

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1993-1994

20 AVRIL 1994

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**organisant le secteur
du logement moyen
dans la Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par M. Serge MOUREAUX (F) et cs)

Développements

La présente proposition vise au développement et à la normalisation du secteur du logement moyen et surtout, au sein de celui-ci, à la création d'un secteur nouveau: le secteur du logement moyen locatif qui prendrait place à côté du secteur déjà existant du logement moyen acquisitif.

Il convient de souligner que la structure du logement à Bruxelles est complètement différent de ce qu'elle est en Wallonie et en Flandre: à Bruxelles, 2/3 du parc immobilier relève du secteur locatif, proportion inverse de celle des deux autres Régions.

Ceci impose aux autorités bruxelloises une approche spécifique du problème.

D'autre part, le renchérissement des coûts dans l'immobilier à Bruxelles rend le marché de plus en plus inaccessible aux revenus moyens dans beaucoup de communes bruxelloises.

Le secteur du logement social, qui doit absolument conserver sa spécificité, être protégé et amplifié ne peut en aucun cas faire face seul à cette situation (le logement social représente 8% du parc immobilier!).

La conséquence en est le départ des jeunes ménages bruxellois vers des zones habitées où la pression spéculative est moins forte qu'à Bruxelles.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1993-1994

20 APRIL 1994

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende de organisatie van de sector
van de middelgrote woningen
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heer Serge MOUREAUX (F) c.s.)

Toelichting

Dit voorstel strekt tot de ontwikkeling en de normalisatie van de sector van de middelgrote woningen en in deze sector vooral tot de totstandbrenging van een nieuwe sector: deze van de middelgrote huurwoningen, die een plaats zou innemen naast de huidige sector van de middelgrote koopwoningen.

Er moet worden op gewezen dat de structuur van de huisvesting in Brussel volledig verschilt van deze in Wallonië en Vlaanderen: in Brussel zijn 2/3 van alle woningen huurwoningen; in de twee andere Gewesten is dat net andersom.

Dit dwingt de Brusselse overheden tot een specifieke aanpak van het probleem.

Anderzijds maken de prijstijgingen op de Brusselse vastgoedmarkt deze markt alsmat ontogankelijk voor de middelgrote inkomens van vele Brusselse gemeenten.

De sociale huisvestingssector, die zijn eigen aard absoluut moet vrijwaren en die moet worden beschermd en versterkt, kan de strijd tegen deze problemen geenszins alleen aangaan (de sociale woningen staan voor 8% van alle woningen).

Het gevolg hiervan is dat jonge Brusselse gezinnen migreren naar woonzones waar de speculatieve druk minder sterk is dan in Brussel.

Le maintien d'une population active jeune à Bruxelles, particulièrement les ménages où les deux membres travaillent, postule donc un effort particulier de la Région dans le secteur intermédiaire entre le logement social et le marché libre.

Les initiatives favorables au logement moyen doivent donc être soutenues mais surtout complétées par un secteur locatif qui tienne compte de la grande mobilité de la population bruxelloise.

En outre, les auteurs de la proposition ont voulu que les différentes initiatives déjà prises en la matière (par le Fonds du Logement, la SDRB, certaines communes) soient unifiées quant à la réglementation, aux conditions d'accès et aux mesures de publicité et de contrôle.

Commentaire des articles

L'article 3 institue clairement le logement moyen locatif à côté du logement moyen acquisitif et en définit clairement les notions.

L'article 4 fixe des conditions identiques d'accès au logement applicables aux bénéficiaires et à tous les acteurs régionaux concernés.

L'article 5 permet aux acteurs régionaux de donner leurs biens à bail emphytéotique dans des conditions telles qu'elles puissent favoriser la création du secteur du logement locatif moyen.

L'article 6 définit les obligations du pouvoir cédant lorsque la cession se fait au bénéfice d'une personne morale.

Les articles 7 et 8 définissent de manière précise les conditions dans lesquelles l'emphytéose et la location doivent être réalisées.

Les articles 9 et 10 énumèrent les possibilités tendant à favoriser le logement moyen acquisitif, possibilités qui existent déjà actuellement.

