te binden tegen de huidige praktijk die er voor de openbare vastgoedmaatschappijen in bestaat hun huurders te beroven van de rente die de huurwaarborgen dragen.

Artikel 21

Dit artikel wordt overgenomen uit het ontwerp van ordonnantie behalve dat het van de raad van bestuur eveneens de personen uitsluit die dezelfde activiteiten uitoefenen onder de dekmantel van een vennootschap of als bestuurders van vennootschappen die zouden geneigd zijn zich in eigen naam in te schrijven in het handelsregister en dat het van de raad van bestuur een reeks personen uitsluit die in het ontwerp van ordonnantie (nr. A-167/1 - 91/92) buiten beschouwing zijn gelaten zoals de provinciegouverneur, de magistraten,...

Non seulement les auteurs de la présente ordonnance ne sont pas certains de l'efficacité en terme électoral du système actuel mais de plus ils considèrent son éradication comme étant aujourd'hui une priorité absolue pour le Conseil régional à qui il appartient d'abattre tout le système actuel tant il est contestable de tenter d'exploiter politiquement les difficultés d'aujourd'hui.

La priorité réservée aux personnes domiciliées dans la commune où est situé le logement répond à deux objectifs:

- permettre à un candidat de continuer à habiter la commune où il a ses habitudes, sa famille, ses amis,...
- favoriser la priorité des candidats dans au moins une commune, dans la mesure où la plupart des candidats tentent leur chance dans plusieurs sociétés immobilières de service public situés dans plusieurs communes différentes.

Des sanctions pénales sont prévues infra en cas de non-respect de l'article.

Article 19

Le commentaire est le même que pour l'article précédent.

Cet article concerne plus particulièrement la période électorale.

Des sanctions pénales sont également prévues infra en cas de non-respect de l'article.

Article 20

Permettre aux sociétés immobilières de service public de donner une affectation sociale aux fonds qui leurs sont confiés et donc de disposer de ces fonds à un coût moindre que si elles devaient les emprunter.

Combattre la pratique actuelle qui consiste pour les sociétés immobilières de service public de spolier leurs locataires des intérêts produits par les garanties locatives.

Article 21

Cet article est repris du projet d'ordonnance si ce n'est qu'il exclut également du conseil d'administration les personnes qui exercent les mêmes activités sous le couvert d'une société ou d'administrateurs de sociétés qui seraient tentés de s'inscrire au registre de commerce en nom personnel et qu'il exclut du conseil d'administration toute une série de personnes oubliées par le projet d'ordonnance (n° A-167/1 - 91/92) telles que gouverneur de province, magistrats,...

Ten einde enige verwarring tussen de politieke organen en de organen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij te vermijden, moeten ook de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad worden uitgesloten.

Voorts moet ook de huidige praktijk worden vermeden die erin bestaat om via gelden die bestemd zijn voor sociale doeleinden op buitensporige wijze, zowel wat het aantal begunstigden als wat de uitbetaalde bedragen betreft, personen te bezoldigen die niet verkozen zijn in de Brusselse Hoofdstedelijke Raad of bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve of zelfs personen die reeds zitting hebben in die organen en die hun inkomsten ten laste van sociale instellingen verdubbelen.

Het artikel heeft tot doel een democratische vertegenwoordiging van de oppositie in de werking van een belangrijke instelling van Brussel te garanderen.

Artikel 22

Net zoals die het geval is met het vorige artikel is dit artikel overgenomen van het voornoemde ontwerp van ordonnantie, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de amendementen die door de politieke fractie van de indieners van dit voorstel zijn ingediend.

Het artikel heeft voornamelijk tot doel:

1. Personen die aanvankelijk in een moeilijke sociale situatie verkeerden doch wier financiële situatie naderhand is verbeterd in staat te stellen een eigendom te verkrijgen, daar het verkrijgen van de eigendom in een moderne samenleving een van de eerste voorwaarden is om vrij te kunnen zijn.
2. Weer geld te besteden aan de bouw van nieuwe volkswoningen dank zij de verkoop van een woning die tot dan toe was bewoond door een persoon die daaraan uit sociaal oogpunt geen behoefte meer had.
3. Geleidelijk aan de vernieuwing van de bestand van de volkswoningen mogelijk te maken.
4. In 1, c: een zo groot mogelijke garantie te verkrijgen wat de doorzichtigheid van de verrichtingen inzake vervreemding of ruiling van onroerende goederen te verkrijgen.

Artikel 23

Het recht inzake de handelsvennootschappen is van toepassing op de openbare vastgoedmaatschappijen. Ten einde iedere dubbelzinnigheid over de betrekkingen die zij met hun personeel zullen onderhouden onmogelijk te maken is het raadzaam uitdrukkelijk te preciseren dat de wetten op de arbeidsovereenkomst toepasselijk zijn en dat er geen sprake kan van zijn dat het reglementair statuut van toepassing zou kunnen zijn op het personeel.

Afin d'éviter toute confusion entre les organes politiques et les organes de la Société du Logement de la Région bruxelloise, il est nécessaire d'exclure également les membres du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il faut par ailleurs éviter la pratique actuelle qui consiste à rémunérer via des fonds affectés à un usage social, de manière exagérée tant en ce qui concerne le nombre de bénéficiaires qu'en ce qui concerne les montants payés des personnes non élues au Conseil régional ou à l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ou même des personnes qui siègent déjà dans ces organes et qui doublent ainsi leurs revenus au passif d'institutions à caractère social.

L'article a pour but de garantir une représentation démocratique de l'opposition dans le fonctionnement d'une institution importante de la vie bruxelloise.

Article 22

Comme pour l'article précédent, cet article est repris du projet d'ordonnance précité tout en tenant compte des amendements déposés par le groupe politique des auteurs de la présente proposition.

L'article a pour buts principaux:

1. Permettre l'accès à la propriété de personnes initialement en situation sociale difficile mais ayant connu par après une amélioration de leur situation financière, l'accès à la propriété étant dans une société moderne une des conditions premières de l'accès à la liberté.
2. Permettre de réinjecter des fonds dans la construction de nouveaux logements publics grâce à la vente d'un logement occupé jusque-là par une personne qui n'en avait socialement plus besoin.
3. Permettre un renouvellement progressif du parc de logements publics.
4. Au 1, c: obtenir un maximum de garantie quant à la transparence des opérations d'aliénation ou d'échange des biens immobiliers.

Article 23

Les sociétés immobilières de service public sont régies par le droit sur les sociétés commerciales. Mais afin de lever toute ambiguïté sur les relations qu'elles auront avec leur personnel, il est opportun de préciser expressément que les lois sur le contrat de travail s'appliquent et qu'il ne peut être question d'envisager que le statut réglementaire puisse s'appliquer au personnel.

Artikel 24

De beheerscontracten die onlangs door de nationale overheid (wet betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven) of door de Brusselse gewestelijke overheid (organisatie van de MIVB) zijn goedgekeurd voorzien in de invoering van het ambt van ombudsman ter wille van het dichterbij elkaar brengen van de gebruikers van de openbare dienst en de bevoegde overheid.

Het zou goed zijn dat men de ingeslagen democratische weg blijft bewandelen door de juridische techniek van het beheerscontract in overeenstemming te brengen met wat gangbaar is bij andere instanties.

Artikel 25

Deze democratische inbreng moet worden gegarandeerd zelfs als de bevoegde partijen (namelijk de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen) niet tot overeenstemming kunnen komen in het kader van een beheerscontract.

Artikel 26

De openbare vastgoedmaatschappijen zijn naamloze of coöperatieve vennootschappen. Ze blijven dus onafhankelijke rechtsconstructies. Wat hun verplichtingen welke voortvloeien uit het beheerscontract dat gesloten is met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en hun hoedanigheid van erkende vennootschap betreft, is het de taak van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om op de goede uitvoering toezicht uit te oefenen door haar eigen diensten of door een door haar behoorlijk gemachtigde persoon en niet door de revisor van de openbare vastgoedmaatschappij die haar controleur zou moeten laten bezoldigen door een derde of waarvan de bevoorrechte banden met de openbare vastgoedmaatschappij alsmede haar taak van revisor ernstig in het gedrang zouden worden gebracht door dit oneigenlijk gebruik van de functie.

