

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

11 DECEMBRE 1997

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**

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du logement et
de la rénovation urbaine

par Mme Caroline PERSOONS et
M. Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: MM. Bernard Clerfayt, Jean-Pierre Cornelissen, Yves de Jonghe d'Ardoye, Mmes Isabelle Molenberg, Caroline Persoons, M. Jacques Pivin, Mme Marie-Laure Stengers, M. Alain Bultot, Mme Michèle Carthé, M. Jean Demannez, Mme Sylvie Foucart, MM. Michel Demaret, Philippe Debry, Mme Brigitte Grouwels, M. Jean De Hertog.
2. Membres suppléants: MM. Michel Hecq, Mohamed Daif, Jacques De Coster, Willy Decourty, Dominique Harmel, Michel Lemaire.
3. Autres membres: MM. Marc Cools, Thierry de Looz-Corswarem, Denis Grimberghs, Georges Matagne, Paul Galand, Juan Lemmens, Mme Magdeleine Willame-Boonen, MM. Mahfoudh Romdhani, Jan Béghin.

Voir:

Document du Conseil:
A-29/1 – (S.E. 95): Proposition d'ordonnance.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1997-1998

11 DECEMBER 1997

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**

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor huisvesting en
stadsvernieuwing

door mevr. Caroline PERSOONS en
de heer Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Bernard Clerfayt, Jean-Pierre Cornelissen, Yves de Jonghe d'Ardoye, mevrouwen Isabelle Molenberg, Caroline Persoons, de heer Jacques Pivin, mevr. Marie-Laure Stengers, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, de heer Jean Demannez, mevr. Sylvie Foucart, de heren Michel Demaret, Philippe Debry, mevr. Brigitte Grouwels, de heer Jean De Hertog.
2. Plaatsvervangende leden: de heren Michel Hecq, Mohamed Daif, Jacques De Coster, Willy Decourty, Dominique Harmel, Michel Lemaire.
3. Andere leden: de heren Marc Cools, Thierry de Looz-Corswarem, Denis Grimberghs, Georges Matagne, Paul Galand, Juan Lemmens, mevr. Magdeleine Willame-Boonen, de heren Mahfoudh Romdhani, Jan Béghin.

Zie:

Stuk van de Raad:
A-29/1 – (B.Z. 95): Voorstel van ordonnantie.

Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie les 27 mars 1996, 8 mai 1996, 22 mai 1996, 29 mai 1996, 19 mars 1997, 26 mars 1997, 16 avril 1997, 30 avril 1997 et 26 novembre 1997 pour l'examen de la 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".

Table des matières

I.	Exposé introductif de l'auteur de la proposition d'ordonnance	3
II.	Auditions	4
III.	Discussion générale	33
IV.	Discussion des articles	36
V.	Consultation du Conseil d'Etat	63
VI.	Deuxième lecture	63
VII.	Vote sur l'ensemble	68
VIII.	Lecture et approbation du rapport	68
	Texte adopté par la Commission	69
	Annexes	75

Dames en Heren,

Uw commissie is op 27 maart 1996, 8 mei 1996, 22 mei 1996, 29 mei 1996, 19 maart 1997, 26 maart 1997, 16 april 1997, 30 april 1997 en 26 november 1997, bijeengekomen om het voorstel van ordonnantie "tot oprichting van de sociale en plaatselijke woningbureaus en tot oprichting van de Raad van de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", te bespreken.

Inhoudstafel

I.	Inleidende uiteenzetting van de indiener van het voorstel van ordonnantie	3
II.	Hoorzittingen	4
III.	Algemene bespreking	33
IV.	Artikelsgewijze bespreking	36
V.	Advies van de Raad van State	63
VI.	Tweede lezing	63
VII.	Stemming over het geheel	68
VIII.	Lezing en goedkeuring van het verslag	68
	Door de Commissie aangenomen tekst	69
	Bijlagen	75

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

La Région bruxelloise est confrontée à l'exode d'une partie importante de sa population. Le Gouvernement a clairement marqué dans le plan régional de développement sa volonté d'enrayer cet exode; les premiers succès ne doivent pas empêcher la poursuite des efforts.

Des études font apparaître que 23 % de la population bruxelloise présente un profil socio-économique bas. En outre, trois Bruxellois sur cinq sont locataires.

La proposition d'ordonnance vise à instaurer une politique dynamique de mise sur le marché de biens locatifs tant publics que privés, à loyer modéré, via la création d'agences immobilières sociales (AIS) et locales (AIL). Plusieurs agences fonctionnent actuellement en Wallonie et en Flandre; à Bruxelles, certaines expériences sont lancées.

Le champ d'application de l'agence immobilière locale se limite à la commune, tandis que la zone d'activité de l'agence immobilière sociale s'étend sur l'ensemble du territoire régional.

Les agences agissent en tant qu'intermédiaires entre le locataire et le propriétaire en passant avec ce dernier un contrat de gestion locative de son bien immobilier. Le bail est conclu entre le locataire et le propriétaire, l'agence garantissant le paiement régulier des loyers.

Le public visé varie selon les deux types d'agences. L'AIL s'adresse aux personnes qui éprouvent des difficultés à trouver et à payer un logement décent et qui répondent aux critères d'accès du Fonds du logement. L'AIS s'adresse aux personnes sans abri et en état de précarité sociale, rentrant dans les critères d'accès au logement social. Des dérogations à ces limites sont possibles en cas de surendettement.

Le loyer payé par le locataire est égal au loyer perçu par le propriétaire, majoré de l'amortissement d'éventuels travaux de remise en état du logement financés par l'agence ainsi que des frais de gestion de celle-ci, mais diminué de l'intervention des pouvoirs publics (communaux ou régionaux).

Les agences immobilières bénéficient d'interventions des pouvoirs publics. Ainsi, l'AIL bénéficie de subventions communale et régionale pour le déficit locatif et ses frais de personnel. L'AIS perçoit une subvention régionale annuelle pour la couverture des travaux de rénovation qu'elle réalise, du déficit locatif, des pertes et dégâts locatifs et de ses frais de personnel.

En évitant la création de ghettos, les agences immobilières facilitent une intégration sociale harmonieuse dans

1. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het voorstel van ordonnantie

Het Brussels Gewest wordt geconfronteerd met de uittocht van een aanzienlijk deel van zijn bevolking. De Regering heeft in het gewestelijk ontwikkelingsplan duidelijk gesteld dat ze deze exodus een halt wil toeroepen, doch de eerste successen mogen niet verhinderen dat de inspanningen worden voortgezet.

Uit studies blijkt dat 23% van de Brusselse bevolking een 'laag sociaal-economisch profiel' heeft. Bovendien zijn drie Brusselaars op vijf huurder.

Het voorstel van ordonnantie strekt ertoe een dynamisch beleid te voeren door openbare en private huurwoningen tegen matige huurprijzen aan te bieden via de oprichting van sociale en plaatselijke woningbureaus (SWB's en PWB's). Op dit ogenblik zijn in Wallonië en Vlaanderen verschillende woningbureaus opgericht; in Brussel zijn een aantal experimenten aan de gang.

Het werkgebied van het plaatselijke woningbureau beperkt zich tot de gemeente, terwijl het werkgebied van het sociaal woningbureau zich uitstrekt over heel het gewestelijk grondgebied.

De woningbureaus treden op als bemiddelaar tussen de huurder en de eigenaar door met deze laatste een beheercontract voor de verhuring van zijn onroerend goed te sluiten. Het woningbureau waarborgt de regelmatige betaling van de huur.

De doelgroep verschilt naargelang van de twee types van woningbureaus. Het PWB richt zich tot personen die moeilijk een degelijke woning kunnen vinden en betalen en die aan de criteria van het Woningfonds beantwoorden. Het SWB richt zich tot personen die dakloos zijn en sociaal zwakkeren, die voldoen aan de criteria voor het verkrijgen van sociale woningen. Bij te overmatige schuldenlast zijn afwijkingen van deze voorwaarden mogelijk.

De huur die door de huurder wordt betaald, is gelijk aan de huurprijs die de eigenaar ontvangt, vermeerderd met de afschrijving van eventuele herstellingswerken die door het woningbureau worden gefinancierd en met de beheerkosten ervan, doch verminderd met de tegemoetkoming van de (gemeentelijke of gewestelijke) overheid.

De woningbureaus krijgen tegemoetkomingen van de overheid. Aldus ontvangt het PWB gemeentelijke en gewestelijke subsidies voor het huurtekort en zijn personeelskosten. Het SWB krijgt jaarlijks een gewestelijke subsidie voor de renovatiewerken die het uitvoert, voor het huurtekort, voor de huurverliezen en -schade en voor zijn personeelskosten.

Door te vermijden dat er getto's ontstaan, vergemakkelijken de woningbureaus de harmonische sociale inte-

le tissu urbain. Elles permettent en outre une coordination des interventions publiques existantes (ADILS, accompagnement social). L'AIL permet enfin l'utilisation d'une partie de la taxe sur les bureaux.

Les agences immobilières sont constituées sous forme d'ASBL agréées par la Région. Les associés au sein de l'AIL comprennent notamment des représentants de la commune ou du CPAS et un représentant du Gouvernement. L'AIL doit conclure un accord de collaboration avec la commune ou le CPAS sur le territoire desquels les biens gérés sont situés.

La proposition institue également un organe consultatif appelé «Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale», chargé d'émettre des avis ou de formuler des propositions, d'initiative ou sur demande du Gouvernement. Les agences immobilières soumettent à ce Conseil un rapport d'activités annuel.

II. Auditions

Après un premier échange de vues, MM. Jean-Pierre Cornelissen et Philippe Debry proposent de procéder à l'audition de responsables d'agences immobilières sociales existant en Wallonie et en Flandre, ainsi qu'à l'audition des responsables de diverses institutions ou associations pratiquant la médiation locative à Bruxelles, afin que la commission soit informée des expériences en cours.

La commission décide à l'unanimité d'entendre:

- un responsable de l'administration wallonne en charge des Agences immobilières sociales,
- un responsable de l'association Gestion Logement Namur,
- un responsable de la «VZW Vlaams Overleg der Bewonersbelangen»,
- un responsable de l'administration communale de Saint-Gilles en charge de l'expérience des baux solidaires,
- un responsable du CPAS d'Uccle en charge de l'expérience des logements garantis,
- un responsable de l'ASBL Iris, et
- un responsable de la Fédération bruxelloise des Unions de Locataires (FEBUL).

gratie in het stedelijk weefsel. Bovendien maken ze het mogelijk de bestaande overheidstegemoetkomingen (VIHT's en sociale begeleiding) te coördineren. En ten slotte kan, dankzij het PWB, een deel van de kantoorbelasting benut worden.

De woningbureaus nemen de vorm aan van door het Gewest erkende vzw's. Afgevaardigden van de gemeenten of van de OCMW en een afgevaardigde van de Regering zijn vennoot van het PWB. Het SWB moet met de gemeenten of het OCMW van het grondgebied waarop de beheerde goederen zijn gelegen, een samenwerkingsovereenkomst sluiten.

Het voorstel strekt er ook toe een adviesorgaan in het leven te roepen, te weten "de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", die adviezen moet uitbrengen of voorstellen moet doen, op eigen initiatief of op verzoek van de Regering. De woningbureaus bezorgen deze Raad jaarlijks een activiteitenverslag.

II. Hoorzittingen

Na een eerste gedachtenwisseling, stellen de heren Jean-Pierre Cornelissen en Philippe Debry voor een hoorzitting te houden met de verantwoordelijken van de in Vlaanderen en Wallonië bestaande sociale woningbureaus en een hoorzitting met de verantwoordelijken van instellingen of verenigingen die in Brussel aan huurbemiddeling doen teneinde de commissieleden een beeld te geven van de experimenten die momenteel terzake worden gehouden.

De commissie beslist eenparig tot het horen van:

- een verantwoordelijke van het Waalse bestuur, belast met de sociale woningbureaus;
- een verantwoordelijke van de Association Gestion Logement Namur;
- een verantwoordelijke van de VZW Vlaams Woonoverleg der Bewonersbelangen;
- een verantwoordelijke van het gemeentebestuur van Sint-Gillis, belast met het experiment inzake hoofdelijke huurovereenkomsten;
- een verantwoordelijke van het OCMW van Ukkel, belast met het experiment inzake gratis wonen;
- een verantwoordelijke van de v.z.w. Iris,
- een verantwoordelijke van de Brusselse Federatie van de Huurdersbonden.

Ces auditions ont eu lieu lors des réunions de la commission des 8 mai, 22 mai et 29 mai 1996.

1. Audition de Mme Annick Vanhove, coordinatrice de l'a.s.b.l. «Vlaams Overleg Bewonersbelangen» (VOB – Concertation flamande pour la défense des intérêts des locataires)

La Vlaams Overleg Bewonersbelangen est une structure faitière qui rassemble, en Flandre, des initiatives en matière de logement émanant d'agences de location sociales et d'unions de locataires ainsi que différentes initiatives qui s'adressent à un public précarisé.

Elle est agréée par la Région flamande. En 1993, la VOB a conclu une convention avec la Région flamande pour, à titre expérimental, poursuivre le développement et affiner le modèle de la SVK (sociale verhuurkantoor - agence de location sociale).

Ce modèle s'appuie sur trois principes :

- Le premier principe, fondamental, est celui du droit au logement. Chacun a le droit d'habiter, à un prix raisonnable, dans un logement de son choix en bon état, dans un environnement agréable et de pouvoir y rester aussi longtemps qu'il le souhaite.
- Le deuxième principe est que l'action de la SVK part systématiquement de la position de faiblesse du locataire. Si le Code civil place bailleur et locataire en position égale lors de la conclusion d'un contrat de location, il en va autrement dans les faits sur le marché locatif. Bailleur et locataire ne sont pas du tout sur un pied d'égalité. Dans les négociations, le bailleur dispose de bien meilleurs atouts. La SVK exerce un rôle de médiation et cherche, ce faisant, à renforcer la position du locataire par rapport au bailleur.
- Le troisième principe est la complémentarité de l'action de la SVK avec les différentes initiatives existantes mises sur pied, en Flandre, par des associations du secteur du logement et de l'aide sociale.

On peut décrire l'objectif (principal) de la SVK comme suit : "contribuer à concrétiser le droit au logement pour des locataires précarisés ou vulnérables". Le droit au logement comme point de départ et de référence n'est plus sujet à discussion.

La notion de "locataires précarisés ou vulnérables" fait référence aux personnes qui, pour des raisons diverses (notamment faible niveau d'éducation, faible revenu, revenu de remplacement, nationalité, situation familiale ...), ont des difficultés à louer et/ou garder un logement sur le marché.

Deze hoorzittingen hebben plaatsgehad op 8 mei, 22 mei en 29 mei 1996.

1. Hoorzitting met mevrouw Annick Van Hove, coördinator van de v.z.w. "Vlaams overleg Bewonersbelang (VOB)"

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen is een overkoepling in Vlaanderen van wooninitiatieven zowel van sociale verhuurkantoren als van huurdersbonden en van verschillende initiatieven gericht naar kansarmoede.

Het is erkend door het Vlaams Gewest. In 1993 sloot het Vlaams Gewest met het VOB een overeenkomst af om ten experimentele titel het sociaal verhuurkantoor (SVK)-model verder te ontwikkelen en te verfijnen.

Drie uitgangspunten worden gehanteerd voor het SVK-model :

- Het eerste en fundamentele uitgangspunt is het recht op wonen. Dit is het recht voor iedereen om te wonen in een goede en betaalbare woning, naar eigen keuze in een goede woonomgeving en er te kunnen blijven zolang men wenst.
- Het tweede uitgangspunt is dat het SVK in zijn werking systematisch vertrekt vanuit de zwakke positie van de huurder. Indien in het Burgerlijk wetboek verhuurder en huurder in een gelijkaardige positie staan bij het afsluiten van een huurcontract, is dit de facto op de huurmarkt niet het geval. Huurder en verhuurder staan helemaal niet in een toestand van gelijkheid. De verhuurder beschikt over een veel sterkere onderhandelingspositie. De bemiddeling van de SVK moet trachten de zwakke situatie van de huurder tegenover te verhuurder te verstevigen.
- Het derde uitgangspunt is de complementariteit van de werking van het SVK met de verschillende initiatieven die in Vlaanderen vanuit de huisvestingssector en de welzijnssector werkzaam zijn.

De (hoofd)doelstelling van het SVK is te omschrijven als volgt: "het leveren van een eigen bijdrage tot het realiseren van het recht op wonen voor kansarme en kwetsbare huurders". Over het recht op wonen als uitgangspunt en referentiepunt bestaat geen discussie meer.

Met "kansarme en kwetsbare huurders" wordt verwezen naar die personen die omwille van uiteenlopende factoren (o.a. lage opleiding, laag inkomen, vervangingsinkomen, nationaliteit, gezinssituatie,...) moeilijk een woning kunnen huren op de markt en/of moeilijk een woning kunnen behouden.

Au sein de la VOB, la particularité des agences de location sociales se définit en fonction des trois éléments suivants :

- l'apport d'éléments de socialisation sur le marché locatif privé;
- la guidance spécifique de locataires;
- un fonctionnement conçu en tant que partie intégrante d'un réseau local.

1. L'apport d'éléments de socialisation sur le marché locatif privé

A la VOB, on ne dit jamais que les SVK fournissent des logements sociaux. La notion de "logement social" implique que le revenu est un élément déterminant dans la fixation du loyer.

En Flandre, aucun règlement ne permet actuellement aux SVK de retenir ce critère. Il faut que la SVK soit associée à un CPAS pour que le revenu serve de base au calcul du loyer, le CPAS payant la différence.

Le segment de marché où opère la SVK est le marché locatif privé et surtout la partie secondaire du marché locatif privé, consistant en des logements de mauvaise qualité mais aussi à loyer élevé.

La SVK a pour tâche essentielle de s'occuper du renouvellement des baux et de la sous-location de logements sur ce marché privé.

D'autres activités peuvent contribuer à l'objectif de la SVK : l'achat/la construction et la location de logements, ainsi que la médiation avec ou sans caution. Ces missions ne sont en tout cas pas prioritaires. La caution par exemple est une formule trop dangereuse pour la SVK. La gestion de contrat est également peu utilisée parce qu'elle tient principalement compte de la position du propriétaire (par exemple en cas de non-paiement du loyer), alors que la SVK se doit par principe de prendre le parti du locataire.