L'article 11 vise à préciser les obligations du bénéficiaire dans le cadre du secteur du logement moyen acquisitif.

Serge MOUREAUX (F)

Het Gewest moet dus, in de sector die zich situeert tussen deze van de sociale huisvesting en de vrije markt, een bijzondere inspanning doen, wil het een jonge actieve bevolking, vooral gezinnen waar beide partners uit werken gaan, in Brussel houden.

De initiatieven ten gunste van de middelgrote woningen moeten dus worden gesteund, maar vooral aangevuld door een huursector die rekening houdt met de grote mobiliteit van de Brusselse bevolking.

Bovendien willen de indieners van het voorstel dat er voor de verschillende reeds ter zake (door het Woningfonds, de GOMB, sommige gemeenten) genomen initiatieven een uniforme reglementering komt m.b.t. de toegangsvoorwaarden, de bekendmakings- en controlemaatregelen.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 3 voert, naast het begrip "middelgrote koopwoningen", het begrip "middelgrote huurwoningen" in en bepaalt duidelijk wat hieronder wordt verstaan.

Artikel 4 bepaalt identieke voorwaarden voor de toegang tot de huisvesting; voorwaarden die van toepassing zijn op de gegadigden en op alle betrokken gewestelijke actoren.

Artikel 5 laat de gewestelijke actoren toe hun eigendommen in erfpacht te geven, onder voorwaarden die kunnen bijdragen tot de totstandkoming van de sector van de middelgrote huurwoningen.

Artikel 6 bepaalt de verplichtingen van de overdragende overheid in geval van overdracht aan een rechtspersoon.

Artikel 7 en 8 bepalen duidelijk de voorwaarden voor erfpacht en verhuring.

Artikel 9 en 10 sommen de - nu reeds bestaande - mogelijkheden op om de aankoop van middelgrote koopwoningen te stimuleren.

Artikel 11 bepaalt de verplichtingen van de gegadigde in de sector van de middelgrote koopwoningen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**organisant le
secteur du logement moyen
dans la Région de Bruxelles-Capitale**

CHAPITRE 1^{er}**Dispositions générales***Article 1^{er}*

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par:

- Région: la Région de Bruxelles-Capitale ou tout organisme régional ou para-régional de droit public ayant une compétence en matière de logement moyen;
- Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Personne physique: personne qui habite seule ou personnes qui habitent ensemble de manière habituelle, même à défaut d'avoir fait élection de domicile dans le logement concerné;
- Personne morale: groupement doté d'une personnalité juridique de droit privé et ayant pour raison sociale la réalisation d'opérations immobilières;
- Pouvoir cédant: Personne juridique de droit public aliénant, à une personne morale, un bien immeuble dont elle a la pleine propriété;
- Cession: cession de droits d'emphytéose tels que visés par la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose.

Article 3

§ 1^{er}. - Est considéré comme logement moyen locatif, le bien destiné au logement de personnes répondant aux conditions visées à l'article 4 de la présente ordonnance.

Il est rénové, construit ou reconstruit à des fins de location.

§ 2. - Est considéré comme logement moyen acquisitif, le bien destiné au logement de personnes répondant aux conditions visées à l'article 4 de la présente ordonnance.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende de organisatie van de sector
van de middelgrote woningen
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

HOOFDSTUK 1**Algemene bepalingen***Artikel 1*

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie, dient te worden verstaan onder:

- Gewest: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of elke publiekrechtelijke gewestelijke of pararegionale instelling met bevoegdheid op het vlak van de middelgrote woningen;
- Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- Natuurlijk persoon: persoon die alleen woont of personen die gewoonlijk samenwonen, ook al hebben ze hun wettige woonplaats niet in de woning in kwestie;
- Rechtspersoon: groepering met privaatrechtelijke rechtspersoonlijkheid en met vastgoedtransacties als maatschappelijk doel;
- Overdragende overheid: publiekrechtelijke rechtspersoon die een onroerend goed dat hij in volle eigendom heeft aan een rechtspersoon vervreemdt;
- Overdracht: overdracht van in de wet van 10 januari 1824 betreffende het erfpachtrecht bedoelde erfpachtrechten.

