

## **BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1994-1995

29 MAART 1995

### **VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

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

#### **VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie  
voor de Ruimtelijke Ordening,  
het Grondbeleid  
en de Huisvesting

door de heren Christian-Guy SMAL (F)  
en Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

Hebben aan de werkzaamheden van commissie deelgenomen :

1. Vaste leden : mevrouw Christine Blanchez, de heer Jean Demannez, mevr. Ghislaine Dupuis, de heren Christian Magerus, Jean-Pierre de Clippele, Philippe Van Cranen, mevr. Françoise Carton de Wiart, de heren Christian-Guy Smal, Michel Lemaire, Jean-Louis Thys, mevr. Marie Nagy, de heren Philippe Debry, Walter Vandenbossche.

2. Plaatsvervangende leden : de heren Serge Moureaux, Jean-Pierre Cornelissen, mevr. Magdeleine Willame-Boonen.

3. Andere leden : de heer Michel Hecq.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-301/1 - 93/94: Voorstel van ordonnantie

## **CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

29 MARS 1995

### **PROPOSITION D'ORDONNANCE**

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

#### **RAPPORT**

fait au nom de la Commission  
de l'Aménagement du Territoire,  
de la Politique foncière  
et du Logement

par MM. Christian-Guy SMAL (F)  
et Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : Mme Christine Blanchez, M. Jean Demannez (Président), Mme Ghislaine Dupuis, M. Christian Magerus, M. Jean-Pierre de Clippele, M. Philippe Van Cranen, Mme Françoise Carton de Wiart, M. Christian-Guy Smal, M. Michel Lemaire, M. Jean-Louis Thys, Mme Marie Nagy, M. Philippe Debry, M. Walter Vandenbossche.

2. Membres suppléants : M. Serge Moureaux, M. Jean-Pierre Cornelissen, Mme Magdeleine Willame-Boonen.

3. Autre membre : M. Michel Hecq.

Voir:

Document du Conseil:

A-301/1 - 93/94: Proposition d'ordonnance

## INHOUD

I. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het voorstel van ordonnantie	3
II. Algemene bespreking	4
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	8
IV. Lezing en goedkeuring van het verslag	19
Tekst aangenomen door de commissie	20
Bijlagen - Amendementen	27

## SOMMAIRE

I. Exposé introductif de l'auteur de la proposition d'ordonnance	3
II. Discussion générale	4
III. Discussion des articles et votes	8
IV. Lecture et approbation du rapport	19
Texte adopté par la Commission	20
Annexe - Amendements	27

## I. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het voorstel van ordonnantie

Het hoofddoel van het gewestelijk beleid is inwoners in Brussel te houden en naar Brussel terug te doen keren.

Dit doel hebben zowel de Regering als de fracties van de meerderheid met hun initiatieven willen bereiken.

Het gewestelijk ontwikkelingsplan moet een doorslaggevende rol spelen en het Gewest zijn woon-aantrekkelijkheid teruggeven. Tijdens de opstelling van het plan heeft de socialistische fractie de Regering altijd gesteund in deze ambitie, die de zware dreigingen die op het Gewest afkomen, wil ombuigen, te weten de stadsvlucht van de inwoners met een gemiddeld inkomen en de toenemende tweeledigheid.

We mogen echter niet vergeten dat deze ambitie ook pas kan worden waargemaakt via doelgerichte acties inzake grondbeleid en huisvestingsbeleid.

De ordonnantie houdende oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die op 15 juli 1994 werd aangenomen, verschaft de gewestelijke overheid een middel om het stedenbouwkundig beleid met een grondbeleid aan te vullen.

Inzake huisvesting heeft onze Raad reeds heel belangrijke teksten aangenomen, bijvoorbeeld de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, of de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Dit voorstel moet deze twee regelgevingen aanvullen door de aandacht te richten op een nieuwe sector, te weten de middelgrote huurwoningen.

Tijdens de bespreking van de Huisvestingscode heeft de socialistische fractie erop toegezien dat de voorschriften ervan geen enkele verwijzing naar de middelgrote woningen zouden bevatten. De fractie was immers inderdaad van oordeel dat de sociale huisvesting haar eigenheid moet behouden, dat ze moet worden beschermd en versterkt. Elke mogelijkheid om middelen - met name grondmiddelen - die voor de sociale huisvesting zijn bestemd naar de middelgrote woningen over te dragen, werd dan ook geweerd. De fractie was immers van mening dat de problematiek van middelgrote woningen in een afzonderlijke wetgeving moest worden geregeld.

De ordonnantie betreffende de toegang tot de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft betrekking op de middelgrote koopwoningen. Deze ordonnantie heeft ongetwijfeld haar nut, maar schiet tekort

## I. Exposé introductif de l'auteur de la proposition d'ordonnance

L'objectif prioritaire de la politique régionale est de maintenir et de faire revenir des habitants à Bruxelles.

Cet objectif a sous-tendu les diverses initiatives du gouvernement comme des groupes parlementaires de la majorité.

Le plan régional de développement est appelé à jouer un rôle décisif dans la restauration de l'attractivité résidentielle de la Région. Tout au long de son élaboration, le groupe socialiste a apporté son soutien à cette réalisation du gouvernement qui vise à infléchir une évolution lourde de menaces pour la Région : exode des habitants aux revenus moyens, dualisation croissante.

Mais il faut être conscient que cette ambition passe également par des actions volontaristes sur le plan foncier ainsi que sur celui du logement.

L'ordonnance portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, votée le 15 juillet 1994, donne au pouvoir régional un instrument permettant de compléter la politique urbanistique par une politique foncière.

En matière de logement, notre Conseil a déjà adopté des textes très importants, comme l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social ou l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

La présente proposition doit utilement compléter ces deux législations en focalisant l'attention sur un secteur nouveau : celui du logement moyen locatif.

Lors de la discussion du Code du logement, le groupe socialiste a tenu à ce que soit écartée toute référence au logement moyen dans le Code du logement social. Il a en effet estimé que le logement social doit conserver sa spécificité et qu'il doit être protégé et amplifié. De ce fait, toute possibilité de glissement vers le logement moyen des moyens - notamment fonciers - affectés au logement social a été exclue, considérant que le logement moyen devait faire l'objet d'une législation propre.

L'ordonnance relative à l'accès aux logements moyens dans la Région de Bruxelles-Capitale vise le logement moyen acquisitif. Cela est certes utile mais insuffisant quand on sait que la structure du logement à Bruxelles est

wanneer men weet dat de structuur van de woningsector in Brussel totaal verschilt van deze in Wallonië en Vlaanderen. In Brussel bestaat twee derden van het vastgoedpark uit huurwoningen. In de twee andere Gewesten is dat net andersom. Bovendien maken de prijsstijgingen in de Brusselse vastgoedsector deze markt in vele Brusselse gemeenten alsmat ontogankelijker voor de middelgrote inkomens. Bijgevolg migreren jonge Brusselse gezinnen naar woongebieden waar de speculatieve druk minder sterk is dan in Brussel.

Wil men de stadsvlucht van een jonge actieve Brusselse bevolking, en in het bijzonder van de gezinnen waar men met twee gaat werken, een halt toeroepen en aldus de toenemende tweeledigheid van ons Gewest - waarvoor de studies die in het kader van de opstelling van het GewOP werden uitgevoerd ons waarschuwen - voorkomen, dan moet het Gewest een bijzondere inspanning leveren op het vlak van de sector tussen deze van de sociale huisvesting en de vrije markt.

Dit voorstel strekt dus zonder meer :

- tot invoering van het begrip middelgrote huurwoningen naast het begrip koopwoning ;
- tot totstandkoming van eenvormigheid in de reglementering, de toegangsvoorwaarden en de bekendmakings- en controlemaatregelen voor de verschillende initiatieven op het vlak van de middelgrote woningen (Woningfonds, GOMB, een aantal gemeenten) ;
- bevordering van de totstandkoming van de sector van de middelgrote huurwoningen, door de voorwaarden vast te leggen waarin de gewestelijke actoren hun goederen in erfpacht kunnen geven.

Een aantal bepalingen laten toe de correcte toepassing van het systeem te controleren, onder meer : de vaststelling, in overleg met de overdragende overheid, van de basishuur of de verplichting voor de rechtspersoon met wie een erfpachtovereenkomst werd gesloten om jaarlijks de overdragende overheid een gedetailleerd verslag te bezorgen over de veranderingen die zich in het vorige jaar hebben voorgedaan in het kandidatenregister, de toewijzing van de woningen, de gesloten overeenkomsten en de huurprijzen (artikel 8, § 2).

Ten slotte wordt er, net zoals in de regeling voor de sociale woningen, voorzien in volledige doorzichtigheid (opstellen van een register) en rechtvaardigheid (objectieve criteria) in de toekenning van de woningen.

## II. Algemene bespreking

Een lid acht het initiatief van de indiener van het voorstel van ordonnantie een uitstekend initiatief.

complètement différente de ce qu'elle est en Wallonie et en Flandre : à Bruxelles, deux tiers du parc immobilier relèvent du secteur locatif, proportion inverse de celle des deux autres régions. Par ailleurs, 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. La conséquence en est le départ des jeunes ménages bruxellois vers des zones habitées où la pression spéculative est moins forte qu'à Bruxelles.

Si l'on veut enrayer l'exode d'une population active jeune à Bruxelles, particulièrement les ménages où les deux membres travaillent, et éviter ainsi la dualisation croissante de notre Région dont nous menacent les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.R.D., il est impératif que la Région accomplisse un effort particulier dans le secteur intermédiaire entre le logement social et le marché libre.

La présente proposition vise donc impérativement :

- à instituer la notion de logement moyen locatif à côté du logement moyen acquisitif ;
- à unifier les différentes initiatives prises en matière de logement moyen (par le Fonds du logement, la S.D.R.B., certaines communes) quant à la réglementation, aux conditions d'accès et aux mesures de publicité et de contrôle ;
- à favoriser la création du secteur locatif moyen en réglant les conditions auxquelles les acteurs régionaux peuvent donner leurs biens à bail emphytéotique.

Certaines dispositions permettent de surveiller la bonne application du système, et notamment la fixation en concertation avec le pouvoir cédant du loyer initial, ou l'obligation faite à la personne morale emphytéote de transmettre annuellement 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 (article 8, § 2).

Enfin, comme dans le Code du logement social, une parfaite transparence (établissement d'un registre) et l'équité (critères objectifs) sont prévus dans l'attribution des logements.

## II. Discussion générale

Un membre estime excellente l'initiative de l'auteur de la proposition d'ordonnance.

Het lid preciseert dat de verhouding tussen huurders en eigenaars in het Gewest kan worden verklaard door het grote aantal vastgoedbeleggingen enerzijds en door een fenomeen van sociale tweeledigheid anderzijds. Deze twee aspecten spelen een grotere rol in de grootsteden.

Het lid wijst er echter op dat, naast de prijsstijgingen in de vastgoedsector, de onveiligheid een belangrijke reden is voor de stadsvlucht van de Brusselaars.

Ook een ander lid zegt dat dit een interessant voorstel van ordonnantie is, dat zou moeten toelaten de prijsstijgingen in de woningsector af te remmen zonder de overheid onnodige lasten te bezorgen.

Het lid herinnert eveneens aan de ordonnantie van 29 augustus 1991, waarvan hij de initiatiefnemer is. Deze strekt ertoe de toegang tot de middelgrote woningen in het Gewest te bevorderen. Deze ordonnantie wil de gemeenten ertoe aanzetten een doelgericht huisvestingsbeleid te voeren, door terreinen waarvan ze eigenaar zijn over te dragen tegen een lagere prijs dan de werkelijke waarde. De toepassing van deze ordonnantie is een kwestie van politieke bereidheid.

