

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1994-1995

27 MAART 1995

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot oprichting van de sociale en  
plaatselijke woningbureaus en  
tot oprichting van de  
Raad voor de huisvesting van  
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heer Jacques DE COSTER) (F)

#### Toelichting

Het vertrek van steeds meer mensen uit Brussel vormt het grootste probleem van ons Gewest. In het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan heeft de Hoofdstedelijke Regering duidelijk te kennen gegeven dat zij deze leegloop wil indammen.

Het grootste probleem waarmee de Brusselaars af te rekenen hebben is dat er een fatsoenlijke woning volgens hun draagkracht moet worden gevonden.

In de private sector zijn de huurprijzen sedert 1987 fors gestegen, waardoor gezinnen met een klein of middelgroot inkomen in moeilijkheden zijn geraakt. Het feit dat er thans een relatieve stabilisering is ingetreden in de meeste gemeenten maakt het probleem evenwel niet minder netelig.

Blijkens een studie van de Koning Boudewijnstichting, die tijdens het eerste halfjaar van 1994 is verricht (1), hebben 220.106 personen op een totale bevolking van 954.045 mensen, zijnde 23% van de Brusselse bevolking, een "laag sociaal-economisch profiel".

Het is eveneens geweten dat drie Brusselaars op vijf huurder zijn.

(1) Huisvesting anders bekeken. – Nieuwe initiatieven voor de zwakkere bewonersgroepen in Brussel – Koning Boudewijnstichting – Mei 1994.

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

27 MARS 1995

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant création des  
Agences immobilières sociales et locales  
et portant création du  
Conseil de l'Habitat  
de la Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par M. Jacques DE COSTER) (F)

#### Développements

L'exode d'une partie croissante de la population bruxelloise constitue le problème majeur de notre Région. Dans le projet de Plan Régional de Développement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a clairement marqué sa volonté d'enrayer cet exode.

Le principal écueil auquel sont confrontés les Bruxellois est de trouver un logement décent adapté au niveau de leurs revenus.

Depuis 1987, les loyers ont connu dans le secteur privé une forte hausse, mettant en difficulté les familles à faibles du moyens revenus. La relative stabilisation actuelle, qui touche une majorité de communes, ne rend cependant pas le problème moins aigu.

Selon une étude de la Fondation Roi Baudouin, réalisée au premier semestre 1994 (1), on a enregistré en Région bruxelloise 220.106 personnes présentant "un profil socio-économique bas" sur une population totale de 954.045 individus, soit 23% de la population bruxelloise.

On sait également que trois Bruxellois sur cinq sont locataires.

(1) Alternatives logement. – Nouvelles initiatives pour le logement des plus démunis à Bruxelles. – Fondation Roi Baudouin – Mai 1994.

Indien men er rekening mee houdt dat een gezin, wil het een gezond financieel beheer blijven voeren, niet meer dan 30% van zijn inkomen mag besteden aan de huur, kan een gezin met twee kinderen er niet meer dan 7.600 frank per maand aan besteden indien het van een bestaansminimum leeft en niet meer dan 12.200 fr als het werkloosheidsuitkeringen (het maximumbedrag volgens de schalen van maart 1994) krijgt.

Ter vergelijking zij gezegd dat de gemiddelde huurprijs voor een tweekamerflat in Anderlecht 11.083 fr, in Schaarbeek 13.229 fr en in Koekelberg 18.099 fr bedraagt.

In feite kan een kwart van de Brusselse bevolking bijgevolg een beroep doen op de verschillende steunregelingen voor woongelegenheden die door het Gewest zijn ingevoerd, namelijk de V.I.H.T.'s, het Woningfonds en sociale woningen.

Die steunmaatregelen zijn nog ontoereikend.

Rekening houdend met de woningen die om sociale redenen worden verhuurd door gemeenten en O.C.M.W.'s, vertegenwoordigen de sociale woningen aldus bijvoorbeeld slechts ongeveer 8,5% van alle huurwoningen in Brussel.

Het voorstel van ordonnantie tot oprichting van de sociale en plaatselijke woningbureaus en tot oprichting van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft tot doel nieuwe impulsen te geven aan een beleid inzake aanbod van openbare en private huurwoningen tegen redelijke prijzen.

Het werkgebied van het SWB is het Hoofdstedelijk Gewest in zijn geheel en dat van het PWB is beperkt tot de gemeente. Beide treden op als bemiddelaar tussen de huurder en de eigenaar en sluiten met de laatstgenoemde een beheerscontract voor de verhuring van zijn onroerend goed.

Aldus is de huur die door de huurder wordt betaald gelijk aan de huurprijs die de eigenaar ontvangt vermeerderd met de afschrijving van de werkzaamheden voor de herstelling van de woning die door het Bureau wordt betaald en met zijn bijdrage in de beheerskosten ervan, doch vermindert met de gewestelijke of plaatselijke tegemoetkoming (verschil tussen de huur betaald aan de eigenaar en die welke de huurder werkelijk betaalt na berekening van zijn inkomsten).

Deze situatie biedt een dubbel voordeel:

- voor de eigenaar gaat het om een heuse verzekering tegen het risico dat hij onregelmatig, of zelfs helemaal niet wordt betaald;
- voor de kansarmen die onder de toepassing van de regeling vallen gaat het erom de sociale contacten te behouden via een harmonische integratie in de stadsgemeenschap door te vermijden dat ze in echte ghetto's worden ondergebracht.

Si l'on tient compte du fait que, pour maintenir une gestion financière saine, un ménage ne peut guère consacrer plus de 30% de ses revenus au paiement du seul loyer, une famille avec deux enfants ne peut y consacrer plus de 7.600 F par mois si elle vit du minimex, de 12.200 F si elle perçoit des allocations de chômage (au taux maximum selon les barèmes de mars 1994).