Artikel 3

§ 1. - Als middelgrote huurwoning wordt beschouwd: het goed dat bestemd is voor de huisvesting van personen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 4 van deze ordonnantie.

Het wordt gerenoveerd, gebouwd of wederopgebouwd om te worden verhuurd.

§ 2. - Als middelgrote koopwoning wordt beschouwd: het goed dat bestemd is voor de huisvesting van personen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 4 van deze ordonnantie;

Il est acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé à des fins de vente à des personnes physiques. Il peut être acquis avec l'intervention financière de la Région.

Article 4

§ 1^{er}. - Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les personnes physiques doivent remplir les conditions suivantes:

1. Ne pas avoir bénéficié, l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte ou la signature du bail:

- Pour les ménages: de revenus imposables excédant globalement 1.200.000 F augmentés de 40.000 F par personne à charge au sens fiscal du terme. Les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle le bénéficiaire vit maritalement sont également pris en considération. Pour cette catégorie de bénéficiaires, le revenu plancher est fixé à 625.000 F;

- Pour les personnes isolées, au sens fiscal du terme: de revenus imposables excédant 900.000 F. Le revenu plancher est fixé à 525.000 F.

Les montants des revenus sont liés à l'indice 113.77 sur base 100 en 1988;

2. Ne pas jouir, au moment de la passation de l'acte ou de la signature du bail, de la pleine propriété de bien immeubles.

§ 2. - Le Gouvernement détermine les modalités de remboursement des aides qu'il a octroyées en cas de non-respect des dispositions visées au paragraphe 1^{er} du présent article.

CHAPITRE 2

Accès à la location

Article 5

§ 1^{er}. - La Région peut conclure avec une personne morale un bail emphytéotique portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation leur appartenant en vue de construire, reconstruire ou rénover du logement moyen locatif.

§ 2. - Pour les biens visés au paragraphe précédent, le pouvoir cédant doit:

- si la cession se fait au bénéfice d'une personne physique, veiller au respect des dispositions visées aux articles 4 et 10 de la présente ordonnance et suivre les procédures visées

Het wordt gekocht, in erfpacht genomen, gebouwd of verbouwd om aan natuurlijke personen te worden verkocht. Het kan met financiële steun van het Gewest worden gekocht.

Artikel 4

§ 1. - Om onder toepassing van de bepalingen van deze ordonnantie te vallen, moeten de natuurlijke personen aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Tijdens het voorlaatste jaar vóór het verlijden van de akte of het ondertekenen van de huurovereenkomst:

- mag het totale belastbaar inkomen van de gezinnen niet hoger liggen dan 1.200.000 fr., verhoogd met 40.000 fr. per persoon ten laste, in de fiscale zin van het woord. Het inkomen van de echtgenoot of van de persoon waarmee de begunstigde samenleeft, wordt eveneens in aanmerking genomen. Voor deze categorie van begunstigten wordt het drempelinkomen bepaald op 620.000 fr.;

- mag het belastbaar inkomen van de alleenstaanden, in de fiscale zin van het woord, niet hoger liggen dan 900.000 fr. Het drempelinkomen wordt bepaald op 525.000 fr.

De inkomens worden gekoppeld aan de index 113.77 op basis van 100 in 1988.

2. Op het ogenblik dat de akte wordt verleden of de huurovereenkomst wordt ondertekend, mogen de begunstigten geen onroerende goederen in volle eigendom hebben.

§ 2. - De Regering bepaalt de regels voor de terugbetaling van de door haar verleende steun, voor het geval dat de bepalingen van § 1 van dit artikel niet worden nageleefd.

HOOFDSTUK 2

Toegang tot de huur

Artikel 5

§ 1. - Het Gewest kan met een rechtspersoon een erfpachtovereenkomst sluiten voor een grond of voor één of meer woningen die moeten worden gerenoveerd en die deze persoon toebehoren, ten einde middelgrote huurwoningen te bouwen, wederop te bouwen of te renoveren.