2. Guidance spécifique du locataire

Les SVK ne s'occupent pas seulement de logement mais aussi de guidance de locataires, en raison du groupe-cible de personnes précarisées et vulnérables auxquelles elles s'adressent. Dans ce cadre, elles "aident le locataire à respecter ses devoirs et à imposer le respect de ses droits contractuels". Plus concrètement, il s'agit de questions telles que : une perception rigoureuse du loyer pour éviter les arriérés, un suivi rapide en cas de non-paiement éventuel, un contrôle de l'entretien du logement, une guidance de la

Binnen het VOB worden drie elementen naar voren geschoven om de eigenheid van de sociale verhuurkantoren te bepalen :

- de inbreng van socialiserende elementen in de private huurmarkt;
- de specifieke huurdersbegeleiding;
- de uitbouw van de werking als geïntegreerd deel van een lokaal netwerk.

1. De inbreng van socialiserende elementen in de private huurmarkt

Bij de VOB wordt nooit gesproken over het feit dat de SVK sociale woningen ter beschikking stellen. Het begrip "sociale woning" impliceert dat het inkomen een bepalend element is voor het vaststellen van de huurprijs.

Op dit moment is er langs Vlaamse kant nog geen regeling voor SVK die dat mogelijk maakt. Enkel wanneer het SVK verbonden is aan een OCMW, gebeurt het dat het inkomen wordt gebruikt om de huurprijs te berekenen en dat de OCMW het verschil bijpast.

Het marktsegment van het SVK is de private huurmarkt en vooral het secundaire deel van de private huurmarkt, d.i. woningen met slechte kwaliteit maar ook met hoge prijzen.

De kerntaak van het SVK is de inhuring en de onderverhuring van woningen op die private markt.

Naast deze kerntaak kan ook de aankoop/de bouw en de verhuring van woningen, evenals bemiddeling met of zonder borgstelling, bijdragen tot de realisering van de SVK-doelstelling. Die taken zijn in ieder geval niet prioritair. De borgstelling bv. is een te gevaarlijke formule voor het SVK. Het contractbeheer wordt ook weinig gebruikt omdat het vooral vertrekt van de positie van de eigenaar (bv. in geval van niet-betaling van de huur), terwijl het SVK-model principieel de positie van de huurder kiest.

2. De specifieke huurdersbegeleiding

Omwille van de kansarme en kwetsbare doelgroep waarmee ze werken, verbinden de SVK's huisvesting aan huurdersbegeleiding. Dit is "het begeleiden van de huurder in het nakomen van zijn plichten en het afdwingen van zijn contractuele rechten". Meer concreet gaat het om zaken zoals: een nauwgezette inning van de huren zodat geen achterstand ontstaat, snelle opvolging bij eventuele wanbetaling, controle op het onderhoud van de woning, begeleiding van de relatie tussen eigenaar-verhuurder (dit is het

relation entre propriétaire-bailleur (c.-à.-d. la SVK) et locataire et entre locataires (par exemple dans un complexe de logements); mais les SVK soutiennent par ailleurs le locataire désireux de procéder ou de faire procéder à des réparations, contrôlent la qualité des contrats, diffusent des informations sur les allocations-loyers et apportent leur soutien dans les démarches pour les obtenir, aident lors de l'inscription dans une société de logement locale.

En cas de conflit entre la SVK et les sous-locataires, la SVK s'engage à faire appel à des services extérieurs (services juridiques des unions de locataires ou du CPAS) pour renforcer la position du locataire.

En ce qui concerne la guidance psychosociale des locataires, la SVK exerce une fonction active d'orientation, de suivi et de signalement destinée aux services sociaux qui opèrent dans le domaine de l'aide sociale. La SVK travaille en complémentarité avec les services d'aide sociale déjà existants.

3. *Un fonctionnement conçu en tant que partie intégrante d'un réseau local.*

Pour pouvoir bien fonctionner, les SVK doivent être insérées dans un réseau local, c.-à.-d. un réseau entre des acteurs (locaux-régionaux) travaillant dans le domaine du logement.

Dans un tel réseau, la situation de logement des locataires (individuelle ou globale) peut être examinée en commun en vue de dégager la meilleure solution possible.

Ces réseaux organisationnels fonctionnent le plus souvent au niveau du travail d'exécution.

Echange de vues

M. Jacques De Coster souhaite connaître le statut juridique des "sociale verhuurkantoren" (SVK-Agences de location sociales).

Mme Annick Vanhove précise que la moitié des SVK sont des ASBL créées sous forme d'initiatives privées (secteur social et unions de locataires); l'autre moitié émane des communes ou des CPAS, soit sous forme d'un service spécifique, soit sous forme d'ASBL. Les subsides proviennent actuellement des programmes de lutte contre la pauvreté des provinces et des communes, de dons, de fonds européens.

En ce qui concerne les moyens financiers, une convention a été conclue entre la Région flamande et le VOB par laquelle 9 SVK sont subsidiées pour leurs frais de personnel et de fonctionnement. D'autres SVK ont démarré avec

SVK) en huurder en tussen de huurders onderling (vb. in een wooncomplex), maar evenzeer ondersteuning van de huurder bij het afdwingen en/of uitvoeren van herstellingen, de bewaking van de contractkwaliteit, informatieverstrekking over en hulp bij de aanvraag van een huursubsidie, hulp bij de inschrijving in een lokale huisvestingsmaatschappij.

Bij conflicten tussen het SVK en de onderhuurder, engageert het SVK zich ertoe om externe diensten (juridische diensten van de huurdersbonden of van het OCMW) in te schakelen om de positie van de huurder te versterken.

Inzake psycho-sociale (woon)begeleiding van de huurders heeft het SVK een actieve begeleidings-, opvolgings- en signaleringsfunctie naar sociale diensten uit het welzijnswerk. Het SVK werkt complementair aan de welzijnsdiensten die reeds bestaan.

3. *De uitbouw van de werking als geïntegreerd deel van een lokaal netwerk*

Om een goede werking te kunnen realiseren, dienen de SVK's ingebed te zijn in een lokaal netwerk, d.i. een netwerk tussen (lokale-regionale) huisvestingsactoren.

Binnen dergelijk netwerk kan de huisvestingssituatie van bewoners (particularistisch en/of globaal) gezamenlijk bekeken worden met het oog op een zo gepast mogelijke oplossing.

Deze organisatie-netwerken functioneren veelal op het niveau van het uitvoerend werk.

Gedachtenwisseling

De heer Jacques De Coster wenst het juridisch statuut te kennen van de "sociale verhuurkantoren" (SVK's).

Mevrouw Annick Van Hove zegt dat de helft van de SVK's vzw's zijn, opgericht op privé-initiatief (sociale sector en huurdersverenigingen). De andere helft is opgericht door de gemeenten of OCMW's, als specifieke dienst of als v.z.w. De subsidies zijn op dit ogenblik afkomstig van de programma's voor armoedebestrijding van de provincies en de gemeenten, van giften en van Europese fondsen.

Wat de financiële middelen betreft, is er een overeenkomst gesloten tussen het Vlaamse Gewest en het VOB, waardoor negen SVK's gesubsidieerd worden voor hun personeels- en werkingskosten. Andere SVK's zijn van start

des fonds provenant des programmes de lutte contre la pauvreté ou perçoivent des subsides de la commune ou du CPAS. Il n'y a actuellement aucune réglementation de subsidiation des SVK. Un système est envisagé tenant compte du nombre de logements loués.

Plusieurs membres s'intéressent au mécanisme locatif et aux relations juridiques entre les parties :

- Qui est signataire du bail ?
- Le loyer payé par le locataire est-il différent du loyer perçu par le propriétaire ?
- En cas de travaux de rénovation du logement, qui en supporte les frais ?

Qui négocie avec les entrepreneurs et qui contrôle l'exécution des travaux ? Les SVK disposent-elles d'un cadre technique pour les travaux de rénovation ? La durée du bail est-elle proportionnelle à l'ampleur des travaux de rénovation ?

- Une garantie locative est-elle constituée ? Si oui, peut-elle être échelonnée ?
- Que se passe-t-il en cas de perte de revenus du locataire, voire en cas de cessation du paiement des loyers ? Existe-t-il des statistiques du contentieux ?

Mme Annick Vanhove apporte les réponses suivantes :

La SVK conclut une convention de location principale avec le propriétaire et un contrat de sous-location avec le sous-locataire. Elle assume donc l'ensemble des obligations du locataire vis-à-vis du propriétaire, notamment paiement régulier des loyers, entretien de l'habitation, etc... D'autre part, elle négocie en faveur du sous-locataire pour obtenir les meilleures conditions contractuelles possibles et pour faire valoir ses droits à l'égard du propriétaire, notamment concernant l'état du logement.

Actuellement le loyer perçu par le propriétaire correspond au loyer payé par le sous-locataire. C'est pourquoi la SVK doit négocier avec le propriétaire afin d'obtenir le plus bas loyer possible. Le loyer moyen se situe entre 7.600 et 12.500 F.

Ces montants peuvent être obtenus grâce à la garantie d'un paiement régulier du loyer. Une négociation est en cours avec la Région flamande visant à permettre de tenir compte des revenus du locataire et à mettre à charge de la Région la différence entre le loyer payé et le loyer perçu, sous le contrôle de l'administration du logement.

gegaan met fondsen afkomstig van de programma's voor armoedebestrijding of ontvangen subsidies van de gemeente of van het OCMW. Er bestaat op dit ogenblik geen enkele reglementering voor de subsidies aan de SVK's. Er wordt werk gemaakt van een regeling die rekening houdt met het aantal verhuurde woningen.

Verschillende leden wensen meer uitleg over de huurregeling en de juridische betrekkingen tussen de partijen:

- Wie ondertekent de huurovereenkomst?
- Verschilt de door de huurder betaalde huurprijs van de huur die de eigenaar ontvangt?
- Wie betaalt mogelijke renovatiekosten?

Wie onderhandelt er met de aannemers en wie ziet toe op de uitvoering van de werken? Hebben de SVK's technisch personeel dat de renovatiewerken uitvoert? Staat de duur van de huurovereenkomst in verhouding tot de omvang van de renovatiewerken?

- Wordt er een huurwaarborg gestort? Zo ja, is er fasering?
- Wat gebeurt er ingeval van inkomstenverlies van de huurder en ingeval de huurprijs niet meer wordt betaald? Bestaan er statistieken over de geschillen?

Mevrouw Annick Van Hove geeft de volgende antwoorden:

Het SVK sluit met de eigenaar een huurovereenkomst als hoofdhuurder en een onderverhuuringsovereenkomst met de onderhuurder. Tegenover de eigenaar neemt het dus alle verplichtingen die een huurder heeft op zich, zoals de regelmatige betaling van de huur, het onderhoud van de woning, enz. Anderzijds voert het SVK onderhandeling om voor de onderhuurder de best mogelijke contractuele voorwaarden te verkrijgen en om diens rechten tegenover de eigenaar te doen gelden, bijvoorbeeld wat de staat van de woning betreft.

Op dit ogenblik is het bedrag dat de eigenaar ontvangt, gelijk aan de huur die de onderhuurder betaalt. Vandaar dat het SVK met de eigenaar moet onderhandelen om de laagst mogelijke huurprijs te verkrijgen. De gemiddelde huurprijs gaat van 7.600 tot 12.500 frank.

Die bedragen kunnen verkregen worden doordat een regelmatige betaling van het huurgeld wordt gegarandeerd. Er wordt voor het ogenblik onderhandeld met het Vlaamse Gewest om rekening te houden met het inkomen van de huurder en opdat het Gewest het verschil tussen het betaalde en het geïnde huurgeld voor zijn rekening zou nemen. Dit alles moet gebeuren onder het toezicht van het bestuur voor de huisvesting.

Environ un tiers des logements ont une qualité insuffisante et nécessitent des travaux de rénovation. La SVK négocie ces travaux avec le propriétaire. Le Code civil prévoit que le propriétaire doit mettre en location un logement en bon état et la SVK rappelle au besoin cette obligation au propriétaire.

Dans certains cas, le propriétaire se charge lui-même des travaux de rénovation et dans d'autres, la SVK conclut un contrat de bail-rénovation avec le propriétaire, d'une durée minimum de 9 ans. Les SVK ont souvent démarré avec des fonds provenant des programmes sociaux; les initiatives visant à constituer au niveau local une SVK ont souvent été couplées à des programmes de formation et d'emploi, notamment dans le secteur de la construction. Il est donc fréquent que des travaux de rénovation convenus avec le propriétaire soient exécutés par des entreprises d'insertion. Il arrive également que les travaux de rénovation soient exécutés par un entrepreneur privé avec sensibilité sociale. La prise en charge de ces travaux (par la SVK ou par le propriétaire) fait l'objet de négociations. Les frais de rénovation pris en charge par la SVK sont répercutés dans le loyer demandé au locataire. Si le loyer demandé par le bailleur et les frais de rénovation entraînent une hausse excessive du prix à payer par le sous-locataire, le logement n'est pas pris en location. Les moyens financiers des locataires sont le critère qui décide de la conclusion, ou non, d'un bail.

De nombreuses SVK disposent d'un cadre technique, notamment pour assister le locataire dans l'exécution des réparations locatives. Très peu disposent cependant d'un architecte ou d'un ingénieur; parfois des architectes ou des ingénieurs sont membres du conseil d'administration des SVK et se portent volontaires.

La SVK tente d'obtenir une garantie du sous-locataire. Cette garantie est destinée à couvrir la responsabilité de la SVK à l'égard du propriétaire, mais doit aussi être considérée comme une réserve constituée par le sous-locataire pour le cas où celui-ci déménagerait vers le marché locatif privé. La SVK admet le paiement échelonné de la garantie locative.

Lorsque les revenus du locataire baissent pendant la période de location, la SVK recherche avec lui tous les moyens possibles pour assurer de nouvelles sources de revenus, par exemple soutien administratif auprès des CPAS et des bureaux de chômage. Il n'est pas actuellement possible de répercuter sur le loyer la baisse des revenus du locataire. Une négociation est en cours à ce propos avec la Région flamande. Lorsque le locataire ne paie plus son loyer, les SVK veilleront à ce qu'il respecte ses obligations contractuelles. A défaut, une procédure de conciliation est engagée devant le juge de paix. Si cette procédure reste sans résultat, une procédure d'expulsion sera intentée. Il n'y a pas de statistiques du contentieux locatif. Toutefois, les expulsions sont fort rares. En effet, l'accompagnement social du locataire commence très tôt, dès le premier mois du

Ongeveer een derde van de woningen zijn onvoldoende degelijk en moeten gerenoveerd worden. Het SVK onderhandelt over die werken met de eigenaar. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de eigenaar een woning in goede staat te huur moet aanbieden en het SVK herinnert de eigenaar, indien nodig, aan die verplichting.

In bepaalde gevallen zorgt de eigenaar zelf voor de renovatiewerken. In andere gevallen sluit het SVK een huuren renovatieovereenkomst met de eigenaar voor een minimumperiode van 9 jaar. De SVK's zijn dikwijls gestart met fondsen van de sociale programma's. De initiatieven om op lokaal niveau een SVK op te richten werden vaak gekoppeld aan opleidings- en tewerkstellingsprogramma's, in het bijzonder in de bouwsector. Het gebeurt dus dikwijls dat de met de eigenaar overeengekomen renovatiewerken door invoegbedrijven uitgevoerd worden. De renovatiewerken worden soms ook uitgevoerd door een sociaal voelende privé-ondernemer. Er wordt onderhandeld over de financiering van die werken (door het SVK of door de eigenaar). De kosten voor de renovatie die door het SVK gefinancierd worden, worden verrekend in het huurgeld. Indien de door de verhuurder gevraagde huur en de kosten voor de renovatie de huurprijs die de onderhuurder moet betalen te sterk de hoogte injagen, wordt de woning niet verhuurd. De financiële middelen van de huurders vormen het criterium voor het al dan niet inhuren van woningen.

Talrijke SVK's bieden de huurder technische bijstand bij de uitvoering van herstellingswerken in de huurwoning. Er zijn er echter maar weinig die een beroep kunnen doen op een architect of een ingenieur. Soms zijn architecten of ingenieurs lid van de raad van bestuur van de SVK's en werken zij mee op vrijwillige basis.

Het SVK tracht een waarborg van de onderhuurder te krijgen. Deze waarborg moet de aansprakelijkheid van het SVK tegenover de eigenaar dekken, maar moet ook beschouwd worden als een reserve die door de onderhuurder opgebouwd wordt voor het geval hij zou verhuizen naar een privé-huurwoning. Het SVK staat toe dat de huurwaarborg in schijven betaald wordt.

Wanneer het inkomen van de huurder tijdens de huurperiode daalt, zoekt het SVK met hem naar alle mogelijke middelen om een nieuw inkomen te vinden. Het SVK helpt hem bijvoorbeeld de nodige stappen te zetten bij het OCMW en werkloosheidsbureaus. Voor het ogenblik is het onmogelijk de huurprijs te verlagen als het inkomen van de huurder vermindert. Daarover wordt nu onderhandeld met het Vlaamse Gewest. Wanneer de huurder zijn huurgeld niet meer betaalt, zullen de SVK's erop toezien dat hij de huurovereenkomst in acht neemt. Indien dat niet gebeurt, wordt een verzoeningsprocedure gestart bij de vrederechter. Indien die procedure geen resultaat geeft, wordt een procedure tot uitzetting ingesteld. Er bestaan geen statistieken over huurgeschillen. Uitzettingen gebeuren echter zeer zelden. De sociale begeleiding van de huurder begint immers zeer

non-paiement du loyer. Il faut agir très vite pour éviter une aggravation de l'arriéré locatif.

Plusieurs questions se rapportent au parc de logements des SVK et au public-cible :

- Combien de logements sont-ils loués via les SVK ? Combien de propriétaires ont été contactés ? Combien ont accepté le système ?
- Quels sont les revenus fixés pour l'accès au logement ? Qui décide des attributions ?
- Combien de familles sont-elles logées ? Quelle est leur composition : s'agit-il de familles nombreuses, de familles immigrées ?
- Ne risque-t-on pas la formation de ghettos ?
- Vise-t-on la réinsertion sur le marché locatif privé ?

Mme Annick Vanhove apporte les réponses suivantes :

Les 35 SVK fonctionnant en Flandre louaient et sous-louaient en 1995 environ 1.000 logements. Certaines disposent de 100 à 120 logements, d'autres de 30 à 50; les plus petites ne disposent que d'une dizaine de logements. Il n'existe pas de statistiques du nombre de propriétaires contactés. On constate toutefois que de plus en plus de propriétaires font appel aux SVK pour louer leurs habitations. Il s'agit principalement de propriétaires d'un ou deux logements qui veulent se décharger des charges de la gestion locative. La garantie du paiement régulier du loyer est pour eux le facteur déterminant.