Par comparaison, le loyer moyen pour un appartement de deux chambres est de 11.083 F à Anderlecht, de 13.229 F à Schaerbeek, et de 18.099 F à Koekelberg.

De fait, un quart de la population bruxelloise peut recourir aux divers systèmes d'aide au logement mis en place par la Région: A.D.I.L.S., Fonds du Logement et logement social.

Toutefois, ces aides sont encore insuffisantes.

Ainsi par exemple, en tenant compte des logements donnés en location à des fins sociales par les communes et les C.P.A.S., le secteur du logement social ne représente qu'environ 8,5% de l'ensemble du parc locatif bruxellois.

La proposition d'ordonnance visant à la création des Agences immobilières sociales (A.I.S.) et locales (A.I.L.) et la création du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale a pour but d'insuffler une politique dynamique de mise sur le marché des biens locatifs tant publics que privés, à loyers modérés.

L'A.I.S., dont la zone d'activité est la Région bruxelloise dans son ensemble, et l'A.I.L., dont la zone d'activité se limite à la commune agissent en tout qu'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire en signant avec ce dernier un contrat de gestion locative de son bien immobilier.

Ainsi, le loyer payé par le locataire est égal au loyer perçu par le propriétaire majoré de l'amortissement des travaux de remise en état du logement financé par l'Agence ainsi que de sa participation aux frais de gestion de celle-ci, mais diminué de l'intervention régionale ou locale (différence entre le loyer payé au propriétaire et celui effectivement payé par le locataire après calcul de ces revenus).

Cette situation présente un double avantage:

- pour le propriétaire, il s'agit d'une véritable assurance contre le risque d'être payé irrégulièrement, voire pas du tout;
- pour les personnes défavorisées bénéficiant du système, il s'agit de maintenir le lien social via une intégration harmonieuse dans le tissu urbain, en évitant leur concentration dans de véritables ghettos.

Op dat vlak kunnen de plaatselijke en sociale woningbureaus er indien nodig voor zorgen dat er maatschappelijke begeleiding wordt verschaft aan de huurders. Dit kan inhouden dat ze worden begeleid bij het beheren van hun budget en kan een passend gebruik van de woongegelegenheid bevorderen.

De Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tenslotte moet worden omschreven als een adviesorgaan waarvan de Regering de samenstelling en de werkwijze moet bepalen en dat tot taak heeft adviezen te verstrekken op verzoek van de Regering, een jaarverslag op te stellen over de situatie van de huisvesting in het Hoofdstedelijk Gewest en op eigen initiatief onderzoek verrichten en voorstellen formuleren.

A ce niveau, les Agences immobilières locales et sociales peuvent, s'il y a lieu, veiller à ce qu'un accompagnement social soit assuré aux locataires, pouvant inclure une guidance budgétaire et favoriser une utilisation adéquate de l'habitat.

Le Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, enfin, doit être défini comme un organe consultatif dont le Gouvernement devra définir la composition et le fonctionnement, et qui aura comme mission de donner des avis sur demande du Gouvernement, d'établir un rapport annuel sur l'état du logement dans la Région bruxelloise et, d'initiative, procéder à des analyses et formuler des propositions.

## Commentaar bij de artikelen

### TITEL 1

#### Artikel 1

De bedoelde aangelegenheid behoort tot de bevoegdheid van het Gewest en strekt ertoe het recht op wonen zoals bepaald in de Grondwet te waarborgen.

#### Artikel 2

De eerste omschrijvingen verwijzen naar de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode en naar de uitvoeringsbesluiten ervan.

Tussen de plaatselijke woningbureaus en de sociale woningbureaus wordt een onderscheid gemaakt op grond van de volgende maatstaven:

1° het werkterrein van de sociale woningbureaus is het gewest en dat van de plaatselijke woningbureaus is de gemeente;

2° de doelgroep: het sociale woningbureau richt zich tot de daklozen en de mensen die door psycho-sociale problemen een onzeker bestaan lijden, terwijl het plaatselijk woningbureau ernaar streeft om alle personen die het moeilijk hebben om een fatsoenlijke woning te vinden in hun gemeente van herkomst of in de opvanggemeente een onderkomen te bieden; de criteria voor het verkrijgen van een woning zijn, wat de eerstgenoemden betreft, die welke gelden voor de sociale huisvesting, en wat de tweede groep betreft, die van het Woningfonds van gezinnen van Brussel (zie de artikelen 9 en 12); de definitie van "dakloze" die te lezen staat in de parlementaire handelingen van de zogenaamde wet "Onkelinx" is "degene die niet over een fatsoenlijke eigen woning beschikt"; aangezien deze definitie zeer ruim is, is daaraan het begrip "bestaansonzekerheid door psycho-sociale problemen" waarmee wordt verwezen naar het verslag over "de Staat van de Armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" van de Fondation Travail-Université van 30 november 1993.

#### Artikel 3

§ 1. - De rol van de bureaus bestaat erin te bemiddelen tussen:

- eigenaars, hetzij openbare, hetzij private, die hun goederen, niet meer wensen te beheren of te onderhouden of er de middelen niet voor hebben;
- kandidaat-huurders die geen woning vinden of niet de middelen hebben om huurprijzen van de vrije markt te betalen.

## Commentaires des articles

### TITRE I<sup>er</sup>

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

La matière visée est de compétence régionale et vise à assurer le droit à l'habitat, tel que prévu par la Constitution.

#### Article 2

Les premières définitions se réfèrent à l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et à ses arrêtés d'application.