Artikel 27

Gelet op het soms aanzienlijke aantal overeenkomsten die door openbare vastgoedmaatschappijen worden gesloten, moeten de onverenigbaarheden worden uitgebreid.

Het is volstrekt laakbaar dat, zoals thans het geval is, een advocaat niet mag pleiten voor een gemeente waar hij gemeenteraadslid is doch dat hij wel mag pleiten voor een vennootschap die politiek wordt gecontroleerd door de gemeenteraad waarvan hij lid is.

Article 24

Les contrats de gestion récemment adoptés au niveau national (loi sur la réforme de certaines entreprises publiques économiques) ou régional bruxellois (organisation de la STIB) prévoient la fonction de médiateur dans le cadre d'un rapprochement entre les usagers des services publics et l'autorité compétente.

Il serait heureux de poursuivre dans cette voie démocratique en uniformisant la technique juridique du contrat de gestion avec ce qui se fait dans d'autres instances.

Article 25

Garantir cet apport démocratique même si les parties compétentes (à savoir la Société du Logement Régional Bruxellois et les différentes sociétés immobilières de service public) ne peuvent se mettre d'accord dans le cadre d'un contrat de gestion.

Article 26

Les sociétés immobilières de service public sont des sociétés anonymes ou coopératives. Elles demeurent donc des entités juridiques indépendantes. Quant à leurs obligations découlant du contrat de gestion conclu avec la Société du Logement de la Région bruxelloise et de leur qualité de société agréée, il incombe à la Société du Logement de la Région bruxelloise de contrôler leur bonne exécution par ses propres services ou par une personne dûment mandatée par elle et non par le réviseur de la société immobilière de service public qui devrait rémunérer son contrôleur par un tiers et dont les liens privilégiés avec la société immobilière de service public, ainsi que sa mission de réviseur, seraient gravement compromis par ce détournement de fonction.

Article 27

En raison de l'importance parfois considérable de certains contrats confiés par des sociétés immobilières de service public, il est nécessaire d'étendre le champ des incompatibilités.

La pratique actuelle qui interdit à un avocat de plaider pour la commune dont il est conseiller communal mais qui l'autorise à plaider pour la société contrôlée politiquement par le conseil communal dont il est membre est tout à fait contestable.

Artikel 28

Vermijden dat een bestuurder van een openbare vastgoedmaatschappij net voor de verkiezingen een bezoek brengt aan de huurders die ten achteren zijn met de betaling van hun huur om hen zijn welwillende steun toe te zeggen.

Artikel 29

De huidige praktijk vermijden welke erin bestaat personen die niet verkozen zijn in de gemeenteraad of in het college of zelfs personen die reeds zitting hebben in die organen en die tevens hun inkomsten ten laste van sociale instellingen verdubbelen op een buitensporige wijze, zowel wat het aantal begunstigden als de uitgekeerde bedragen betreft, bezoldigen met geld dat voor een sociaal doel bestemd is.

Het evenwel mogelijk maken dat het werk van de bestuurders op een billijke wijze wordt vergoed.

Artikel 30

De wet betreffende de motivering van de bestuurs-handelingen mag niet worden omzeild door het stilzwijgen van het overheidsbestuur. Aan de burger moet de garantie worden gegeven dat zijn beroep met de nodige zorg wordt onderzocht.

De vordering die de gebruiker heeft ingesteld mag niet worden afgewezen indien hij de gebruikelijke administratieve weg heeft gevolgd.

De Grondwet verleent hem het recht zich rechtstreeks tot de gerechtelijke macht te wenden om elk geschil te beslechten.

De openbare vastgoedmaatschappij bevindt zich in een bevoorrechte positie ten opzichte van de particuliere verzoeker. Het is van essentieel belang dat het evenwicht wordt hersteld ten gunste van de burger en dat wordt voorkomen dat de vastgoedmaatschappij de burger nadeel berokkent door zijn stilzwijgen.

De voorlichting van de verzoeker en bijgevolg de rechten van de verdediging worden beschermd door de verplichting om de beslissing van de openbare vastgoedmaatschappij met redenen te omkleden.

In geval de raad van bestuur niet optreedt, wordt de klacht krachtens lid vier onontvankelijk verklaard en kan de indiener ervan een beroep instellen.

Artikel 31

In het kader van deze ordonnantie en van de beheerscontracten wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij er tevens toe verplicht sommige verplichtingen uit te voeren.

Article 28

Eviter la pratique qui consiste pour un administrateur d'une société immobilière de service public de faire la veille des élections le tour des locataires en retard de paiement pour les assurer de son soutien bienveillant.

Article 29

Eviter la pratique actuelle qui consiste à rémunérer via des fonds affectés à un usage social, de manière exagérée tant en ce qui concerne le nombre de bénéficiaires qu'en ce qui concerne les montants payés des personnes non élues au conseil communal ou au collège ou même des personnes qui siègent déjà dans ces organes et qui doublent ainsi leurs revenus au passif d'institutions à caractère social.

Permettre toutefois la juste rémunération du travail des administrateurs.

Article 30

La loi sur la motivation des actes administratifs ne peut se voir détournée par le silence de l'administration. Il est nécessaire de garantir au citoyen que son recours soit analysé avec toute la diligence requise.

L'usager ne peut se voir débouter de l'instance s'il n'a pas suivi la filière administrative classique.

La Constitution lui donne le droit de s'adresser directement au pouvoir judiciaire pour régler tout litige.

La société immobilière de service public se trouve privilégiée par rapport au particulier requérant. Il est primordial de rétablir l'équilibre en faveur au citoyen et d'éviter que par son silence la société immobilière ne nuise au requérant.

L'information du requérant et en conséquence les droits de la défense sont préservés par l'obligation de motiver la décision de la société immobilière de service public.

Le quatrième alinéa, en cas de silence du conseil d'administration, déclare la plainte irrecevable pour permettre à son auteur d'introduire un recours.

Article 31

Dans le cadre de la présente ordonnance et des contrats de gestion, la Société du Logement de la Région bruxelloise est également soumise à l'exécution de certaines obligations.

Aan de medecontractant, namelijk de openbare vastgoedmaatschappij, moet de mogelijkheid worden gegeven te eisen dat zijn rechten door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij worden nageleefd. Een zodanige bepaling is noodzakelijk om het contractuele evenwicht te herstellen.

Artikel 32

Dit artikel wordt overgenomen uit het ontwerp van ordonnantie nr. A-167/1 - 91/92, zij het dat het de straffen uitbreidt ter bescherming van de huurders tegen het risico dat van hun noodsituatie gebruik wordt gemaakt voor politieke doeleinden.

Il importe de réserver au cocontractant, la société immobilière de service public, la possibilité de requérir le respect de ses droits par la Société du Logement de la Région bruxelloise. Une telle disposition est nécessaire pour rétablir l'équilibre contractuel.

Article 32

Cet article est repris du projet d'ordonnance n° A-167/1 - 91/92 si ce n'est qu'il étend les sanctions pénales en protection des locataires contre le risque d'utilisation à des fins politiques, de leur détresse.

Stéphane de LOBKOWICZ (F.)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

Beschouwd wordt als een volkswoning, het goed dat volgens vastgestelde voorrangsregels verhuurd wordt aan personen met bescheiden inkomsten, en verhuurd wordt tegen een prijs berekend overeenkomstig de bepalingen van deze ordonnantie en de door de Executieve vast te stellen uitvoeringsbesluiten.