Il n'existe pas à ce jour de règle d'agrément des locataires. Les SVK utilisent des limites de revenus : environ trois quarts des locataires disposent soit du minimex, soit d'un revenu de remplacement. Ces revenus sont inférieurs aux revenus d'accès au logement social en Flandre. Une négociation est en cours avec la Région flamande; le VOB pense notamment au critère du revenu disponible, soit le revenu augmenté des allocations familiales et de la pension alimentaire perçues et diminué des dettes (à déterminer) et des pensions alimentaires versées. Par ailleurs, les SVK s'adressent à un segment de population pouvant bénéficier des aides locatives. Le loyer maximum admis en Flandre pour l'accès aux aides locatives est fixé à 15.000 F.

Concernant les attributions, certaines SVK travaillent avec des listes d'attente, d'autres réservent les logements à leurs membres affiliés dont les besoins sont confrontés aux offres de logement. La gestion des attributions est confiée soit au conseil d'administration ou à un comité d'attribution

vroeg, vanaf de eerste maand dat het huurgeld niet meer betaald wordt. Men moet zeer snel optreden om te voorkomen dat de achterstallige huurgelden te hoog oplopen.

Er zijn verschillende vragen over het woningbestand van de SVK's en de doelgroep:

- Hoeveel woningen worden er via de SVK's verhuurd? Hoeveel eigenaars zijn er aangesproken? Hoeveel hebben zich akkoord verklaard met het systeem?
- Hoeveel bedraagt het inkomen dat recht geeft op een woning? Wie beslist over de toewijzingen?
- Hoeveel gezinnen hebben een woning gekregen? Wat is de gezinssamenstelling: zijn het grote gezinnen, migrantengezinnen?
- Bestaat het risico niet dat er getto's gevormd worden?
- Wordt er gestreefd naar wederinschakeling in de privé-huurmarkt?

Mevrouw Annick Vanhove geeft de volgende antwoorden:

De 35 SVK's in Vlaanderen verhuurden en onderverhuurden in 1995 ongeveer 1000 woningen. Sommige beschikken over 100 tot 120 woningen, andere over 30 tot 50. De kleinste beschikken slechts over een tiental woningen. Er bestaan geen statistieken over het aantal aangesproken eigenaars. Toch stelt men vast dat steeds meer eigenaars een beroep doen op de SVK's om hun woningen te verhuren. Het gaat vooral om eigenaars van een of twee woningen die zich niet meer zelf met de verhuring willen bezighouden. De garantie dat het huurgeld regelmatig betaald wordt is voor hen de doorslaggevende factor.

Tot nu toe zijn er geen regels in verband met de toewijzing aan de huurders. De SVK's hanteren inkomensgrenzen: ongeveer drie vierde van de huurders hebben het bestaansminimum of een vervangingsinkomen. Deze inkomens zijn lager dan de inkomens die recht geven op een sociale woning in Vlaanderen. Er wordt voor het ogenblik met het Vlaamse Gewest onderhandeld. Het VOB denkt bijvoorbeeld aan het criterium van het beschikbare inkomen, dat is het inkomen plus de kinderbijslag en uitkering tot levensonderhoud min de schulden (te bepalen) en de gestorte uitkering tot levensonderhoud. De SVK's richten zich ook tot een bevolkingsgroep die recht heeft op huursteun. Het maximum huurgeld in Vlaanderen dat recht geeft op huursteun bedraagt 15.000 frank.

Voor de toewijzingen werken bepaalde SVK's met wachtlijsten, andere wijzen de woningen toe aan hun leden die een woning krijgen overeenkomstig hun noden. Het beheer van de toewijzingen wordt overgelaten aan de raad van bestuur of een toewijzingscomité in het geval van de SVK's

dans le cas de SVK constituées sous forme d'ASBL privées, soit aux services sociaux de la commune ou du CPAS dans le cas de SVK constituées par ces organismes.

Le problème du logement des familles nombreuses est lié au fait que les SVK travaillent sur le marché locatif privé. Les propriétaires de grandes maisons susceptibles d'accueillir les familles nombreuses divisent souvent celles-ci en appartements. Deux SVK (Borgerhout et Gand) s'adressent spécifiquement aux populations immigrées.

Le fait que les SVK travaillent sur le marché privé entraîne une plus grande dispersion des logements dans le tissu urbain et évitent ainsi la formation de ghettos.

Il n'y a pas d'intention spécifique de réinsérer les locataires dans le circuit locatif classique. Les SVK visent principalement à assurer à leurs locataires la sécurité de logement.

2. Audition de M. Henri Moreau, représentant le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé de la Région wallonne

En Région wallonne, des expériences locales de médiation locative ont vu le jour à Namur, Charleroi et Mouscron dès la fin des années 1980. Ces expériences étaient justifiées par l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements et visaient, par l'instauration d'une relation de confiance, à décider les propriétaires d'un bien inoccupé à mettre celui-ci sur le marché. Ces expériences bénéficiaient de subventions ponctuelles.

Sur la base de ces expériences, le Gouvernement wallon a adopté le 29 juillet 1993 un arrêté portant création d'agences immobilières sociales (MB 6.10.1993). Il a été décidé de limiter l'implantation des Agences immobilières sociales (AIS) aux neuf villes de plus de 50.000 habitants situées sur le territoire régional, à savoir Liège, Verviers, Seraing, Namur, Charleroi, Mons, La Louvière, Mouscron et Tournai. On estimait en effet que le milieu urbain, en fonction de sa proximité, était mieux à même de favoriser la relation de confiance entre propriétaire et locataire qui est à la base du principe des AIS. Actuellement, huit AIS sont agréées en Région wallonne, l'AIS de Verviers est en cours d'agrément.

L'AIS doit réinjecter dans le circuit locatif privé des logements au bénéfice des plus démunis. Chaque AIS doit travailler en fonction de l'état du patrimoine immobilier de son ressort; le but est d'essayer au maximum de disposer de logements en bon état pouvant être loués immédiatement. Le but des AIS n'est pas de mener des opérations de réhabilitation.

La guidance sociale est primordiale. Un suivi constant des locataires est nécessaire. Les problèmes doivent être appréhendés sans délai dès les premiers signes précurseurs.

die de vorm van privé-vzw's hebben aangenomen, ofwel aan de sociale diensten van de gemeente of het OCMW in het geval van de door deze instellingen opgerichte SVK's.

Het probleem van de huisvesting van grote gezinnen is een gevolg van het feit dat de SVK's privé-huurwoningen aanbieden. De eigenaars van grote huizen die de grote gezinnen zouden kunnen huisvesten verdelen die dikwijls in appartementen. Twee SVK's (Borgerhout en Gent) richten zich in het bijzonder tot de migrantenbevolking.

Omdat de SVK's met privé-huurwoningen werken, zijn de woningen meer over de stad verspreid en ontstaan er geen getto's.

Het is niet de bedoeling de huurders opnieuw naar het gewone huircircuit terug te brengen. De SVK's hebben voornamelijk tot doel hun huurders woonzekerheid te geven.

2. Hoorzitting met de heer Henri Moreau, vertegenwoordiger van de minister belast met sociale actie, huisvesting en gezondheid, van het Waalse Gewest

In het Waalse Gewest zijn er sinds het einde van de jaren tachtig experimenten op touw gezet voor huurbemiddeling in Namen, Charleroi en Moeskroen. Die zijn er gekomen omdat de vraag naar woningen het aanbod oversteeg. Het was de bedoeling het nodige vertrouwen te krijgen van de eigenaars opdat zij hun onbewoonde eigendom te huur zouden aanbieden. Hiervoor werden specifieke subsidies toegekend.

Op grond van deze experimenten heeft het Waalse Gewest op 29 juli 1993 een besluit goedgekeurd tot oprichting van sociale woningbureaus (B.S. 6.10.1993). Er werd beslist de sociale woningbureaus (SWB) te beperken tot de negen steden met meer dan 50.000 inwoners van het Waalse Gewest, nl. Luik, Verviers, Seraing, Namen, Charleroi, Mons, La Louvière, Moeskroen en Doornik. Men ging er immers van uit dat in de stad de eigenaar en de huurder dicht bij elkaar stonden waardoor een groter vertrouwen mogelijk was. Dat ligt aan de basis van de SWB's. Voor het ogenblik zijn er acht SWB's in het Waalse Gewest erkend. De SWB van Verviers wordt weldra erkend.

Het SWB moet opnieuw privé-woningen te huur aanbieden aan de kansarmen. Ieder SWB moet rekening houden met de staat van het woningenbestand op zijn grondgebied. De bedoeling is te beschikken over zo veel mogelijk woningen in goede staat die onmiddellijk verhuurd kunnen worden. De SWB's hebben niet tot taak woningen te vernieuwen.

De sociale begeleiding is van essentieel belang. De huurders moeten voortdurend gevolgd worden. Zodra er problemen opduiken moet er een oplossing gezocht worden.

Le loyer payé par le locataire est majoré de 15 % afin de couvrir les vides locatifs et les dégâts locatifs éventuels. Il est donc très important que l'AIS négocie à la baisse le loyer avec le propriétaire. Ce système responsabilise le locataire et incite les AIS à augmenter leur parc de logements.

La limite des revenus pour pouvoir bénéficier des AIS est fixée à 1,5 fois les allocations de chômage. Cette limite peut être portée à 1,8 fois en cas de surendettement; dans ce cas, une guidance sociale spécifique est mise en place.

L'arrêté du 29 juillet 1993 prévoit la constitution des AIS sous forme d'ASBL composées de partenaires publics et de partenaires privés. Les partenaires publics doivent obligatoirement comprendre les communes et les CPAS et si possible les sociétés immobilières de service public. Les partenaires privés sont les associations de terrain, dont le syndicat des propriétaires. A cet égard, il faut souligner l'attitude très positive du Syndicat national des propriétaires; sa collaboration peut bénéficier à l'AIS grâce à une perception très fine du marché immobilier et à la caution morale à l'égard des propriétaires.

Le contrôle des AIS est assuré par la présence d'un représentant du Gouvernement wallon au sein de l'organe de gestion et par la publication d'un rapport annuel fourni au comité d'accompagnement défini par l'arrêté du 29 juillet 1993.

Les AIS agréées sur la base de l'arrêté du 29 juillet 1993 bénéficiaient initialement d'une subvention annuelle fixée à 3,3 millions F. Cette subvention était destinée à couvrir les deux salaires et les frais de fonctionnement à concurrence du solde. Deux personnes doivent obligatoirement travailler dans le cadre de l'AIS: l'une d'elles négocie les baux avec les propriétaires et assure le suivi locatif; l'autre doit disposer de compétences techniques lui permettant de vérifier si les biens mis en location par les propriétaires valent la peine d'être pris en charge par l'AIS. La subvention de fonctionnement a pour objet de couvrir les frais administratifs, ainsi que les vides locatifs et les avances de frais de rénovation.

En 1995, il a été décidé de réformer le système de subventionnement des AIS. L'arrêté de subventionnement prévoit un montant fixe de 1,150 million F. et un montant variable en fonction de l'évolution du parc de logements géré.

Une évaluation du système wallon est en cours. Les responsables et les acteurs de terrain des AIS y sont associés. Les rapports annuels sont analysés et des auditions sont organisées avec le Fonds du logement des familles nombreuses, la Fondation Roi Baudouin, la Société régionale wallonne du logement, l'Administration wallonne du logement et les associations représentatives des locataires et des pro-

De door de huurder betaalde huurprijs wordt met 15% verhoogd om de leegstand van huurwoningen te compenseren en eventuele huurschade te dekken. Het is erg belangrijk dat het SWB de eigenaar ervan overtuigt het huurgeld te verlagen. Dit systeem geeft meer verantwoordelijkheid aan de huurder en zet de SWB's aan hun woningbestand uit te breiden.

De inkomensgrens om aanspraak te kunnen maken op een woning is vastgelegd op 1,5 maal de werkloosheidsvergoeding. Deze grens kan verhoogd worden tot 1,8 maal wanneer de persoon te veel schulden heeft. In dat geval wordt er gezorgd voor een bijzondere sociale begeleiding.

Het besluit van 29 juli 1993 voorziet in SWB's in de vorm van vzw's bestaande uit openbare en privé-partners. De openbare partners moeten bestaan uit de gemeenten, de OCMW's en, indien mogelijk, de openbare vastgoedmaatschappijen. De privé-partners zijn de verenigingen te velde, waaronder de vereniging van huiseigenaren; de positieve houding van de nationale vereniging moet zeker onderstreept worden; dankzij haar samenwerking krijgt het SWB een veel beter inzicht in de vastgoedmarkt en meer vertrouwen vanwege de eigenaars.

De controle van de SWB's gebeurt door een vertegenwoordiger van de Waalse regering in het beheerorgaan en door de publicatie van een jaarverslag bepaald door het besluit van 29 juli 1993 dat aan het begeleidingscomité voorgelegd wordt.

De SWB's die op grond van het besluit van 29 juli 1993 erkend zijn, hebben in het begin een jaarlijkse subsidie van 3,3 miljoen frank gekregen. Deze subsidie was bestemd om de twee wedden te financieren, alsmede de werkingskosten ten belope van het saldo. De SWB's hebben twee personen nodig: een onderhandelt met de eigenaars over de huurovereenkomsten en beheert de huurwoningen; een ander moet voldoende technische kennis hebben om te oordelen of het voor de SWB's de moeite loont om de door de eigenaars te huur aangeboden woningen te beheren. De werkings-subsidie dekt de administratieve kosten, de verliezen als gevolg van de leegstand van de huurwoningen en de voorschotten voor renovatie.

In 1995 is beslist het subsidiesysteem van de SWB's te wijzigen. Het subsidiesbesluit voorziet in een bedrag van 1,150 miljoen frank en een variabel bedrag volgens de evolutie van het beheerde woningpark.

Het Waalse systeem wordt nu ook geëvalueerd. De beheerders en de veldwerkers van de SWB's worden daarbij betrokken. De jaarverslagen worden besproken en er worden hoorzittingen georganiseerd met het Woningfonds van de grote gezinnen, de Koning Boudewijnstichting, de Waalse gewestelijke huisvestingsmaatschappij en de representatieve verenigingen van huurders en huiseigenaars. Uit die eva-

priétaires. Cette évaluation fait apparaître une réelle demande d'étendre le système des AIS. Il est ainsi envisagé de permettre à des petites communes de se grouper pour arriver à une entité de 50.000 habitants permettant la constitution d'une AIS. En outre, des communes limitrophes pourraient se rattacher à des AIS existantes.

L'évaluation a également révélé qu'une série de travaux pris en charge par l'AIS devrait l'être par les opérateurs qui la constituent. Les partenaires publics ou privés doivent faire appel aux aides auxquelles ils ont accès.

Un fonctionnement optimal d'une AIS nécessite un bon partenariat. La collaboration des provinces, des intercommunales et des sociétés immobilières de service public est souhaitée. Une connaissance du marché, c'est-à-dire de l'offre et de la demande de logements, préalable à la constitution de l'AIS est indispensable. Il est envisagé d'imposer aux AIS de réaliser un inventaire des immeubles vides ou vacants de leur ressort.

Il est également envisagé de prévoir que le loyer ne peut excéder un pourcentage des revenus du locataire, ce qui constitue la garantie d'un fonctionnement social de l'AIS.

Echange de vues

En réponse à M. Michel Lemaire et à Mme Brigitte Grouwels, M. Henri Moreau précise que les revenus d'accès ne diffèrent pas selon la qualité du logement. Celle-ci influence toutefois le montant du loyer. La hauteur du loyer dépend également de l'endroit où l'AIS exerce ses activités. M. Joël Schallenberg précise à ce propos qu'à Namur, le loyer moyen réparti par type de logement s'élève à : 7.561,- F pour un appartement à une chambre, 9.557,- F pour un appartement à deux chambres et 11.193,- F pour un appartement à trois chambres. Ces montants tiennent compte de la commission de gestion de 15 %. La hauteur des loyers est également variable en fonction de la provenance du bien, le propriétaire pouvant être soit une personne privée, soit une association.

Suite à une demande de renseignements statistiques de M. Alain Bultot, M. Henri Moreau signale qu'au 1er janvier 1995 le nombre de logements gérés par les AIS s'élevait à : 111 logements à Namur, 35 à Charleroi, 64 à Mouscron, 37 à Liège, 32 à la Louvière, 17 à Mons, 8 à Tournai et 2 à Seraing. L'AIS de Seraing est en phase de démarrage. La structure mixte de l'AIS peut entraîner une certaine lourdeur; cependant, elle assure que l'ensemble des partenaires tant publics que privés contribue au bon fonctionnement de l'AIS.

M. Philippe Debry s'inquiète du fait que certaines AIS pourraient contourner l'objectif social et privilégier la gestion financière avec le risque de ne pas attribuer de loge-

ment. Il est envisagé de permettre à des petites communes de se grouper pour arriver à une entité de 50.000 habitants permettant la constitution d'une AIS. En outre, des communes limitrophes pourraient se rattacher à des AIS existantes.

L'évaluation a également révélé qu'une série de travaux pris en charge par l'AIS devrait l'être par les opérateurs qui la constituent. Les partenaires publics ou privés doivent faire appel aux aides auxquelles ils ont accès.

Un fonctionnement optimal d'une AIS nécessite un bon partenariat. La collaboration des provinces, des intercommunales et des sociétés immobilières de service public est souhaitée. Une connaissance du marché, c'est-à-dire de l'offre et de la demande de logements, préalable à la constitution de l'AIS est indispensable. Il est envisagé d'imposer aux AIS de réaliser un inventaire des immeubles vides ou vacants de leur ressort.

Il est également envisagé de prévoir que le loyer ne peut excéder un pourcentage des revenus du locataire, ce qui constitue la garantie d'un fonctionnement social de l'AIS.

Gedachtenwisseling

De heer Henri Moreau zegt in antwoord op vragen van de heren Michel Lemaire en mevr. Brigitte Grouwels dat de toelatingsinkomsten niet verschillen volgens de kwaliteit van de woning. Enkel de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs hangt ook af van de plaats waar het SWB zijn activiteiten uitoefent. De heer Joël Schallenberg geeft als voorbeeld Namen. De gemiddelde huurprijs bedraagt er 7.561 frank voor een appartement met een kamer, 9.557 frank voor een appartement met twee kamers en 11.193 frank voor een met drie kamers. In die bedragen is de beheerscommissie van 15% verrekend. De huurprijs wordt ook bepaald door het feit of de eigenaar een particulier dan wel een vereniging is.