§ 2. - Met betrekking tot de in de vorige paragraaf bedoelde goederen, moet de overdragende overheid:

- indien de overdracht geschiedt ten gunste van een natuurlijk persoon, toezien op de naleving van de bepalingen van de artikelen 4 tot 10 van deze ordonnantie en de pro-

à l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;

— si la cession se fait au bénéfice d'une personne morale, veiller au respect des dispositions visées à l'article 6 de la présente ordonnance.

Article 6

Avant toute cession, le pouvoir cédant est tenu aux obligations suivantes:

- 1° pour approbation, l'envoi par envoi enregistré au Ministre de la décision de procéder à la cession;
- 2° l'organisation de mesures de publicité comportant notamment l'affichage d'un avis sur le bien visé et dans deux journaux, l'un francophone, l'autre néerlandophone; cet avis annonce la cession de droits d'emphytéose et contient les conditions de l'offre et le lieu de la consultation du projet de l'acte d'emphytéose.

Article 7

§ 1^{er}. — L'acte d'emphytéose comporte les obligations minimales suivantes:

- 1° la durée de la cession ne peut être supérieure à 30 ans pour les immeubles nécessitant rénovation et à 50 ans pour les biens immeubles nécessitant une construction ou une reconstruction; le canon annuel ne pourra, pendant la moitié de la durée de l'emphytéose, être supérieur à un franc; au terme de la moitié de la durée, le canon annuel sera révisé à un montant au moins égal à 4% de la valeur du bien, calculée sur base des prix du marché;
- 2° l'emphytéote est tenu de rénover, construire ou reconstruire des immeubles principalement affectés à du logement moyen locatif.
Pour être considéré comme logement moyen locatif, le logement doit répondre aux conditions fixées par les points 4° et 5° du présent article.;
- 3° la rénovation, la reconstruction ou la construction doit être achevée dans un délai de 3 années prenant cours à la date de mise à disposition fixée par l'acte;
- 4° les conditions d'accès au logement moyen locatif, à titre de locataire ou de titulaire d'un droit réel, doivent être conformes aux conditions visées à l'article 4 de la présente ordonnance;
- 5° le loyer initial est établi en concertation avec le pouvoir cédant. En aucun cas, il ne pourra être supérieur à 7% du

cedures volgen in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

— indien de overdracht geschiedt ten gunste van een rechtspersoon, toezien op de naleving van de bepalingen van artikel 6 van deze ordonnantie.

Artikel 6

Vóór elke overdracht, moet de overdragende overheid de volgende verplichtingen nakomen:

- 1° de beslissing tot overdracht per ingetekende zending ter goedkeuring aan de Minister sturen;
- 2° bekendmakingsmaatregelen treffen, onder andere het aanplakken van een bericht op het goed in kwestie en het bericht laten verschijnen in twee dagbladen, één Frans-talig en één Nederlandstalig; dit bericht kondigt de overdracht van erfpachtrechten aan en vermeldt de overdrachtvoorwaarden en de plaats waar het ontwerp van erfpachtakte kan worden ingekeken.

Artikel 7

§ 1. — De erfpachtakte houdt de volgende minimumverplichtingen in:

- 1° de duur van de overdracht mag voor de gebouwen die moeten worden gerenoveerd niet meer dan 30 jaar bedragen en voor de onroerende goederen die worden gebouwd of wederopgebouwd, niet meer dan 50 jaar; het jaarlijks erfpachtbedrag mag gedurende de helft van de erfpachtduur niet hoger liggen dan 1 fr.; na de helft van de erfpachtduur zal dit bedrag worden herzien en minstens gelijk zijn aan 4% van de waarde van het goed, berekend op basis van de marktprijzen;
- 2° de erfpachthouder moet de onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn voor middelgrote woningen, vernieuwen, bouwen of wederopbouwen.
Om als middelgrote huurwoning te worden beschouwd, moet de woning voldoen aan de voorwaarden van het 4° en het 5° van dit artikel;
- 3° de renovatie, de wederopbouw of de bouw moet worden voltooid binnen drie jaar na de in de akte vastgestelde datum van terbeschikkingstelling;
- 4° de voorwaarden voor het verkrijgen van een middelgrote woning, als huurder of als houder van een zakelijk recht, moeten overeenstemmen met de voorwaarden van artikel 4 van deze ordonnantie;
- 5° de eerste huurprijs wordt bepaald in overleg met de overdragende overheid. In geen geval zal deze meer bedragen

coût de revient, en ce compris le canon, les coûts de rénovation, de construction, de reconstruction et d'études. Avec l'accord du pouvoir cédant ce loyer peut être majoré de frais de gestion;