La distinction opérée entre les Agences immobilières locales et les Agences immobilières sociales porte sur deux critères:

1° la compétence territoriale est régionale pour les Agences immobilières sociales et communale pour les Agences immobilières locales;

2° le public bénéficiaire: l'Agence immobilière sociale s'adresse à des personnes sans-abri et en état de précarité psycho-sociale, tandis que l'Agence immobilière locale vise l'accès au logement pour toutes les personnes qui éprouvent des difficultés à trouver un logement décent dans leur commune d'origine ou d'adoption; les critères d'accès sont, pour les premières, ceux du logement social et, pour les secondes, ceux du Fonds du Logement des Familles de Bruxelles (voir les articles 9 et 12); la définition donnée par les travaux parlementaires de la loi dite "Onkelinx" à la notion de "sans-abri" est "celui qui ne dispose pas d'un logement décent et personnel"; cette définition étant très large, il y a été ajouté la notion "en état de précacité psycho-sociale" qui se réfère au Rapport "Etat de la Pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale" de la Fondation Travail-Université du 30 novembre 1993.

#### Article 3

§ 1<sup>er</sup>. - Le rôle des Agences est de servir d'intermédiaire entre:

- des propriétaires qui ne souhaitent plus ou n'ont pas les moyens de gérer et d'entretenir leurs biens, qu'ils soient publics ou privés;
- des candidats locataires qui ne trouvent pas de logement ou n'ont pas les moyens de payer les loyers du marché libre.

§ 2. - De experimenten die in de drie gewesten van de federale staat zijn gevoerd betreffen verschillende mechanismen:

- het bureau koopt of verhuurt met erfpacht woningen die het renoveert en verhuurt aan kandidaat-huurders;
- het bureau verhuurt een gebouw aan een eigenaar en onderverhuurt het geheel of gedeeltelijk aan de kandidaat-huurders;
- het bureau sluit een beheerscontract af met de eigenaar.

De indieners van dit voorstel hebben alleen deze formule in aanmerking genomen omdat de eerste formule inhoudt dat aanzienlijke geldmiddelen worden vrijgemaakt en dat de sociale huisvesting voor de uitvoering moet zorgen; de tweede formule stuit op weerstand bij de eigenaars die zwaarder worden belast in geval wordt verhuurd aan een rechtspersoon en strookt niet met de verplichtingen opgelegd door de wet Wathelet, de wet op de huurovereenkomsten van 20 februari 1991, in verband met de onderverhuuring.

§ 3. - De verhuurde woningen moeten uiteraard bewoonbaar zijn, wat de bureaus ertoe zal nopen zo nodig renovatie- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. De kosten van deze werkzaamheden kunnen door het Gewest worden gesubsidieerd wat de sociale woningbureaus betreft en door de gemeente wat de plaatselijke woningbureaus betreft.

§ 4. - De sociale begeleiding is onontbeerlijk voor de gezinnen die om psycho-sociale redenen een onzeker bestaan lijden of diep in de schulden zitten. Dit hoeft niet voor iedereen verplicht te worden gesteld of worden voorgeschreven.

#### Artikel 4

Het procédé dat in aanmerking is genomen is dat van het beheersmandaat, waardoor het bureau in naam van de eigenaar kan optreden en hem een vast inkomen waarborgt zonder problemen. De duur van het mandaat verschilt naar gelang van de omvang van de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd zodat de afschrijving van de investeringen die het bureau doet niet tot een te forse stijging van de huurprijzen leidt.

#### Artikel 6

Twee principes liggen aan dit artikel ten grondslag:

- 1° de berekening van de huurprijs moet zorgen voor doorzichtigheid van de werkelijke kosten voor een evenwichtig beheer;

§ 2. - Les expériences menées dans les trois régions de l'Etat fédéral relèvent de différents mécanismes:

- l'agence acquiert ou loue à bail emphytéotique des logements qu'elle rénove et loue à des candidats locataires;
- l'agence loue un immeuble à un propriétaire et le sous-loue, en tout ou en partie, aux candidats locataires;
- L'agence conclut un mandat de gestion avec le propriétaire.

Seule cette dernière formule a été retenue par les auteurs de la proposition car la première formule citée nécessite une mobilisation de fonds importants et doit être réalisée par le secteur du logement social; la deuxième se heurte à la résistance des propriétaires qui sont taxés plus lourdement en cas de location à une personne morale et aux contraintes imposées à la sous-location par la loi dite "Wathelet", loi relative aux baux à loyer du 20 février 1991.

§ 3. - Les logements loués doivent bien entendu être salubres, ce qui amènera les Agences à y affectuer des travaux de rénovation et entretien si nécessaire. Le coût de ces travaux pourra être subsidié par la Région en ce qui concerne les Agences immobilières sociales et par la commune en qui concerne les Agences immobilières locales.

§ 4. - L'accompagnement social est indispensable pour les ménages en état de précarité psycho-sociale ou surendettés; il ne convient ni de l'imposer, ni de le prévoir pour tous.

#### Article 4

La technique retenue est celle du mandat de gestion qui permet à l'Agence d'agir au nom du propriétaire, à qui elle assure un revenu fixe et sans problèmes. La durée du mandat varie selon l'importance des travaux à effectuer, de manière à permettre un amortissement des investissements consentis par l'Agence qui n'entraîne pas une trop forte hausse des loyers.

#### Article 6

Deux principes ont guidé la rédaction de cet article:

- 1° le calcul du loyer doit assurer la transparence des frais réels pour une gestion équilibrée;

2° het huidige systeem van de huurtoelagen is onvoldoende en daarmee wordt niet altijd het doel bereikt; het is beter dat deze middelen worden gebruikt door de bureaus die aldus de echte huurprijzen van de huurders kunnen aanpassen aan hun inkomsten.