Op de vraag van de heer Alain Bultot naar statistische gegevens, geeft de heer Henri Moreau een overzicht van de door de SWB's op 1 januari 1995 beheerde woningen: 111 woningen in Namen, 35 in Charleroi, 64 in Moeskroen, 37 in Luik, 32 in La Louvière, 17 in Bergen, 8 in Doornik en 2 in Seraing. Het SWB van Seraing wordt nu opgestart. De gemengde structuur van het SWB is eerder een logge structuur, maar biedt de zekerheid dat alle privé- en openbare partners bijdragen tot de goede werking van het SWB.

De heer Philippe Debry maakt zich zorgen over het feit dat bepaalde SWB's het sociale doel zouden kunnen omzeilen en meer oog hebben voor het financiële beheer.

ments à des familles à très bas revenus. Prévoit-on la subsidiation des AIS pour couvrir leur déficit social ?

M. Henri Moreau répond qu'il est important que les AIS disposent d'un parc de logements suffisant, avec notamment des immeubles dépendant des associations. La couverture du déficit social n'est pas envisagée actuellement.

M. Joël Schallenberg précise que l'AIS n'a pas les moyens d'intervenir dans le montant des loyers. "Gestion – Logement Namur" négocie actuellement avec la province de Namur une forme de subsidiation du loyer, sur base de moyens propres à la province, visant à diminuer le loyer payé par le locataire. En outre, la sollicitation des aides publiques existantes, notamment les ADILS, permet également de diminuer le loyer.

3. Audition de M. Joël Schallenberg, responsable de l'ASBL "Gestion – Logement Namur"

Le mécanisme des AIS en Région wallonne est différent du mécanisme en vigueur en Région flamande.

Dans le système en vigueur en Région wallonne, l'AIS conclut un contrat de gestion avec le propriétaire. Elle se trouve ainsi en position d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire. Son mandat de gestion lui confère à la fois des pouvoirs et des obligations et lui permet d'offrir des garanties au propriétaire en matière de paiement du loyer, de vide locatif, de couverture totale de l'état des lieux.

Le mandat de gestion de l'AIS est rémunéré par un prélèvement de 15 % du loyer payé au propriétaire. Celui-ci ne perçoit donc que 85 % du loyer négocié par l'AIS et payé par le locataire. La négociation de l'AIS avec le propriétaire vise donc dans un premier temps à faire baisser le loyer par rapport au marché privé et dans un second temps à faire accepter par le propriétaire le paiement de la commission de gestion en contrepartie des services de l'AIS. Les loyers pratiqués par "Gestion – Logement Namur" sont inférieurs au marché privé; ainsi le loyer moyen d'un appartement à deux chambres est de 9.557,- F pour 13 à 18.000,- F sur le marché privé.

"Gestion – Logement Namur" demande au locataire de constituer, si possible, une garantie locative équivalente à deux mois de loyer. L'intervention du CPAS ou des services sociaux peut être sollicitée à cet égard.

Le contrat de bail est conclu directement entre le locataire et le propriétaire, même si ceux-ci ne se rencontrent

Het risico bestaat dan dat de gezinnen met zeer lage inkomens geen woning meer toegewezen krijgen. Denkt men aan de subsidiëring van de SWB's om hun sociale tekorten te dekken?

De heer Henri Moreau antwoordt dat het belangrijk is dat de SWB's over voldoende woningen beschikken, onder andere woningen die tot verenigingen behoren. Er wordt voor het ogenblik niet gedacht aan een financiering van het sociale tekort.

De heer Joël Schallenberg preciseert dat het SWB niet de middelen heeft om de huurprijzen te drukken. "Gestion – Logement Namur" onderhandelt nu met de provincie Namen over een vorm van subsidiëring van de huurprijs door de provincie, om de door de huurder betaalde huurprijs te verlagen. Bovendien kan de overheidssteun, zoals de VIHT, de huurprijs verlagen.

3. Hoorzitting met de heer Joël Schallenberg, verantwoordelijke van de v.z.w. "Gestion – Logement Namur"

De werking van de SWB's in het Waalse Gewest verschilt van die van de SVK's in het Vlaamse Gewest.

In het Waalse Gewest, sluit het SWB een beheersovereenkomst met de eigenaar. Aldus treedt het op als tussenpersoon tussen huurder en eigenaar. Zijn mandaatovereenkomst houdt in dat het tegelijk rechten en plichten heeft en de mogelijkheid om de eigenaar garanties te bieden inzake betaling van de huur, leegstand en staat van het goed.

Van de huurprijs die de eigenaar krijgt, wordt 15% ingehouden, die dient als vergoeding aan het SWB voor de mandaats-overeenkomst. De eigenaar ontvangt dus slechts 85 % van de huurprijs waarover met het SWB onderhandeld is en die door de huurder wordt betaald. Het SWB onderhandelt met de eigenaar dus in de eerste plaats om een lagere huur te bedingen in vergelijking met de huur op de privé-markt en, in de tweede plaats, om de eigenaar te doen instemmen met de betaling van het commissieloon als tegenprestatie voor de diensten van het SWB. De huurprijzen die via "Gestion – Logement Namur" moeten worden betaald, liggen lager dan die van de privé-markt. Aldus bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een appartement met twee kamers 9.557 frank tegenover 13 tot 18.000 frank op de privé-markt.

"Gestion – Logement Namur" vraagt de huurder om, indien mogelijk, een huurwaarborg te storten, die gelijk is aan twee maanden huur. Daartoe kan steun worden gevraagd bij het OCMW of op de sociale diensten.

De huurovereenkomst wordt rechtstreeks tussen de huurder en de eigenaar gesloten, ook al ontmoeten deze elkaar

pas étant donné que l'AIS représente le propriétaire à la signature du contrat. En vertu du contrat de gestion, l'AIS peut choisir le locataire et signer le bail au nom du propriétaire.

En Région wallonne, l'AIS collabore donc avec le propriétaire, mais aussi avec le locataire. Ainsi, en cas de non-paiement du loyer, un accompagnement social est très rapidement mis en place. Les autres problèmes sociaux sont pris en charge par les services sociaux spécifiques; ceux-ci sont bien souvent membres fondateurs de l'AIS.

En cas de problème, la procédure est la même qu'en Région flamande, à savoir une procédure de conciliation devant le juge de paix, suivie éventuellement d'une procédure d'expulsion. En six ans de fonctionnement, "Gestion – Logement Namur" n'a dû procéder qu'à deux expulsions. En outre, toute expulsion va de pair avec un accompagnement négocié entre "Gestion – Logement Namur" et des maisons d'accueil.

Le statut d'intermédiaire permet d'éviter les oppositions et favorise la collaboration entre l'AIS et le propriétaire. Ainsi, pour les grosses réparations incombant au propriétaire, "Gestion – Logement Namur" utilise les primes existantes et les subsides octroyés aux associations agréées par la Région wallonne pour la rénovation lourde d'un logement insalubre améliorable. De même, la province de Namur lui octroie des prêts sans intérêts pour la rénovation de logements, ces prêts étant remboursés par le propriétaire via les loyers.

"Gestion – logement Namur" ne dispose pas de service technique. Elle collabore avec des coopératives et des entreprises d'insertion. En outre, elle a négocié avec la province de Namur la création d'une cellule technique qui lui est accessible à titre gratuit pour établir des états des lieux et des plans de rénovation.

"Gestion – Logement Namur" utilise une partie des subsides qui lui sont octroyés pour ses frais de fonctionnement, pour constituer un fonds de garantie destiné à couvrir les loyers impayés, les vides locatifs et certains travaux à charge de l'ASBL. Des dons viennent compléter ce fonds de roulement.

Echange de vues

Mme Sylvie Foucart s'interroge sur le rôle de l'AIS en Région wallonne. Si initialement elle agit en qualité de médiatrice pour la constitution d'un parc de logements, ne se substitue-t-elle pas ensuite au propriétaire dans ses rapports avec le locataire ?

Le partenariat de l'AIS en matière d'accompagnement social s'exerce-t-il indifféremment avec le secteur public ou avec le secteur privé en fonction des compétences, ou l'AIS a-t-elle un partenariat privilégié ?

niet, aangezien het SWB de eigenaar vertegenwoordigt bij de ondertekening van de overeenkomst. Krachtens de beheersovereenkomst, mag het SWB de huurder kiezen en namens de eigenaar de huurovereenkomst ondertekenen.

In het Waalse Gewest, werkt het SWB dus samen met de eigenaar, maar ook met de huurder. Aldus wordt er, bij wanbetaling van de huur, heel snel voor sociale begeleiding gezorgd. Specifieke sociale diensten, die heel dikwijls stichtende leden van het SWB zijn, lossen de andere sociale problemen op.

In geval van moeilijkheden, is de procedure dezelfde als in het Vlaamse Gewest, een verzoeningsprocedure voor de vrederechter, eventueel gevolgd door een procedure tot uitzetting. In zes jaar tijd, heeft "Gestion – Logement Namur" slechts twee huurders uit de huurwoning moeten zetten. Bovendien wordt er bij elke uitzetting gezorgd voor begeleiding, dat wordt geregeld tussen "Gestion-Logement Namur" en de opvangcentra.

Het statuut van tussenpersoon voorkomt tegenstand en bevordert de samenwerking tussen het SWB en de eigenaar. Aldus gebruikt het SWB, voor de grove herstellingen voor rekening van de eigenaar, de bestaande premies en de subsidies die door de Waalse Gewest aan de erkende verenigingen worden verleend voor renovatiewerken aan een verbeterbare ongezonde woning. Bovendien kent de provincie Namen de vzw renteloze leningen toe voor woningrenovatie, die door de eigenaar, via de huurprijs, worden terugbetaald.

"Gestion – Logement Namur" heeft geen technische dienst, maar werkt samen met coöperatieve vennootschappen en invoegbedrijven. Bovendien heeft de vzw ervoor gezorgd dat de provincie Namen een technische dienst opricht waarop ze gratis een beroep kan doen om plaatsbeschrijvingen en renovatieplannen op te stellen.

"Gestion – Logement Namur" gebruikt een deel van de subsidies die ze ontvangt voor haar werkingskosten en om een garantiefonds aan te leggen dat dient om onbetaalde huur te betalen, om de perioden van leegstand te dekken en om sommige werken voor rekening van de vzw te bekostigen. Giften vullen dit werkingsfonds aan.

Gedachtenwisseling

Mevrouw Sylvie Foucart heeft vragen over de rol van het SWB in het Waalse Gewest. Het SWB treedt aanvankelijk op als bemiddelaar om een woningenbestand samen te stellen; de vraag rijst echter of het zich daarna niet in de plaats stelt van de eigenaar in diens betrekkingen met de huurder?

Gaan de SWB's op het vlak van het sociale begeleiding, zowel met de openbare als met de privé-sector partnerschappen aan volgens de deskundigheid of heeft het SWB een bevoorrechte partner?

Les travaux sont exécutés par des entreprises d'insertion socio-professionnelles. L'AIS a-t-elle un contrôle d'exécution de ces travaux ?

Quelle est la proportion de logements vides ? Quelles conséquences l'AIS en tire-t-elle ? Comment reconstitue-t-elle son fonds de garantie ?

M. Joël Schallenberghe apporte les réponses suivantes :

- Quand un locataire est entré dans les lieux, il peut émettre des demandes relatives à son logement. De même, le propriétaire peut vouloir exécuter des travaux en cours de bail, ce que la loi n'autorise pas. L'AIS joue dans ces cas un rôle d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire; elle ne se substitue donc pas au propriétaire.
- “Gestion – Logement Namur” est très attentive à la détection des problèmes sociaux. Toutefois, elle n'assume pas elle-même ces problèmes mais les transmet aux services sociaux avec lesquels elle entretient des liens privilégiés. De nombreux services sociaux sont en effet à la base de la création de l'AIS et celle-ci a négocié avec eux des collaborations. Ces conventions sont reprises dans un projet commun de réinsertion sociale. D'autres partenariats ponctuels peuvent également être envisagés.
- “Gestion – Logement Namur” a constaté rapidement l'échec de l'auto-rénovation des logements par le locataire. Elle ne pratique que très exceptionnellement le bail-rénovation. Les travaux de rénovation sont supportés par le propriétaire. Pour les travaux lourds, un appel d'offres est lancé sur la base d'un cahier des charges; pour des travaux de moindre importance, une liste d'entreprises d'insertion socio-professionnelle est proposée au propriétaire. Celui-ci accepte souvent ces propositions en raison de leur moindre coût.
- Très peu de logements gérés par “Gestion – Logement Namur” sont vides. L'AIS reçoit environ 400 demandes par an et peut en satisfaire 100. Les logements vides sont donc très vite réoccupés. L'AIS est particulièrement attentive à l'évolution du marché, ce qui l'amène à réadapter son parc de logements et à renégocier (à la baisse) les loyers en cours de bail.

M. Philippe Debry s'inquiète des critères d'attribution des logements.

Il souhaite également savoir si la composition des AIS fixée par l'arrêté de la Région wallonne n'est pas trop rigide. “Gestion – Logement Namur” a-t-elle dû modifier son conseil d'administration suite à cet arrêté ?

De werken worden uitgevoerd door invoegbedrijven. Controleert het SWB of de werken goed uitgevoerd zijn?

Hoeveel woningen staan er procentsgewijze leeg? Welke besluiten trekt het SWB hieruit? Hoe vult het zijn garantiefonds weer aan?

De heer Joël Schallenberghe geeft de volgende antwoorden :

- Wanneer een huurder een woning betrokken heeft, kan hij bepaalde eisen stellen aan deze woning. Het is ook mogelijk dat de eigenaar tijdens de huurperiode werken wil uitvoeren, wat de wet niet toelaat. Het SWB treedt in dit geval op als bemiddelaar tussen huurder en eigenaar, maar stelt zich dus niet in de plaats van deze laatste.
- “Gestion – Logement Namur” schenkt heel veel aandacht aan het opsporen van de sociale problemen. De vzw lost deze problemen echter niet zelf op, maar laat dit over aan de sociale diensten waarmee ze bevoorrechte banden heeft. Veel sociale diensten zijn immers medestichters van het SWB dat met die diensten afspraken gemaakt heeft over samenwerking. Deze overeenkomsten maken deel uit van een gezamenlijk project inzake sociale integratie. Ook met andere specifieke partners kunnen overeenkomsten worden gesloten.
- “Gestion – Logement Namur” heeft snel vastgesteld dat de regeling waarbij de huurder zelf de woning renoveert, tot mislukken gedoemd was. Nog slechts heel zelden worden huurovereenkomsten gesloten waaraan renovatie wordt gekoppeld. De renovatiewerken worden door de eigenaar betaald. Voor grote werken, wordt een aanbesteding uitgeschreven op basis van een bestek; voor werken van geringe omvang, wordt de eigenaar een lijst van socio-professionele inschakelingsbedrijven voorgesteld. Gelet op de lagere kostprijs, stemt de eigenaar dikwijls met die voorstellen in.
- Heel weinig woningen die door “Gestion – Logement Namur” worden beheerd, staan leeg. Het SWB ontvangt jaarlijks ongeveer 400 aanvragen en kan 100 woningen toewijzen. Lege woningen vinden dus heel spoedig een huurder. Het SWB volgt de marktrevolutie op de voet, waardoor het zijn woningenbestand kan aanpassen en tijdens de huurovereenkomst opnieuw over een (lagere) huurprijs kan onderhandelen.

De heer Philippe Debry is verontrust over de criteria voor de toewijzing van de woningen.

Hij wenst ook te weten of de samenstelling van de SWB's die in het besluit van het Waalse Gewest is vastgesteld niet te streng geregeld is. Heeft “Gestion – Logement Namur” de samenstelling van zijn raad van beheer ingevolge dit besluit moeten wijzigen?

M. Joël Schallenberghe répond que la souplesse est le souci majeur de “Gestion – Logement Namur” en matière d’attribution. Beaucoup de logements peuvent se libérer dans un délai d’un mois. Les attributions sont appréciées par le responsable en fonction de critères de priorité définis par le conseil d’administration et l’assemblée générale de l’AIS. Ces critères sont la priorité aux personnes à revenus les plus faibles, aux personnes en situation de logement la plus difficile, aux personnes nécessitant un lourd accompagnement social, aux familles en fonction du nombre d’enfants. L’adéquation entre le logement proposé et la composition familiale entre également en ligne de compte. Une priorité est accordée aux personnes domiciliées à Namur pour contrer une pratique de certains CPAS périphériques consistant à envoyer vers Namur des personnes confrontées à des problèmes sociaux. La date d’inscription dans les registres de l’AIS est le dernier critère entrant en ligne de compte.

Dès le départ “Gestion – Logement Namur” a été constitué de partenaires privés et publics, afin de rassembler l’ensemble des compétences disponibles. La composition fixée par l’arrêté de la Région wallonne ne lui a donc pas imposé de modifier son conseil d’administration, ni son assemblée générale. L’AIS a toutefois demandé que les personnes dépendant de la commune ou du CPAS qui siégeaient en son sein en fonction de leurs compétences soient reprises comme représentantes de ces instances.

M. Henri Moreau précise que tant le secteur public que le secteur privé doivent être représentés de manière équilibrée au sein de l’AIS. Les représentants du secteur privé sont des gens de terrain qui apportent leur dynamisme dans le fonctionnement de l’AIS; les représentants du secteur public confèrent une crédibilité à l’agence et engagent la responsabilité politique de leurs instances.

4. Audition de M. Chille Deman, coordinateur de la Fédération bruxelloise des Unions de locataires

M. Chille Deman présente une note approuvée par le conseil d’administration de la FÉBUL du 14 mai 1996 et libellée comme suit :

1. La philosophie de la proposition d’ordonnance :

- 1.1. La proposition d’ordonnance propose une réglementation très stricte au niveau du type de bail, de la durée des baux, de la territorialité, etc. Nous pensons qu’il est dommage de mettre toutes ces limites. Ne faudrait-il pas plutôt créer un cadre qui permette à tous les acteurs qui travaillent déjà comme AIS de continuer et de développer leur travail et d’en faire l’évaluation régulière, tel que cela existe en Flandre (au sein du VOB) ?

De heer Jöel Schallenberghe zegt dat “Gestion – Logement Namur” vooral soepel wil zijn bij de toewijzing. Veel woningen kunnen binnen een maand vrijkomen. Bij de toewijzing van de woning houdt de directie rekening met de prioriteiten die door de raad van beheer en de algemene vergadering van het SWB zijn vastgesteld. Er wordt voorrang gegeven aan de personen met de laagste inkomens, aan de personen met nijpende woningproblemen, aan de personen die verregaande sociale begeleiding nodig hebben, aan de gezinnen afhankelijk van het aantal kinderen. Er wordt ook nagegaan of de voorgestelde woning geschikt is, gelet op de gezinssamenstelling. Er wordt voorrang gegeven aan de personen die in Namen wonen omdat sommige OCMW’s van de randgemeenten personen met sociale problemen naar Namen plegen te sturen. De datum van inschrijving in de registers van het SWB is het laatste criterium waarmee rekening wordt gehouden.