6° la procédure d'attribution des logements doit être conforme aux dispositions visées à l'article 8 de la présente ordonnance;

7° la personne morale bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du bien immeuble dont elle est emphytéote;

8° le droit du pouvoir cédant de procéder à la vérification des dispositions légales telles qu'arrêtées par la présente ordonnance et ses arrêtés d'application et des termes de l'acte d'emphytéose.

§ 2. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, la cession des droits d'emphytéose conclue entre la Région et une personne morale est nulle de plein droit.

Article 8

§ 1^{er}. - L'attribution des logements moyens locatifs visée aux articles 5 et 6, doit se faire conformément aux dispositions suivantes:

1° La location doit faire l'objet d'une annonce publicitaire dans quatre journaux, deux francophones, deux néerlandophones. Cette annonce contient des informations relatives:

- à la localisation du bien;
- au prix de location et aux éventuelles charges locatives;
- aux modalités de dépôt des candidatures;

2° La personne morale doit tenir un registre dans lequel sont consignés les noms, adresses, compositions familiales et revenus des candidats locataires, la date d'inscription dans le registre et les titres de priorité tels que visés au point 4° du présent article.

L'inscription dans le registre doit se faire le jour de réception de la candidature. ce registre est accessible aux candidats en vue de la vérification de leur demande, sans préjudice du droit du pouvoir cédant à se le faire produire;

3° Après tout dépôt de candidature, la personne morale adresse au candidat, dans un délai de huit jours, un récépissé indiquant la date du dépôt et l'acceptation ou le refus de la candidature;

4° Le logement est attribué à l'un des candidats inscrits dans le registre, qui accepte le projet de bail et qui cumule le maximum de titres de priorité selon la cotation suivante:

dan 7% van de kostprijs, het erfpachtbedrag, de renovatie-, bouw-, wederopbouw- of studiekosten inbegrepen. Met instemming van de overdragende overheid kan deze huur met de beheerskosten worden verhoogd;

6° de procedure voor de toekenning van de woningen moet overeenstemmen met de bepalingen van artikel 8 van deze ordonnantie;

7° de rechtspersoon geniet bij de verkoop van het onroerend goed dat hij in erfpacht heeft, een recht van voorkoop;

8° de overdragende overheid heeft het recht de erfpachtakte te toetsen aan de wettelijke bepalingen van deze ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten ervan.

§ 2. - Bij niet-naleving van de bepalingen van dit artikel, is de erfpachtakte te toetsen aan de wettelijke bepalingen van deze ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten ervan.

Artikel 8

§ 1. - De in de artikelen 5 en 6 bedoelde toewijzing van middelgrote huurwoningen moet overeenkomstig de volgende bepalingen worden uitgevoerd:

1° de verhuuring moet worden aangekondigd in vier kranten, twee Franstalige en twee Nederlandstalige. Deze aankondiging moet inlichtingen bevatten over:

- de plaats waar het goed is gelegen;
- de huurprijs en de eventuele huurlasten;
- de regels voor de indiening van de aanvragen;

2° de rechtspersoon moet een register bijhouden met de namen, de adressen, de samenstelling van de gezinnen en het gezinsinkomen van de kandidaat-huurders, de datum van inschrijving in het register en hun aanspraken op voorrang, zoals bedoeld in het 4° van dit artikel.