#### Artikel 7

De gewestelijke subsidies aan de sociale woningbureaus zullen een bundeling zijn van in hoofdzaak bestaande subsidies:

- de kosten van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden die door de verenigingen worden uitgevoerd kunnen thans tot 70% worden gedekt;
- het verschil in huurprijs tussen de nieuwe en de vroegere woning wordt binnen bepaalde grenzen bijgepast voor bejaarde gezinnen, gezinnen met minder-valide gezinsleden en gezinnen die een onbewoonbare woning hebben verlaten; dit mechanisme van de VIHT's is onvoldoende werkzaam gebleken en hier wordt voorgesteld het te vervangen door het te integreren in het systeem van de woningbureaus; de Regering behoort de maximumbedragen vast te stellen die een gezin aan zijn woning mag besteden.
- de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen en de werkings- en personeelskosten worden thans ten laste genomen hoewel hiervoor geen regeling bestaat, waardoor het voortbestaan en de uitbreiding van deze regeling niet gewaarborgd is.

De bijdrage in de kosten van de huurverliezen en de huurschade is een nieuw gegeven en wordt gerechtvaardigd door het risico verbonden aan de doelgroep.

#### Artikel 8

De principes die aan de erkenningsvoorwaarden ten grondslag liggen strekken er in hoofdzaak toe het werk van de huidige verenigingen te bevestigen en tegelijk nieuwe mogelijkheden te scheppen zowel in het aantal bureaus als in hun bevoegdheden.

De sociale gerichtheid zal voornamelijk worden gewaarborgd via samenwerkingsakkoorden met de gemeenten of de O.C.M.W.'s die onvermijdelijke plaatselijke partners zijn. De overige voorwaarden behoeven geen commentaar.

#### Artikel 9

De voorwaarden om een beroep te mogen doen op een sociaal woningbureau zijn afgestemd op die van de sociale huisvesting.

2° le système actuel des allocations loyer est insatisfaisant et n'atteint pas toujours ses objectifs; il est préférable de réorienter ces fonds vers les Agences qui pourront ainsi moduler les loyers réels des locataires en fonction de leurs revenus.

#### Article 7

Les subventions régionales aux Agences immobilières sociales constitueront une intervention coordonnée de subventions majoritairement existantes:

- le coût des travaux d'assainissement réalisés par les associations peut aujourd'hui être couvert jusqu'à 70%;
- la différence de loyer entre le nouveau et l'ancien logement est remboursée dans certaines limites à des ménages âgés, handicapés ou qui quittent un logement insalubre: ce mécanisme des "A.D.I.L." s'est révélé trop peu opérationnel et il est ici proposé de le remplacer en l'intégrant au développement des Agences immobilières; il appartiendra au Gouvernement de fixer les montants maximaux qu'un ménage peut consacrer à son logement;
- les frais d'accompagnement social des ménages, ainsi que les frais de fonctionnement et de personnel, sont actuellement pris en charge de manière non institutionnelle, ce qui ne garantit pas leur maintien et leur développement.

L'intervention dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs est, elle, nouvelle et se justifie par le risque lié au public visé.

#### Article 8

Les principes qui régissent les conditions d'agrément visent essentiellement à conforter le travail des associations actuelles, tout en permettant de nouveaux développements tant dans le nombre d'Agences que dans leurs compétences.

La garantie de la finalité sociale s'exercera principalement à travers des accords de collaboration avec les communes ou C.P.A.S., qui seront des partenaires territoriaux obligés. Les autres conditions ne nécessitent pas de commentaire.

#### Article 9

Les conditions d'accès à une Agence immobilière sociale ont été fixées au niveau de celles du logement social.

De Brusselse regeling inzake het maximuminkomen zowel voor het verkrijgen van een sociale woning als voor het verkrijgen van een eigendom, houdt geen rekening met de schulden van het gezin. Het leek raadzaam hier een mogelijkheid open te laten voor de bureaus om voor bepaalde gevallen afwijkingen toe te staan binnen een door de Regering te stellen grens om rekening te houden met ernstige gevallen van schulden.

#### *De artikelen 10, 11 en 12*

De artikelen 10, 11 en 12 moeten samengelezen worden met de artikelen 7, 8 en 9 om de verschillen duidelijk te maken tussen de sociale woningbureaus:

- gewestelijke tegemoetkoming uitgebreid tot de saneringswerkzaamheden;
- voorrang voor de verenigingen met openbare partnerschappen;
- lage maximuminkomsten voor de huurders; en de plaatselijke woningbureaus:
- beperkte gewestelijke bijdrage;
- overheersing van het gemeentelijk gezag
- hogere maximuminkomsten.

#### *Artikel 10*

De tegemoetkoming van het Gewest wordt beperkt tot de "huurtoelage" en tot de werkings- en personeelskosten.

#### *Artikel 11*

Het gaat hier om verenigingen zonder winstoogmerk die zijn opgericht op initiatief of met de steun van de gemeenten of de O.C.M.W.'s, die daarvoor eveneens een aanzienlijk deel van hun budget moeten uittrekken en die desgewenst daarover het echte gezag kunnen uitoefenen. De tekst staat toe dat er eventueel meer dan een bureau wordt opgericht in een gemeente indien dat geografisch noodzakelijk is.

#### *Artikel 12*

Deze bureaus kunnen optreden om de gezinnen met een laag middelmatig inkomen te helpen bij het vinden van een woning; de huurders kunnen evenwel slechts dan aanspraak maken op gewestelijke huursteun indien hun inkomsten de maxima gesteld voor het verkrijgen van een volkswoning niet overschrijden of in geval van grote schulden.

La réglementation bruxelloise en matière de revenus admissibles, tant dans le secteur du logement social que de l'accession à la propriété, ne tient pas compte des dettes du ménage; il apparaissait opportun d'ouvrir ici cette possibilité dérogatoire individuelle aux Agences, dans une limite fixée par le Gouvernement, pour répondre à des cas graves de surendettement.