Van bij haar oprichting, bestaat “Gestion – Logement Namur” uit privé- en overheidspartners om alle beschikbare deskundigen bijeen te brengen. De samenstelling van de raad van bestuur of van de algemene vergaderingen diende dus niet te worden gewijzigd ingevolge het besluit van het Waalse Gewest. Het SWB heeft echter gevraagd om de personen die onder de gemeente of het OCMW ressorteren en die, wegens hun deskundigheid, zitting hebben in de organen ervan, als vertegenwoordiger van die instanties te beschouwen.

De Heer Henri Moreau zegt dat zowel de openbare als de privé-sector evenwichtig in het SWB moeten worden vertegenwoordigd. De vertegenwoordigers van de privé-sector zijn veldwerkers die impulsen geven aan de werking van het SWB. De vertegenwoordigers van de openbare sector verlenen het bureau geloofwaardigheid en nemen de beleidsverantwoordelijkheid van hun instanties op zich.

4. Hoorzitting met de heer Chille Deman, coördinator van de Brusselse Federatie van de Huurdersbonden

De Heer Chille Deman legt een nota voor die door de raad van bestuur van de BF op 14 mei 1996 goedgekeurd is en die als volgt luidt :

1. De ratio van het voorstel van ordonnantie :

- 1.1. Het voorstel van ordonnantie stelt een regeling voor die heel stringent is op het vlak van het soort van huurovereenkomst, de duur ervan, de territorialiteit, enz. We betreuren al deze beperkingen. Zou het niet beter zijn eerder een kader vast te stellen waardoor alle actoren die reeds als SWB werken, hun werkzaamheden kunnen voortzetten en uitbouwen en dit geregeld te evalueren, zoals in vlaanderen het geval is (binnen het VOB) ?

1.2. La proposition d'ordonnance limite l'action des AIS/AIL à être "intermédiaire sur le marché privé".

Les Unions de locataires font ce travail depuis 1975. A partir de 1989 – lors du boom des loyers – elles ont perdu presque tous les logements sur le marché privé.

Malgré le "Contrat Mandat-type" (1), les Unions de Locataires n'ont pas pu percer sur le marché du logement social.

La demande qui se présente aux Unions de Locataires est énorme par rapport à l'offre que nous pouvons fournir.

Il faut donc travailler sur le marché privé (au sens large, c'est-à-dire tout ce qui n'est pas logement social) et créer du logement "social assimilé". La formule "intermédiaire sur le marché privé" reste une possibilité.

Il faut cependant laisser la possibilité à toutes les autres formules: location/sous-location, co-signature, emphytéose, achat.

Les AIS doivent pouvoir agir comme opérateur sur le marché privé.

2. *Les durées des contrats*

Nous croyons qu'une ordonnance devrait laisser toute la souplesse aux acteurs sur le terrain. Les SVK de Flandre nous disent qu'ils essaient d'avoir des baux de neuf ans, si possible.

Il est clair que nous ne refuserons pas des baux de trois ans, si ce n'est pas possible autrement. Le bail de neuf ans est cependant largement préférable.

Dans le cas d'emphytéose, il faut avoir la possibilité de baux allant jusqu'à 99 ans. En ce qui concerne les baux à réhabilitation, il faut également prévoir des périodes allant au-delà de neuf ans en fonction de l'importance de la rénovation.

3. *Les ADILS*

D'accord pour que les ADILS soient orientées vers les AIS/AIL, puisque ces agences ont un certain contrôle sur les loyers et qu'il faut éviter que les ADILS soient un subside au propriétaire.

(1) Contrat de mandat-type : contrat-type entre une Union de locataires et une SISF, approuvé par la SLRB en 1993.

1.2. Het voorstel van ordonnantie beperkt de rol van de SWB's en de PWB's tot die van bemiddelaar op de privé-markt.

De huurdersbonden doen dit al sinds 1975. Vanaf 1989, toen de huurprijzen fors stegen, hebben ze bijna alle woningen op de privé-markt verloren.

Ondanks de typemandaatovereenkomst (1), hebben de huurdersbonden geen plaats op de sociale woningmarkt weten te veroveren.

Het aantal aanvragen dat de huurdersvereniging ontvangen is veel groter dan ons aanbod.

Men moet dus op de privé-markt gaan zoeken (in de ruime zin van het woord, te weten als wat niet onder de noemer sociale woning valt) en woningen tot stand brengen die met sociale woningen worden gelijkgesteld. Optreden als bemiddelaar op de privé-markt blijft een mogelijkheid.

Er zijn echter nog andere formules mogelijk : huur en onderverhuur, medeondertekening, erfpacht, aankoop.

De SWB's moeten op de privé-markt als marktdeelnemer kunnen optreden.

2. *Duur van de overeenkomsten*

Wij zijn van oordeel dat een ordonnantie ruimte moet laten voor de spelers op het werkveld. De SVK's in Vlaanderen zeggen dat ze pogen huurovereenkomsten voor 9 jaar te sluiten, indien mogelijk.

Het is duidelijk dat we geen huurovereenkomsten van 3 jaar zullen afwijzen als er geen andere mogelijkheid is, ofschoon een huurovereenkomst van 9 jaar veel beter is.

In geval van erfpacht, moet de mogelijkheid bestaan om huurovereenkomsten tot 99 jaar te sluiten. Bij huurovereenkomsten met renovatie werken, moet men naar gelang van de omvang van de renovatie op periodes van meer dan 9 jaar rekenen.

3. *De VIHT's*

Het is goed dat de VIHT's aan de SWB's en PWB's worden uitbetaald, aangezien deze woningbureaus een zekere controle uitoefenen op de huurprijzen. Men moet vermijden dat de VIHT's een subsidie aan de eigenaar worden.

(1) Typemandaatovereenkomst: door de BGHM in 1993 goedgekeurde typeovereenkomst tussen een huurdersbond en een OVM.

Il faudrait cependant que la réforme des ADILS ait lieu (critères objectifs) et que les budgets soient considérablement augmentés.

En même temps, il faudrait poursuivre les travaux pour que la notion du "loyer objectif" devienne une réalité.

4. *La prime de "70 %" (aux associations qui font de l'insertion par le logement)*

Cette prime ne couvre pas 70 % des travaux de rénovation. Selon notre expérience, elle couvre 45 à 49 % de l'investissement, alors que les communes bénéficient de primes à la rénovation urbaine s'élevant à 80 % + une avance de 15 %. Nous estimons que les AIS/AIL devraient pouvoir bénéficier d'une intervention similaire.

5. *Le calcul du loyer.*

La formule proposée est beaucoup trop contraignante. Il faudrait laisser la possibilité aux AIS/AIL d'oeuvrer pour que les loyers soient aussi bas que possible et ensuite, après une période expérimentale, les règles de calcul du loyer peuvent s'élaborer au fur et à mesure (comme cela se fait en Flandre - VOB).

6. *Les AIL pour revenus moyens.*

Nous sommes conscients du fait que la Région veut garder, voire faire revenir des revenus moyens.

Nous pensons cependant qu'une AIS n'est pas le moyen approprié pour agir sur ce terrain.

Les "revenus moyens" (basés sur les conditions du Fonds du Logement pour l'octroi des prêts hypothécaires à taux réduit = 1.304.000 F.) n'ont en principe pas besoin d'une association qui garantit le paiement des loyers.

Nous estimons que les maigres moyens dont dispose la Région pour étendre le parc social de fait doivent prioritairement être utilisés pour reloger les plus démunis.

7. *AIS/AIL*

Nous sommes pour la possibilité de créer des Agences régionales et locales. Les publics cible des deux devraient cependant être les mêmes. Si le public cible était différent à chaque niveau, le champ d'action des Unions de locataires serait fort limité.

De regeling van de VIHT's moet echter worden herzien (objectieve criteria) en de bedragen moeten fors worden verhoogd.

Tegelijk zou men er verder moeten voor zorgen om het begrip "objectieve huurprijs" concreet gestalte te geven.

4. *De premie van "70%" (aan de verenigingen die via de huisvesting tot de integratie bijdragen)*

Deze premie dekt geen 70% van de renovatiewerken, maar volgens ons slechts 45 tot 49% van de investering, terwijl de gemeenten premies voor stadsrenovatie ontvangen van meer dan 80%, met bovendien een voorschot van 15%. Ons inziens zouden de SWB's en PWB's een soortgelijke tegemoetkoming moeten krijgen.

5. *De berekening van de huur*

De voorgestelde formule is veel te stringent. Men zou de SWB's en PWB's de mogelijkheid moeten bieden zo laag mogelijke huurprijzen te bedingen. Na een proefperiode kunnen de regels voor de berekening van de huurprijs gaandeweg worden ingevoerd (zoals dat in Vlaanderen gebeurt - VOB).

6. *De PWB's en de middelgrote inkomens*

We zijn er ons van bewust dat het Gewest de middelgrote inkomens wil behouden of doen terugkeren.

We zijn echter van mening dat een SWB niet het geschikte middel is om dit te doen.

Voor de middelgrote inkomens (volgens de voorwaarden van het woningfonds voor de toekenning van de hypothecaire leningen met verlaagde rentevoet is gelijk aan 1.304.000 frank) moet er in principe geen vereniging komen die garant staat voor de betaling van de huren garandeert.

We menen dat de schaarse middelen waarover het Gewest beschikt om het socialewoningenbestand uit te breiden, prioritair moeten worden aangewend om de kansarmen opnieuw te huisvesten.

7. *SWB's en PWB's*

We zijn voor de oprichting van gewestelijke en plaatselijke woningbureaus. De doelgroep van beide zou dezelfde moeten zijn. Mocht die verschillend zijn dan zouden de mogelijkheden van de huurdersverenigingen heel beperkt zijn.

Les Unions de Locataires sont des associations locales qui s'adressent à un public défavorisé. Selon la proposition d'ordonnance, elles n'auraient pas la possibilité de faire un travail d' AIS au niveau local.

8. *Les moyens des AIS*

– Le personnel minimum prévu pour une AIS (2 personnes) nous semble acceptable dans une première phase. Il faudrait prévoir le même minimum pour l'AIL.

Dans une deuxième phase, il faudrait moduler le personnel en fonction du nombre de logements en gestion (voir la discussion en cours en Flandre et en Wallonie).

– Les moyens d'intervention sur les logements ne devraient pas se limiter à l'assainissement mais devraient également permettre la rénovation, la transformation et le réaménagement. Il faudrait également trouver des solutions structurelles pour le préfinancement des investissements (un fonds régional ou, à tout le moins, une garantie régionale pour les banques...). Les subside UE et la prime régionale de rénovation sont versés à l'issue des travaux.

9. *Le Conseil de l'Habitat*

Nous soutenons la création d'un tel Conseil, d'ailleurs demandé depuis des années par le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH).

Ce Conseil devrait suivre la période expérimentale des AIS/AIL pour arriver – après trois ans, par exemple – à déposer un projet d'ordonnance définitif."

5. **Audition de Mme Christine Marcotty, juriste au CPAS d'Uccle (sur le système des logements garantis)**

Le système des logements garantis fut introduit en 1982 au CPAS d'Uccle. A l'origine, le CPAS prenait en location un logement à loyer modeste et le sous-louait à un demandeur d'aide. La loi Wathelet interdisant la sous-location, le CPAS conclut dorénavant un contrat de bail avec le propriétaire en l'informant que le logement est mis à la disposition d'un demandeur d'aide du CPAS; un règlement administratif règle les conditions de cette mise à disposition. A ce jour, aucun litige n'a été porté devant la justice de paix.

De huurdersverenigingen zijn plaatselijke verenigingen, die aandacht hebben voor kansarmen. Volgens het voorstel van ordonnantie zouden ze op lokaal vlak niet als SWB kunnen optreden.

8. *De middelen van de SWB'S*

– Een minimale personeelsformatie voor een SWB (2 medewerkers) lijkt ons in een eerste fase voldoende. Voor de PWB's zou in hetzelfde minimum moeten worden voorzien.

In een tweede fase zou het personeel aangepast moeten worden aan het aantal woningen dat wordt beheerd (cfr. het debat dat momenteel in Vlaanderen en Wallonië gevoerd wordt).

– Men zou er zich niet mogen toe beperken de woningen gezond te maken, maar men zou ze ook moeten kunnen renoveren, verbouwen en herinrichten. Er zouden ook structurele oplossingen moeten worden gezocht voor de vooruitfinanciering van de investeringen (een gewestelijk fonds of, op zijn minst, een gewestelijke borg bij de banken...) De subsidies van de Europese Unie en de gewestelijke renovatiepremie worden immers pas gestort als de werken voltooid zijn.

9. *De Raad voor de huisvesting*

We zijn voorstander van de oprichting van een dergelijke Raad, waar het "Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat" ("Brusselse vereniging voor het recht op wonen") trouwens al jaren om vraagt.

Deze Raad zou de SWB's en PWB's in hun proefperiode moeten volgen zodat er, na bijvoorbeeld drie jaar, een definitief ontwerp van ordonnantie kan worden ingediend.

5. **Hoorzitting met mevrouw Christine Marcotty, juriste bij het OCMW van Ukkel (over de regeling van de gewaarborgde woningen)**

De regeling van de gewaarborgde woningen werd in 1982 door het Ukkelse OCMW ingevoerd. Aanvankelijk huurde het OCMW een woning met lage huurprijs en verhuurde het deze door aan een steunaanvrager. Daar de wet-Wathelet onderverhuuring verbiedt, sluit het OCMW voortaan huurovereenkomsten met de eigenaar en meldt het deze mee dat de woning ter beschikking wordt gesteld van iemand die bij het OCMW om hulp zou vragen. De voorwaarden voor deze terbeschikkingstelling zijn in een administratief reglement vastgesteld. Tot op heden is nog geen enkel geschil voor de vrederechter gebracht.

Le système présente des avantages pour chacune des parties:

- le propriétaire dispose de la garantie d'un paiement régulier des loyers et d'un entretien correct du bien;
- le CPAS dispose de logements sans devoir les acheter;
- l'occupant du logement est confronté à un interlocuteur social.

L'occupant paie un montant fixé par le CPAS. Ce montant ne correspond pas toujours au loyer supporté par le CPAS; une réduction peut être accordée au titre de l'aide sociale.

En 1994, deux immeubles ont été pris en location et aménagés respectivement en 11 et 6 appartements meublés. Le CPAS a dû supporter à cette occasion des frais importants pour satisfaire au prescrit de l'ordonnance sur les logements meublés.

La durée des baux est de 9 ans minimum pour couvrir le montant des investissements; dans le cas des appartements meublés dont question ci-dessus, il s'agit de baux de 18 ans passés devant notaire.

6. Audition de M. Henk DE Cuyper, coordinateur de l'ASBL IRIS

Au cours des années 1980, le secteur des sans-logis et les services sociaux de Bruxelles étaient confrontés à un double problème :

- d'une part, la difficulté de trouver un logement de bonne qualité, pour un prix raisonnable, tant pour les personnes quittant les maisons d'accueil, que pour celles s'adressant aux permanences des services sociaux;
- d'autre part, pour les assistants sociaux, l'ambiguïté de devoir assurer la responsabilité d'un suivi social et, conjointement, d'intervenir en tant qu'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.

En 1981, la fondation d'une ASBL dont le champ d'action est la recherche de logements, la location et la gérance de ceux-ci, fut la réponse à ce double problème. Ce fut l'origine de l'Office de Location Sociale "IRIS".

En tant qu'ASBL, IRIS assure une mission de recherche de logements, de mise en location et de gestion de ceux-ci. IRIS gère 17 immeubles comprenant 75 logements.

Pour bénéficier de ses services, les locataires doivent obligatoirement émaner d'associations affiliées à IRIS. Ainsi, des maisons d'accueil, des services sociaux, des as-

De regeling houdt voordelen in voor elk van de partijen:

- de eigenaar heeft de garantie dat de huur regelmatig wordt betaald en dat het goed wordt onderhouden zoals dat hoort;
- het OCMW beschikt over woningen zonder er te moeten aankopen,
- de huurder van de woning heeft een sociale gesprekspartner.

De huurder betaalt een bedrag dat vastgesteld wordt door het OCMW. Dit bedrag is niet altijd gelijk aan het bedrag dat het OCMW aan de eigenaar betaalt. Er kan, bij wijze van sociale hulp, korting worden toegestaan.

In 1994 werden twee gebouwen gehuurd, waarin respectievelijk 11 en 6 appartementen werden ingericht. Het OCMW heeft hier enorme bedragen moeten investeren opdat de woningen aan de ordonnantie op de gemeubileerde woningen zouden voldoen.

Om de investeringen terug te winnen, bedraagt de duur van de huurovereenkomst negen jaar; voor de appartementen waarvan net sprake is bij de notaris een huurovereenkomst van 18 jaar ondertekend.

6. Hoorzitting met de heer Henk de Cuyper, coördinator van de v.z.w. IRIS

In de jaren 80, hadden de daklozen en de Brusselse sociale diensten met twee problemen af te rekenen:

- enerzijds de moeilijkheid om een degelijke woning te vinden, tegen een redelijke prijs, zowel voor hen die de opvangcentra verlieten als voor hen die een beroep deden op de sociale diensten,
- anderzijds moesten de maatschappelijk assistenten tegelijk zorgen voor de sociale follow-up en fungeren als bemiddelaar tussen eigenaar en huurder.

In 1981, bracht de oprichting van een vzw, die tot doel had woningen te zoeken, deze te verhuren en te beheren, een oplossing. Zo is het sociale verhuurkantoor IRIS ontstaan.

Als SWB, moet IRIS woningen zoeken, deze verhuren en beheren. IRIS beheert 17 gebouwen (75 woningen).

Om van haar diensten gebruik te kunnen maken, moeten de huurder ingeschreven zijn bij verenigingen die bij IRIS aangesloten zijn. Aldus zijn opvangcentra, sociale diensten,

sociations (d'aide aux anciens prisonniers, d'aide aux jeunes prostituées, ...) se sont affiliés à IRIS pour bénéficier de ses services d'Agence immobilière sociale. L'association est donc confrontée à une demande qui dépasse ses possibilités d'offre de logements.

IRIS impose une obligation d'accompagnement social à ses locataires. Cet accompagnement social est indispensable pour le public avec lequel elle travaille. D'une part, il s'agit d'une garantie très importante pour le propriétaire; d'autre part, le but doit être de réinsérer les occupants vers le logement social, voire vers le marché privé. Par ailleurs, la distinction entre la gestion locative et l'accompagnement social est fondamentale.