Artikel 3

De huurprijzen van de volkswoningen worden berekend op grond van de samengevoegde inkomsten van alle personen die regelmatig in de woning wonen onverschillig of zij er al dan niet hun woonplaats hebben.

De Executieve stelt bij wege van besluit de wijze van berekening van de huurprijzen voor de volkswoningen vast.

Elke onjuiste verklaring inzake het bedrag van de inkomsten of het aantal personen met een inkomen die in de woning wonen welke te goeder trouw wordt gedaan, brengt een verhoging van de huurprijs mede met terugwerking tot de dag waarop de niet aangegeven inkomsten zijn verkregen vermeerderd met intresten berekend tegen het wettelijk tarief.

In de gevallen die onder de toepassing van het vorige lid vallen, kan de openbare vastgoedmaatschappij uitstel verlenen en zelfs afzien van de interesten in bijzonder schrijnende sociale situaties.

Elke onjuiste verklaring die te kwader trouw wordt gedaan heeft dezelfde gevolgen vermeerderd met het verbreken van de huurovereenkomst na een termijn van zes maanden.

Artikel 4

De inkomsten van het gezin die in aanmerking moeten worden genomen met het oog op de toekenning van een volkswoning zijn de netto onroerende en roerende inkomsten en de bedrijfsinkomsten, voor enige aftrek maar vermeerderd of verminderd met de uitkering tot onderhoud, van het laatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan het jaar van toekenning.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée par l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Est considéré comme logement public, le bien loué à des personnes de revenus modestes, suivant les priorités établies, et loué à un prix calculé conformément aux dispositions de la présente ordonnance et des arrêtés d'application de l'Exécutif à intervenir.

Article 3

Les loyers des logements publics sont calculés en fonction des revenus additionnés de toutes les personnes habitant de façon régulière dans le logement, qu'elles y soient ou non domiciliées.

L'Exécutif fixe par arrêté les modes de calcul des loyers des logements publics.

Toute fausse déclaration faite de bonne foi dans le montant des revenus ou dans le nombre de personnes titulaires de revenus habitant dans le logement entraîne une majoration de loyers avec effet rétroactif au jour où les revenus non déclarés ont été perçus augmentés des intérêts calculés au taux légal.

Dans les cas relevant de l'alinéa précédent, la société immobilière de service public peut concéder des termes et délais et même renoncer aux intérêts dans le cas de situations sociales particulièrement difficiles.

Toute fausse déclaration faite de mauvaise foi entraîne les mêmes conséquences augmentées de la rupture du bail après un délai de six mois.

Article 4

Les revenus du ménage à prendre en considération pour l'attribution d'un logement public sont les revenus immobiliers et mobiliers nets ainsi que les revenus professionnels, avant toute déduction mais majorés ou diminués des rentes alimentaires, de la dernière année antérieure à celle qui précède l'année d'attribution.

Het bedrag van die inkomsten wordt bepaald door overlegging van het aanslagbiljet van het voorlaatste jaar en de aangifte van de inkomstenbelasting van het laatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan het jaar van toekenning.

Artikel 5

De inkomsten van het gezin die in aanmerking moeten worden genomen bij de berekening van de huurprijs zijn de netto onroerende en roerende inkomsten, voor enige aftrek doch vermeerderd of verminderd met de uitkeringen tot onderhoud, van het laatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan het jaar van toekenning van de woning.

Het bedrag van die inkomsten wordt bepaald door overlegging van het aanslagbiljet van het voorlaatste jaar en van de aangifte van de inkomstenbelasting van het laatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan het jaar van berekening van de huurprijs.

Artikel 6

De Executieve bepaalt bij wege van besluit de coëfficiënten van de inkomsten van de kandidaat-huurders en van de huurders die hun verplichtingen bij de administratie der directe belastingen niet zijn nagekomen op het ogenblik van de toekenning of van de berekening van de huurprijs van een volkswoning.

Artikel 7

De werkelijke huurprijs van een volkswoning mag hoe dan ook niet minder bedragen dan 20% van de meest bescheiden inkomsten van de huurders.

Artikel 8

De huurprijzen die van toepassing zijn op de huurder van een volkswoning staan steeds in verhouding tot zijn inkomsten en voor de inkomsten mag er nooit een maximum worden bepaald met het oog op de berekening van de huurprijs.

De huurprijzen van de personen bedoeld in het vorige lid zullen na de inwerkingtreding van deze ordonnantie geleidelijk, zoals bepaald door de Executieve, worden aangepast gedurende een overgangperiode van 3 jaar ingaand bij de goedkeuring van deze ordonnantie.

Artikel 9

In geen geval mag een volkswoning worden toegerekend aan een persoon die eigenaar is van een bebouwd onroerend goed.

L'importance de ces revenus est déterminée par la présentation de l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année et la déclaration à l'impôt sur les revenus de la dernière année antérieure à celle qui précède l'année d'attribution.

Article 5

Les revenus du ménage à prendre en considération dans le calcul du loyer sont les revenus immobiliers et mobiliers nets ainsi que les revenus professionnels, avant toute déduction mais majorés ou diminués des rentes alimentaires, de la dernière année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution du logement.

L'importance de ces revenus est déterminée par la présentation de l'avertissement extrait de rôle de l'avant-dernière année et la déclaration à l'impôt sur les revenus de la dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul du loyer.

Article 6

L'Exécutif fixe par arrêté les coefficients des revenus des candidats-locataires et des locataires qui n'ont pas rempli leurs obligations auprès de l'administration des contributions directes au moment de l'attribution ou du calcul du loyer d'un logement public.

Article 7

Le loyer réel d'un logement public ne peut en tout état de cause être inférieur à 20% des revenus des locataires les plus modestes.

Article 8

Les loyers applicables au locataire d'un logement public sont toujours proportionnels à ses revenus; en aucun cas les revenus ne peuvent être plafonnés en vue du calcul du loyer.

L'adaptation des loyers des personnes visées par l'alinéa précédent, suite à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, se fera d'une manière progressive, précisée par l'Exécutif durant une période transitoire de 3 ans, à dater de l'adoption de la présente ordonnance.

Article 9

En aucun cas un logement public ne peut être attribué à une personne propriétaire d'un immeuble bâti.

Elke verkrijging van een bebouwd onroerend goed door een persoon die een volkswoning huurt leidt er automatisch toe dat bij het verstrijken van een termijn van een jaar wordt afgezien van de huurovereenkomst.

In geval een zodanig onroerend goed wordt verkregen door erfenis, beschikt de huurder van een volkswoning over een termijn van een jaar om een standpunt te bepalen, waarbij hij ofwel afziet van de huurovereenkomst die hij gesloten heeft ofwel zich ontdoet van de eigendom van het genoemde onroerend goed.

De Executieve bepaalt bij wege van besluit de wijze van berekening van de fictieve rente die wordt gedragen door de opbrengst van de verkoop van het bij erfopvolging verkregen onroerend goed, welke moet worden gevoegd bij de basisinkomsten van de huurder van een volkswoning die als basis dienen voor de berekening van zijn huurprijs tenzij deze het bewijs levert dat de belegging minder of niets oplevert.

Artikel 10

Na advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en behoudens de naleving van de dwingende voorwaarden gesteld door deze ordonnantie, bepaalt de Executieve de type-huurovereenkomst, de type-huurovereenkomst bij renovatie, de wijze van berekening van de waarde van de onroerende goederen, de wijze van berekening van de huurprijzen die van toepassing zijn op de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen, de andere voorwaarden voor het verkrijgen van een huurwoning en onder meer de andere bijzondere voorrangregels ten gunste van sommige kandidaten met bescheiden inkomsten, het percentage van en de voorwaarden voor het verlenen van de verminderingen van de huurprijs voor de huurders, de voorwaarden inzake de gezondheid, de bezichtiging, het persoonlijk genot van het onroerend goed of van een gedeelte ervan en de verzorgingsmaatregelen die moeten worden genomen ter bestrijding van de speculatie alsmede het percentage woningen dat bewoond is.