De inschrijving in het register moet geschieden op de dag waarop de aanvraag is ingekomen. Dit register kan door de gegadigden worden ingekeken, ten einde na te gaan of hun aanvraag is ingeschreven, onverminderd het recht van de overdragende overheid om het op te vragen;

3° Na elke indiening van een aanvraag zendt de rechtspersoon de gegadigde, binnen acht dagen, een ontvangstbewijs waarop de datum van de indiening wordt vermeld en waaruit blijkt of de aanvraag werd aanvaard of geweigerd;

4° de woning wordt toegekend aan een van de gegadigden die in het register zijn ingeschreven, die met het ontwerp van huurovereenkomst instemt en die de meeste aanspraken op voorrang heeft, berekend volgens het volgend puntensysteem:

- le candidat dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3 paragraphe 2 et l'article 11 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer: 5 points;
- le candidat victime d'un événement de force majeure: 3 points;
- le candidat ayant à sa charge au moins deux enfants: 3 points;
- le candidat ayant à sa charge un enfant: 2 points;
- le candidat habitant le quartier depuis au moins 5 ans: 2 points.

En cas d'égalité de titres de priorité, le logement est attribué en fonction de l'ordre chronologique d'inscription dans le registre de candidatures;

5° le bail conclu entre la partie bailleuse et le locataire doit porter sur une durée de neuf années.

§ 2. - Chaque année, la personne morale transmet au pouvoir cédant un rapport détaillé sur les mouvements de l'année antérieure concernant le registre des candidatures, l'attribution des logements, les baux conclus et les loyers.

CHAPITRE 3

Accès à la propriété

Article 9

§ 1^{er}. - La Région peut accorder, dans le respect des dispositions visées à l'article 4:

1. une intervention sous forme de prime unique en vue de construire ou d'acquérir un logement;
2. une intervention sous forme de prime unique en vue d'acquérir un logement;
3. une intervention sous forme de réduction des taux des prêts hypothécaires, pour autant que ceux-ci soient contractés auprès d'organismes publics de crédit que le Gouvernement agrée;
4. une intervention sous forme d'octroi de prêts hypothécaires à taux bonifiés par un organisme que le Gouvernement agrée;
5. une assurance contre la perte de revenus.

§ 2. - Les interventions visées au § 1^{er} ne sont accordées que si le prix net d'acquisition ou de construction hors TVA,

- de gegadigde wiens huurder de huurovereenkomst met toepassing van artikel 3, § 2 en van artikel 11 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en vervollediging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur heeft opgezegd: 5 punten;
- de gegadigde die het slachtoffer is van een geval van overmacht: 3 punten;
- de gegadigde die ten minste twee kinderen ten laste heeft: 3 punten;
- de gegadigde die één kind ten laste heeft: 2 punten;
- de gegadigde die ten minste 5 jaar in de wijk woont: 2 punten.

Bij gelijke aanspraken op voorrang wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van inschrijving in het kandidatenregister;

5° De huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder moet gelden voor negen jaar.

§ 2. - Elk jaar bezorgt de rechtspersoon de overdragende overheid een omstandig verslag over de veranderingen die zich in het voorbije jaar hebben voorgedaan betreffende het register van de gegadigden, de toewijzing van de woningen, de gesloten huurovereenkomsten en de huurprijzen.

HOOFDSTUK 3

Toegang tot de eigendom

Artikel 9

§ 1. - Het Gewest kan, met inachtneming van de bepalingen van artikel 4, de volgende steun verlenen:

1. een bijdrage in de vorm van een éénmalige premie voor de bouw of de aankoop van een woning;
2. een bijdrage in de vorm van een éénmalige premie voor de aankoop van een woning;
3. een bijdrage in de vorm van een vermindering van de renten op de hypothecaire leningen, voor zover deze leningen worden gesloten met door de Regering erkende openbare kredietinstellingen;
4. een bijdrage in de vorm van een hypothecaire leningen met rentekorting, toegestaan door een door de Regering erkende instelling;
5. een verzekering tegen het inkomensverlies.

§ 2. - De in § 1 bedoelde tegemoetkomingen worden slechts verleend indien de netto-aankoop- of bouwprijs, exclu-

exclusion faite du prix du terrain, ne dépasse pas 4.000.000 F maximum. Ce montant est lié à l'indice des prix à la construction ABEX, base 19...

Article 10

§ 1^{er}. - La Région peut vendre des logements dont elle a la pleine propriété à des personnes répondant aux conditions visées à l'article 4.

§ 2. - Le prix de vente au m² des logements visés au § 1^{er} ne peut être supérieur à 35.000 F et inférieur à 30.000 F.