#### *Articles 10, 11 et 12*

Les articles 10, 11 et 12 doivent être lus en regard des articles 7, 8 et 9 pour situer les différences entre les Agences immobilières sociales:

- intervention régionale étendue jusqu'au travaux d'assainissement;
- prédominance de l'associatif avec partenariat public;
- revenus admissibles bas pour les locataires; et les Agences immobilières locales:
- intervention régionale réduite;
- prédominance du pouvoir communal;
- revenus admissibles plus élevés.

#### *Article 10*

L'intervention régionale est limitée à l'"allocation loyer", ainsi qu'aux frais de fonctionnement et de personnel.

#### *Article 11*

Il s'agit ici d'associations sans but lucratif, créées à l'initiative ou avec l'appui des communes ou C.P.A.S., qui sont appelées à y consacrer également une part de leur budget et qui pourront, si elles le souhaitent, en assurer le pouvoir réel. Le texte autorise la création éventuelle de plusieurs Agences dans une commune, si le découpage de son territoire le justifie.

#### *Article 12*

Ces Agences pourront intervenir pour aider des ménages à revenus "moyens bas" à trouver un logement; les locataires ne pourront cependant bénéficier d'aide locative régionale que si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds du logement social ou en cas de surendettement.

*Artikel 13*

De straffen zijn van tweeërlei aard: terugbetaling van de subsidies en opheffing, schorsing of beperking van de erkenning.

*Artikel 14*

De sociale woningen en die van de "huursteun" van het Woningfonds, kunnen niet worden beheerd door de woningbureaus in tegenstelling tot de andere gebouwen van de openbare sector.

*Artikel 15*

Het is de taak van de Regering om de procedures uit te voeren alsmede de nodige begroting uit te trekken.

## TITEL 2

*Artikel 16*

Terwijl zij de artikelen van dit voorstel aan het redigeren waren, zijn de indieners ervan tot de vaststelling gekomen dat er geen adviesorgaan is waartoe men zich zou kunnen wenden en dat verslag zou kunnen uitbrengen over de werking van de bureaus.

Zo is gebleken dat het noodzakelijk is een nieuw adviesorgaan in het leven te roepen.

*De artikelen 17 en 18*

De indieners hebben het eveneens nuttig gevonden om een Raad in te stellen die alle problemen rond de woongelegenheid in het Gewest zou behandelen gelet op de bestaande tekorten temeer daar deze kwestie zowel door de bevolking als door de politici als prioritair wordt beschouwd. Het lijkt van essentieel belang een samenhangend beleid op te zetten waarvan de krachtlijnen kunnen worden besproken met de betrokkenen.

*Artikel 19*

Het is weliswaar de taak van de Regering om de regels vast te stellen doch de wetgevende macht behoort de basisbeginselen te bepalen die aan de oprichting van de Raad voor de Huisvesting ten grondslag moeten liggen, namelijk:

- een evenwichtige vertegenwoordiging, met verplicht die van de gemeenten;
- de aanwezigheid van onafhankelijke deskundigen;

*Article 13*

Les sanctions sont de deux ordres: remboursement des subventions et suppression, suspension ou limitation de l'agrément.

*Article 14*

Les logements sociaux, ainsi que ceux de l'"aide locative" du Fonds du Logement, ne peuvent être gérés par les Agences immobilières, au contraire des autres immeubles du secteur public.

*Article 15*

Il appartiendra au Gouvernement de mettre en oeuvre les procédures, de même d'ailleurs que le budget nécessaire.

## TITRE 2

*Article 16*

En rédigeant les articles de la présente proposition, les auteurs ont dû constater qu'il n'existait pas d'organe consultatif à qui il serait possible de demander des avis et qui pourrait rendre compte quant au fonctionnement des Agences.

De là est née la nécessité de créer un nouvel organe consultatif.

*Articles 17 et 18*

Il est également apparu plus utile aux auteurs de créer un Conseil qui traiterait l'ensemble de la problématique de l'habitat dans la Région, vu la carence existante, d'autant que cette question est jugée prioritaire tant par la population que par les acteurs politiques. Il apparaît essentiel de mettre en oeuvre un politique cohérente dont les axes puissent être concertés avec les acteurs du terrain.

*Article 19*

S'il appartient au Gouvernement d'en fixer les règles, il revient au pouvoir législatif de définir les principes essentiels qui doivent présider à l'instauration du Conseil de l'Habitat:

- une représentation équilibrée, comprenant obligatoirement celle des communes;
- la présence d'experts indépendants;



- het verhoor van de initiatiefnemers van dossiers van de Gewestregering of van de gemeenten.

*Artikel 20*

Indien het voor het werk nodig is, kan de Raad beslissen gespecialiseerde afdelingen op te richten.

- l'audition des auteurs de dossiers émanant du Gouvernement régional ou des communes.

*Article 20*

Si le travail le requiert, le Conseil pourra décider de créer des sections spécialisées.