Artikel 11

In ieder geval wordt het maximuminkomen dat in aanmerking komt om onder de categorie van de bescheiden inkomsten te vallen en aldus een volkswoning te kunnen verkrijgen bepaald door het bedrag van de inkomsten gelegen in de schaal van de Brusselse inkomsten van het referentiejaar, op de hoogte bepaald volgens de volgende berekening:

$$X = \frac{\text{Aantal volkswoningen te Brussel gedurende het basisjaar}}{\text{Totaal aantal woningen te Brussel gedurende het basisjaar}} \times 2$$

Toute acquisition d'un immeuble bâti par une personne locataire d'un logement public entraîne, automatiquement renonciation au bail à l'échéance d'un délai d'un an.

En cas d'acquisition d'un tel immeuble par héritage, le locataire d'un logement public a un délai d'un an pour prendre position soit en renonçant au bail dont il est titulaire, soit en se dessaisissant de la propriété dudit immeuble.

L'Exécutif déterminera par arrêté le calcul de la rente fictive, produite par le résultat de la vente de l'immeuble acquis par succession, à intégrer aux revenus de référence du locataire d'un logement public servant au calcul de son loyer sauf pour ce dernier à apporter la preuve d'un placement moins ou pas productif.

Article 10

Sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise et sauf le respect des conditions impératives fixées par la présente ordonnance, l'Exécutif détermine le contrat type de bail, le contrat type de bail à réhabilitation, le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles, de calcul des loyers applicables aux locataires des sociétés immobilières du service public, les autres conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les autres priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation ainsi que le taux d'occupation des logements.

Article 11

Dans tous les cas, le maximum des revenus retenus pour entrer dans la catégorie des revenus modestes et avoir ainsi accès aux logements publics est déterminé par le montant de revenus, situés dans l'échelle des revenus bruxellois de l'année de référence, à la hauteur déterminée par le calcul suivant:

$$X = \frac{\text{Nombre de logements publics à Bruxelles dans l'année de référence}}{\text{Nombre total de logements à Bruxelles dans l'année de référence}} \times 2$$

Met toepassing van dit principe stelt de Executieve telkenjare het maximumbedrag vast van de inkomsten die in aanmerking komen om tot de categorie van de bescheiden inkomsten te behoren.

Artikel 12

De voornaamste huurder van een volkswoning mag in geen geval onderverhuren.

Elke onderverhuring die ter goeder trouw wordt gedaan brengt mede dat de huurprijs wordt verhoogd tot het bedrag van de onderverhuring met terugwerking tot de dag waarop de eerste huur van de onderverhuurder is ontvangen, vermeerderd met de interesten berekend tegen het wettelijk percentage.

Voor de toepassing van het vorige lid mag de openbare vastgoedmaatschappij uitstel verlenen en zelfs afzien van de rente in geval het om bijzonder schrijnende sociale situaties gaat.

Elke onderverhuring die te kwader trouw wordt gedaan heeft dezelfde gevolgen, vermeerderd met de verbreking van de huurovereenkomst na een termijn van zes maanden.

Voor de toepassing van dit artikel in geval de maatschappij die eigenaar is de huurprijs die de onderhuurder werkelijk heeft betaald niet kent en bij gebreke van andere gegevens, kan het bedrag van de onderhuur worden geraamd aan de hand van de huurprijs van een soortgelijk goed in de privé-sector.

Artikel 13

Wanneer een volkswoning kennelijk te groot is geworden voor de bewoners ervan, moet de maatschappij die er eigenaar van is de huurder ertoe verplichten te gaan wonen in een andere, doch kleinere woning met hetzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente.

De openbare vastgoedmaatschappij neemt de kosten die direct of indirect voortvloeien uit de verhuizing voor haar rekening.

Als een kennelijk te groot geworden woning wordt beschouwd een woning voor ten minste tweemaal meer personen dan er bewoners zijn.

Er wordt evenwel een uitzondering gemaakt voor de personen die alleen wonen ten gevolge van het overlijden van de echtgenoot en die in een woning voor twee personen wonen.

En exécution de ce principe, l'Exécutif fixe chaque année le maximum des revenus retenus pour entrer dans la catégorie des revenus modestes.

Article 12

Le locataire principal d'un logement public ne peut en aucun cas le sous-louer.

Toute sous-location, faite de bonne foi, entraîne une majoration de loyer égale au montant de la sous-location, avec effet rétroactif au jour où les premiers loyers du sous-locataire ont été perçus, augmentée des intérêts calculés au taux légal.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la société immobilière de service public peut concéder des termes et délais et même renoncer aux intérêts dans le cas de situations sociales particulièrement difficiles.

Toute sous-location, faite de mauvaise foi, entraîne les mêmes conséquences, augmentées de la rupture du bail après un délai de six mois.

Pour l'application de cet article en cas de méconnaissance par la société propriétaire du loyer réellement payé par le sous-locataire et à défaut d'autres indications, le montant de la sous-location peut être évalué suivant le prix de location d'un bien semblable du secteur privé.

Article 13

Lorsqu'un logement public est devenu manifestement trop grand pour son ou ses occupants, la société propriétaire doit imposer au locataire la formule du relogement dans un logement plus petit mais de même standing et situé dans la même commune.

La société immobilière de service public prend en charge les frais consécutifs au déménagement, qu'ils soient directs ou indirects.

Est considéré comme étant devenu manifestement trop grand, un logement prévu pour au moins 2 fois plus de personnes qu'il ne compte d'occupants.

Exception est toutefois faite pour les personnes vivant seules suite au décès du conjoint et qui habitent dans un logement prévu pour 2 personnes.

Artikel 14

De huurovereenkomst voor een volkswoning is een overeenkomst *intuitu personae*.

In geval de huurder overlijdt, hebben de bloedverwanten in opgaande en neergaande lijn voorrang bij het overnemen van de huurovereenkomst voor zover zij reeds sedert vijf jaar of langer of sedert hun geboorte in de woning woonden en voor zover zij voldoen aan de in deze ordonnantie en door de Executieve gestelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een volkswoning.

In ieder geval blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de bescherming van de gezinswoning en met name artikel 215, § 2, waarbij de rechten van de echtgenoot worden beschermd, van toepassing.

In geval er meer gegadigden zijn om de huurovereenkomst over te nemen, zal voorrang worden verleend aan de personen die volgens de bevolkingsregisters van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is het langst op die plaats wonen.

Indien er meer kinderen zijn die het onroerend goed sedert hun geboorte bewonen, wordt voorrang verleend aan de minderjarige kinderen samen en indien de kinderen meerderjarig zijn aan die welke gezinsleden ten laste heeft.

Indien er opnieuw verscheidene kinderen zijn met gezinsleden ten laste, wordt voorrang gegeven aan degene wiens inkomsten vermeerderd met die van zijn echtgenoot of de persoon met wie hij samenleeft en rekening houdend met de personen ten laste de minst hoge zijn.

Artikel 15

Afgezien van de voorrangsregels die door de Executieve moeten worden vastgesteld, geniet een alleenstaande persoon met ten minste een kind ten laste absolute voorrang.

Een gezin met bescheiden inkomsten met twee kinderen ten laste geniet voorrang.

Een oudstrijder en een gewezen politiek gevangene genieten subsidiair voorrang.

Artikel 16

In alle gevallen waarin een volkswoning wordt toegewezen of een persoon mag blijven wonen in een zodanige woning en een en ander te maken heeft met een familiale voorrang, moet het gaan om het gezin in de enge betekenis (bloedverwanten tot in de tweede graad inbegrepen).

Article 14

Le contrat de bail d'un logement public est un contrat *intuitu personae*.

En cas de décès du locataire, les ascendants et descendants ont priorité pour la reprise du bail pour peu qu'ils résidaient dans les lieux depuis cinq ans ou plus, ou depuis leur naissance, et pour peu qu'ils correspondent aux conditions fixées par la présente ordonnance et par l'Exécutif pour bénéficier d'un logement public.