Het lid acht het interessant te weten hoeveel al dan niet «geconventioneerde» woningen gebouwd werden.

Dit voorstel vervolledigt de gewestelijke wetgevingen op het vlak van de huisvesting. In de ordonnantie betreffende de sociale woningen wordt een solidariteitsbijdrage ingevoerd; het opzetten van een regeling voor de middelgrote huurwoningen vangt de gevolgen van deze bijdrage op.

Een aantal gemeenten besteden nu al de opbrengst van de kantoorbelastingen aan initiatieven op het vlak van de middelgrote huurwoningen.

De Minister bevestigt een lid dat een voorontwerp van ordonnantie waaraan momenteel wordt gewerkt, rekening houdt met de problematiek van de middelgrote huurwoningen. Dit voorontwerp van ordonnantie werd echter nog niet aan de Raad van State voorgelegd.

Een ander lid vraagt naar de band tussen dit voorstel van ordonnantie en de ordonnanties van 18 juli 1991 betreffende de toegang tot de middelgrote woningen en van 20 juli 1993 betreffende de sociale Huisvestingscode.

Het lid heeft ook opmerkingen betreffende de in artikel 2 opgenomen definities, met name betreffende de definitie van «natuurlijk persoon». Het lid betreurt bovendien dat het begrip «erfpacht» nergens wordt gedefinieerd.

De indiener van het voorstel herhaalt dat hij ernaar streeft de huidige wetgeving te vervolledigen. Enerzijds werden uit de Huisvestingscode alle verwijzingen naar de middelgrote woningen weggelaten om o.a. te voorkomen

Il précise que la proportion entre locataires et propriétaires dans la Région peut s'expliquer par l'importance des placements immobiliers d'une part et par un phénomène de dualisation sociale d'autre part. Ces deux aspects sont plus importants dans les grandes villes.

Il souligne toutefois qu'outre le renchérissement des coûts de l'immobilier, l'insécurité est une raison importante de l'exode des Bruxellois.

Un autre membre estime également la proposition d'ordonnance intéressante. Elle devrait permettre de freiner l'augmentation du coût du logement sans charge superflue pour les pouvoirs publics.

Le membre rappelle également l'ordonnance du 29 août 1991, votée à son initiative et visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région. Cette ordonnance vise à inciter les communes à avoir une politique du logement volontariste par la cession de terrains leur appartenant à un prix inférieur à leur valeur réelle. La mise en oeuvre de cette ordonnance est une question de volonté politique.

Le membre estime intéressant de connaître le nombre de logements construits avec ou sans conventionnement.

La présente proposition complète les législations régionales en matière de logement. Ainsi, dans l'ordonnance relative au logement social est instaurée une cotisation de solidarité; organiser le logement locatif moyen est un palliatif aux conséquences de cette cotisation.

Dans les faits, certaines communes affectent déjà le produit de la taxe sur les bureaux à des initiatives relatives au logement locatif moyen.

En réponse à la question d'un membre, le Ministre confirme qu'un avant-projet d'ordonnance en préparation prend en compte la problématique du logement locatif moyen. Cet avant-projet d'ordonnance n'est toutefois pas encore soumis au Conseil d'Etat.

Un autre membre souhaite connaître les articulations entre la présente proposition d'ordonnance et les ordonnances du 18 juillet 1991 relative à l'accès au logement moyen et du 20 juillet 1993 relative au Code du logement social.

Elle émet également des remarques sur les définitions prévues à l'article 2 et notamment sur la définition de la «personne physique». Elle regrette enfin l'absence de définition de l'emphytéose.

L'auteur de la proposition répète que son souci est de compléter le dispositif légal existant. D'une part, le Code du logement a été expurgé des références au logement moyen afin d'éviter notamment que les moyens du loge-

dat middelen voor de sociale woningsector naar een andere sector zou worden overgedragen. Anderzijds heeft de ordonnantie betreffende de toegang tot de middelgrote woningen betrekking op de middelgrote koopwoningen. Dit voorstel is bedoeld om een juridisch kader tot stand te brengen om de sector van de middelgrote huurwoningen te organiseren.

Er is geen tegenstrijdigheid tussen de verschillende teksten. Het zou zeker nuttig zijn de aangelegenheid in een tweede gedeelte van de Huisvestingscode eenvormig samen te brengen. De huidige wetgeving moet echter dringend worden aangevuld, wat het indienen en het onderzoeken van dit voorstel van ordonnantie motiveert.

Een lid onderstreept dat de tekst van het voorstel van ordonnantie slecht geschreven is en veel onduidelijkheden bevat. Het lid zal er tijdens de artikelsgewijze bespreking op terug komen.

Dit voorstel bevat twee doelstellingen : de toegang tot de huur enerzijds, en de toegang tot de eigendom anderzijds, te vergemakkelijken. Het bedrag voor de definitie van een middelgroot inkomen is overdreven.

Wat de toegang tot de huur betreft, is het lid voorstander van de erfpachtovereenkomst. De bedoeling van het voorstel is de toegang tot de middelgrote huurwoningen door de vermindering van de erfpachtrente gemakkelijker te maken ; zijn er andere gewestelijke subsidies ?

Uit de ervaring blijkt dat, wanneer een overheid een erfpachtovereenkomst sluit voor een grond, deze daarna dikwijls aan de erfpachthouder verkocht wordt. Het voordeel van de erfpacht in vergelijking met de verkoop is dat de overheid het beheer van de grond behoudt. Geen enkele bepaling van het voorstel verhindert dat de erfpacht door de verkoop van het terrein vervangen wordt.

De ordonnantie bevat bovendien geen enkele bepaling betreffende de afloop van de erfpacht. Zullen de goederen teruggekocht worden of gratis overgedragen worden ?

In verband met de toegang tot de eigendom heeft de spreker een verdeelde mening. Hij is geen voorstander van het via de GOMB gevoerde beleid en vindt het niet opportuun dat het Gewest belangrijke begrotingsbedragen vastlegt om de toegang tot de eigendom te vergemakkelijken voor personen met middelgrote en hoge inkomens. Hij onderstreept daarentegen de kwaliteit van het herverdelingsmechanisme van de leningen met beperkte rente zoals gebruikelijk bij het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen.

Welke nieuwe elementen voegt het voorstel aan de bestaande middelen toe ?

De indiener van het voorstel verwijst naar zijn inleidende uiteenzetting. Het nieuwe element van het voorstel is de oprichting van een sector van middelgrote huurwoningen

ment social soient transférés vers un autre secteur. D'autre part, l'ordonnance relative à l'accès au logement moyen vise le logement moyen acquisitif. La présente proposition tend à créer un cadre juridique organisant le secteur du logement moyen locatif.

Il n'y a pas de contradiction entre les divers textes. Il serait certes utile d'unifier la matière dans une deuxième partie du Code du logement, mais il est urgent de compléter le dispositif légal existant, ce qui motive le dépôt et l'examen de sa proposition d'ordonnance.

Un membre souligne la mauvaise rédaction et les nombreuses imprécisions du texte de la proposition d'ordonnance. Il y reviendra lors de la discussion des articles.

Cette proposition s'articule autour de deux objectifs : favoriser l'accès à la location, d'une part et l'accès à la propriété, d'autre part. Le montant prévu pour la définition du revenu moyen est excessif.

Concernant l'accès à la location, le membre est favorable à la technique du bail emphytéotique. La proposition entend favoriser l'accès au logement moyen locatif via la réduction du canon; d'autres subsides régionaux sont-ils prévus ?

L'expérience montre souvent que quand un pouvoir public cède un terrain en emphytéose, celui-ci est ensuite vendu à l'emphytéote. Or, l'intérêt de l'emphytéose par rapport à la vente est que le pouvoir public garde la maîtrise du terrain. Aucune disposition de la proposition n'interdit que l'emphytéose ne soit remplacée par la vente du terrain.

En outre, l'ordonnance ne prévoit aucune disposition destinée à gérer la fin de l'emphytéose. Y aura-t-il rachat des biens ou cession gratuite ?

Concernant l'accès à la propriété, l'avis de l'intervenant est mitigé. Il n'est pas favorable à la politique menée via la SDRB et estime inopportu que la Région engage des montants budgétaires importants pour favoriser l'accès à la propriété de personnes aux revenus moyens et supérieurs. Il souligne par contre la qualité redistributive du mécanisme des prêts à taux réduits tel que pratiqué par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles.

Quels sont les éléments novateurs prévus par la proposition par rapport aux moyens existants ?

L'auteur de la proposition renvoie à son exposé introductif. L'originalité de la proposition consiste en la création d'un secteur du logement moyen locatif basé sur la

op basis van de erfpachtovereenkomst enerzijds, en de harmonisering van alle initiatieven inzake middelgrote woningen, anderzijds.

Het inkomen voor de toegang, dat in artikel 4 van de ordonnantie voorgesteld wordt, maakt het voorwerp uit van een amendement van de Regering dat ertoe strekt dit voorstel en de ordonnantie van 29 augustus 1991 op elkaar af te stemmen. De indiener keurt dit amendement goed.

Het voorstel van ordonnantie is een eerste stap en richt de sector van de middelgrote huurwoningen op. Het is mogelijk dat tijdens de volgende zittingsperiode een meer voluntaristisch beleid gevoerd wordt door de terbeschikkingstelling van middelen voor deze sector. Deze middelen mogen in ieder geval niet ten nadele van de volkshuisvesting vrijgemaakt worden.

In verband met de toegang tot de huur voorziet geen enkele bepaling in de verkoop van gronden. Men mag niet uit het oog verliezen dat de eigenaar een overheid is. De erfpachtakte is het juridische kader dat aan de promotor, die een rechtspersoon is, opgelegd wordt. Indien hij zijn verbintenissen niet naleeft, is het gemeenrecht van toepassing.

Wat de toegang tot de eigendom betreft, bepaalt een amendement op artikel 11 dat iedere verkoop in overtreding van bepalingen van dit voorstel van ordonnantie, nietig is.

Het toepassingsgebied van dit voorstel is ruimer dan dat van de ordonnantie van 29 augustus 1991 die enkel op de lokale besturen betrekking had en niet ging over de toegang tot de huur.

De Minister van Huisvesting herinnert eraan dat een van de fundamentele doelstellingen van de huidige meerderheid erin bestaat de aantrekkelijkheid van het Gewest te verhogen en het sociale evenwicht van zijn bevolking te verbeteren. Daarvoor is een voluntaristisch huisvestingsbeleid essentieel.

Vooraf voor wat betreft de gezinnen uit de sociaal-economische middenklasse, waarop het besproken voorstel van ordonnantie voornamelijk betrekking heeft, kan men een tamelijk negatieve evolutie waarnemen die moet rechtgetrokken worden. Men stelt inderdaad vast dat heel wat gezinnen uit de sociaal-economische middenklasse het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlaten. Het aantal gezinnen uit de hogere sociaal-economische klasse zou daarentegen hetzelfde blijven terwijl het aantal kleine inkomens zou moeten groeien.

Het resultaat van deze verandering van verblijfplaats is de vermindering van het inkomensgemiddelde van de Brusselse gezinnen en de verbreding van de sociale kloof in de stad. Twee mechanismen moeten dus doorbroken worden: de vermindering van de bevolking en de vermindering van het inkomensgemiddelde van de gezinnen. De ordonnantie van 29 augustus 1991 en het huidige voorstel

technique du bail emphytéotique d'une part, et en l'uniformisation de l'ensemble des initiatives prises en matière de logement moyen, d'autre part.