Jacques DE COSTER (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot oprichting van sociale en plaatselijke  
woningbureaus en tot oprichting van de  
Raad voor de Huisvesting van  
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

**TITEL I****Sociale en plaatselijke woningbureaus****HOOFDSTUK I****Algemene bepalingen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in de artikelen 23 en 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie moet worden verstaan onder:

- 1° woning: het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden zo deze eraan palen;
  - 2° gezin: de persoon die alleen woont of de personen die feitelijk samenwonen, zelfs indien zij niet hun woonplaats hebben in de betrokken woning;
  - 3° inkomsten: de onroerende en roerende netto-inkomsten en het netto belastbaar bedrag van de beroepsinkomsten voor enige afhouding, vermeerderd of verminderd met de renten tot levensonderhoud naar gelang zij ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.
- Als inkomsten worden eveneens beschouwd het bedrag van het bestaansminimum en de uitkeringen voor mindervaliden;
- 4° gezinsinkomen: de inkomsten van alle gezinsleden samen, met uitzondering van de minderjarige kinderen. De inkomsten van de gehandicapte, van de kinderen jonger dan 21 jaar en van de ascendent die deel uitmaken van het gezin van de huurder worden slechts voor de helft in rekening gebracht;
  - 5° Sociaal woningbureau: de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de erkenning heeft verkregen van de Regering en die tot taak heeft op gewestelijk vlak ervoor te zorgen dat daklozen en personen die een onzeker bestaan lijden om psycho-sociale redenen een woning kunnen verkrijgen;
  - 6° Plaatselijk woningbureau: de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de erkenning heeft verkregen

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**portant création des Agences immobilières  
sociales et locales et portant création du  
Conseil de l'Habitat de la  
Région de Bruxelles-Capitale**

**TITRE I****Agences immobilières sociales et locales****CHAPITRE I<sup>er</sup>****Dispositions générales***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 23 et 39 de la Constitution.

*Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, il y a lieu d'entendre par:

- 1° logement: la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants;
  - 2° ménage: la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;
  - 3° revenus: les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur base du Code des impôts sur les revenus.
- Sont également considérés comme revenus, le montant du minimum des moyens d'existence et les allocations pour personne handicapée;
- 4° revenus de ménage: les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants mineurs. Toutefois, les revenus de la personne handicapée, des enfants de moins de 21 ans et de l'ascendant qui font partie du ménage du locataire ne sont comptés que pour moitié;
  - 5° Agence immobilière sociale: la personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission sur le plan régional de permettre l'accès au logement des personnes sans-abri et en état de précarité psycho-sociale;
  - 6° Agence immobilière locale: la personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement

van de Regering en die tot taak heeft op gemeentelijk vlak ervoor te zorgen dat mensen die het moeilijk hebben om een woning te vinden er een kunnen krijgen.

7° Openbare vastgoedmaatschappijen : iedere rechtspersoon die tot taak heeft sociale woningen tot stand te brengen en ter beschikking te stellen en waarvan het Gewest aandeelhouder is;

### Artikel 3

§ 1. - Om hun doel te verwezenlijken zorgen het sociale woningbureau en het plaatselijk woningbureau voor het behoud, het opnieuw aanbieden en het tot stand brengen van zo veel mogelijk huurwoningen in de openbare en de private sector.

§ 2. - Om die taak te vervullen treden het sociaal woningbureau en het plaatselijk woningbureau als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de gezinnen die huren. Daartoe sluiten zij overeenkomsten voor het beheer van onroerende goederen of van gedeelten van onroerende goederen met deze houders van zakelijke rechten.

Een huurovereenkomst verbindt de houder van het zakelijk recht rechtstreeks met het gezin dat huurt.

§ 3. - De woningen die door het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau worden verhuurd mogen geenszins onbewoonbaar zijn zoals bepaald door de Regering.

§ 4. - Het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau zien erop toe dan de gezinnen die huren, indien nodig sociaal worden begeleid.

Die begeleiding kan:

- de sociale integratie van de gezinnen beogen
- inhouden dat mensen die veel schulden hebben worden begeleid bij het opmaken van hun budget
- een passend gebruik van de woongelegenheid bevorderen.

### Artikel 4

§ 1. - Het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarvan wordt overwogen het te beheren, moet ter beschikking worden gesteld van het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau door middel van een beheersopdracht voor de duur van:

- a) 3 jaar in geval het alleen om het beheer gaat, na een eventuele proefperiode van een jaar;
- b) 9 jaar in geval er aanzienlijke renovatiewerkzaamheden moeten worden verricht.

et qui a pour mission sur le plan communal de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;

7° société immobilière de service public: toute personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire.

### Article 3

§ 1er. - Pour réaliser leurs objectifs, l'agence immobilière sociale et l'agence immobilière locale maintiennent, réintroduisent ou créent dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§ 2. - Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale et l'agence immobilière locale seront médiatrices entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. A cet effet, elles conclueront des contrats de gestion d'immeubles ou de parties d'immeubles avec ces titulaires de droit réels.

Un bail unira directement le titulaire du droit réel au ménage locataire.

§ 3. - Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale ne peuvent présenter aucune cause d'insalubrité telle qu'elle est définie par le Gouvernement.

§ 4. - L'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale veillent à ce qu'un accompagnement social soit assuré aux ménages locataires, s'il y a lieu.

Cet accompagnement peut:

- viser à la réinsertion sociale du ménage;
- comporter une guidance budgétaire dans les cas de surendettement;
- favoriser une utilisation adéquate de l'habitat.

### Article 4

§ 1er. - L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale ou de l'agence immobilière locale par mandat de gestion d'une durée de:

- a) 3 ans en cas de gestion unique, après une éventuelle période d'essai d'un an;
- b) 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. - In ieder geval treedt het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau in de plaats van de eigenaar in zijn rechten op de invordering van enig bedrag dat door het gezin verschuldigd is en in zijn rechten om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 5

Het onroerend goed of het gedeelte ervan dat wordt beheerd moet gelegen zijn binnen de territoriale grenzen waarbinnen het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau zijn bevoegdheid uitoefent.

#### Artikel 6

Het huurbedrag betaald door het gezin is gelijk aan de huurprijs die de eigenaar ontvangt :

- vermeerderd met de afschrijving van de werkzaamheden gefinancierd door het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau;
- vermeerderd met de bijdrage van het gezin in de kosten van het beheer van het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau volgens de regels te stellen door de Regering;
- verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in de artikelen 7 en 10.