Dans tous les cas, les dispositions du Code civil relatives à la protection du logement familial et plus particulièrement l'article 215, § 2 protégeant les droits du conjoint restent d'application.

En cas de pluralité de candidats à la reprise du bail, la priorité sera donnée à la personne qui compte la plus grande ancienneté de résidence dans les lieux suivant les registres de la population de la commune où est situé l'immeuble.

Si le concours se fait entre enfants occupant l'immeuble depuis leur naissance, la priorité sera donnée conjointement aux enfants mineurs et si les enfants sont majeurs à celui qui a charge de famille.

En cas de nouveau concours entre enfants majeurs ayant charge de famille, la priorité sera donnée à celui dont les revenus augmentés de ceux de son conjoint ou de la personne avec qui il cohabite et compte tenu des personnes à charge sont les moins élevés.

Article 15

Outre les priorités qui seront déterminées par l'Exécutif, une personne seule ayant à sa charge au moins un enfant, bénéficie d'une priorité absolue.

Un ménage aux revenus modestes, ayant deux enfants à charge, est prioritaire.

Un ancien combattant et un ancien prisonnier politique le sont subsidiairement.

Article 16

Dans tous les cas où l'octroi d'un logement public ou le maintien de personnes dans un tel logement se fait en raison d'une priorité familiale il y a lieu de considérer les familles dans leur sens nucléaire sensu stricto (parents jusqu'au 2^{me} degré inclus).

Artikel 17

De registers waarin de kandidaat-huurders worden ingeschreven worden ieder jaar bijgewerkt. De aanvragen moeten ieder jaar worden bevestigd.

Indien de kandidaat-huurders hun aanvragen niet bevestigen tegen 28 februari van een basisjaar, beschikt de openbare vastgoedmaatschappij over een maand om hen er bij ter post aangetekende brief toe te verplichten een standpunt te bepalen.

De kandidaat-huurder heeft, te rekenen van de ontvangst van de aangetekende brief, een maand tijd om zijn aanvraag te bevestigen; indien hij dit niet doet, moet de maatschappij de aanvraag als ingetrokken beschouwen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij neemt alle aanvragen voor een volkswoning die bij de openbare vastgoedmaatschappijen zijn ingediend en voldoen aan artikel 18 in een register op.

De aanvragen worden in chronologische volgorde naar gelang van de indiening gerangschikt.

Artikel 18

De volkswoningen worden toegewezen door de bevoegde organen van de openbare vastgoedmaatschappijen die er eigenaar van zijn met toepassing van de voorrangsregels die in de eerste plaats hiervoren en subsidiair door de Executieve worden vastgesteld.

Bij gelijke voorrang wordt de woning toegewezen aan de gegadigde die sedert ten minste 10 jaar zijn woonplaats heeft in de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Zo dit opnieuw het geval is, wordt voorrang verleend aan de persoon wiens aanvraag voor een volkswoning het eerst is ingediend.

Indien de vorenstaande bepalingen niet worden nageleefd, kan iedere betrokken persoon een vordering tot schadeloosstelling indienen bij de Vrederechter van het kanton waar het onroerend goed gelegen is.

De Vrederechter doet naar billijkheid uitspraak over de vordering.

Met het oog op de toepassing van dit artikel houden de openbare vastgoedmaatschappijen een register bij van de kandidaat-huurders, waarin aan elke gegadigde een nummer wordt toegewezen dat hem ter kennis wordt gebracht.

Article 17

Les registres dans lesquels sont inscrits les candidats-locataires sont mis à jour chaque année. Les candidatures doivent être confirmées chaque année.

Faute pour les candidats-locataires de confirmer leurs candidatures pour le 28 février d'une année de référence, la société immobilière de service public a un mois pour les contraindre par lettre recommandée à la poste de prendre position.

Le candidat-locataire a un mois, à dater de la réception de la lettre recommandée, pour confirmer sa candidature; faute par lui de ce faire, la société devra considérer la candidature comme étant retirée.

La Société du Logement de la Région bruxelloise répertorie dans un registre toutes les candidatures à un logement public, introduites auprès des sociétés immobilières de service public en réponse au prescrit de l'article 18.

Les candidatures sont classées selon l'ordre chronologique de leur introduction.

Article 18

Les logements publics sont attribués par les organes compétents des sociétés immobilières de service public propriétaires en application des règles de priorité déterminées en ordre principal ci-dessus et subsidiairement par l'Exécutif.

En cas d'égalité de priorité, le logement est accordé au candidat domicilié, depuis 10 ans au moins, dans la commune où est situé l'immeuble.

En cas de nouvelle égalité, la priorité de logement est accordée à la personne dont la demande de logement public est la plus ancienne.

En cas de non-respect des dispositions qui précèdent, un recours en dommages et intérêts est ouvert à toute personne intéressée devant le Juge de Paix du canton où est situé l'immeuble.

Le Juge de Paix statue sur la demande en équité.

Aux fins de l'application de cet article, les sociétés immobilières de service public tiennent un registre des candidats-locataires où chaque candidat est repris sous un numéro qui lui est communiqué.

Binnen drie maanden na de toekenning van een volkswoning, kan een kandidaat-huurder de maatschappij die eigenaar is van de woning, bij ter post aangetekende brief, vragen naar het nummer van de gegadigde aan wie de woning is toegekend.

Indien dit nummer hoger is dan dat van de verzoeker, moet de maatschappij hem kennis geven van de redenen van de voorrang zonder dat zij evenwel de naam en het adres van de gegadigde aan wie de woning werd toegekend ter kennis moet brengen.

De maatschappij die eigenaar is heeft een maand tijd om een antwoord te geven aan de verzoeker.

Artikel 19

Het bestand met de naam van de huurders en de gegadigden van een openbare vastgoedmaatschappij is vertrouwelijk.

Alleen de leidinggevende organen van de maatschappijen mogen hiervan gebruik maken ten behoeve van het beheer van de maatschappij met uitsluiting van enig ander gebruik.

Artikel 20

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen eisen dat hun huurders een huurwaarborg betalen.

De vastgoedmaatschappijen kunnen die sommen gebruiken voor hun kasgeldbehoeften ten einde hun maatschappelijk doel na te streven. In dit geval zijn zij aan het einde van de huurovereenkomst aan hun huurders het bedrag van de gestorte waarborg verschuldigd vermeerderd met een rente berekend op grond van de gemiddelde nettorente die de staatsleningen gedurende de periode van de huurovereenkomst heeft opgeleverd verminderd met de waarde van de huurschade die volgens het gemeen recht wordt geraamd.

In alle andere gevallen moet de waarborg bij een bank worden belegd tegen de hoogste rente voor de huurder, met dien verstande dat de rente hem volledig toekomt aan het einde van de huurovereenkomst verminderd met de waarde van de huurschade die volgens het gemeen recht wordt geraamd.

Artikel 21

1. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden. De bestuurders worden door de algemene vergadering verkozen op de voordracht van hun respectieve taalgroepen:

Dans les trois mois qui suivent l'attribution d'un logement public, un candidat locataire peut, par lettre recommandée à la poste, interroger la société propriétaire sur le numéro du candidat qui s'est vu attribué le logement.

Si ce dernier numéro est supérieur à celui du réclamant, la société doit lui notifier les raisons de la priorité sans pour autant communiquer le nom et l'adresse du candidat qui s'est vu attribuer le logement.

La société propriétaire a un mois pour répondre au réclamant.

Article 19

Le fichier reprenant le nom des locataires et des candidats-locataires d'une société de logements immobilière de service public est confidentiel.

Son usage n'est autorisé que par les organes dirigeants des sociétés pour les besoins de la gestion de la société à l'exclusion de tout autre usage.

Article 20

Les sociétés immobilières de service public peuvent exiger de leurs locataires le paiement d'une garantie locative.