Le revenu d'accès prévu par la proposition en son article 4 fait l'objet d'un amendement du Gouvernement visant à harmoniser la présente proposition et l'ordonnance du 29 août 1991. L'auteur approuve cet amendement.

La proposition d'ordonnance constitue une première étape et crée le secteur du logement moyen locatif. Il se pourrait que sous la prochaine législature, une politique plus volontariste soit menée via le dégagement de moyens financiers pour ce secteur. En aucun cas toutefois ces moyens ne pourraient être dégagés au détriment du logement social.

Concernant l'accès à la location, aucune disposition ne prévoit la vente de terrains. Il ne faut pas négliger le fait que le propriétaire est un pouvoir public. L'acte d'emphytéose constitue le cadre juridique s'imposant au promoteur, personne morale. Si celui-ci ne respecte pas les engagements qu'il a contractés, le droit commun s'applique.

Concernant l'accès à la propriété, un amendement à l'article 11 prévoit la nullité de toute vente réalisée en violation des dispositions de la présente proposition d'ordonnance.

Le champ d'application de la présente proposition est plus large que celui de l'ordonnance du 29 août 1991 qui visait uniquement les pouvoirs locaux et qui ne concernait pas l'accès à la location.

Le Ministre du Logement rappelle que l'un des objectifs fondamentaux que s'est fixé la présente majorité est de renforcer l'attractivité de la Région et de favoriser l'équilibre social de sa population. Pour ce faire, une politique du logement volontariste est essentielle.

Spécialement en ce qui concerne les familles de profil socio-économique moyen, objet principal de la proposition d'ordonnance en discussion, la tendance que l'on observe est assez négative et doit être redressée. On constate, en effet, une forte tendance des familles de profil socio-économique moyen à migrer hors de la Région bruxelloise. En revanche, le nombre des familles de profil socio-économique élevé devrait rester stationnaire tandis que les petits revenus devraient croître.

Le résultat de cette restructuration résidentielle est la diminution de la moyenne des revenus des ménages bruxellois et un approfondissement des disparités sociales dans la ville. Deux mécanismes doivent donc être brisés: la diminution de la population et la diminution du revenu moyen des ménages. L'ordonnance du 29 août 1991 et la présente proposition d'ordonnance, sont des éléments

van ordonnantie zijn betekenisvolle elementen voor een voluntaristisch huisvestingsbeleid voor de personen met middelgrote inkomens.

Naast deze doelstelling moet dit voorstel van ordonnantie ook zorgen voor een harmonisering van de reglementering, de toegangsvoorwaarden en de maatregelen voor de openbaarmaking en de controle die op de Brusselse partners voor de middelgrote woningen van toepassing zijn.

In deze zin kan het voorstel van ordonnantie alleen maar goedgekeurd worden.

De Minister tekent nochtans tweemaal voorbehoud aan onder de vorm van amendementen.

Ten eerste breekt het voorstel enigzins met de principes van het besluit van 28 januari 1993 tot uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991, vooral wat betreft de bepaling van de inkomens van de personen die tot een middelgrote woning toegang hebben. De Minister wenst dan ook een harmonisering tussen dit voorstel en de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Het tweede voorbehoud betreft het premiestelsel in artikel 9, paragraaf 1, van het voorstel van ordonnantie. Het bevat niet voldoende informatie in verband met de lokalisering van de goederen waarvoor een premie gekregen kan worden. Uit de ervaring met de aanwervings- en renovatiepremie is nochtans gebleken dat de premies die niet doelgericht zijn, niet efficiënt zijn.

Zo hadden de aanwervingspremie voor 80 % betrekking op bestaande woningen en hadden ze dus slechts weinig invloed op de bouw van nieuwe woningen. De aanwervingspremie gingen voor de hervorming van 1990 meer naar de mooie wijken dan naar de verloederde gebieden. Het is dus wenselijk dat het voorstel voor een zekere selectiviteit zorgt inzake de gebieden waarvoor premies toegekend worden.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerking aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

#### Artikel 2

Bij het eerste streepje strekt een amendement nr. 13 ertoe de woorden «of elke publiekrechtelijke gewestelijke of pararegionale instelling met bevoegdheid op het vlak van de middelgrote woningen» te doen vervallen.

Verscheidene leden doen opmerken dat de definitie voor verwarring zorgt. Een gewestelijke of pararegionale instelling is niet het Gewest.

significatifs pour construire une politique volontariste du logement à destination des personnes à revenus moyens.

Au-delà de cet objectif, la présente proposition d'ordonnance a également comme but d'unifier la réglementation, les conditions d'accès et les mesures de publicité et de contrôle applicables aux acteurs bruxellois du logement moyen.

En ce sens, cette proposition d'ordonnance ne peut être qu'approuvée.

Le Ministre émet néanmoins, deux réserves qui se traduisent par autant d'amendements.

Tout d'abord, la proposition rompt quelque peu avec les principes de l'arrêté du 28 janvier 1993 exécutant l'ordonnance du 29 août 1991, spécialement en ce qui concerne la détermination des revenus des personnes pouvant accéder à un logement moyen. Le Ministre souhaite donc qu'une harmonisation entre la présente proposition et l'ordonnance du 29 août 1991 soit réalisée.

La seconde réserve concerne le régime des primes visées à l'article 9, § 1<sup>er</sup> de la proposition d'ordonnance. Il ne paraît pas suffisamment ciblé quant à la localisation des biens bénéficiaires des primes. Or, l'expérience passée des primes à l'acquisition comme des primes à la rénovation a démontré l'absence d'efficacité de primes peu ciblées.

Ainsi, les primes à l'acquisition concernaient à 80 % des logements existants et avaient donc peu d'effets sur la création de logements neufs. Pour ce qui concerne les primes à la rénovation, avant la réforme de 1990, elles se concentraient dans les quartiers de standing plutôt que dans les zones dégradées. Il est donc souhaitable qu'une certaine sélectivité géographique dans l'octroi des primes puisse être consacrée par la proposition.

### III. Discussion des articles et votes

#### Article 1<sup>er</sup>

Cet article est adopté sans observation à l'unanimité des 10 membres présents.

#### Article 2

Au premier tiret, un amendement n° 13 vise à supprimer les mots «ou tout organisme régional ou pararéional de droit public ayant une compétence en matière de logement moyen».

Plusieurs membres font observer que la définition prévue est génératrice de confusion. Un organisme régional ou pararéional n'est pas la Région.



Een lid heeft vragen bij de door deze definitie bedoelde instellingen.

De indiener van het voorstel doet opmerken dat de definitie van het woord «Gewest» verduidelijkt wat er mee in verband staat. De betrokken instellingen zijn de instellingen waarvan het maatschappelijk doel en de opdrachten een bevoegdheid inzake middelgrote woningen met zich meebrengen. De ordonnantie heeft tot doel de sector van de middelgrote woningen te organiseren; in voorkomend geval zullen de betrokken instellingen hun statuut moeten aanpassen om het met de wetgeving in overeenstemming te brengen.

De Minister bevestigt dit antwoord en verduidelijkt dat de instellingen die voor het ogenblik betrokken zijn, het Woningfonds en de GOMB zijn, alsmede de BGHM op basis van bepaalde bepalingen van de nieuwe Huisvestingscode.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Een lid onderstreept bij het derde streepje dat de definitie van natuurlijk persoon op een of twee personen betrekking kan hebben.

De indiener van het voorstel doet opmerken dat de definities van de wetgevingen afhangen. De wetgevingstechniek vereist dat men in de ordonnantie verduidelijkt op wat ze betrekking heeft.

Een amendement nr. 14 strekt ertoe het laatste streepje met de definitie van overdracht te schrappen.

Een van de indieners van het amendement doet opmerken dat het woord «overdracht» een veel ruimere betekenis heeft dan die in de definitie. Hij zou dus liever hebben dat in de verscheidene artikelen herhaald wordt dat het gaat om het sluiten van een erfpachtovereenkomst.

De indiener van het voorstel bevestigt dat hij onnodige herhalingen wil vermijden om de tekst van de ordonnantie leesbaar te houden.

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

### Artikel 3

Een lid vindt het onnodig de huisvesting te definiëren in verhouding tot de inkomens van de personen die er verondersteld worden te wonen.

De indiener van het voorstel onderstreept dat het om hetzelfde juridische mechanisme gaat als voor de volkshuisvesting die gedefinieerd wordt in verhouding tot de inkomens voor de toegang van de huurders.

Un membre s'interroge encore sur les organismes visés par cette définition.

L'auteur de la proposition fait observer que la définition du terme «Région» précise ce qui s'y rapporte. Les organismes concernés sont ceux dont l'objet social et les missions prévoient une compétence en matière de logement moyen. L'ordonnance a pour effet d'organiser le secteur du logement moyen; il appartiendra, le cas échéant, aux organismes concernés d'adapter leurs statuts pour les mettre en conformité avec la législation.

Le Ministre confirme cette réponse et précise que les organismes actuellement concernés sont le Fonds du Logement, la SDRB et la SLRB suivant certaines dispositions du nouveau Code du Logement.

— L'amendement n° 13 est rejeté par 8 voix contre 3.

Au troisième tiret, un membre souligne que la définition «personne physique» peut en fait viser une ou deux personne(s).

L'auteur de la proposition fait remarquer que les définitions sont variables selon les législations. Il est de bonne légistique que dans une ordonnance, on précise ce qui est visé par celle-ci.

Un amendement n° 14 tend à supprimer le dernier tiret portant définition de la «cession».

Un des auteurs de l'amendement fait remarquer que le mot «cession» a un sens beaucoup plus large que celui prévu dans la définition. Il préférerait donc que soit répété dans le texte des différents articles qu'il s'agit de la conclusion d'un contrat d'emphytéose.

L'auteur de la proposition confirme son souci d'éviter des répétitions inutiles qui alourdissent le texte de l'ordonnance.

— L'amendement n° 14 est rejeté par 8 voix contre 3.

L'article 2 est adopté par 8 voix contre 3.

### Article 3

Un membre estime inadéquat de définir le logement par référence aux revenus des personnes censées y habiter.

L'auteur de la proposition souligne qu'il s'agit d'un mécanisme juridique identique à celui prévu pour le logement social qui se définit par référence aux revenus d'accès des locataires.

Een ander lid doet opmerken dat het artikel naar natuurlijke personen verwijst, wat ingaat tegen de definitie in artikel 2.

De indiener van het voorstel werpt op dat de ordonnantie voorwaarden voor de bewoning oplegt en dat het dus logisch is te verduidelijken dat het goed bestemd is voor de huisvesting van personen die aan deze voorwaarden beantwoorden.

Artikel 3 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 4

Een amendement nr. 9 van de Regering strekt ertoe punt 1 van § 1 te vervangen met het oog op de harmonisering van dit voorstel van ordonnantie en de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De Minister verwijst naar zijn opmerkingen in het kader van de algemene bespreking.

Een lid doet opmerken dat krachtens artikel 5 van het besluit van de Executieve van 28 januari 1993 tot uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991, de personen die op de ordonnantie aanspraak kunnen maken, inkomens mogen hebben tot 2 miljoen in het geval van een gezin met 3 kinderen waarbij elke echtgenoot over een belastaar inkomen van 1 miljoen frank beschikt. Het is dan ook misleidend te zeggen dat men zich richt tot een bevolkingsgroep met middelgrote inkomens, aangezien ongeveer 90 % van de bevolking aanspraak kan maken op de bepalingen van de ordonnantie. Het is juist te zeggen dat de meerderheid zich richt tot de middelgrote en hoge inkomens.