Le Gouvernement procède au maximum tous les deux ans à l'actualisation de ce montant. En aucun cas cette actualisation ne peut dépasser 6%.

§ 3. - Le Gouvernement détermine les modalités d'application du présent article.

Article 11

§ 1^{er}. - Pour pouvoir bénéficier des aides visées aux articles 9 et 10 de la présente ordonnance, les acquéreurs doivent s'engager:

1° en cas d'acquisition, à occuper effectivement, pendant dix ans au moins, la totalité du logement ayant fait l'objet de l'octroi d'une intervention de la Région et à s'y domicilier dans les trois mois qui suivront l'ouverture des compteurs d'énergie;

2° à ne pas procéder, pendant le délai visé en 1°, ni à son aliénation, ni à sa location entière ou partielle. Cet engagement cesse de plein droit en cas de décès du demandeur ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

§ 2. - Par dérogation au point 2° du paragraphe précédent, le Ministre peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que:

1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;

2° le loyer soit fixé en concertation avec le Ministre ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7% du prix de revient.

Article 12

Le Gouvernement est chargé de l'application de la présente ordonnance.

sief BTW, met uitsluiting van de kostprijs van de grond, niet hoger ligt dan maximum 4.000.000 fr. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen ABEX, basis 19...

Artikel 10

§ 1. - Het Gewest kan woningen die zij in de volle eigendom heeft, verkopen aan personen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.

§ 2. - De verkoopprijs per m² van de in § 1 bedoelde woningen mag niet hoger liggen dan 35.000 fr. en niet lager dan 30.000 fr.

De Regering past dit bedrag ten hoogste om de twee jaar aan. Deze aanpassing mag in geen geval meer dan 6% bedragen.

§ 3. - De Regering bepaalt de regels voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 11

§ 1. - Om de in de artikelen 9 en 10 van deze ordonantie bedoelde steun te kunnen genieten, moeten de kopers zich ertoe verbinden:

1° bij aankoop, gedurende ten minste tien jaar, de gehele woning waarvoor steun van het Gewest werd verkregen werkelijk te bewonen en er hun domicilie te hebben, binnen drie maanden die volgen op de opening van de gas- en elektriciteitsmeters;

2° de woning gedurende de in het 1° bedoelde termijn niet te vervreemden of volledige of gedeeltelijk te verhuren. Deze verplichting houdt van rechtswege op bij het overlijden van de aanvrager of van de persoon met wie hij samenleeft.

§ 2. - In afwijking van het 2° van de vorige paragraaf, kan de Minister, in geval van overmacht, wat aan zijn beoordeling wordt overgelaten, de verhuur van het gekochte goed toelaten, op voorwaarde dat:

1° het goed wordt verhuurd voor een periode van negen jaar;

2° de huurprijs wordt bepaald in overleg met de Minister die met de verhuring heeft ingestemd, en de huurprijs 7% van de kostprijs niet overschrijdt.

Artikel 12

De Regering belast met de toepassing van deze ordonantie.

CHAPITRE 4

Dispositions finales et transitoires

Article 13

Les articles 106 et 107 du chapitre V de la section 2, Titre IV des lois coordonnées par l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement confirmé par la loi du 2 juillet 1971 et complétées par la loi du 25 mars 1981, sont abrogés.

Article 14

L'alinéa 1 et le point 1° du paragraphe 1^{er} de l'article 4 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale est remplacé par l'alinéa 1^{er} et le point 1 du paragraphe 1^{er} de l'article 4 de la présente ordonnance.

Le 1^{er} avril 1994.

Serge MOUREAUX (F)
Robert DELATHOUWER (N)

HOOFDSTUK 4

Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 13

De artikelen 106 en 107 van hoofdstuk V van afdeling 2, Titel IV van de wetten, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en vervolledigd door de wet van 25 maart 1981, worden opgeheven.

Artikel 14

Het eerste lid en cijfer 1 van § 1 van artikel 4 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot de middelgrote huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt vervangen door het eerste lid en cijfer 1 van § 1 van artikel 4 van deze ordonnantie.

1 april 1994.