Les sociétés peuvent affecter ces sommes à leurs besoins de trésorerie en vue de poursuivre leur objectif social. Dans un tel cas, en fin de bail, elles sont redevables à leurs locataires du montant de la garantie versée augmentée d'un intérêt calculé suivant la moyenne de l'intérêt net produit par les emprunts d'Etat durant la période du bail, diminuée de la valeur des dégâts locatifs estimés selon le droit commun.

Dans tous les autres cas, la garantie doit être placée en banque, au mieux des intérêts du locataire, les intérêts lui revenant intégralement en fin de bail le tout diminué de la valeur des dégâts locatifs estimés selon le droit commun.

Article 21

1. La Société du Logement de la Région bruxelloise est administrée par un conseil composé de quinze membres. L'élection des administrateurs se fait par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs:

- a) Tien leden voor de taalgroep die in de meerderheid is van wie er ten hoogste vier mogen behoren tot de overeenkomstige taalgroep van de Hoofdstedelijke Raad naar evenredigheid van de politieke fracties waaruit deze bestaat.
- b) Vijf leden voor de andere taalgroep van wie er ten hoogste twee mogen behoren tot de overeenkomstige taalgroep van de Hoofdstedelijke Raad naar evenredigheid van de verschillende politieke fracties waaruit deze bestaat.
- De bestuurders kunnen te allen tijde worden afgezet door de algemene vergadering. Hun mandaat kan worden hernieuwd.
2. De Executieve draagt aan de raad van bestuur een voorzitter, een ondervoorzitter en een gedelegeerd bestuurder voor die hij uit haar midden kiest. De voorzitter en de ondervoorzitter behoren tot een verschillende taalgroep.
3. De Executieve benoemt bij wege van besluit twee commissarissen van een verschillende taalgroep die hun taak vervullen overeenkomstig de artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.
4. Het mandaat van bestuurder van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is onverenigbaar met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder, commissaris, personeelslid van een huisvestingsmaatschappij van een ander gewest of van een openbare vastgoedmaatschappij.

Het ambt van bestuurder mag evenmin worden bekleed door: de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve en de Staatssecretarissen die hun zijn toegevoegd en de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, de provincieraadsleden, alsmede de personen die bestuurder zijn en/of bedrijfsleider zijn van een onderneming van openbare werken of van een projectontwikkelingsmaatschappij alsmede alle personen die activiteiten uitoefenen in eigen naam en alle personen die volgens de wet, uit hoofde van hun ambt, geen mandaat mogen vervullen van lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

De leden van de raad van bestuur en de afgevaardigden van de maatschappij kunnen worden bezoldigd met een wedde en met presentiegelden.

In totaal mogen de bezoldigingen van de voorzitter, de ondervoorzitter en de gedelegeerd bestuurder, met inbegrip van de naar billijkheid geschatte voordelen in natura en hun presentiegelden, voor ieder van hen niet meer bedragen dan 500.000 fr. bruto, bedrag dat gekoppeld is aan de index van de consumptieprijsen.

- a) Dix membres pour le groupe linguistique majoritaire dont quatre au maximum peuvent appartenir au groupe linguistique correspondant du Conseil régional au prorata des différents groupes politiques qui le compose.
- b) Cinq membres pour l'autre groupe linguistique dont deux au maximum peuvent appartenir au groupe linguistique correspondant du Conseil régional au prorata des différents groupes politiques qui le compose.
- Les administrateurs sont révocables à tout moment par l'assemblée générale. Leur mandat est renouvelable.

2. L'Exécutif propose au conseil d'administration un président, un vice-président et un administrateur-délégué qu'il élit en son sein. Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.
3. L'Exécutif nomme, par arrêté, deux commissaires de rôle linguistique différent qui exercent leur mission conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.
4. Le mandat d'administrateur de la Société du Logement de la Région bruxelloise est incompatible avec la qualité de président, d'administrateur, de commissaire, de membre du personnel d'une société du logement d'une autre région ou d'une société immobilière de service public.

Ne peuvent pas non plus remplir la fonction d'administrateur: les membres de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale et les Secrétaires d'Etat qui leur sont adjoints, les membres du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, les conseillers provinciaux, les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, toutes les personnes qui exercent ces activités en nom propre ainsi que toutes les personnes qui de par leurs fonctions ne peuvent, suivant le prescrit de la loi, remplir un mandat de membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres du conseil d'administration et les délégués sociaux peuvent être rémunérés par traitement et jetons de présence.

Le total des rémunérations du président, du vice-président et de l'administrateur-délégué, en ce compris l'évaluation en équité de leurs avantages en nature et leurs jetons de présence, ne peut dépasser pour chacun d'eux un montant de 500.000 F bruts, montant lié à l'indice des prix à la consommation.

De leden van de raad van bestuur hebben geen recht op een uittredingsvergoeding.

Artikel 22

§ 1. De openbare vastgoedmaatschappijen mogen hun bebouwde of niet bebouwde onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke rechten slechts dan vervreemden als rekening wordt gehouden met de doelstellingen van de sector en van het door de Executieve vastgestelde grondbeleid en na voorafgaande instemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Een openbare vastgoedmaatschappij mag hoe dan ook slechts dan een gedeelte van haar onroerend vermogen vervreemden als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) indien dit vermogensbestanddeel het haar niet mogelijk maakt haar taak van openbare dienst te vervullen;
- b) indien de vervreemding van dit vermogensbestanddeel het haar mogelijk maakt de verplichtingen die op haar rusten in het kader van een beheerscontract of een bijzonder reglement na te komen;
- c) indien dit vermogensbestanddeel bij ruiling wordt vervangen door een ander vermogensbestanddeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging het mogelijk maakt een van de door een beheerscontract of een bijzonder reglement vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken.

Die criteria worden vastgesteld volgens schatting van onafhankelijke deskundigen;

- d) indien er wordt verkocht aan een huurder die op zeker ogenblik niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake inkomsten voor het verkrijgen van een volkswoning en hij zijn woning wenst te kopen.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig worden besteed aan het investeringsbeleid met inachtneming van de doelstellingen van de sector van de volkshuisvesting en van het begrotingsbeleid zoals het is vastgesteld in de beheerscontracten.

De maatregelen inzake openbaarmaking bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van onroerende domeingooderen zijn eveneens van toepassing op deze verrichtingen.

§ 2. De openbare vastgoedmaatschappijen mogen bijdragen aan de opmaak van projecten, medevennoot worden en bijdragen in het kapitaal van de vennootschappen ten einde hun grondreserves te gelde te maken in het kader van vastgoedtransacties die grotendeels moeten worden besteed aan volkswoningen en middelgrote woningen.

Voor de openbare vastgoedmaatschappijen wordt de vergunningsprocedure geregeld overeenkomstig § 1.

Les membres du conseil d'administration n'ont pas droit à une indemnité de départ.

Article 22

§ 1^{er}. Les sociétés immobilières de service public ne peuvent aliéner leurs biens immobiliers bâtis ou non bâtis et tous droits réels constitués sur eux que dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière déterminée par l'Exécutif et moyennant l'autorisation préalable de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

En tous les cas, une société immobilière de service public ne peut aliéner un élément de son patrimoine immobilier que si une des conditions suivantes est remplie:

- a) si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
- b) si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction d'un contrat de gestion ou d'un règlement particulier;
- c) si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un autre élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par un contrat de gestion ou un règlement particulier.

Ces critères seront déterminés par dire d'experts indépendants;

- d) si la vente se fait à un locataire qui ne se trouve plus à un moment donné dans les conditions de revenus exigés pour l'obtention d'un logement public et qu'il manifeste le souhait d'acquérir son logement.

Le produit de l'aliénation doit intégralement être affecté à la politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans les contrats de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 2. Les sociétés immobilières de service public sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital des sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux et d'habitations moyennes.