De Minister repliceert dat het voorbeeld van de spreker een randgeval is.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Bij punt 2 van § 1 stelt een lid vast dat inzake volkshuisvesting het besluit van de Executieve van 23 december 1993 in artikel 4, § 2, verschillende voorwaarden opsomt die betrekking hebben op het bezit van onroerende goederen door de kandidaat-huurder. Het lid stelt zich vragen over de noodzaak van een harmonisering van de twee wetgevingen.

Een ander lid stelt vast dat besproken bepalingen voor onverantwoorde ongelijkheden zorgt omdat ze kandidaten die een belangrijk vruchtgebruik genieten, aanspraak laat maken op de ordonnantie, terwijl ze kandidaten uitsluit die een kleine onverdeelde quotiteit op een onroerend goed hebben.

De indiener van het voorstel vindt het niet opportuun het toepassingsgebied van de ordonnantie uit te breiden door afwijkingen toe te staan.

Un autre membre fait observer que l'article se réfère à des personnes physiques, ce qui est contraire à la définition prévue à l'article 2.

L'auteur de la proposition objecte que l'ordonnance prévoit des conditions d'habitation et qu'il est donc logique de préciser que le bien est destiné au logement de personnes répondant à ces conditions.

L'article 3 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

#### Article 4

Un amendement n° 9 du Gouvernement tend à remplacer le point 1 du § 1<sup>er</sup> en vue d'harmoniser la présente proposition d'ordonnance et l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Ministre se réfère à son intervention dans le cadre de la discussion générale.

Un membre fait observer qu'en fonction de l'article 5 de l'arrêté de l'Exécutif du 28 janvier 1993 portant exécution de l'ordonnance du 29 août 1991, les personnes pouvant bénéficier de l'ordonnance peuvent avoir des revenus qui s'élèvent jusqu'à 2 millions dans le cas d'un ménage avec 3 enfants où chacun des époux dispose d'un revenu imposable d'1 million de francs. Il est dès lors abusif de dire que l'on s'adresse à une population disposant de revenus moyens, puisque 90 % environ de la population peut bénéficier des dispositions de l'ordonnance. Il est plus exact de dire que la majorité s'adresse aux revenus moyens et supérieurs.

Le Ministre réplique que l'exemple donné par l'intervenant constitue un cas extrême.

— L'amendement n° 9 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Au point 2 du § 1<sup>er</sup>, un membre constate qu'en matière de logement social, l'arrêté de l'Exécutif du 23 décembre 1993 prévoit en son article 4, § 2, diverses conditions se rapportant à la possession par le candidat locataire de biens immeubles. Il s'interroge sur la nécessité d'une harmonisation des deux législations.

Un autre membre constate que la disposition en discussion génère des inégalités injustifiées en ce qu'elle admet au bénéfice de l'ordonnance des candidats bénéficiant d'un usufruit important, alors qu'elle en exclut des candidats disposant d'une petite quotité indivise sur un bien immeuble.

L'auteur de la proposition estime inopportu d'élargir le champ d'application de l'ordonnance en prévoyant des dérogations.

Om het toepassingsgebied van de ordonnantie te beperken dient de eerste spreker een mondeling amendement in dat ertoe strekt tussen de woorden «in volle eigendom» en het woord «hebben» de woorden «of vruchtgebruik» toe te voegen.

Een lid vindt het opportuener een bovengrens te bepalen voor het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van de kandidaat-huurder of koper.

Dit mondelinge amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 4 (geamendeerd) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

#### Artikel 5

In § 1 strekt een amendement nr. 1 ertoe op de derde regel de woorden «deze persoon» te vervangen door de woorden «het Gewest».

De indiener van het amendement verduidelijkt dat het gaat om eigendommen van het Gewest.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Ingevolge een vraag om uitleg van een lid over de erfpachtovereenkomst, verwijst de indiener van het voorstel van ordonnantie naar het gemeenrecht.

Bij dezelfde eerste paragraaf vraagt een lid zich af waarom er niet verwezen wordt naar de rechtspersonen, nl. een promotor. De natuurlijke personen worden van het systeem uitgesloten.

De indiener van het voorstel onderstreept dat het systeem geïnspireerd is op het systeem van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's). Het gaat erom de sector van de middelgrote huurwoningen via rechtspersonen en niet via particulieren te organiseren.

Dezelfde spreker doet opmerken dat § 2 twee tegenstellingen bevat: enerzijds verwijst deze paragraaf naar artikel 10 dat de toegang tot de eigendom betreft en anderzijds bedoelt de paragraaf natuurlijke personen die van het artikel uitgesloten worden krachtens § 1. Het lid heeft eveneens vragen bij het feit dat het eerste streepje van § 2 over de overdracht ten gunste van een natuurlijk persoon, de naleving oplegt van de procedures bedoeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991; hoewel er niet naar verwezen wordt onder het tweede streepje dat betrekking heeft op de overdracht ten gunste van rechtspersonen.

Een ander lid vindt dat de woorden «met betrekking tot de in de vorige § bedoelde goederen» die in limine van § 2 voorkomen, een herhaling vormen. Het lid stelt voor ze te schrappen.

En vue de restreindre le champ d'application de l'ordonnance, le premier intervenant dépose un amendement oral tendant à insérer entre les mots «de la pleine propriété» et les mots «de biens immeubles» les mots «ou de l'usufruit».

Un membre estime plus opportun de prévoir une limite supérieure du revenu cadastral des biens immobiliers du candidat locataire ou acquéreur.

— Cet amendement oral est rejeté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 4 (amendé) est adopté par 8 voix contre 3.

#### Article 5

Au § 1<sup>er</sup>, un amendement n°1 vise à remplacer à la troisième ligne le mot «leur» par le mot «lui».

L'auteur de l'amendement précise que le pronom «lui» se rapporte à la Région.

— L'amendement n° 1 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Suite à une demande d'explication d'un membre concernant le bail emphytéotique, l'auteur de la proposition d'ordonnance se réfère au droit commun.

Au même § 1<sup>er</sup>, un membre se demande pourquoi il n'est fait référence qu'aux personnes morales, c'est-à-dire un promoteur. Les personnes physiques sont exclues du système mis en place.

L'auteur de la proposition souligne que le système mis en place s'inspire du système des sociétés immobilières de service public (SISP). Il s'agit d'organiser le secteur du logement moyen locatif via des personnes morales et non via des particuliers.

Le même intervenant fait observer que le § 2 contient deux contradictions: d'une part, il se réfère à l'article 10 qui concerne l'accès à la propriété et d'autre part, il vise les personnes physiques qui sont exclues de l'article en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup>. Il s'interroge également sur le fait que le premier tiret du § 2 relatif à la cession au bénéfice d'une personne physique impose le respect des procédures visées à l'ordonnance du 29 août 1991, alors qu'il n'y est pas fait référence au second tiret relatif à la cession au bénéfice des personnes morales.

Un autre membre estime que les mots «Pour les biens visés au paragraphe précédent» qui figurent in limine du § 2 sont redondants. Il en propose la suppression.

De indiener van het voorstel van ordonnantie gaat akkoord met de opmerking van de eerste spreker over de verwarring tussen de toegang tot de huur en de toegang tot de eigendom. Het eerste streepje van paragraaf 2 moet dus geschrapt worden.

Het tweede streepje legt de naleving op van de procedures voor de openbaarmaking bedoeld in artikel 6 voor de overdracht via een erfpachtovereenkomst ten gunste van een rechtspersoon. Het is dus niet nodig te verwijzen naar de procedures bedoeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De eerste spreker onderstreept evenwel dat de bekendmakingsmaatregelen bedoeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991 strikter zijn dan die bedoeld in artikel 6 van het voorstel van ordonnantie.

De indiener van het voorstel van ordonnantie deelt de mening van een lid dat er een herhaling is. Hij stelt dan ook in een mondeling amendement voor § 2 als volgt te formuleren : «De overdragende overheid moet toezien op de naleving van de bepalingen bedoeld in artikel 6 van deze ordonnantie».

Dit mondelinge amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

De Commissie beslist eveneens bij eenparigheid de verdeling van het artikel in paragrafen te vervangen door een verdeling in twee leden.

Artikel 5 (geamendeerd) wordt aangenomen met 6 stemmen, bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 6

Bij 1° vraagt een lid naar de betekenis van de woorden «ingetekende zending». Gaat het om een aangetekende zending via de post ?

De indiener van het voorstel van ordonnantie verduidelijkt dat het gaat om het toesturen, naar de Regering, van de beslissing van een overheid tot de overdracht over te gaan. Het volstaat dat deze zending door de diensten van de Minister geregistreerd wordt ; het betreft een administratief gebruik.

Dezelfde spreker merkt op dat 1° naar de Minister verwijst zonder te verduidelijken om wie het gaat. De definities zeggen hier niets over.

De Minister stelt met een mondeling amendement voor de woorden «aan de Minister» te vervangen door de woorden «aan de Regering», vermits deze in artikel 2 gedefinieerd wordt.

Dit mondelinge amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

L'auteur de la proposition d'ordonnance marque son accord avec l'observation du premier intervenant relative à la confusion entre l'accès à la location et l'accès à la propriété. Il y a donc lieu de supprimer le premier tiret du § 2.

Le second tiret impose le respect des procédures de publicité visées à l'article 6 pour la cession à bail emphytéotique au bénéfice d'une personne morale. Il n'est donc pas nécessaire de se référer aux procédures visées par l'ordonnance du 29 août 1991.

Le premier intervenant souligne toutefois que les mesures de publicité visées par l'ordonnance du 29 août 1991 sont plus contraignantes que celles visées à l'article 6 de la proposition d'ordonnance.

L'auteur de la proposition d'ordonnance souscrit également à la redondance soulignée par un membre. Il propose dès lors, par amendement oral, la nouvelle rédaction suivante du § 2 : «Le pouvoir cédant doit veiller au respect des dispositions visées à l'article 6 de la présente ordonnance».

— Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

La Commission décide également à l'unanimité de supprimer la division de l'article en paragraphes et de la remplacer par une division en deux alinéas.

L'article 5 (amendé) est adopté par 6 voix et 3 abstentions.

#### Article 6

Au 1°, un membre s'interroge sur le sens des mots «envoi enregistré». S'agit-il d'un envoi recommandé à la poste ?

L'auteur de la proposition d'ordonnance précise qu'il s'agit de l'envoi au Gouvernement de la décision d'un pouvoir public de procéder à la cession. Il suffit que cet envoi soit enregistré par les services du Ministre; il s'agit d'une pratique administrative courante.

Le même intervenant observe que le 1° se réfère au Ministre sans qu'il soit précisé lequel. Les définitions sont muettes à ce sujet.

Le Ministre propose, par amendement oral, de remplacer les mots «au Ministre» par les mots «au Gouvernement», celui-ci étant défini à l'article 2.

— Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Een ander lid doet opmerken dat 2° verwijst naar de overdracht van erfpachtrechten, wat een herhaling is van de definitie «overdracht» in artikel 2. Dat bewijst dat deze definitie overbodig was.

De eerste spreker stelt eveneens in 2° voor, via een mondeling amendement, de woorden «het aanplakken van een bericht» te vervangen door de woorden «de bekendmaking via het aanplakken van een bericht».