Financièrement, IRIS a fonctionné sans subsides jusqu'en 1993. L'association a reçu 3 immeubles en donation et d'autres propriétaires lui ont cédé la gestion de leurs biens. IRIS paie le loyer au propriétaire et le récupère auprès du locataire majoré d'une commission de gestion de 20 % destinée à couvrir les frais d'entretien, d'assurance, de remise en état des lieux à la sortie, de vide locatif etc... Depuis 1993, IRIS bénéficie de subsides dans le cadre du projet "insertion et logement". Ces subsides ont permis l'engagement d'un mi-temps supplémentaire.

Le système juridique généralement utilisé est le mandat; quelques logements sont toutefois sous-loués.

IRIS estime qu'une AIS ne peut pas tout faire et doit se spécialiser dans la gestion locative. Elle est en négociation avec d'autres associations spécialisées notamment en rénovation. Actuellement, elle gère un projet en collaboration avec l'association Rénovassistance.

Echange de vues commun aux trois intervenants précédents

En réponse à la question de Mme Caroline Persoons relative à la durée des baux, M. Henk De Cuyper précise que le premier contrat est conclu pour une durée très courte (6 mois) afin de permettre d'apprécier l'accompagnement social du locataire. Ensuite, un contrat de longue durée est conclu.

M. Mohamed Daïf interroge M. Chille Deman sur la composition de la FÉBUL et sur sa coordination avec les associations actives dans le domaine de l'intégration par la rénovation.

M. Chille Deman précise que la FÉBUL regroupe six Unions des locataires. Elle travaille avec des membres. Celui qui a des difficultés de logement devient membre. L'Assemblée générale se réunit environ toutes les trois

verenigingen (van hulp aan ex-gevangenen, voor hulp aan jonge prostituees...) bij IRIS aangesloten dat als sociaal woningbureau optreedt. Het aantal aanvragen dat IRIS ontvangt is groter dan het aanbod van woningen.

IRIS legt haar huurders sociale begeleiding op. Deze sociale begeleiding is onontbeerlijk voor de doelgroep waarmee ze werkt. Enerzijds betreft het een aanzienlijke garantie voor de eigenaar; anderzijds moet het erom gaan de huurders weer naar de sociale woningenmarkt, en zelfs naar de privé-markt te loodsen.

Tot 1993 werkte IRIS zonder subsidies. De vereniging kreeg drie gebouwen als schenking en andere eigenaars hebben haar belast met het beheer van hun goederen. IRIS betaalt de huur aan de eigenaar en verhaalt dit bedrag op de huurder; vermeerderd met een beheerscommissie van 20 %, die dient om de onderhoudskosten, de verzekering, de herstelling in onspronkelijke staat bij het verlaten van de woning, de periodes van leegstand enz... te dekken. Sedert 1993 krijgt IRIS subsidies in het kader van het project inzake integratie en huisvesting. Dankzij deze subsidies kon een bijkomende halftijdse medewerker in dienst worden genomen.

Het mandaat wordt algemeen als juridische rechtsmiddel gebruikt. Enkele woningen worden echter onderverhuurd.

IRIS is van mening dat een SWB niet alles kan doen en dat het zich moet specialiseren in het beheer van de huurwoningen. Ze onderhandelt op dit ogenblik met andere gespecialiseerde verenigingen, onder meer wat renovatie betreft. Op dit ogenblik beheert ze een project in samenwerking met de vereniging Rénovassistance.

Gedachtenwisseling met de drie vorige sprekers

In antwoord op een vraag van mevrouw Caroline Persoons over de duur van de huurovereenkomsten, zegt de heer Henk De Cuyper dat de eerste overeenkomst gesloten wordt voor een heel korte periode (6 maanden) om de sociale begeleiding van de huurder te kunnen beoordelen. Daarna wordt er een overeenkomst van lange duur gesloten.

De heer Mohamed Daïf stelt de heer Chille Deman vragen over de samenstelling van de BFH en over de coördinatie met de verenigingen die zich bezighouden met integratie via renovatie.

De heer Chille Deman zegt dat in de BFH zes huurdersbonden verenigd zijn en dat BFH met leden werkt. Wie huisvestingsproblemen heeft, wordt lid. De algemene vergadering komt ongeveer om de drie weken bijeen en

semaines et envisage toutes les possibilités de logement. Une permanence logement se tient également au niveau des quartiers afin de défendre le droit à l'habitat. L'Union des locataires coordonne ses activités avec celles des associations actives en matière d'insertion par la rénovation.

M. Jacques De Coster l'ayant interrogé sur les subsides versés à la FÉBUL, M. Chille Deman précise que quatre des six Unions des locataires réunies officiellement en fédération bénéficient de subsides régionaux depuis 1990 : la FÉBUL perçoit 2,6 millions et quatre Unions des locataires reçoivent des subsides provenant des programmes d'insertion par le logement (\pm 1.800.000 par union de locataires).

L'auteur de la proposition, M. Jacques De Coster, réagit aux observations de la FÉBUL. Une politique de logement moyen locatif doit être menée au niveau de la Région et des communes. Les plafonds de revenus d'accès aux logements sociaux étant très bas, de nombreuses personnes ne peuvent y accéder et quittent la Région. La proposition d'ordonnance prévoit des plafonds de revenus d'accès aux Agences immobilières.

M. Chille Deman fait observer qu'une personne disposant d'un revenu moyen n'a pas besoin d'accompagnement social, ni des services d'une Agence immobilière. Il est important de permettre la mise sur pied d' AIS au niveau local.

L'auteur de la proposition, M. Jacques De Coster, réplique que le montant des revenus d'accès prévu par sa proposition est un montant maximum qui ne doit pas empêcher une AIL de travailler avec un public à revenus inférieurs.

M. Chille Deman estime que dans ce cas, il convient d'aligner l'encadrement des AIL sur celui des AIS.

M. Michel Lemaire souhaite connaître le budget spécifique prévu par le CPAS d'Uccle pour les logements garantis.

M. Philippe Debry s'interroge sur les critères utilisés pour la fixation du loyer. Il pose également le problème des sous-locations et notamment la réduction de la durée du bail en cas de départ du sous-locataire.

Mme Christine Marcotty précise que les loyers sont fixés au cas par cas sur la base d'un rapport social. Le bail est établi entre le CPAS et le propriétaire; le montant réclamé par le CPAS à l'occupant est établi en fonction de ses revenus. 22 logements sont loués en 1996 et le budget du CPAS prévoit un crédit de 250.000 F. à titre d'intervention du CPAS dans le loyer pour un budget total pour les logements garantis de 2,9 millions.

bespreekt alle huisvestingsmogelijkheden. In de wijken wordt ook een spreekuur georganiseerd om het recht op wonen te verdedigen. De Huurdersbond coördineert zijn activiteiten met die van de verenigingen die zich bezighouden met integratie via renovatie.

In antwoord op een vraag van de heer Jacques De Coster over de subsidies aan de BFH, preciseert de heer Chille Deman dat vier van de zes huurdersbonden die officieel een federatie vormen, sedert 1990 door het Gewest worden gesubsidieerd. De BFH ontvangt 2,6 miljoen; vier huurdersbonden krijgen subsidies op basis van programma's voor integratie via huisvesting (ongeveer 1.800.000 miljoen per huurdersbond).

De indiener van het voorstel, de heer Jacques De Coster, antwoordt op de opmerkingen van de BFH. Het Gewest en de gemeenten moeten een beleid voeren inzake middelgrote huurwoningen. Daar de inkomensplafonds om in aanmerking te komen voor een sociale woning heel laag zijn, vallen vele personen uit de boot en verlaten ze het Gewest. Het voorstel van ordonnantie voorziet in de inkomensplafonds die de woningbureaus moeten hanteren.

De heer Chille Deman wijst erop dat een persoon met een middelgroot inkomen geen sociale begeleiding nodig heeft en ook geen beroep op een woningbureau moet doen. Het is wel belangrijk dat er op plaatselijk vlak woningbureaus komen.

De heer Jacques De Coster zegt dat het in zijn voorstel vastgestelde bedrag van de inkomens om in aanmerking te komen, een maximumbedrag is, dat voor een SWB geen beletsel mag zijn om zich bezig te houden met personen met lage inkomens.

De heer Chille Deman is van oordeel dat men in dat geval de omkadering van de PWB's moet afstemmen op die van de SWB's.

De heer Michel Lemaire wenst te weten in welk specifiek bedrag het OCMW van Ukkel uittrekt voor de gewaarborgde woningen.

De heer Philippe Debry heeft vragen over de criteria die worden gehanteerd om de huur vast te stellen. Hij brengt ook het probleem te berde van de onderverhuur en van de verkorting van de looptijd van de huurovereenkomst ingeval de onderhuurder vertrekt.

Mevrouw Christine Marcotty zegt dat de huren geval per geval worden vastgesteld, op grond van een sociaal rapport. De huurovereenkomst wordt gesloten tussen het OCMW en de eigenaar. Het bedrag dat het OCMW van de huurder vraagt, wordt vastgesteld afhankelijk van zijn inkomen. In 1996 werden 22 woningen verhuurd en de begroting van het OCMW voorziet in een krediet van 250.000 frank. Dit is de bijdrage van het OCMW in de huur. Het totaalbudget voor de gewaarborgde woningen bedraagt 2,9 miljoen.

Le règlement administratif de mise à disposition des logements adopté par le CPAS prévoit un renon d'un mois. Le logement étant accordé à titre précaire, il n'y a pas de bail formel. Aucune action n'a encore été intentée en justice de paix.

M. Henk De Cuyper précise que le montant du loyer est négocié entre IRIS et le propriétaire. S'il apparaît que le loyer n'est pas supportable par le futur locataire occupant, IRIS refuse en principe de conclure le bail.

M. Chille Deman est également conscient du problème du renon en cas de sous-location. Des solutions alternatives existent à ce problème : co-signature ou contrat de mandat.

La sous-location est toutefois indispensable pour bénéficiaire de la prime à la rénovation.

M. Michel Lemaire demande des précisions supplémentaires concernant la prime de 70 % pour travaux de rénovation accordée aux associations actives dans le domaine de l'insertion par le logement. Il désire également connaître la répartition des 8 logements sociaux gérés par les Unions de locataires.

Le représentant du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président fait observer que la prime de 70 % pour travaux de rénovation versée aux associations relève de la compétence du Ministre de la Rénovation urbaine. La différence entre le montant théorique de la prime et les montants réellement perçus par les associations peut toutefois s'expliquer par le fait qu'un prix plafond est fixé par type de travaux, que certains frais ne sont pas subsidiés et enfin qu'un plafond est prévu par logement.

M. Chille Deman précise que les logements sociaux gérés par les Unions de locataires se répartissent comme suit : 2 logements auprès de la société GERMINAL et 6 logements auprès de la société ASSAM. Dans ce dernier cas, il s'agit de maisons transformées en logements pour grandes familles avec subsides de l'Union européenne.

M. Jean Demannez constate un problème de taille des logements pour grandes familles : soit on produit des logements pour grandes familles qui sont difficilement supportables par celles-ci, soit on a tendance à réduire la taille de ces logements pour satisfaire aux critères des subsides régionaux.

Il se déclare également attentif au problème du préfinancement des opérations et à la liquidation des subventions, notamment pour les opérations menées avec l'association Rénovassistance.

Het administratief reglement betreffende de terbeschikkingstelling van de woningen, dat door het OCMW goedgekeurd is, voorziet in een opzeggingstermijn van één maand. Aangezien de woning voorlopig wordt toegekend, is er geen formele huurovereenkomst. Bij de vrederechter zijn nog geen geschillen aanhangig gemaakt.

De heer Henk De Cuyper zegt dat over de huurprijs onderhandeld wordt tussen IRIS en de eigenaar. Als blijkt dat de toekomstige huurder de huurprijs niet kan betalen, weigert IRIS in principe een huurovereenkomst te sluiten.

De heer Chille Deman is zich eveneens bewust van het probleem van de opzegging in geval van onderverhuur. Er bestaan echter wisseloplossingen : medeondertekening of lastgeving.

Onderverhuur is echter noodzakelijk om voor de renovatiepremie in aanmerking te komen.

De heer Michel Lemaire wenst bijkomende informatie over de premie van 70% voor renovatiewerken, die toegekend wordt aan de verenigingen die zich bezighouden met integratie via huisvesting. Hij wil ook weten hoe de acht sociale woningen die door de huurdersbonden worden beheerd, zijn verdeeld.

De afgevaardigde van de staatssecretaris toegevoegd aan de minister-voorzitter wijst erop dat de premie van 70% voor renovatiewerken die aan de verenigingen wordt gestort, tot de bevoegdheden van de minister belast met stadsvernieuwing behoort. Het verschil tussen het theoretische bedrag van de premie en de bedragen die de verenigingen werkelijk ontvangen, kan echter verklaard worden door het feit dat er voor dit soort van werken een maximumprijs is vastgesteld, dat sommige kosten niet worden gesubsidieerd en dat, ten slotte, er per woning een maximum is vastgesteld.

De heer Chille Deman zegt dat de sociale woningen die door de huurdersbonden worden beheerd, als volgt zijn verdeeld: twee woningen door de maatschappij GERMINAL en zes woningen door de maatschappij ASSAM. In dit laatste geval betreft het huizen die verbouwd zijn tot woningen voor grote gezinnen, met subsidies van de Europese Unie.

De heer Jean Demannez stelt vast dat er in het geval van woningen voor grote gezinnen vaak een probleem rijst wat de grootte betreft: ofwel brengt men woningen voor grote gezinnen tot stand die door deze laatste moeilijk te betalen zijn ofwel maakt men de woningen te klein om aan de criteria voor de gewestelijke subsidies te voldoen.

Hij zegt dat hij ook oog heeft voor het probleem van de prefinanciering van de werken en de betaling van de subsidies, onder andere voor de projecten in samenwerking met de vereniging Rénovassistance.

M. Chille Deman précise que la FÉBUL collabore avec Rénovassistance pour 2 logements à Molenbeek. Il s'agit de logements prévus pour grandes familles avec des métrages corrects.

M. Henk De Cuyper souligne qu'IRIS mène également un projet de logement pour grandes familles (4 ou 5 enfants) en collaboration avec Rénovassistance. IRIS est attentive au problème des logements luxueux.

M. Philippe Debry souligne un problème fiscal : un propriétaire qui donne son bien en location à une personne physique est taxé sur base du revenu cadastral de son immeuble; s'il loue son bien à une personne morale (dont les AIS), il sera par contre imposé sur son loyer réel. Cette majoration d'impôt constitue un frein aux AIS.

La Présidente et le représentant du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président font observer que ce problème a fait l'objet d'une récente modification législative (loi du 6 avril 1995 - M.B. 16.06.1995).

M. Mohamed Daïf souhaite savoir si une collaboration existe toujours entre les Unions de locataires et le Fonds du Logement. Les Unions de locataires encouragent-elles l'acquisition d'un logement ?

M. Chille Deman précise qu'après une période de tension, des contacts sont renoués entre les Unions de locataires et le Fonds du Logement. Lors de leurs permanences, les Unions de locataires envisagent l'ensemble des problèmes de logement que leur soumettent leurs membres, y compris les problèmes d'acquisition de logement. Cette assistance n'implique toutefois aucune intervention financière.

En réponse à M. Mohamed Daïf, M. Henk De Cuyper confirme que le but de l'ASBL IRIS est de réinsérer ses locataires dans le logement social ou sur le marché privé. Son souhait est évidemment d'augmenter son parc de logements pour encourager le maintien dans les lieux. En outre, aucun locataire n'est contraint de quitter son logement s'il ne dispose pas d'une solution alternative.

7. Audition de M. Willy Ysabeau, Administrateur-délégué du Foyer St-Gillois et de M. Joseph De Buyst, Directeur général (sur l'expérience des baux solidaires)

Historique

A la fin de l'année 1991 et dans le courant de l'année 1992, les services sociaux de l'administration communale étaient confrontés à de nombreuses demandes de logements

De heer Chille Deman zegt dat de BHF met Rénovassistance samenwerkt voor twee woningen in Molenbeek. Het gaat over woningen voor grote gezinnen met correcte afmetingen.

De heer Henk De Cuyper wijst erop dat ook IRIS samenwerkt met Rénovassistance, in het kader van een project voor woningen voor grote gezinnen (4 of 5 kinderen). Hij voegt eraan toe dat IRIS aandacht heeft voor het probleem van de luxueuze woningen.

De heer Philippe Debry wijst op een fiscaal probleem: een eigenaar die zijn goed aan een natuurlijk persoon verhuurt, wordt belast op basis van het kadastraal inkomen van zijn goed. Als hij zijn eigendom aan een rechtspersoon verhuurt (bijvoorbeeld aan een SWB), zal hij daarentegen belast worden op grond van de werkelijke huurprijs. Deze belastingvermeerdering is een handicap voor de SWB.

De voorzitter en de vertegenwoordiger van de staatssecretaris toegevoegd aan de minister-voorzitter wijzen erop dat dit probleem onlangs geregeld is door middel van een wetwijziging (wet van 6 april 1995 - B6 16.6.1995).

De heer Mohamed Daïf wil weten of de huurdersbonden en het Woningfonds nog altijd samenwerken en of de huurdersbonden aansporen tot het aankopen van een woning?

De heer Chille Deman preciseert dat er na een periode van spanningen opnieuw contact is tussen de verenigingen van huurders en het fonds voor huisvesting. Tijdens hun spreekuren bespreken de verenigingen van huurders alle huisvestingsproblemen die de leden voorleggen. Daarbij horen ook de problemen inzake de aankoop van woningen. Deze bijstand betekent niet dat er financiële steun gegeven wordt.

De heer Henk De Cuyper zegt aan de heer Mohamed Daïf dat het doel van de vzw IRIS erin bestaat haar huurders opnieuw een sociale woning of een privé-woning aan te bieden. Hij wenst natuurlijk het woningenbestand uit te breiden opdat de huurders in hun woning zouden kunnen blijven. Bovendien is geen enkele huurder verplicht zijn woning te verlaten indien hij niet elders terecht kan.

7. Hoorzitting met de heer Willy Ysabeau, afgevaardigd bestuurder van de "Foyer St-Gillois" en de heer Joseph De Buyst, directeur-generaal (over het experiment met de hoofdelijke huurovereenkomsten)

Historiek

Eind 1991 en in de loop van 1992, ontvingen de sociale diensten van het gemeentebestuur vele aanvragen om een woning vanwege gezinnen die beantwoorden aan de crite-

par des ménages qui répondaient aux critères d'obtention d'un logement social et qui n'étaient plus en mesure de payer les loyers pratiqués dans le privé, en forte hausse à cette époque.