Pour les sociétés immobilières de service public, la procédure d'autorisation est organisée conformément au § 1^{er}.

Voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt de vergunning afgegeven door de Executieve.

De maatregelen inzake openbaarmaking bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen zijn van toepassing op deze verrichtingen.

§ 3. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen vragen de diensten van het Gewest vooraf om advies over enige vervreemding van onroerende goederen.

In geval van onteigening ten algememen nutte, doet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij slechts dan een beroep op de diensten van het Gewest als zij dit nuttig acht.

In geval van onderhandse verkoop, doen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen slechts dan een beroep op de diensten van het Gewest als zij dit nuttig achten.

Het Gewest biedt gratis de medewerking van zijn diensten aan als de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen hierom verzoeken.

Artikel 23

De openbare vastgoedmaatschappijen nemen de rechtsvorm aan van naamloze vennootschappen of van coöperatieve vennootschappen. Zij mogen schenkingen en legaten in ontvangst nemen en goederen, zelfs onroerende goederen kopen welke nodig zijn voor hun bestuur.

Zij vallen voor alles wat niet geregeld wordt door dit hoofdstuk, onder de toepassing van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Zij vallen wat het personeel dat zij in dienst hebben onder de toepassing van de wetten op de arbeidsovereenkomsten.

Artikel 24

Er wordt een tweetalige ombudsman aangesteld die bevoegd is voor de volkshuisvesting en die alle bezwaren betreffende problemen in verband met de werking van de volkshuisvesting in het Brusselse Gewest in ontvangst neemt.

Deze ombudsman wordt voor 6 jaar benoemd door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve dat hem zelfstandigheid garandeert bij de uitoefening van zijn taak.

De ombudsman neemt de klachten van iedere betrokken persoon in ontvangst en onderzoekt het dossier binnen 30 dagen nadat het verzoek is ingekomen. Wanneer een bezwaar gerechtvaardigd lijkt kan de ombuds-

Pour la Société du Logement de la Région bruxelloise l'autorisation est octroyée par l'Exécutif.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

§ 3. La Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public demandent préalablement l'avis des services de la Région pour tout acte d'aliénation immobilière.

En cas d'expropriation d'utilité publique, la Société du Logement de la Région bruxelloise ne demande le concours des services de la Région que si elle le juge utile.

En cas d'acquisition amiable, la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public ne demandent le concours des services de la Région que si elles le jugent utile.

La Région accorde gratuitement le concours de ses services lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise ou les sociétés immobilières de service public le lui demandent.

Article 23

Les sociétés immobilières de service public prennent la forme de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives. Elles peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, mêmes immobiliers, nécessaires à leur administration.

Elles sont régies, pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent chapitre, par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Elles sont soumises quant au personnel qu'elles emploient aux lois sur les contrats de travail.

Article 24

Il sera instauré un médiateur du logement public bilingue qui recevra les réclamations concernant les problèmes liés au fonctionnement du logement public en Région bruxelloise.

Ce médiateur est nommé pour 6 ans par l'Exécutif de la Région bruxelloise qui lui garantit l'indépendance dans l'exercice de sa mission.

Le médiateur reçoit les plaintes de toute personne intéressée et instruit le dossier dans les 30 jours de la réception de la requête. Lorsqu'une réclamation paraît justifiée, le médiateur peut faire toute recommandation

man elke aanbeveling doen die hij noodzakelijk acht en brengt hij de betrokken overheidsinstanties op de hoogte van de beslissing die de openbare vastgoedmaatschappij in kwestie heeft genomen. Vervolgens geeft hij de verzoeker kennis van de resultaten van zijn bemiddelingsopdracht. De laatstgenoemde kan eventueel bij het overheidsbestuur of bij het gerecht beroep instellen indien hij niet tevreden is met het verkregen resultaat.

De taak van de ombudsman is willig. Hij kan niet optreden zodra er bij het overheidsbestuur of bij het gerecht een beroep is ingesteld.

De ombudsman maakt telkenjare een verslag op dat hij overlegt aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en aan de leden van de gewestraad en waarin hij een balans opmaakt van zijn activiteiten.

Artikel 25

Bij gebreke van een beheerscontract kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de openbare vastgoedmaatschappijen een bijzonder reglement doen gelden dat de aanstelling regelt van een ombudsman bevoegd voor de volkshuisvesting, wiens taken worden geregeld door artikel 24.

Artikel 26

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die bij de openbare vastgoedmaatschappij zijn taak vervult zoals die bepaald is door de wetten op de handelsvennootschappen en door de statuten van de vennootschap.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan haar eigen revisor aanstellen die gelast wordt haar in te lichten over de naleving van de administratieve, boekhoudkundige en financiële regels door de openbare vastgoedmaatschappij.

Artikel 27

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen, zo zij het wensen, een beroep doen op een beoefenaar van een vrij beroep zoals een advocaat, een notaris, een architect, een bedrijfsrevisor,...

Deze personen mogen in geen geval gemeenteraadslid of lid van een OCMW-raad zijn in een gemeente waar de maatschappij ten minste een onroerend goed bezit. In geval er een beroep wordt gedaan op een onderneming mag er evenmin enige overeenkomst worden gesloten met een vennootschap waarvan een van de belangrijkste aandeelhouders, of de persoon die is ingeschreven in het handelsregister, voor het geval dat de activiteit wordt uitgeoefend in eigen naam, houder is van een van de in het vorige lid bedoelde mandaten.

qui lui paraît nécessaire et avertit les autorités concernées des suites données par la société immobilière de service public en cause. Il transmet ensuite le résultat de sa mission précontentieuse au plaignant. Ce dernier peut, le cas échéant, entamer les recours administratifs ou judiciaires s'il n'est pas satisfait du résultat obtenu.

La mission du médiateur est gracieuse. Il ne peut intervenir dès qu'un recours administratif ou judiciaire a été intenté.

Le médiateur établit un rapport annuel qu'il soumet à la société de logement de la Région bruxelloise et aux conseillers régionaux, dans lequel il établit le bilan de son activité. Ce rapport est publié.

Article 25

A défaut de contrat de gestion, la Société du Logement de la Région bruxelloise peut imposer aux sociétés immobilières de service public un règlement particulier qui régit la nomination d'un médiateur du logement public dont les missions sont régies à l'article 24.

Article 26

Chaque société immobilière de service public désigne un réviseur d'entreprise qui accomplit auprès de la société immobilière de service public sa mission telle qu'elle est définie par les lois sur les sociétés commerciales et les statuts sociaux.

La Société du Logement de la Région bruxelloise peut désigner son propre réviseur qui sera chargé de l'informer du respect par la société immobilière de service public des règles administratives, comptables et financières.

Article 27

Si elles le souhaitent, les sociétés immobilières de service public peuvent faire appel à un titulaire d'une profession libérale tels qu'avocat, notaire, architecte, réviseur d'entreprises,...

Ces personnes ne peuvent en aucun cas être conseillers communaux ou de CPAS dans une commune où la société possède au moins un immeuble. De même, en cas d'appel à une entreprise aucun contrat ne peut être conclu avec une société dont l'un des actionnaires de référence, ou la personne inscrite au registre de commerce au cas où l'activité est exercée en nom propre, est titulaire de l'un des mandats visés à l'alinéa précédent.

Dezelfde verbodsbepalingen gelden voor de echtgenoten of bloedverwanten tot de 3e graad van de houder van zulk een mandaat.

Artikel 28

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen aan onfortuinlijke huurders en bona fide huurders uitstel verlenen voor de betaling van de huur.

De beslissingen van de maatschappijen in die zin worden aan de betrokkenen ter kennis gebracht uitsluitend ondertekend door de door de BGHM gedelegeerde commissaris zonder dat deze door wie dan ook kunnen worden bevestigd.

Artikel 29

De leden van de directiecomités van de openbare vastgoedmaatschappijen kunnen worden bezoldigd.