Dit mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 6 (geamendeerd) wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 7

Een lid stelt voor in § 1, op het einde van 1°, de woorden «die op dat ogenblik gelden» toe te voegen. Men moet verduidelijken dat het gaat om de waarde van het goed op het ogenblik van de herziening van de erfpachtrechte.

De indiener van het voorstel en de minister bevestigen dat deze precisering vanzelfsprekend is.

Op het einde van 2° beslist de commissie bij eenparigheid de woorden «van dit artikel» te vervangen door de woorden «van deze paragraaf».

Een amendement nr. 2 strekt ertoe het 2° van § 1 aan te vullen met een lid dat de Regering machtigt de minimale kwaliteitsvoorwaarden van de middelgrote woningen te bepalen.

De indiener ervan verduidelijkt dat het belangrijk is dat de renovatie-, bouw- of verbouwingswerken van een zekere kwaliteit zijn om te vermijden dat er onvoldoende aantrekkelijke middelgrote woningen aangeboden worden.

De indiener van het voorstel en de minister gaan hiermee akkoord.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

In 5° van § 1 strekt een amendement nr. 3 ertoe de woorden «de kostprijs, de erfpachtrechte, de renovatie-, bouw-, wederopbouw- of studiekosten inbegrepen» te vervangen door de woorden «de waarde van het goed».

De indiener van dit amendement doet inderdaad opmerken dat, wanneer het goed in goede staat is, de kostprijs, die de basis is voor de berekening van de huurprijs, laag zal uitvallen. De oorspronkelijke bepaling zou dus een bijzonder matige huurprijs opleveren, waardoor niet aan de bekommernis van de privé-verhuurder, namelijk een zekere winst maken, wordt voldaan.

Un autre membre fait remarquer que le 2° se réfère à la cession de droits d'emphytéose, ce qui est redondant par rapport à la définition de la «cession» prévue à l'article 2. Cela prouve que cette définition était superflue.

Au 2° également, le premier intervenant propose, par amendement oral, de remplacer les mots «l'affichage d'un avis» par les mots «la publication d'un avis par voie d'affichage».

- Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'article 6 (amendé) est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

#### Article 7

Au § 1<sup>er</sup>, un membre propose d'ajouter in fine du 1° les mots «en cours à ce moment». Il faut préciser qu'il s'agit de la valeur du bien au moment de la révision du canon.

L'auteur de la proposition et le Ministre confirment que cette précision va de soi.

In fine du 2°, la Commission décide à l'unanimité de remplacer les mots «du présent article» par les mots «du présent paragraphe».

Un amendement n° 2 vise à compléter le 2° du § 1<sup>er</sup> par un alinéa prévoyant une habilitation au Gouvernement pour fixer les normes de qualité minimales des logements moyens.

Son auteur précise qu'il est important que les travaux de rénovation, de construction ou de reconstruction soient d'une certaine qualité afin d'éviter de mettre sur le marché des logements moyens trop peu attractifs.

L'auteur de la proposition et le Ministre marquent leur accord.

- L'amendement n° 2 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Au 5° du § 1<sup>er</sup>, un amendement n° 3 tend à remplacer les mots «du coût de revient, en ce compris le canon, les coûts de rénovation, de construction, de reconstruction et d'études» par les mots «de la valeur du bien».

L'auteur de cet amendement fait en effet observer que lorsque le bien est en bon état, le coût de revient qui sert de base au calcul du loyer sera de faible importance. La disposition initiale aurait donc pour conséquence un loyer spécialement modique qui ne permettrait pas à l'opérateur privé de satisfaire son souci d'une certaine rentabilité.

De indiener van het voorstel en de minister gaan hiermee akkoord.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 6 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Een lid vraagt zich bij § 2 af wat de gevolgen zijn van de nietigverklaring van de erfpachtovereenkomst voor de bouw- en renovatiewerken die reeds uitgevoerd zijn op een grond die via een erfpachtovereenkomst overgedragen is.

De indiener van het voorstel doet opmerken dat de nietigverklaring de sanctie is voor de niet-naleving van de bepalingen van de ordonnantie. Indien de erfpachtovereenkomst nietig is, gaat het goed naar de eigenaar van de grond, met inbegrip van de uitgevoerde werken. Het geschil tussen de eigenaar en de erfpachthouder zal in dat geval voor de hoven en rechtbanken komen en er zal een vonnis geveld worden op basis van het gemeenrecht.

Artikel 7 (geamendeerd) wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

#### Artikel 8

Een lid doet opmerken dat dit artikel het probleem doet rijzen van de verspreiding van informatie van persoonlijke aard bij privaatrechtelijke rechtspersonen. Het lid verwijst in dit verband naar de opmerkingen van de minister tijdens de bespreking van de Huisvestingscode.

Dit artikel wil daarenboven de privaatrechtelijke rechtspersonen belasten met het toezicht op de naleving van de bepalingen van de ordonnantie.

De indiener van het voorstel van ordonnantie en de minister onderstrepen dat het om een systeem gaat dat vergelijkbaar is met het systeem dat in de volkshuisvesting van toepassing is. De OVM's zijn geen publiekrechtelijke rechtspersonen; het zijn handelsvennootschappen met een opdracht van openbare dienst. Om aanspraak te kunnen maken op de bepalingen van de ordonnantie, aanvaardt de privaatrechtelijke rechtspersoon de voorwaarden van deze ordonnantie. Het is normaal dat de wetgever aan de rechtspersoon voorwaarden oplegt als tegenprestatie voor de hem toegekende voordelen.

In § 1, 3°, strekt een amendement nr. 4 ertoe de woorden «binnen acht dagen» te vervangen door de woorden «binnen een maand».

De indiener verduidelijkt dat hij voorstelt dezelfde termijn te nemen als deze die geldt voor de volkshuisvesting, omdat acht kalenderdagen een zeer kort termijn zijn.

De indiener van het voorstel en de minister gaan hiermee akkoord.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

L'auteur de la proposition et le Ministre marquent leur accord.

– L'amendement n° 3 est adopté par 6 voix et 3 abstentions.

Au § 2, un membre s'interroge sur les conséquences de la nullité de l'emphytéose sur les travaux de construction et de rénovation déjà opérés sur un terrain cédé à bail emphytéotique.

L'auteur de la proposition fait observer que la nullité est la sanction du non-respect des dispositions de l'ordonnance. Si l'emphytéose est nulle, le bien revient au propriétaire du terrain, y compris les travaux effectués. Le litige entre le propriétaire et l'emphytéote sera dans ce cas soumis au cours et tribunaux et jugé selon le droit commun.

L'article 7 (amendé) est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

#### Article 8

Un membre fait observer que cet article pose le problème de la divulgation d'informations de nature privée à des personnes morales de droit privé. Il se réfère à cet égard aux interventions du Ministre lors de la discussion du Code du Logement.

En outre, cet article tend à faire supporter par des personnes morales de droit privé la charge de veiller au respect des dispositions de l'ordonnance.

L'auteur de la proposition d'ordonnance et le Ministre soulignent qu'il s'agit d'un système parallèle à celui mis en oeuvre dans le logement social. Les SISP ne sont pas des personnes morales de droit public; il s'agit de sociétés commerciales revêtues d'une mission de service public. Pour bénéficier des dispositions de l'ordonnance, la personne morale de droit privé accepte de se soumettre à des conditions prévues par celle-ci. Il est normal que le législateur impose des conditions à la personne morale en contrepartie des avantages qui lui sont accordés.

Au § 1<sup>er</sup>, 3°, un amendement n° 4 vise à remplacer les mots «dans un délai de 8 jours» par les mots «dans un délai d'un mois».

Son auteur précise qu'il s'agit de se calquer sur le délai existant en matière de logement social, le délai de 8 jours calendrier étant très court.

L'auteur de la proposition et le Ministre marquent leur accord.

– L'amendement n° 4 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Een lid heeft vragen bij 3°, in verband met de weigering van de aanvraag. Men zou het beter hebben over een onontvankelijke aanvraag. Om welke reden kan een eigenaar een huurder weigeren in het kader van deze ordonnantie? Men moet zeer voorzichtig zijn vermits deze aangelegenheid tot het burgerlijk recht behoort.

De minister verwijst naar de toegangsvoorwaarden in artikel 4 en onderstreept dat de weigering hier synoniem is voor onontvankelijkheid.

De indiener van het voorstel van ordonnantie bevestigt dat de weigering van een aanvraag alleen gemotiveerd kan worden door het feit dat de toegangsvoorwaarden in artikel 4 niet vervuld zijn. Elke andere reden tot weigering zou een constitutief element betekenen van de niet-naleving, door de erfpachthouder, van de verplichtingen die hem door deze ordonnantie opgelegd zijn.

In § 1, 4°, strekt een amendement nr. 5 ertoe het laatste streepje te doen vervallen.

De indiener van dit amendement doet inderdaad opmerken dat het begrip «wijk» dat gebruikt wordt om een voorrang vast te stellen, te vaag is en de bepaling onuitvoerbaar maakt. Het moet dus worden weggelaten.

De indiener van het voorstel en de minister gaan hiermee akkoord.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Een amendement nr. 12 strekt ertoe § 2 aan te vullen om de Regering de machtiging te geven een controle te organiseren van de naleving van de verschillende bepalingen in artikel 8 voor de toewijzing van de woningen.

Amendement nr. 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 8 (geamendeerd) wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

#### Artikel 9

In § 1 strekt een amendement nr. 6 ertoe punt 2 te doen vervallen omdat het een overlapping vormt met punt 1.

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Een lid stelt vast dat de bepaling van § 2 sterk gelijkt op de bepaling die geldt bij het Woningfonds, met uitzondering van de woorden «met uitsluiting van de kostprijs van de grond». Het lid onderstreept hoe moeilijk het is de prijs van de grond te schatten wanneer het gaat om de aankoop van een bebouwd goed. Het lid vraagt zich bovendien af waarom de prijs van de grond uitgesloten werd.

Un membre s'interroge sur les termes «refus de candidature» prévus au 3°. Il conviendrait plutôt de parler de candidature irrecevable. Pour quelle raison un propriétaire peut-il refuser un locataire dans le cadre de la présente ordonnance? Il s'agit d'être particulièrement prudent étant donné que la matière relève du droit civil.

Le Ministre se réfère aux conditions d'accès prévues à l'article 4 et souligne que le terme «refus» est ici synonyme de non-recevabilité.

L'auteur de la proposition d'ordonnance confirme que le refus d'une candidature ne peut se motiver que par le fait que les conditions d'accès prévues à l'article 4 ne sont pas remplies. Tout autre motif de refus serait constitutif du non-respect par l'emphytéote des obligations mises à sa charge par la présente ordonnance.

Au § 1<sup>er</sup>, 4°, un amendement n° 5 tend à abroger le dernier tiret.

L'auteur de cet amendement fait en effet observer que la notion de «quartier» utilisée pour fixer une priorité est trop vague et empêche la disposition d'être opérationnelle. Il convient donc de la supprimer.

L'auteur de la proposition et le Ministre marquent leur accord.

— L'amendement n° 5 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Un amendement n° 12 tend à compléter le § 2 en vue d'habiliter le Gouvernement à organiser un contrôle du respect des différentes dispositions prévues par l'article 8 pour l'attribution des logements.

— L'amendement n° 12 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'article 8 (amendé) est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

#### Article 9

Au § 1<sup>er</sup>, un amendement n° 6 tend à abroger le point 2 qui fait double emploi avec le point 1.