La Régie Foncière et la Société Immobilière de Service Public, le Foyer Saint-Gillois, qui développaient un programme de rénovation et de constructions, n'étaient pas en mesure d'absorber toutes les demandes urgentes de locations.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, le conseil communal adoptait le 1er avril 1992 le règlement relatif à l'octroi d'une allocation logement.

Concept du bail solidaire

Le «bail solidaire» est une forme d'allocation logement attribuée exclusivement aux Saint-Gillois en attente d'un logement social et qui ne trouvent pas dans le parc immobilier privé une habitation adaptée à leurs besoins et à leurs moyens financiers.

Aspect juridique et conformité administrative

Les baux solidaires font donc l'objet d'un règlement communal adopté en date du 1er avril 1992 et sont conçus en conformité avec la loi Wathelet, spécialement en matière de sous-location.

Le candidat-locataire est présenté au propriétaire qui est en droit de refuser la personne présentée; cependant cette possibilité est limitée à deux candidats-locataires, la convention entre la commune et le propriétaire pouvant alors être résiliée si les motifs de ces refus sont abusifs.

Intervenants

Le pilotage administratif et juridique est assuré par le secrétaire communal.

La prospection est assumée conjointement avec la table du logement qui recueille les offres du marché privé sur Saint-Gilles et les transmet au Foyer Saint-Gillois qui, selon les besoins spécifiques du moment, contacte les propriétaires et effectue une première visite des lieux proposés.

La gestion générale, locative et comptable est assumé par la Régie Foncière.

La désignation des bénéficiaires de ces dispositions est assumée par le collège des bourgmestre et échevins sur la base des rapports émanant des différents services sociaux de la commune et du Foyer Saint-Gillois.

ria om een sociale woning te verkrijgen en die de gevraagde huurprijs, die toen op de privémarkt heel hoog lag, niet meer konden betalen.

De Grondregie en de openbare vastgoedmaatschappij, le Foyer Saint-Gillois, die een programma opstelden voor renovatie en nieuwbouw, konden niet op al deze dringende aanvragen om een woning ingaan.

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen, keurde de gemeenteraad op 1 april 1992 een reglement goed betreffende de toekenning van een huurtoelage.

Hoofdelijke huurovereenkomst

De hoofdelijke huurovereenkomst is een vorm van woningtoelage, alleen toegekend aan de inwoners van Sint-Gillis die wachten op de toewijzing van een sociale woning en die op de privémarkt geen geschikte en betaalbare woning vinden.

Juridisch aspect en administratieve conformiteit

De hoofdelijke huurovereenkomsten zijn dus ingevoerd door middel van een gemeentelijk reglement dat op 1 april 1992 is goedgekeurd en zijn in overeenstemming met de wet Wathelet, inzonderheid wat de onderverhuring betreft.

De kandidaat-huurder wordt aan de eigenaar voorgesteld. Deze heeft het recht de voorgestelde persoon te weigeren. Deze mogelijkheid wordt echter beperkt tot twee kandidaat-huurders. De overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar kan dan worden opgezegd als de redenen voor deze weigeringen ongegrond zijn.

Personeel

De gemeentesecretaris houdt zich bezig met de administratieve en juridische kant van de zaak.

De prospectie geschiedt samen met de woningdienst, die de aanbiedingen op de privémarkt van Sint-Gillis verzamelt en deze aan de Foyer Saint-Gillois bezorgt, die naargelang van de specifieke behoeften op dat ogenblik, de eigenaars contacteert en de voorgestelde woningen een eerste keer bezoekt.

De Grondregie zorgt voor het algemeen beheer, het huurbeheer, en de boekhouding.

De woningen zelf worden toegewezen door het College van burgemeester en schepenen, op grond van rapporten van de verschillende sociale diensten van de gemeente en van de Foyer Saint-Gillois.

Les loyers

Les montants maxima des loyers suivant le type de logement, à payer par la commune au bailleur, ont été définis par le conseil communal du 1er avril 1992.

En décembre 1994, l'évolution à la baisse des loyers a permis au conseil communal de réduire ces montants.

Le montant des loyers de base arrêtés pour chaque type de logement, a été défini par la moyenne des loyers de base pratiqués dans les Sociétés Immobilières de services publics.

Le calcul du loyer réel à payer par le locataire est fonction des paramètres imposés par le code du logement.

La différence entre le loyer payé au bailleur et le loyer réel payé par le locataire est supportée par la commune, dans le cadre du produit de la taxe sur les bureaux.

Le tableau ci-après reprend, par type d'appartement les prix maxima à payer aux propriétaires suivant la réglementation arrêtée au conseil communal du 1er avril 1992, la colonne 2 représente le loyer de base qui sert à calculer le loyer réel à payer par le locataire, la colonne 3, le montant des loyers à payer aux propriétaires revus à la baisse en décembre 1994.

De huurprijzen

De maximale, door de gemeente aan de verhuurder te betalen huurprijzen naargelang van het type van woning, zijn op 1 april 1992 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ingevolge een daling van de huurprijzen kon de gemeenteraad deze bedragen in december 1994 verlagen.

De basishuurprijs voor elk type van woning is vastgesteld rekening houdend met de gemiddelde huurprijzen in de openbare vastgoedmaatschappijen.

De werkelijke, door de huurder te betalen huurprijs hangt af van parameters die in de huisvestingscode zijn vastgesteld.

Het verschil tussen de huurprijs die aan de verhuurder wordt betaald en de werkelijke huurprijs die door de huurder wordt betaald, komt voor rekening van de gemeente, en wordt gedekt met de opbrengst van de kantoorbelasting.

De volgende tabel geeft, per type van woning, de maximale huurprijs weer die aan de eigenaars moet worden betaald op grond van het reglement van het gemeentennood van 1 april 1992. In de tweede kolom staan de basishuren die dienen voor de berekening van de werkelijke huur die door de huurder moet worden betaald. Kolom drie bevat de huurprijzen die aan de eigenaars moeten worden betaald en die in december 1994 neerwaarts zijn herzien.

Type d'appartement Type woning	Loyers maximaux aux propriétaires 04.92 Maximale aan de eigenaars te betalen huren 04.92	Loyer de base suivant directives logement social Basishuur volgens de richtlijnen inzake de sociale woningen	Loyers maximaux aux propriétaires – déc. 94 Maximale aan de eigenaars te betalen huren – dec. 94
1 ch. rez-de-chaus 1 kamer benedenverdieping	17.000	11.000	15.300
2 ch. rez-de-chaus 2 kamer benedenverdieping	18.000	12.000	16.200
1 ch. à coucher 1 slaapkamer	15.000	10.000	13.500
2 ch. à coucher 2 slaapkamers	19.000	13.000	17.100
3 ch. à coucher 3 slaapkamers	26.000	19.000	23.400
studio/flat studio/flat	12.000	7.000	11.280

Profil des biens loués ainsi que du coût de cette opération

Profiel van de gehuurde goederen en kostprijs

Type logement — Type woning	Loyer moyen mensuel payé au bailleur — Gemiddelde maandelijks aan de verhuurder te betalen huurprijs	Loyer réel moyen mens — Werkelijke gemiddelde maandelijkse huurprijs	Prix à charge de la commune — Prijs voor rekening van de gemeente		
			Mens. par logt — Maandelijks per woning	Mens. au total — Maandelijkse totaal	Annuel total — Jaarlijks totaal
			6 flats 6 flats	12.180	4.500
9 logt. 1 ch 9 won. 1 kamer	15.107	7.277	7.830	70.470	845.640
5 logt. 2 ch 5 won. 2 kamers	18.283	9.336	8.907	44.535	534.420
4 logt. 3 ch 4 won. 3 kamers	18.236	7.944	10.292	41.168	494.016
24 logts 24 woningen					2.455.252

Mise en pratique de ces dispositions

Comme nous l'avons vu ci-avant, la table du logement établit des listings des disponibilités sur le marché immobilier privé et les transmet au Foyer Saint-Gillois selon les besoins spécifiques des candidats-locataires pour lesquels la seule alternative de trouver un logement rapidement est la formule des baux solidaires.

Rapport de prospection

Nombre de biens pris en considération:	450
Nombre de prises de contact:	184
Nombre de refus de poursuivre de la part des propriétaires:	87
Nombre de refus de poursuivre de notre part:	73
Nombre de visites:	56
Nombre de baux engagés:	24

Commentaires

Les listings de la table du logement détaillent suffisamment la qualité du logement, ce qui permet un premier tri. Sont écartés les logements qui ne correspondent pas aux normes du Code du Logement et dont les loyers demandés dépassent les montants arrêtés par le conseil communal.

Toepassing van deze bepaling

Zoals eerder vermeld, stelt de woningdienst lijsten op van woningen die op de privémarkt beschikbaar zijn. Ze bezorgt deze vervolgens aan de Foyer Saint-Gillois, die naargelang van de specifieke behoeften van de kandidaat-huurders, voor wie het enige alternatief om snel een woning te vinden erin bestaat de formule van de hoofdelijke huurovereenkomsten te gebruiken, zal pogen een woning te vinden.

Prospectierapport

Aantal te overwegen woningen:	450
Aantal contacten:	184
Aantal weigeringen vanwege de eigenaars:	87
Aantal weigeringen vanwege onszelf:	73
Aantal bezoeken:	56
Aantal gesloten huurovereenkomsten:	24

Toelichting

De lijsten van de woningdienst bevatten voldoende informatie over de kwaliteit van de woning waardoor een eerste schifting kan worden gemaakt. De woningen die niet beantwoorden aan de normen van de huisvestingscode en de woningen waarvan de huurprijs hoger ligt dan de bedragen die de gemeenteraad heeft vastgesteld, komen niet in aanmerking.

C'est au cours de la première prise de contact avec le propriétaire que le second tri devient possible:

- soit la description exacte du bien ne répond aux critères des besoins;
- soit les propriétaires émettent trop de réserves quant au choix des locataires et refusent d'office la sous-location à des minimisés, des chômeurs, des immigrés, des ménages avec enfants, des occupants avec animaux, etc...

Certains propriétaires craignent aussi que les loyers qu'ils demandent parviennent aux services des contributions par le biais de l'administration communale.

Si tout au début de cette opération, il a fallu convaincre les propriétaires que l'administration assumerait un accompagnement social et administratif des locataires proposés, après quelques mois de fonctionnement, d'autres propriétaires voyant que cette formule était gage de stabilité financière, approchaient l'administration communale pour présenter leurs biens.

Lors des visites des lieux, de nombreux logements soi-disant rénovés (rénovation sauvage) ne présentaient pas toutes les qualités d'habitabilité et/ou de sécurité souhaitées.

Perspectives propres à Saint-Gilles

Le programme de 610 logements en rénovation ou en acquisition entrepris par la Régie Foncière et la Société Immobilière de Service Public, le Foyer Saint-Gillois, a permis d'absorber quelque 394 demandes en attente, le solde étant des rénovations d'immeubles occupés.

Le recours aux baux solidaires doit être considéré dans le cadre de l'action communale comme une mesure exceptionnelle permettant de pallier à des situations urgentes telles qu'expulsion, incendie, fin de bail sans possibilité de prolongation, manque de revenus, etc...

Il ne faut pas que les baux solidaires soient la source d'une dérégulation du marché immobilier privé qui pourrait freiner la tendance actuelle à la baisse des prix de location pratiqués.

La durée de ces baux solidaires étant limitée à trois ans, quatre bénéficiaires de ces dispositions ont été relogés dans le logement social. L'achèvement prochain de chantiers en cours nous permettra à nouveau d'envisager des transferts vers le logement social.

Sur l'ensemble de cette opération, la commune n'a rencontré qu'un seul échec où il a fallu pour des raisons d'in-

Tijdens het eerste contact met de eigenaar heeft een tweede schifting plaats:

- ofwel voldoet de exacte beschrijving van het goed niet aan de behoeften;
- ofwel maken de eigenaars teveel voorbehoud wat de keuze van de huurders betreft en weigeren ze zonder meer dat hun woning wordt onderverhuurd aan bestaansminimumtrekkers, werklozen, migranten, gezinnen met kinderen, personen met dieren...

Sommige eigenaars vrezen ook dat de belastingdiensten, via het gemeentebestuur, kennis krijgen van de huurprijs die ze vragen.

Oorspronkelijk moesten de eigenaars ervan overtuigd worden dat het gemeentebestuur zou zorgen voor sociale en administratieve begeleiding van de voorgestelde huurders. Na enkele maanden, echter hebben andere eigenaars, die inzagen dat deze regeling voor financiële stabiliteit zorgde, het gemeentebestuur gecontacteerd om hun woningen aan te bieden.

Tijdens bezoeken ter plaatse bleek dat vele zogezegde gerenoveerde woningen niet aan de gewenste woonbaarheids- en/of veiligheidsnormen voldeden.

Vooruitzichten in Sint-Gillis

Het programma voor de 610 woningen die door de Grondregie en de openbare vastgoedmaatschappij, le Foyer Saint-Gillois, werden gerenoveerd of aangekocht, heeft het mogelijk gemaakt in te gaan op 394 aanvragen. Het saldo betreft woningen die gerenoveerd worden maar die op dit ogenblik bewoond zijn.

De regeling van de hoofdelijke huurovereenkomsten past in het kader van het actieplan van de gemeente en is een uitzonderlijke maatregel die de mogelijkheid biedt om in te spelen op sommige noodgevallen zoals uitzetting, brand, einde van de huurovereenkomst zonder mogelijkheid tot verlenging, verlies van inkomen,... te verhelpen.

De hoofdelijke huurovereenkomsten mogen de vastgoedmarkt niet dereguleren. Dit zou immers de huidige dalende trend van de huurprijzen afremmen.

Aangezien de duur van deze hoofdelijke huurovereenkomsten tot drie jaar beperkt is, zijn vier huurders in een sociale woning ondergebracht. Na afloop van een aantal werken die op dit ogenblik aan de gang zijn, zullen er opnieuw een aantal inwoners naar sociale woningen worden overgebracht.

In slechts één geval heeft de gemeente met een mislukking af te rekenen gehad. Wegens problemen tussen andere

compatibilité entre les propriétaires résidant dans l'immeuble, transférer la locataire vers les logements sociaux et résilier le bail.

Conclusion

Les possibilités qu'offre le recours aux baux solidaires dans des situations d'urgence ou de crise doivent être pris en considération.

Toutefois, la généralisation de ce type d'instrument pourrait en favorisant le secteur privé, dérégler le marché et aussi réduire les budgets réservés à l'investissement de rénovation ou d'acquisition par le secteur public.

Echange de vues

M. Jacques De Coster pose la question des critères utilisés pour l'attribution de logements via ce type de contrat. Les loyers sont-ils négociés avec les propriétaires des biens ? Il rappelle également qu'en Région wallonne les Agences immobilières sociales gèrent essentiellement des logements inoccupés. Un tel choix a pour effet la mise à disposition de logements à des loyers intéressants.

M. Dominique Harmel prend acte de la prise en considération de 450 appartements pour la mise en route d'une telle politique. Ceux-ci étaient-ils tous libres et susceptibles d'être loués ? Il souhaite être informé des raisons qui ont amené 87 propriétaires à refuser la formule du bail solidaire. Il désire également connaître la durée de l'opération et se demande aussi si celle-ci n'est pas l'occasion pour le propriétaire d'augmenter le montant du loyer.

Le même membre s'interroge enfin sur l'application de la loi Onkelinx et aimerait recevoir des éclaircissements sur les motifs de refus de louer par certains propriétaires qui avancent des raisons fiscales.

M. Philippe Debry rappelle que le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale avait annoncé la création des baux solidaires en réponse aux expropriations dans le quartier de la gare du Midi. Il souligne cependant que dans le cas présent la durée du bail est fixée à trois années. Quel est dès lors le sort du locataire à l'expiration de celui-ci ? Des travaux doivent-ils être apportés aux biens concernés ?

M. Mohamed Daïf souligne l'importance du travail administratif généré par ce type d'opération. Qui le prend en charge ? Il désire également être informé de l'intervention éventuelle du délégué social.

M. Michel Lemaire demande si des personnes domiciliées ailleurs qu'à Saint-Gilles peuvent bénéficier de cette formule. Toutes les personnes inscrites en attente d'un

eigenaars en bewoners van het gebouw hebben we de huurder moeten overbrengen naar een sociale woning en hebben we de huurovereenkomst met de verhuurders moeten verbreken.

Besluit

De mogelijkheden die de hoofdelijke huurovereenkomsten bieden in noodgevallen mogen niet uit het oog worden verloren.

De veralgemening van deze regeling zou de privésector impulsen geven en de markt kunnen ontregelen, maar zou ook de budgetten voor renovatie een aankoop door de overheid kunnen verminderen.

Gedachtenwisseling

De heer Jacques De Coster vraagt welke criteria gebruikt worden voor de toewijzing van woningen op grond van dit soort overeenkomst. Wordt over de huurprijzen onderhandeld met de eigenaars van het goed ? Hij herinnert er ook aan dat in het Waalse Gewest de SWB's vooral leegstaande woningen beheren. Een dergelijke keuze heeft tot gevolg dat er woningen tegen lage huurprijzen aangeboden worden.

De heer Dominique Harmel neemt acte van het feit dat er 450 appartementen nodig waren om een dergelijk beleid te starten. Hij vraagt of die allemaal vrij waren en verhuurd konden worden. Hij vraagt naar de redenen die 57 eigenaars ertoe gebracht hebben de formule van de hoofdelijke huurovereenkomst te weigeren. Hij wil ook weten hoelang de operatie duurt en vraagt zich af of de eigenaar die gelegenheid niet kan aangrijpen om de huurprijs te verhogen.

Hetzelfde lid heeft vragen bij de toepassing van de wet Onkelinx en wil meer duidelijkheid over de redenen waarom bepaalde eigenaars weigeren te verhuren en fiscale argumenten aanbrengen.

De heer Philippe Debry herinnert eraan dat de minister-voorzitter van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest hoofdelijke huurovereenkomsten aangekondigd heeft als antwoord op de onteigeningen in de wijk rond het zuidstation. Hij onderstreept evenwel dat in dit geval de duur van de huurovereenkomst drie jaar bedraagt. Wat gebeurt er met de huurder wanneer die overeenkomst ten einde loopt ? Moeten er werken uitgevoerd worden in deze woningen ?

De heer Mohamed Daïf onderstreept het uitgebreide administratieve werk dat een dergelijke operatie met zich brengt. Wie wordt daarmee belast ? Hij vraagt ook of de sociaal afgevaardigde optreedt.