De wedden van die personen, met inbegrip van hun naar billijkheid geraamde voordelen in natura worden naar boven begrensd tot het bedrag van de bezoldiging van een schepen in een gemeente waar de maatschappij het meeste aantal onroerende goederen bezit.

Zij hebben geen recht op presentiegelden of op een uittredingsvergoeding.

De leden van de raden van bestuur hebben recht op presentiegelden met uitsluiting van enige wedde. Het theoretische maximumbedrag van de presentiegelden mag niet meer bedragen dan het theoretische maximumbedrag van de presentiegelden die worden gegeven aan de gemeenteraadsleden van de gemeente waar de maatschappij het grootste aantal onroerende goederen bezit.

Er mogen niet meer dan veertig presentiegelden per jaar en per bestuurder worden betaald.

Artikel 30

Niettegenstaande het beroep voorgeschreven in de artikelen 24 en 25, kan de huurder of de kandidaat-huurder bij een openbare vastgoedmaatschappij een klacht indienen in verband met haar taken. De openbare vastgoedmaatschappij hoort de partijen die bij het geschil betrokken zijn.

De klacht wordt bij ter post aangetekende brief verzonden of tegen een ontvangstbewijs afgegeven op de zetel of de administratieve zetel van de maatschappij.

De openbare vastgoedmaatschappij bericht de verzoeker binnen dertig dagen nadat de klacht is ingekomen of deze ontvankelijk is.

Les mêmes interdictions frappent les conjoints, ou parents jusqu'au 3ème degré, du titulaire d'un tel mandat.

Article 28

Les sociétés immobilières de service public peuvent accorder des délais pour le paiement des loyers à des locataires malheureux et de bonne foi.

Les décisions des sociétés en ce sens sont notifiées aux intéressés sous la signature exclusive du commissaire délégué par la SLRB sans qu'elles puissent être confirmées par quiconque.

Article 29

Les membres des comités de direction des sociétés immobilières de service public peuvent être rémunérés.

Le ou les traitements additionnés de ces personnes en ce compris l'évaluation en équité de leurs avantages en nature est plafonnée au montant de la rémunération d'un échevin dans la commune où la société possède le plus grand nombre d'immeubles.

Ils n'ont droit ni à des jetons de présence ni à une indemnité de départ.

Les membres des conseils d'administration ont droit à des jetons de présence à l'exclusion de tout traitement. Le maximum théorique des jetons de présence ne peut dépasser le montant du maximum théorique des jetons attribués aux conseillers communaux dans la commune où la société possède le plus grand nombre d'immeubles.

Il ne peut être payé plus de quarante jetons par an et par administrateur.

Article 30

Nonobstant le recours aux articles 24 et 25, le locataire ou le candidat-locataire peut introduire auprès d'une société immobilière de service public une plainte en rapport avec ses missions. La société immobilière de service public entend les parties en litige.

La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

La société immobilière de service public informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception.

Bij gebreke van enige kennisgeving bij het verstrijken van deze termijn wordt de klacht geacht ontvanke-lijk te zijn.

De raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij doet binnen negentig dagen nadat de klacht is ingekomen uitspraak. Hij geeft verzoeker bij het verstrijken van deze termijn kennis van zijn beslissing. Bij gebreke van enige kennisgeving bij het verstrijken van deze termijn wordt de klacht geacht gegrond te zijn.

Verzoeker kan bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een beroep instellen bij ter post aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel wanneer zijn klacht niet-ontvanke-lijk of ongegrond wordt verklaard of wordt geacht te zijn of wanneer hij meent geen voldoening te hebben gekregen.

De termijn binnen welke het beroep moet worden ingesteld bedraagt dertig lopende dagen te rekenen van de kennisgeving van de bestreden beslissing of van het verstrijken van de in het 3e of het 4e lid van dit artikel bedoelde termijn.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geeft de verzoeker binnen zestig dagen na het inkomen van het beroep kennis van haar beslissing. De openbare vastgoedmaatschappij wordt belast met de uitvoering ervan. Bij gebreke van enige kennisgeving bij het verstrijken van deze termijn wordt het beroep geacht gegrond te zijn. Los van het resultaat van het administratief beroep kan steeds worden overwogen beroep in te stellen bij het gerecht.

Artikel 31

Wanneer een openbare vastgoedmaatschappij vaststelt dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de door het beheerscontract opgelegde verplichtingen niet nakomt, kan zij bij een met redenen omkleed verzoek eisen dat de Executieve bevel geeft om de situatie binnen een maand te regulariseren.

Die termijn gaat in te rekenen van de kennisgeving van het verzoek.

Wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de opgelegde regularisatie niet heeft uitgevoerd bij het verstrijken van deze termijn, kan de openbare vastgoedmaatschappij die nadeel ondervindt de nakoming van haar verplichtingen schorsen tot de situatie is geregulariseerd.

En cas de silence au terme de ce délai, la plainte est réputée irrecevable.

Le conseil d'administration de la société immobilière de service public statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. En cas de silence au terme de ce délai, la plainte est réputée fondée.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise par lettre recommandée à la poste ou par dépôt moyennant accusé de réception au siège social ou administratif lorsque sa plainte est déclarée ou réputée irrecevable ou non fondée ou lorsqu'il estime n'avoir pas obtenu satisfaction.

Le délai d'introduction du recours est de trente jours courants dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au 3ème ou 4ème alinéa du présent article.

La Société du Logement de la Région bruxelloise informe le requérant dans les soixante jours de la réception du recours de sa décision. La société immobilière de service public est chargée de son exécution. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé fondé. Un recours judiciaire est toujours envisageable indépendamment du résultat du recours administratif.

Article 31

Lorsqu'une société immobilière de service public constate que la Société du Logement de la Région bruxelloise ne respecte pas les obligations imposées par le contrat de gestion, elle peut, par une demande motivée, requérir de l'Exécutif qu'il ordonne la régularisation de la situation dans un délai d'un mois.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la demande.

Lorsqu'à l'issue de ce délai, le Société du Logement de la Région bruxelloise n'a pas effectué la régularisation imposée, la société immobilière de service public lésée peut suspendre l'exécution de ses obligations jusqu'à la régularisation de la situation.

Artikel 32

Gestraft worden met de straffen gesteld in artikel 196 van het Strafwetboek, de bestuurders, lasthebbers en aangestelden van een openbare vastgoedmaatschappij die opzettelijk een valse of onvolledige aangifte hebben gedaan om een toelage van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen gesteld in het Strafwetboek, worden gestraft met een gevangenisstraf van een maand tot een jaar en met een geldboete van duizend tot tienduizend frank of met een van die twee straffen alleen, de bestuurders, lasthebbers en aangestelden van een openbare vastgoedmaatschappij en de afgevaardigde van de maatschappij die de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van de uitvoeringsbesluiten opzettelijk overtreden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen gesteld in het Strafwetboek, worden met dezelfde straffen gestraft, de bestuurders, lasthebbers en aangestelden van een openbare vastgoedmaatschappij die een valse aangifte doen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, of aan de door de laatstgenoemde aangestelde revisor of aan de door de Executieve aangestelde auditeur van de maatschappij of aan de met toepassing van de artikelen 24 en 25 aangewezene ombudsman, of die weigeren de inlichtingen gevraagd ter uitvoering van deze ordonnantie of de uitvoeringsbesluiten of die de bepalingen van de artikelen 18 en 19 hebben overtreden.

Article 32

Sont punies des peines prévues l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères dans le Code pénal, sont punies d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille francs ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public qui font des fausses déclarations à la Société du Logement de la Région bruxelloise, ou au réviseur désigné par celle-ci ou à l'auditeur social désigné par l'Exécutif ou au médiateur désigné en application des articles 24 et 25, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution ou qui ont contrevenu aux dispositions des articles 18 et 19.

Stéphane de LOBKOWICZ (F.)

Marc COOLS (F.)

Bernard GUILLAUME (F.)