— Cet amendement est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Un membre constate que la disposition du § 2 est fort proche de celle en vigueur au niveau du Fonds du Logement, à l'exception des termes «exclusion faite du prix du terrain». Il souligne la difficulté d'estimer le prix du terrain quand il s'agit de l'achat d'un bien construit. Il s'interroge en outre sur les motifs justifiant l'exclusion du prix du terrain.

De indiener van het voorstel van ordonnantie verduidelijkt dat, wanneer de ordonnantie van 29 augustus 1991 zal toegepast worden, het mogelijk is dat de grond omzeggens gratis overgedragen wordt. Het is dan ook logisch geen rekening te houden met de kostprijs van de grond.

Het lid onderstreept dat het dan juister zou zijn in § 2 de woorden «met uitsluiting van de kostprijs van de grond» te vervangen door de woorden «met uitsluiting van de waarde van de grond». Het lid stelt een mondeling amendement in die zin voor.

Dit mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

De spreker doet evenwel opmerken dat zijn eerste opmerking over de moeilijkheid om de waarde van de grond te schatten op het ogenblik van de aankoop van een gebouwd goed, geldig blijft.

De indiener geeft deze moeilijkheid toe maar is van oordeel dat ze in de uitvoeringsbesluiten opgelost moet worden.

De commissie beslist bij eenparigheid het jaar 1995 als ABEX-basis te nemen.

Een amendement nr. 10 van de Regering strekt ertoe het artikel met een § 3 aan te vullen, die luidt: «De in § 1 bedoelde tegemoetkomingen zullen voor het merendeel geconcentreerd worden in de ruimte voor een versterkte ontwikkeling van de huisvesting, zoals bepaald in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.»

De minister verduidelijkt dat de tegemoetkomingen in het kader van de ordonnantie doelgericht moeten zijn.

De indiener van het voorstel gaat akkoord met dit amendement dat in het door de meerderheid gevoerde beleid past.

Een lid is het ook eens met dit amendement, aangezien het een maatregel van het GewOP is die zijn fractie heeft goedgekeurd. Het lid onderstreept evenwel dat dit amendement enkel een bedoeling te kennen geeft en dus niet in het bepalend gedeelte van de ordonnantie thuishoort.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 9 (geamendeerd) wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

#### Artikel 10

Een amendement nr. 7 strekt ertoe het eerste lid van § 2 aan te vullen met de woorden «exclusief BTW». Het is enkel een tekstcorrectie.

L'auteur de la proposition d'ordonnance précise que quand l'ordonnance du 29 août 1991 sera appliquée, il est possible que le terrain soit cédé à titre pratiquement gratuit. Il est dès lors logique de ne pas tenir compte du prix du terrain.

Le membre souligne qu'il serait alors plus correct de remplacer dans le § 2 les termes «exclusion faite du prix du terrain» par les mots «exclusion faite de la valeur du terrain». Il propose un amendement oral en ce sens.

- Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'intervenant fait toutefois observer que sa première remarque relative à la difficulté d'estimation de la valeur du terrain lors de l'achat d'un bien construit reste valable.

L'auteur admet cette difficulté mais estime qu'elle devra être résolue via les arrêtés d'exécution.

La Commission décide à l'unanimité de prendre comme base ABEX, l'année 1995.

Un amendement n° 10 du Gouvernement tend à compléter l'article par un § 3 rédigé comme suit: «Les interventions visées au § 1<sup>er</sup> se concentreront majoritairement dans l'espace de développement renforcé du logement défini dans le Plan Régional de Développement.»

Le Ministre précise qu'il s'agit de mieux cibler les interventions prévues dans le cadre de l'ordonnance.

L'auteur de la proposition marque son accord sur cet amendement qui est conforme à la politique suivie par la majorité.

Un membre marque également son accord sur cet amendement étant donné qu'il s'agit d'une mesure du PRD approuvée par son groupe. Il souligne toutefois que cet amendement ne consiste qu'en une déclaration d'intention et qu'il n'a dès lors pas sa place dans le dispositif de l'ordonnance.

- L'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'article 9 (amendé) est adopté par 7 voix et 1 abstention.

#### Article 10

Un amendement n° 7 tend à compléter le 1<sup>er</sup> alinéa du § 2 par les mots «hors TVA». Il s'agit d'une pure correction matérielle.



Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Een lid heeft vragen bij de tegenstelling tussen dit voorstel en de ordonnantie van 12 november 1992 inzake de vervreemding van onroerende domeingoederen, vooral wat artikel 5 van deze ordonnantie betreft. De schatting van het comité tot aankoop van onroerende goederen bedoeld in de ordonnantie van 12 november 1992 kan hoger zijn dan de maximumprijs bedoeld in dit voorstel. Welke ordonnantie is dan van toepassing ?

De indiener van het voorstel van ordonnantie merkt op dat het huisvestingsbeleid in principe uitgesloten is van het toepassingsgebied van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen.

De minister preciseert eerst en vooral dat de bovenvermelde ordonnantie niet op de pararegionale instellingen van toepassing is. Voor wat de woningen betreft die eigendom zijn van het Gewest, en in het geval van een tegenstelling tussen deze ordonnantie en de ordonnantie van 12 november 1992, zou deze ordonnantie voorrang hebben krachtens het principe dat een specifieke wet primeert op een algemene wet en een recentere wet op een vroegere wet.

Het lid doet ook opmerken dat de ondergrens van de verkoopprijs in § 2 het Gewest of de pararegionale instellingen verhindert niet-gerenoveerde woningen te verkopen.

De indiener van het voorstel en de minister zijn het eens met deze opmerking en stellen via een mondeling amendement voor in het eerste lid van § 2 de woorden «en niet lager dan 30.000 fr.» te doen vervallen.

Dit mondelinge amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Het lid doet ook opmerken dat het logischer geweest zou zijn het maximumbedrag van de verkoopprijs in het uitvoeringsbesluit vast te leggen. Het lid verbaast er zich ook over dat de aanpassing van dit bedrag bedoeld in het 2de lid van § 2, tot 6% beperkt is. Het is mogelijk dat de inflatie in de toekomst hoger ligt dan 6%.

De indiener van het voorstel werpt op dat deze bepaling beantwoordt aan de wil om de markt te controleren.

Een ander lid stelt vast dat het artikel enkel de verkoop van woningen bedoelt. Waarom zou men niet de verkoop van gronden bestemd voor middelgrote woningen ook in dit artikel opnemen ?

De indiener van het voorstel verduidelijkt dat deze doelstelling niet in deze bepaling past omdat het de verkoop van gebouwde woningen betreft.

— Cet amendement est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

Un membre s'interroge sur la contradiction entre la présente proposition et l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'alinéation d'immeubles domaniaux, notamment son article 5. L'estimation du comité d'acquisition d'immeubles prévue par l'ordonnance du 12 novembre 1992 peut être supérieure au prix maximum prévu par la présente proposition. Quelle ordonnance est alors d'application ?

L'auteur de la proposition d'ordonnance observe qu'en principe, la politique du logement est exclue du champ d'application de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'alinéation d'immeubles domaniaux.

Le Ministre précise tout d'abord que l'ordonnance précitée ne s'applique pas aux pararégionaux. D'autre part, pour les logements appartenant à la Région et au cas où il y aurait une contradiction entre la présente ordonnance et l'ordonnance du 12 novembre 1992, la présente ordonnance prévaudrait en fonction du principe qu'une loi spécifique déroge à une loi générale et une loi postérieure à une loi antérieure.

Le membre fait également observer que la limite inférieure du prix de vente prévue par le § 2 empêche la Région ou les organismes pararégionaux de vendre des logements non rénovés.

L'auteur de la proposition ainsi que le Ministre admettent cette observation et proposent, par amendement oral, de supprimer au 1er alinéa du § 2 les mots «et inférieur à 30.000 francs».

— Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

Le membre fait encore observer qu'il aurait été plus logique de prévoir le montant maximum du prix de vente dans l'arrêté d'exécution et s'étonne également de la limitation à 6 % de l'actualisation de ce montant prévue par le deuxième alinéa du § 2. Il est possible que dans l'avenir, l'inflation dépasse 6 %.

L'auteur de la proposition objecte que cette disposition s'inscrit dans une volonté de maîtrise du marché.

Un autre membre constate que l'article prévoit uniquement la vente de logements. Pourquoi ne pas prévoir également la vente de terrains destinés à accueillir du logement moyen ?

L'auteur de la proposition précise que cet objectif ne se situe pas dans le cadre de la présente disposition qui concerne la vente de logements bâtis.

Artikel 10 (geamendeerd) wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

#### Artikel 11

De commissie beslist bij éénparigheid de woorden «de minister» door de woorden «de Regering» te vervangen.

Een lid stelt vast dat 2° van § 2 niet in de mogelijkheid voorziet van de gedeeltelijke verhuring, die daarentegen wel in 2° van § 1 bedoeld wordt. Men zou dus in 2° van § 2 tussen de woorden «van de kostprijs» en de woorden «niet overschrijdt», de woorden «van het verhuurde gedeelte van het goed» moeten toevoegen.

De minister doet anderzijds opmerken dat 2° van § 2 een bovengrens voor de huurprijs oplegt die overeenstemt met 7% van de kostprijs. Amendement nr. 3 dat bij artikel 7 aangenomen is, heeft echter de woorden «de kostprijs» vervangen door de woorden «de waarde van het goed». Men zou dus deze bepaling in overeenstemming moeten brengen met de voorheen aangenomen bepaling.

Een lid is beducht voor het mogelijk speculatieve gevolg van dit amendement. De waarde van het goed stijgt met de marktprijzen; men moet vermijden dat een plotse stijging van de prijzen van het onroerend goed gevolgen heeft voor de huurprijzen.

De indiener van amendement nr. 3 herinnert eraan dat de privé-verhuurder de mogelijkheid moet krijgen zijn investering enigszins te laten renderen.

De minister merkt ook op dat de toepassing van de besproken bepaling het voorafgaande akkoord van de Regering vereist.

De indiener van het voorstel van ordonnantie stelt via een mondeling amendement voor in de laatste regel van 2° van § 2, de woorden «van de kostprijs» te vervangen door de woorden «van de waarde van het verhuurde gedeelte van het goed».

Dit mondelinge amendement wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

Een amendement nr. 8 strekt ertoe het artikel aan te vullen met een paragraaf 3 die geïnspireerd is op artikel 7 van ordonnantie van 29 augustus 1991.

De indiener van het amendement verduidelijkt dat het amendement ertoe strekt te voorkomen dat de persoon die gewestelijke steun ontvangt, winst maakt die onverenigbaar is met de doelstelling die met deze steun wordt nagestreefd. Dit zou in het bijzonder het geval zijn indien hij het goed zou overdragen aan personen met een inkomen dat hoger is dan dat bedoeld in deze ordonnantie.

L'article 10 (amendé) est adopté par 7 voix et 1 abstention.

#### Article 11

La Commission décide à l'unanimité de remplacer les mots «le Ministre» par les mots «le Gouvernement».

Un membre constate que le 2° du § 2 ne prévoit pas l'hypothèse de la location partielle qui est par contre visée au 2° du § 1er. Il y aurait donc lieu de compléter le 2° du § 2 par les mots «de la partie du bien donné en location».

D'autre part, le Ministre fait observer que le 2° du § 2 prévoit un plafond de loyer fixé à 7 % du prix de revient. Or, l'amendement n° 3 adopté à l'article 7 a remplacé les mots «du coût de revient» par les mots «de la valeur du bien». Il y aurait donc lieu d'harmoniser la présente disposition avec celle adoptée précédemment.