### HOOFDSTUK II Het sociaal woningbureau

#### Artikel 7

§ 1. - Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de voorwaarden te stellen door de Regering, kan deze aan de erkende sociale woningbureaus jaarlijkse subsidies verlenen ten einde :

- 1° tegemoet te komen in de kosten van de saneringswerkzaamheden;
- 2° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat door het verschil tussen de huurprijs die aan de verhuurder wordt betaald en het bedrag dat het gezin aan huur kan besteden;
- 3° bijdragen in onder meer het ten laste nemen van de huurverliezen en de huurschade;
- 4° bijdragen in de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen die huren;
- 5° bijdragen in de werkingskosten en de personeelskosten.

§ 2. - Dans tous les cas, l'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

#### Article 5

L'immeuble ou partie d'immeuble pris en gestion doit se situer dans les limites territoriales dans lesquelles l'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale exercent leur compétence.

#### Article 6

Le montant du loyer payé par le ménage est égal au loyer reçu par le propriétaire:

- majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale ou par l'agence immobilière locale;
- majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale ou de l'agence immobilière locale selon les modalités fixées par le Gouvernement;
- diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé aux articles 7 et 10.

### CHAPITRE II L'agence immobilière sociale

#### Article 7

§ 1. - Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à:

- 1° intervenir dans le coût des travaux d'assainissement;
- 2° intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 3° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs;
- 4° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires;
- 5° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

*Artikel 8*

Op advies van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedoeld in de artikelen 16 en volgende, kan de Regering de erkenning verlenen aan de sociale woningbureaus die aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juli 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend;
- 2° kiezen voor het statuut van sociaal woningbureau bedoeld in artikel 2, 5°;
- 3° een samenwerkingsakkoord sluiten met de gemeenten of de O.C.M.W.'s op het grondgebied waarvan de beheerde goederen gelegen zijn. De minimum vereisten van dit akkoord inzake controle van de sociale doelgerichtheid worden vastgesteld door de Regering;
- 4° zich ertoe verbinden om over een minimum aantal personeelsleden te beschikken, en ten minste een sociaal bemiddelaar in het bezit van een diploma of die het bewijs kan leveren van een ervaring op sociaal vlak en een personeelslid die belast is met de prospectie en het sluiten van beheersovereenkomsten en met de bijstand van het gezin bij het sluiten van huurovereenkomsten;
- 5° er zich toe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan de Regering.

*Artikel 9*

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal woningbureau, mag het gezin niet meer inkomen hebben dat het maximum inkomen voor het verkrijgen van een sociale woning overeenkomstig de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en betreffende de sector van de sociale huisvesting).

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal woningbureau ermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in de gevallen van zware schuldenlast, voor zover de maandelijks inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan een door de Regering vast te stellen maximum.

**HOOFDSTUK III**  
**Het plaatselijk woningbureau**

*Artikel 10*

Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de door de Regering te stellen voorwaarden, kunnen de

*Article 8*

Sur avis du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale visé aux articles 16 et suivants, l'agrément du Gouvernement peut être accordé aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes:

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;
- 2° opter pour le statut d'agence immobilière sociale visé à l'article 2, 5°;
- 3° conclure un accord de collaboration avec les communes ou les C.P.A.S. sur le territoire desquels les biens gérés sont situés. Les exigences minimales de cet accord en matière de contrôle de la finalité sociale sont fixées par le Gouvernement;
- 4° s'engager à disposer d'un personnel minimal constitué au moins d'un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et d'un agent affecté à la prospection et la conclusion des contrats de gestion et à l'assistance du ménage dans la conclusion des contrats de bail;
- 5° s'engager à présenter un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'au Gouvernement.

*Article 9*

§ 1<sup>er</sup>. – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs à ceux admis pour l'attribution d'un logement social, conformément à 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).

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1<sup>er</sup> dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

**CHAPITRE III**  
**L'agence immobilière locale**

*Article 10*

Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci ainsi que les com-

Regering en de gemeenten aan de erkende plaatselijke woningbureaus jaarlijkse subsidies toekennen ten einde:

- 1° bij te dragen in het huurtekort ontstaan door het verschil tussen de huurprijs verschuldigd aan de verhuurder en het bedrag dat het gezin kan besteden aan huur;
- 2° bijdragen in de werkingskosten en de personeelskosten;

#### Artikel 11

Op advies van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedoeld in artikel 16, kan de Regering een erkenning verlenen aan de plaatselijke woningbureaus die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juli 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend;
- 2° kiezen voor het statuut van plaatselijk woningbureau bedoeld in artikel 2, 6°;
- 3° medevennoot zijn van:
  - de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
  - rechtspersonen of natuurlijke personen die belang hebben bij de verwezenlijking van het doel van het bureau;
- 4° een beheersorgaan hebben bestaande uit ten minste een vertegenwoordiger van elke vennoot uit de openbare sector, een vertegenwoordiger aangewezen door de Regering, met dien verstande dat deze vertegenwoordigers allen zitting hebben als stemgerechtigd lid;
- 5° er zich toe verbinden over ten minste een personeelslid te beschikken dat belast is met de prospectie en het sluiten van de beheersovereenkomsten en met de bijstand van het gezin bij het sluiten van de huurovereenkomsten;
- 6° er zich toe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan de gemeenteraad.