Un membre exprime sa crainte de l'effet potentiellement spéculatif de cet amendement. La valeur du bien augmente en fonction des prix du marché; il faut éviter qu'une flambée immobilière puisse être répercutée dans les prix de location.

L'auteur de l'amendement n° 3 rappelle qu'il s'agit de permettre à un opérateur privé de satisfaire son souci d'une certaine rentabilité de son investissement.

Le Ministre remarque également que la mise en oeuvre de la disposition en discussion requiert l'accord préalable du Gouvernement.

L'auteur de la proposition d'ordonnance propose, par amendement oral, de remplacer in fine du 2° du § 2 les mots «du prix de revient» par les mots «de la valeur de la partie du bien donnée en location».

— Cet amendement oral est adopté par 7 voix et 1 abstention.

Un amendement n° 8 propose de compléter l'article par un § 3 inspiré de l'article 7 de l'ordonnance du 29 août 1991.

L'auteur de l'amendement précise qu'il est destiné à éviter que le bénéficiaire d'une aide régionale dégage un profit incompatible avec l'objectif poursuivi par ces aides. Ce serait particulièrement le cas s'il venait à céder le bien à des personnes à plus haut revenu que celles visées par l'ordonnance.

De indiener van het voorstel en de minister gaan hiermee akkoord.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Artikel 11 (geamendeerd) wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

#### *Artikl 12*

Dit artikel wordt zonder opmerking aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

#### *Artikl 13*

Dit artikel wordt zonder opmerking aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

#### *Artikl 14*

Een amendement nr. 11 van de Regering stelt voor dit artikel te schrappen om dit voorstel in overeenstemming te brengen met de ordonnantie van 29 augustus 1991. Dit amendement is het gevolg van het amendement nr. 9 op § 1 van artikel 4.

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

\*  
\*\*

Het geheel van het voorstel van ordonnantie wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 1 onthouding.

#### **IV. LEZING EN GOEDKEURING VAN HET VERSLAG**

Het tijdens de vergadering van 29 maart 1995 gelezen rapport werd met eenstemmigheid van de 10 aanwezige leden goedgekeurd.

*De Rapporteurs,*

Christian-Guy SMAL (F)  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

*De Voorzitter,*

Jean DEMANNEZ (F)

L'auteur de la proposition et le ministre marquent leur accord.

- L'amendement n° 8 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 11 (amendé) est adopté par 7 voix et 1 abstention.

#### *Article 12*

Cet article est adopté sans observation à l'unanimité des 8 membres présents.

#### *Article 13*

Cet article est adopté sans observation par 7 voix et 1 abstention.

#### *Article 14*

Un amendement n° 11 du Gouvernement propose la suppression de cet article dans un souci d'harmonisation de la présente proposition avec l'ordonnance du 29 août 1991. Cet amendement est la conséquence de l'amendement n° 9 au § 1<sup>er</sup> de l'article 4.

- L'amendement n° 11 est adopté par 7 voix et 1 abstention. Il supprime l'article.

\*  
\*\*

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### **IV. LECTURE ET APPROBATION DU RAPPORT**

Le rapport, lu lors de la réunion du 29 mars 1995, a été approuvé à l'unanimité des 10 membres présents.

*Les Rapporteurs,*

Christian-Guy SMAL (F)  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

*Le Président,*

Jean DEMANNEZ (F)

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

### 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.

## TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

#### CHAPITRE 1er

##### Dispositions générales

###### Article 1er

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 pararéional 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

§ 1er. - 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.

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;

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 natuurlijke persoon niet hoger liggen dan de inkomsten vastgesteld in artikel 4, § 1, 1° van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.*
2. Op het ogenblik dat de akte wordt verleden of de huurovereenkomst wordt ondertekend, mogen de begunstigen 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

Het Gewest kan met een rechtspersoon een erfpacht-overeenkomst sluiten voor een grond of voor één of meer woningen die moeten worden gerenoveerd en die *het Gewest* toebehoren, ten einde middelgrote huurwoningen te bouwen, wederop te bouwen of te renoveren.

*De overdragende overheid moet op de naleving van de bepalingen van artikel 6 van deze ordonnantie toezien.*

##### Artikel 6

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

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.

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<sup>er</sup>. — 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, de revenus imposables globalement excédant les revenus fixés en vertu de l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1° de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.*
2. Ne pas jouir, au moment de la passation de l'acte ou de la signature du bail, de la pleine propriété de biens 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<sup>er</sup> du présent article.

### CHAPITRE 2

#### Accès à la location

##### Article 5

La Région peut conclure avec une personne morale un bail emphytéotique portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation *lui* appartenant en vue de construire, reconstruire ou rénover du logement moyen locatif.

*Le pouvoir cédant doit 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° de beslissing tot overdracht per ingetekende zending ter goedkeuring aan de *Regering* sturen;
- 2° de openbaarmaking regelen onder andere door de bekendmaking bij aanplakking van een bericht op het goed in kwestie en het bericht laten verschijnen in twee dagbladen, één Franstalig en één Nederlandstalig; dit bericht kondigt de overdracht van erfpachtrechten aan en vermeldt de overdrachtvoorwaarden en de plaats waar het ontwerp van erfpachttakte kan worden ingekeken.

#### Artikel 7

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

- 1° de duur van de overdracht mag voor de gebouwen die moeten worden gerenoveerd niet meer dan dertig jaar bedragen en voor de onroerende goederen die worden gebouwd of wederopgebouwd, niet meer dan vijftig jaar; de jaarlijkse erfpachtrente 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 huurwoningen, 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 *deze paragraaf*.
- De Regering kan de minimale gezondheids-, woonbaarheids- en veiligheidsvoorwaarden bepalen waaraan de woning die als middelgrote huurwoning is bestemd, moet voldoen;*
- 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 huurwoning, als huurder of als houder van een zake-lijk 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 dan 7% van de waarde van het goed. 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;

- 1° pour approbation, l'envoi par envoi enregistré au *Gouvernement* de la décision de procéder à la cession;
- 2° l'organisation de mesures de publicité comportant notamment la publication d'un avis par voie d'affichage 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<sup>er</sup>. — L'acte d'emphytéose comporte les obligations minimales suivantes:

- 1° la durée de la cession ne peut être supérieure à trente ans pour les immeubles nécessitant rénovation et à cinquante 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 la 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 *paragraphe*.
- Le Gouvernement peut fixer les conditions minimales de salubrité, d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit satisfaire l'immeuble affecté au logement moyen locatif;*
- 3° la rénovation, la reconstruction ou la construction doit être achevée dans un délai de trois 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% de la valeur du bien. 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° 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 overdracht van de erfpachrechten overeengekomen tussen het Gewest en een rechtspersoon van rechtswege nietig.

#### Artikel 8

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

1° de verhuring 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 *een maand*, 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 is ingeschreven, die met het ontwerp van huurovereenkomst instemt en die de meeste aanspraken op voorrang heeft, berekend volgens het volgend puntensysteem:

- 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;

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<sup>er</sup>. — 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 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 d'un mois*, 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:

- le candidat dont le bailleur a mis fin au bail en application de l'article 3 § 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;

- 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;

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 kandidaten, de toewijzing van de woningen, de gesloten huurovereenkomsten en de huurprijzen.

*De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle te waarborgen op het naleven van de in dit artikel vastgestelde voorwaarden.*

### 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 vermindering van de renten op de hypothecaire leningen, voor zover deze leningen worden gesloten met door de Regering erkende openbare kredietinstellingen;
3. een bijdrage in de vorm van hypothecaire leningen met rentekorting, toegestaan door een door de Regering erkende instelling;
4. een verzekering tegen het inkomensverlies.

§ 2. – De in § 1 bedoelde steun wordt slechts verleend indien de netto-aankoop- of bouw prijs exclusief BTW, met uitsluiting van de waarde van de grond, niet hoger ligt dan maximum 4.000.000 fr. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen ABEX, basis 1995.

§ 3. – *De in § 1 bedoelde steun zal voor het merendeel geconcentreerd worden in de ruimte voor een versterkte ontwikkeling van de huisvesting, zoals bepaald in het Gewestelijk ontwikkelingsplan.*

- 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;

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.

*Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par le présent article.*

### CHAPITRE 3

#### Accès à la propriété

##### Article 9

§ 1er. – 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 réduction des taux des prêts hypothécaires, pour autant que ceux-ci soient contractés auprès d'organismes publics de crédit que le Gouvernement agréé;
3. une intervention sous forme d'octroi de prêts hypothécaires à taux bonifiés par un organisme que le Gouvernement agréé;
4. une assurance contre la perte de revenus.

§ 2. – Les interventions visées au § 1er ne sont accordées que si le prix net d'acquisition ou de construction hors TVA, exclusion faite de la valeur du terrain, ne dépasse pas 4.000.000 F maximum. Ce montant est lié à l'indice des prix à la construction ABEX, base 1995.

§ 3. – *Les interventions visées au § 1er se concentreront majoritairement dans l'espace de développement renforcé du logement défini dans le Plan Régional de Développement.*



## 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 m<sup>2</sup> van de in § 1 bedoelde woningen mag niet hoger liggen dan 35.000 fr, exclusief BTW.

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 ordonnantie 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 woonplaats 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 volledig 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 Regering, in geval van overmacht, wat aan haar beoordeling wordt overgelaten, de verhuur van het gekochte goed toelaten, op voorwaarden dat :

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

2° de huurprijs wordt bepaald in overleg met de Regering die met de verhuring heeft ingestemd, en de huurprijs 7% van de waarde van het verhuurde gedeelte van het goed niet overschrijdt.

§ 3 — Tenzij gesloten met een overheid of een persoon die zelf aan de in § 1 van artikel 4 bepaalde voorwaarden voldoet, zijn de door de begunstigde natuurlijke persoon of zijn erfgenamen gesloten overeenkomsten inzake de verhuur, de schenking, de verkoop, de wederverkoop, het verlenen van het recht van vruchtgebruik, van opstal, van erfpacht of de overdracht van de erfpacht, van rechtswege nietig.

## Article 10

§ 1<sup>er</sup>. — 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 m<sup>2</sup> des logements visés au § 1<sup>er</sup> ne peut être supérieur à 35.000F hors TVA.

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<sup>er</sup>. — 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 au 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 2° du paragraphe précédent, le Gouvernement 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 Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7% de la valeur de la partie du bien donnée en location.

§ 3 - A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par la personne physique bénéficiaire ou ses héritiers est nulle de plein droit.

*Artikel 12*

De Regering wordt belast met de toepassing van deze ordonnantie.

## HOOFDSTUK 4

**Slotbepaling***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.

*Article 12*

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

## CHAPITRE 4

**Disposition finale***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.

## BIJLAGEN-AMENDEMENTEN

Nr. 1

*Artikel 5*

**In § 1, de woorden «deze persoon» door de woorden «het Gewest» te vervangen.**

## VERANTWOORDING

Het is duidelijk dat de bedoelde grond en woningen het Gewest toebehooren en niet de rechtspersoon met wie een erfpachtovereenkomst gesloten wordt.

Nr. 2

*Artikel 7*

**Het 2° van § 1 als volgt aan te vullen :**

*«De Regering kan de minimale gezondheids-, bewoonbaarheids- en veiligheidsvoorwaarden bepalen waaraan de woning die als middelgrote huurwoning is bestemd, moet voldoen».*

## VERANTWOORDING

De vernieuwings-, bouw- of verbouwingswerken moeten aan zekere kwaliteitseisen voldoen om te voorkomen dat er woningen op de markt komen die te weinig aantrekkelijk zijn. Het is dus raadzaam de Regering een machtiging te verlenen om de kwaliteitsnormen waaraan de middelgrote woningen moeten voldoen, vast te stellen.

Nr. 3

*Artikel 7*

**In het 5° van § 1 de woorden «de kostprijs, het erfpachtbedrag, de renovatie-, bouw-, wederopbouw- of studiekosten inbegrepen» te vervangen door de woorden «de waarde van het goed».**

## VERANTWOORDING

Is het goed in goede staat, dan zal de kostprijs, die de basis is voor de berekening van de huurprijs, laag uitvallen. Dit zal een bijzonder matige huurprijs opleveren, waardoor niet aan de bekommernis van de privé-verhuurder, nl. een zekere winst maken, wordt voldaan.

## ANNEXE-AMENDEMENTS

N° 1

*Article 5*

**Au § 1er, remplacer le mot «leur» par le mot «lui»**

## JUSTIFICATION

Il est clair que «appartenant» se rapport à la Région et que donc le pronom requis est «lui» et non «leur».

N° 2

*Article 7*

**Au § 1er, compléter le 2° par l'alinéa suivant:**

*«Le Gouvernement peut fixer les conditions minimales de salubrité, d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit satisfaire l'immeuble affecté au logement moyen locatif».*

## JUSTIFICATION

Il est important que les travaux de rénovation, de construction ou de reconstruction soient d'une certaine qualité afin d'éviter de mettre sur le marché des logements moyens trop peu attractifs. C'est pourquoi il est utile de prévoir une habilitation au Gouvernement pour fixer les normes de qualité desdits logements moyens.

N° 3

*Article 7*

**Au § 1er, 5°, remplacer les mots «du coût de revient, en ce compris le canon, les coûts de rénovation, de construction, de reconstruction et d'études» par les mots «de la valeur du bien».**

## JUSTIFICATION

Dès lors que le bien est en bon état, le coût de revient qui sert de base au calcul du loyer sera de faible importance. Cela aura pour conséquence d'un loyer spécialement modique qui ne permettrait pas à l'opérateur privé de satisfaire son souci d'une certaine rentabilité.

Nr. 4

*Artikel 8*

In het 3° van § 1 de woorden «binnen acht dagen» te vervangen door de woorden «binnen een maand».

## VERANTWOORDING

Acht kalenderdagen is een zeer korte termijn. Er wordt dus voorgesteld dezelfde termijn te nemen als deze die geldt voor de sociale woningen.

Nr. 5

*Artikel 8*

In het 4° van § 1, het laatste streepje te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Het begrip «wijk», zoals dit in het laatste streepje van artikel 8, § 1, 4° wordt gebruikt om twee aanspraken van voorrang vast te stellen, is te vaag en maakt dit voorschrift ontoepasbaar. Het begrip moet dus worden weggelaten.

Nr. 6

*Artikel 9*

Cijfer 2 van § 1 te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Artikel 9, § 1, 2° is een overlapping met artikel 9, § 1, 1°. Beide bepalingen hebben immers betrekking op de premies bij aankoop.

Nr. 7

*Artikel 10*

Het eerste lid van § 2 aan te vullen met de woorden «exclusief BTW».

## VERANTWOORDING

Het betreft een materiële correctie. Het spreekt immers vanzelf dat, wanneer de BTW in de in deze bepaling vermelde verkoopprijs per m<sup>2</sup> is verrekend, men onder de prijsnormen zou blijven die van toepassing zijn op een woning die voor personen met een middelgroot inkomen toegankelijk is.

N° 4

*Article 8*

Au § 1<sup>er</sup>, 3°, remplacer les mots «dans un délai de huit jours» par les mots «dans un délai d'un mois».

## JUSTIFICATION

Le délai de 8 jours calendrier est très court. Il est donc proposé de se calquer sur le délai existant en matière de logement social.

N° 5

*Article 8*

Au § 1<sup>er</sup>, 4°, supprimer le dernier tiret.

## JUSTIFICATION

La notion de quartier qui est utilisée dans le dernier tiret de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, 4°, pour fixer deux points de priorité est trop vague et empêche cette disposition d'être opérationnelle. Il est donc proposé de la supprimer.

N° 6

*Article 9*

Au § 1<sup>er</sup>, supprimer le point 2.

## JUSTIFICATION

L'article 9, § 1<sup>er</sup>, 2° fait double emploi avec l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 1° dans la mesure où ces deux dispositions traitent des primes à l'acquisition.

N° 7

*Article 10*

Au § 2, compléter le 1<sup>er</sup> alinéa par les mots «hors TVA».

## JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction matérielle. Il est évident, en effet, que si les prix de vente par m<sup>2</sup> mentionnés dans cette disposition incluaient la TVA, on serait bien en-deçà des normes de prix applicables à un logement accessible à des personnes à revenus moyens.

Nr. 8

## Artikel 11

Een § 3 in te voegen, luidend :

«§ 3 - Tenzij gesloten met een overheid of een persoon die zelf aan de in § 1 van artikel 4 bepaalde voorwaarden voldoet, zijn de door de begunstigde natuurlijke persoon of zijn erfgenamen gesloten overeenkomsten inzake de verhuur, de schenking, de verkoop, de wederverkoop, het verlenen van het recht van vruchtgebruik, van opstal, van erfpacht of de overdracht van de erfpacht, van rechtswege nietig.»

## VERANTWOORDING

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 7 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze bepaling strekt ertoe te voorkomen dat de persoon die gewestelijke steun ontvangt, winst maakt die onverenigbaar is met de doelstellingen die met deze steun worden nagestreefd. Dit zou in het bijzonder het geval zijn indien hij het goed zou overdragen aan personen met een hoog inkomen.

Nr. 9

## Artikel 4

In § 1, punt 1 te vervangen door de volgende bepaling:

«Tijdens het voorlaatste jaar vóór het verlijden van de akte of het ondertekenen van de huurovereenkomst mag het totale belastbaar inkomen van de natuurlijke persoon niet hoger liggen dan de inkomsten vastgesteld in artikel 4, § 1, 1° van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.»

## VERANTWOORDING

Het voorstel wijkt ietwat af van de beginselen van het besluit van 28 januari 1993 tot uitvoering van de ordonnantie van 29 augustus 1991 en vooral wat betreft het bepalen van de inkomsten van de personen die toegang krijgen tot een middelgrote woning. Door dit amendement kan een overeenstemming tussen dit voorstel en de ordonnantie van 29 augustus 1991 worden bereikt.

N° 8

## Article 11

Compléter cet article par un § 3, rédigé comme suit :

«§ 3 - A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par la personne physique bénéficiaire ou ses héritiers est nulle de plein droit.»

## JUSTIFICATION

Cette disposition s'inspire de l'article 7 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser d'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est destinée à éviter que le bénéficiaire d'aide régionale dégage un profit incompatible avec l'objectif poursuivi par ces aides. Ce serait particulièrement le cas s'il venait à céder le bien à des personnes à hauts revenus.

N° 9

## Article 4

Au § 1<sup>er</sup>, remplacer le point 1 par la disposition suivante :

«Ne pas avoir bénéficié, l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte ou la signature du bail, de revenus imposables globalement excédant les revenus fixés en vertu de l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1° de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.»

## JUSTIFICATION

La proposition rompt quelque peu avec les principes de l'arrêté du 28 janvier 1993 exécutant l'ordonnance du 29 août 1991 spécialement en ce qui concerne la détermination des revenus des personnes pouvant accéder à un logement moyen. Le présent amendement opère une harmonisation entre la présente proposition et l'ordonnance du 29 août 1991.

Nr. 10

*Artikel 9***Dit artikel aan te vullen met een § 3, als volgt :**

«§3 - De in § 1 bedoelde steun zal voor het merendeel geconcentreerd worden in de ruimte voor een versterkte ontwikkeling van de huisvesting, zoals bepaald in het Gewestelijk ontwikkelingsplan.»

## VERANTWOORDING

Het premiestelsel bedoeld in artikel 9, § 1 van het voorstel van ordonnantie lijkt niet voldoende doelgericht te zijn wat betreft de ligging van de goederen waarvoor premies worden toegekend. De ervaring inzake aankooppremies en renovatiepremies heeft aangetoond dat weinig doelgerichte premies niet doeltreffend zijn.

De aankooppremies hadden voor 80% betrekking op bestaande woningen en hadden bijgevolg weinig invloed op de bouw van nieuwe woningen.

Wat de renovatiepremies betreft, werden deze premies, vóór de hervorming van 1990, vooral in de «standing»-wijken toegekend, eerder dan in de meer verkrotte wijken.

Een zekeren geografische selectie bij het toekennen van de tegemoetkomingen zou in het voorstel moeten worden ingevoerd.

Nr. 11

*Artikel 14***Dit artikel te schrappen.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement wordt gerechtvaardigd door de wil om dit voorstel in overeenstemming te brengen met de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit amendement is het gevolg van het amendement van de Regering betreffende artikel 4, § 1.

Nr. 12

*Artikel 8***Paragraaf 2 met het volgende lid te vervolledigen :**

«De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle te waarborgen op het naleven van de in dit artikel vastgestelde voorwaarden.»

N° 10

*Article 9***Compléter cet article par un § 3, rédigé comme suit :**

«§3 - Les interventions visées au § 1<sup>er</sup> se concentreront majoritairement dans l'espace de développement renforcé du logement défini dans le Plan Régional de Développement.»

## JUSTIFICATION

Le régime des primes visées à l'article 9, § 1<sup>er</sup> de la proposition d'ordonnance ne paraît pas suffisamment ciblé quant à la localisation des biens bénéficiaires des primes. Or, l'expérience passée des primes à l'acquisition comme des primes à la rénovation a démontré l'absence d'efficacité de primes peu ciblées.

Ainsi, les primes à l'acquisition concernaient à 80% des logements existants et avaient donc peu d'effets sur la création de logements neufs.

Pour ce qui concerne les primes à la rénovation, avant la réforme de 1990, elles se concentraient dans les quartiers de standing plutôt que dans les zones dégradées.

Une certaine sélectivité géographique dans l'octroi des interventions doit donc être consacrée par la proposition.

N° 11

*Article 14***Supprimer cet article**

## JUSTIFICATION

Le présent amendement est justifié par le souci d'harmonisation de la présente proposition avec l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale. Cet amendement est la conséquence de l'amendement du Gouvernement à l'article 4, § 1<sup>er</sup>.

N° 12

*Article 8***Compléter le § 2 par l'alinéa suivant :**

«Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par le présent article.»

## VERANTWOORDING

Het is raadzaam na te gaan of de verschillende in artikel 8 opgenomen bepalingen inzake de toewijzing van de woningen worden nageleefd.

Nr. 13

*Artikel 2*

**Na het eerste streepje, de woorden «of elke publiekrechtelijke gewestelijke of pararegionale instelling met bevoegdheid op het vlak van de middelgrote woningen» te doen vervallen.**

Nr. 14

*Artikel 2*

**Het laatste streepje te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

De definitie van het ontwerp is te ruim.

## JUSTIFICATION

Il apparaît utile d'organiser un contrôle du respect des différentes dispositions prévues par l'article 8 pour l'attribution des logements.

N° 13

*Article 2*

**Au 1<sup>er</sup> tiret, supprimer les mots «ou tout organisme régional ou para-régional de droit public ayant une compétence en matière de logement moyen».**

N° 14

*Article 2*

**Supprimer le dernier tiret.**

## JUSTIFICATION

La définition du projet est trop large.