#### Artikel 12

§ 1. - Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning beheerd door het plaatselijk woningbureau mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan het inkomen dat het Woningfonds van Gezinnen van het Brusselse Gewest als maximum hanteert voor de toekenning van leningen tegen verminderde rentevoet.

munes peuvent accorder aux agences immobilières locales agréées des subventions annuelles destinées à:

- 1° intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

#### Article 11

Sur avis du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale visé à l'article 16, l'agrément du Gouvernement peut être accordé aux agences immobilières locales qui remplissent les conditions suivantes:

- 1° adopter le statut d'associations sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;
- 2° opter pour le statut d'agence immobilière locale visé à l'article 2, 6°;
- 3° compter parmi les associés:
  - la commune ou le centre public d'aide sociale;
  - des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de l'objet de l'agence;
- 4° compter un organe de gestion comprenant au moins un représentant de chaque associé relevant du secteur public, un représentant désigné par le Gouvernement, ces représentants siégeant tous avec voix délibérative;
- 5° s'engager à disposer au moins d'un agent affecté à la prospection et la conclusion des contrats de gestion et à l'assistance du ménage dans la conclusion des contrats de bail;
- 6° s'engager à présenter un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale et au conseil communal.

#### Article 12

§ 1<sup>er</sup>. - Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière locale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus maxima pratiqués par le Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise pour l'octroi de ses prêts à taux réduits.

Om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming van het Gewest in het huurtekort, mag het gezinsinkomen niet hoger zijn dat het maximum inkomen voor het verkrijgen van een sociale woning overeenkomstig de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (betreffende de sector van de sociale huisvesting).

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal woningbureau ermee instemt kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in de gevallen van zware schuldenlast voor zover de maandelijkse inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan een door de Regering te bepalen maximum.

#### **HOOFDSTUK IV Slotbepalingen**

##### *Artikel 13*

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze ordonnantie niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in de artikelen 7 en 10 worden terugbetaald.

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering opgeheven, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal woningbureau of het plaatselijk woningbureau niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze ordonnantie.

##### *Artikel 14*

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds van Gezinnen van het Brusselse Gewest vallen niet onder de toepassingsveld van deze titel.

##### *Artikel 15*

De Regering bepaalt de vorm en de inhoud van de erkenning. Zij stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de eventuele beroepsprocedures.

#### **TITEL II Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

##### *Artikel 16*

Er wordt een adviesorgaan ingesteld bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, genaamd de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

##### *Artikel 17*

Zijn taak bestaat erin:

Pour pouvoir bénéficier d'une intervention régionale dans le déficit locatif, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs à ceux admis pour l'attribution d'un logement social, conformément à 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).

§ 2. – Moyennant l'accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1 dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

#### **CHAPITRE IV Dispositions finales**

##### *Article 13*

§ 1<sup>er</sup>. – Le non - respect des conditions de la présente ordonnance entraîne le remboursement des subventions visées aux articles 7 et 10.

§ 2. – Le Gouvernement abroge, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale ne respecte plus les conditions de la présente ordonnance.

##### *Article 14*

Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés immobilières de service public et du Fonds du logement de familles de la Région de Bruxelles-Capitale n'entrent pas dans le champ d'application du présent Titre.

##### *Article 15*

Le Gouvernement détermine la forme et le contenu de l'agrément. Il fixe la procédure d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours éventuelles.

#### **TITRE II Conseil de l'Habitation de la Région de Bruxelles-Capitale**

##### *Article 16*

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé "Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale".

##### *Article 17*

Sa mission est de:

- aan de Regering een jaarlijks verslag over zijn werkzaamheden voor te leggen;
- op eigen initiatief of op vraag van de Regering adviezen uit te brengen onderzoek te doen en voorstellen te formuleren ten behoeve van de Regering, op de volgende gebieden:
  - de huisvesting van de daklozen of personen met psychische en sociale problemen en minder-validen
  - de sociale huisvesting en daarmee gelijkgesteld
  - de woning met prijsafspraken
  - de private woning met inbegrip van de gemeubileerde woning
  - de stadsvernieuwing
  - de vernieuwing van de wijken
  - het grondbeleid
  - de hygiëne
  - de onmiddellijke omgeving van de woning en de voorzieningen

#### Artikel 18

De Regering bepaalt de regels voor de samenstelling en de werkwijze van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en huldigt daarbij de volgende principes:

- de vertegenwoordiging van de verschillende adviesorganen waarvan de lijst is opgesteld door de Regering met inachtneming van hun verschillende componenten;
- de vertegenwoordiging van de gemeenten;
- de aanwijzing van onafhankelijke deskundigen;
- de hoorzitting met vertegenwoordigers van de Regering of van de gemeenten, die de ontwerpen en basisdossiers over de aangelegenheden bedoeld in artikel 17 hebben opgesteld.

#### Artikel 19

De Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan zich onderverdelen in gespecialiseerde afdelingen.

- présenter au Gouvernement un rapport annuel de ses activités;
- rendre des avis, d'initiative ou sur demande du Gouvernement, procéder à des analyses et formuler des propositions à l'intention du Gouvernement, dans les domaines suivants:
  - le logement des personnes sans-abri ou en état de précarité psycho-sociale et des personnes handicapées;
  - le logement social et assimilé;
  - le logement conventionné;
  - le logement privé y compris le logement meublé;
  - la rénovation urbaine;
  - la revitalisation des quartiers;
  - la politique foncière;
  - la salubrité;
  - l'environnement immédiat de l'habitat et son équipement.

#### Article 18

Le Gouvernement détermine les règles de composition et de fonctionnement du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale en consacrant l'application des principes suivants:

- la représentation des différentes instances consultatives dont la liste est établie par le Gouvernement, dans le respect de leurs diverses composantes;
- la représentation des communes;
- la désignation d'experts indépendants;
- l'audition des représentants du Gouvernement ou des communes, qui ont élaboré les projets et dossiers de base sur les matières visées à l'article 17.

#### Article 19

Le Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale peut se subdiviser en sections spécialisées.

Jacques DE COSTER (F)  
Robert DELATHOUWER (N)  
Monique VAN TICHELEN (F)