De heer Michel Lemaire vraagt of de personen die elders gedomicilieerd zijn dan in St-Gillis ook op deze formule recht hebben. Kunnen alle personen die op de wachtlijst

logement social sont-elles susceptibles d'être logées par le biais d'un bail solidaire ?

M. Jean-Pierre Cornelissen soulève le problème du refus de location par certains propriétaires. Une attitude négative qui se répète à deux reprises a-t-elle pour effet la résiliation de la convention ?

MM. Willy Ysabeau et Joseph De Buyst rappellent que le recours aux baux solidaires répond à un besoin urgent de fournir un logement de type social à certains candidats locataires. Il n'est dès lors pas possible d'imposer des travaux à charge du propriétaire mais les biens en question doivent néanmoins répondre aux critères minima du logement social.

Ils confirment que les montants des loyers sont négociés au plus bas et fixés définitivement par le conseil communal. Certains immeubles qualifiés de taudis et pour lesquels un loyer très élevé était exigé par les propriétaires ont été purement et simplement écartés. Le loyer est directement versé au propriétaire par la commune. Ce dernier est lié par un contrat et ne peut dès lors majorer son prix. Les biens inoccupés pendant plus d'un an sont frappés par la taxe sur les immeubles à l'abandon. Il s'ensuit généralement l'introduction par le propriétaire d'un permis de bâtir ou une procédure d'expropriation par la commune. Lorsqu'il s'agit d'un taudis, un rapport est effectué par les services d'hygiène.

Aux questions relatives à la méthode pratiquée par l'administration communale de Saint-Gilles, ils précisent que 450 propriétaires ont été contactés par téléphone. Après visite, 24 logements ont été retenus. A l'expiration du bail on essaye, dans la mesure du possible, de reloger les locataires, soit dans les logements du Foyer St-Gillois, soit dans ceux de la Régie foncière.

Le refus de louer par certains propriétaires est d'origine fiscale. Ils craignent en effet une révision à la hausse du revenu cadastral. Une attitude négative qui se répète a pour conséquence la résiliation de la convention.

Pour l'ensemble des 24 contrats de bail solidaire, l'administration n'a constaté qu'un seul échec. Celui-ci fait suite à l'incompatibilité d'humeur entre le propriétaire et le locataire. L'accès à cette formule est réservé aux habitants de la commune de Saint-Gilles. Le recours à ce type de contrat est évidemment difficile pour les familles dont l'importance est telle qu'il faille trouver un logement de 5 ou 6 chambres. Lorsque la taille d'un logement dépasse les besoins du locataire, on le relogé alors dans un appartement de moindre superficie afin de libérer les espaces plus importants.

L'initiative des baux solidaires émanant de l'administration communale, l'intervention du délégué social n'est dès lors pas requise.

voor een sociale woning staan aanspraak maken op een woning via een hoofdelijke huurovereenkomst ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat bepaalde eigenaars hun woning niet te huur willen aanbieden. Wordt in geval van een dubbele weigering de overeenkomst opgezegd ?

De heren Willy Ysabeau en de heer Joseph De Buyst herinneren eraan dat de hoofdelijke huurovereenkomsten tegemoetkomen aan de dringende noodzaak om bepaalde kandidaat-huurders een sociale woning toe te wijzen. Het is dan ook onmogelijk de eigenaar werken op te leggen, maar de woningen moeten wel beantwoorden aan de minimumcriteria van de sociale huisvesting.

Zij bevestigen dat er naar zo laag mogelijke huurprijzen gestreefd wordt en dat zij definitief door de gemeenteraad vastgelegd worden. Enkele krotwoningen waarvoor een buitensporige huurprijs door de eigenaars gevraagd werd, werden gewoon geweigerd. De gemeente betaalt de huurprijs rechtstreeks aan de eigenaar. De gemeente moet zich aan een overeenkomst houden en kan haar prijs dus niet verhogen. Op de woningen die meer dan een jaar leeg staan wordt een belasting op de leegstand geheven. Dit heeft in het algemeen als gevolg dat de eigenaar een aanvraag voor een bouwvergunning indient of de gemeente een onteigeningsprocedure start. Wanneer het om een krotwoning gaat, stellen de diensten die de bewoonbaarheid moeten onderzoeken, een verslag op.

In verband met de handelwijze van de gemeente St-Gillis, preciseren zij dat 450 eigenaars opgebeld zijn. Na een bezoek kwamen nog 24 woningen in aanmerking. Na afloop van de huurovereenkomst tracht men in de mate van het mogelijke de huurders opnieuw te huisvesten in de woningen van de 'Foyer St-Gillois' of van de Grondregie.

Sommige eigenaren willen hun woning niet te huur aanbieden om fiscale redenen. Zij vrezen immers dat hun kadastraal inkomen verhoogd zal worden. In geval van herhaalde weigeringen wordt de overeenkomst opgezegd.

Het bestuur heeft slechts een mislukking vastgesteld op 24 solidaire huurovereenkomsten. Dat was enkel omdat de eigenaar en de huurder niet overeenkwamen. Alleen de inwoners van de gemeente St-Gillis kunnen aanspraak maken op die formule. Voor gezinnen die een woning zoeken met 5 of 6 kamers is dat natuurlijk moeilijker. Wanneer een woning te groot is voor een huurder, krijgt hij een kleiner appartement, zodat de grote woning opnieuw vrijkomt.

Het initiatief van de hoofdelijke huurovereenkomsten komt van de gemeente. De sociaal afgevaardigde treedt dus niet op.

M. Michel Lemaire considère que la difficulté de loger des familles nombreuses devrait inciter la commune à construire de nouveaux logements.

MM. Willy Ysabeau et Joseph De Buyst rappellent que la Régie foncière de Saint-Gilles est déjà propriétaire de 600 logements. Ceux-ci ont été soit acquis, soit construits suite aux développements des travaux du métro, de la rénovation de la Cité Fontainas et du parvis de Saint-Gilles... Les travaux du TGV concerneront plus de 100 appartements.

M. Dominique Harmel constate que le parc de logements de la Régie foncière de Saint-Gilles est plus important que le nombre d'appartements construits pendant une année à l'initiative de la SLRB.

M. Jean Demannez pose la question du recours aux ADILS. Par qui ceux-ci sont-ils gérés ? Il soulève également le problème des délais d'attente pour l'accès à un logement social. Il craint dès lors que le recours à la formule du bail solidaire ne constitue plus une solution transitoire mais définitive. Il constate que la population concernée peut être qualifiée de fragilisée. N'est-il donc pas difficile de récupérer les montants dûs pour les loyers ainsi que les remboursements nécessités par les dégâts locatifs ?

M. Michel Lemaire souhaite être informé du nombre de dossiers litigieux. La commune remet-elle les lieux en état après le départ du locataire ?

M. Jean-Pierre Cornelissen soulève le problème de la réaction négative de propriétaires ne voulant plus poursuivre la formule suite à des dégâts locatifs.

MM. Willy Ysabeau et Joseph De Buyst précisent que le recours aux ADILS n'est pas possible étant donné qu'il existe déjà une subvention régionale. Le bien concerné par un bail solidaire reste un logement de transit. Un contentieux pour la récupération des loyers existe. On recourt alors à l'intervention du juge de paix et des plans d'apurement sont proposés. L'intervention du CPAS peut dans certains cas s'avérer nécessaire. En ce qui concerne les dégradations, celles-ci ne sont pas plus importantes que celles constatées dans le secteur du logement social. Elles n'ont de surcroît dissuadé aucun propriétaire à poursuivre cette expérience. Sur les 24 dossiers ouverts, seuls 4 posent problème. Une garantie locative ayant été versée par la commune au propriétaire, celle-ci est bien entendue tenue de remettre les lieux en état.

MM. Philippe Debry et Jean Demannez ne partagent pas le point de vue des représentants du Foyer St-Gillois en ce qui concerne l'utilisation des ADILS. Le recours à ce type d'aide étant possible, la délibération du conseil communal doit par conséquent être modifiée.

MM. Michel Lemaire et Philippe Debry soulignent l'insuccès de cette formule vu le nombre peu élevé de contrats signés alors que les propriétaires sont assurés de percevoir

De heer Michel Lemaire vindt dat de gemeente nieuwe woningen zou moeten bouwen omdat de grote gezinnen moeilijk een woning kunnen vinden.

De heren Willy Ysabeau en Joseph De Buyst herinneren eraan dat de grondregie van St-Gillis reeds eigenaar is van 600 woningen. Deze woningen zijn gekocht of gebouwd na de metrowerken, de renovatie van de Cité Fontainas en van het St-Gillis-voorplein. Bij de werken voor de HST gaat het om meer dan 100 appartementen.

De heer Dominique Harmel stelt vast dat de grondregie van St-Gillis meer woningen bezit dan het aantal appartementen dat de BGHM op één jaar gebouwd heeft.

De heer Jean Demannez vraagt wie de VIHT dossiers beheert. Hij wijst ook op de lange wachttijden om een sociale woning te krijgen. Hij vreest er dan ook voor dat de hoofdelijke huurovereenkomst een definitieve en geen overgangsooplossing wordt. Hij stelt vast dat de betrokken bevolking kansarm is. Is het dan niet moeilijk het huurgeld te innen, alsmede de vergoedingen voor de huurschade?

De heer Michel Lemaire wil weten hoeveel geschillen-dossiers er zijn. Herstelt de gemeente de woning in de oorspronkelijke staat als de huurder is vertrokken?

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst op de negatieve reactie van eigenaars die met de formule niet meer willen doorgaan omdat er huurschade is.

De heren Willy Ysabeau en Joseph De Buyst preciseren dat men geen beroep kan doen op VIHT's omdat er reeds een gewestelijke subsidie bestaat. De hoofdelijke huurovereenkomst heeft betrekking op een overgangswoning. Er bestaat een geschil voor de inning van de huur. Het geschil wordt voor de vrederechter gebracht en er worden aanzuiveringsplannen voorgesteld. In bepaalde gevallen is het nodig dat het OCMW steun geeft om de schuld aan te zuiveren. De huurschade is niet groter dan die in de sector van de sociale huisvesting. Dit was trouwens voor geen enkele eigenaar een reden om met het experiment niet meer door te gaan. Op de 24 geopende dossiers zijn er slechts vier problemen. De gemeente is verplicht de woning in de oorspronkelijke staat te herstellen, aangezien de gemeente een huurwaarborg aan de eigenaar betaald heeft.

De heren Philippe Debry en Jean Demannez zijn het niet eens met de vertegenwoordigers van de Foyer Saint-Gillois over het gebruik van de VIHT's. Aangezien deze steun mogelijk is, moet de beraadslaging van de gemeenteraad gewijzigd worden.

De heren Michel Lemaire en Philippe Debry onderstrepen dat deze formule geen succes kent. Er worden immers maar weinig overeenkomsten getekend, hoewel de

les montants des loyers. Le faible taux de recours à cette formule eu égard à l'importance du nombre de logements publics confirme cet échec.

MM. Willy Ysabeau et Joseph De Buyst rappellent que la commune de Saint-Gilles consacre déjà des crédits budgétaires à concurrence de 2.500.000 F. pour mener une telle politique qui nécessite un travail administratif important. L'ampleur de cette tâche ainsi que la difficulté de trouver des logements adéquats limitent en effet l'expansion du projet. Les candidats locataires n'étant pas confrontés à un propriétaire de droit public mais à un privé, se montrent dès lors plus exigeants. Une telle attitude ne facilite pas la gestion des dossiers par les agents communaux.

III. Discussion générale

Le premier auteur des amendements n^{os} 1 à 32, Mme Isabelle Molenberg, en expose la philosophie:

- Dans un souci de simplification et afin d'éviter la multiplication des acteurs dans le secteur du logement, il est proposé de ne retenir qu'un seul type d'agence, à savoir l'agence immobilière sociale et de supprimer la notion d'agence immobilière locale.
- Il paraît également préférable de consacrer éventuellement un texte spécifique à la création du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale.
- L'accompagnement social des locataires n'est plus obligatoire comme prévu initialement, mais ne devra être assuré qu'en cas de nécessité.
- Des partenariats entre l'agence immobilière sociale et les communes, les CPAS et les SISP sont prévus.
- Il est également proposé que le Gouvernement détermine l'importance des travaux de rénovation afin d'éviter que l'AIS réalise des opérations de rénovation lourde.

Le second auteur des amendements, M. Alain Bultot, insiste quant à lui sur le fait que la limitation à un type d'agence a aussi pour objectif de renforcer la mixité sociale au sein de l'agence immobilière sociale. En effet, les deux types d'agences initialement prévues visaient des publics-cibles différents. Il est également proposé que l'agence immobilière sociale puisse travailler sur le territoire d'une ou plusieurs communes. Les amendements visent aussi à permettre à l'agence immobilière sociale d'accéder à la jouissance de biens immobiliers d'une autre manière que par la seule prise en gestion; ainsi il est proposé que l'agence puisse recevoir des dons ou des legs ou conclure des contrats d'emphytéose ou de superficie.

eigenaars er zeker van zijn dat zij het huurgeld krijgen. Er wordt trouwens ook weinig beroep gedaan op die formule gelet op het hoge aantal openbare woningen.

De heren Willy Ysabeau en Joseph De Buyst herinneren eraan dat de gemeente St-Gillis reeds 2,5 miljoen frank besteedt aan een dergelijk beleid. Het vergt veel administratief werk. Deze zware taak en de moeilijkheid om gepaste woningen te vinden verhinderen inderdaad dat het project uitbreiding neemt. De kandidaat-huurders krijgen te maken met een privaatrechtelijk eigenaar en niet met een publiekrechtelijk eigenaar. Die eersten zijn veel veeleisender. Een en ander maakt dat het beheer van de dossiers door de gemeentelijke ambtenaren moeilijker wordt.

III. Algemene bespreking

De eerste indiener van de amendementen nrs. 1 tot 32, mevr. Isabelle Molenberg, geeft een algemene toelichting:

- Om de zaken eenvoudig te houden en te veel actoren in eenzelfde huisvestingssector te voorkomen, wordt er voorgesteld met slechts één type woningbureau te werken, te weten het sociale woningbureau en het begrip lokale woningbureau te schrappen.
- Het lijkt ook beter eventueel een specifieke tekst uit te werken voor de oprichting van de raad voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De sociale begeleiding van de huurders is niet meer verplicht zoals oorspronkelijk bepaald, maar zal slechts indien nodig gebeuren.
- Er wordt voorzien in partnerships tussen het sociale woningbureau en de gemeenten, de OCMW's en de OVM's.
- Er wordt ook voorgesteld dat de Regering de omvang van de renovatiewerken bepaald om te voorkomen dat het SWB ingrijpende renovatiewerken uitvoert.

De tweede indiener van de amendementen, de heer Alain Bultot, onderstreept dat de beperking tot één soort woningbureau ook tot doel heeft de sociale menging van de huurders binnen het sociale woningbureau in de hand te werken. De twee oorspronkelijke woningbureaus richtten zich immers tot verschillende doelgroepen. Er wordt ook voorgesteld dat het sociale woningbureau op het grondgebied van een of meer gemeenten kan werken. De amendementen strekken er ook toe het sociale woningbureau meer te laten doen dan alleen maar een onroerend goed te beheeren. Er moet ook voorzien worden in andere mogelijkheden om over een onroerend goed te beschikken. Zo wordt voorgesteld dat het Bureau ook giften of legaten in ontvangst mag nemen alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten mag sluiten.

M. Philippe Debry est favorable aux amendements déposés qui améliorent fortement le texte initial de la proposition d'ordonnance. Il estime que certains points doivent retenir l'attention au niveau de la discussion générale:

- Les conditions d'accès font référence aux conditions d'accès du logement social.

Toutefois, sous le couvert de la mixité sociale, les amendements prévoient que les revenus des ménages bénéficiaires ne peuvent être supérieurs aux revenus d'admission du logement social, majorés de 50 %.

Le bulletin de la Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines qui signale la création d'une AIS, précise que l'action de celle-ci sera réservée à une population défavorisée. Les déclarations des personnes entendues par la commission allaient d'ailleurs dans ce sens. Or, en fonction des conditions de revenus prévues par les amendements, un ménage avec deux enfants où les deux conjoints travaillent pourrait bénéficier des services de l'agence immobilière sociale malgré des revenus s'élevant à 1.350.000 F. Ce niveau de revenus est très proche des conditions d'octroi des aides régionales à l'acquisition d'un logement.

- Ni le texte initial, ni les amendements ne font référence à la condition patrimoniale pour l'accès au logement social. Cet oubli devrait être corrigé.
- Concernant le territoire et le public-cible visé par l'AIS, est-il concevable qu'une agence puisse agir sur la totalité du territoire de la Région vis-à-vis d'un public-cible bien déterminé?
- Le principe de l'AIS prévoit la prise en charge par un pouvoir public d'une diminution de loyer. Quelle est l'ampleur de l'aide locative prévue? Le loyer demandé au locataire sera-t-il fonction de ses revenus? Connaît-on déjà la philosophie des futurs arrêtés d'exécution?

Ne serait-il pas plus opportun de mettre les frais de gestion à charge du propriétaire plutôt que du locataire? De même, l'amortissement des travaux de rénovation est pris en charge par le locataire. Cela signifie que les locataires devront supporter les dérapages éventuels du coût des travaux de rénovation.

Les amendements proposés refusent l'intervention régionale pour les frais relatifs aux travaux de rénovation et à l'accompagnement social en faveur des ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Il est surprenant qu'une disposition similaire ne soit pas prévue pour la prise en charge du déficit locatif.

De heer Philippe Debry steunt die amendementen. Zij verbeteren de oorspronkelijke tekst van het voorstel van ordonnantie. Hij wijst op bepaald punten die tijdens de algemene bespreking aan bod moeten komen:

- De toelatingsvoorwaarden zijn geïnspireerd door de toelatingsvoorwaarden van de sociale huisvesting.

Maar onder voorwendsel van de sociale menging bepalen de amendementen dat het inkomen van de begunstigde gezinnen niet hoger mag zijn dan het inkomensplafond voor de sociale huisvesting, verhoogd met 50%.

In het bulletin van de gewestelijk interministeriële afvaardiging voor de stedelijke solidariteit wordt de oprichting van een SWB aangekondigd en wordt gepreciseerd dat dit woningbureau zich tot een kansarme bevolking richt. De verklaringen van de personen die door de commissie gehoord zijn gingen trouwens in dezelfde richting. Volgens de in de amendementen gestelde inkomensvoorwaarden, zou een gezin met twee kinderen waar de twee echtgenoten werken, een beroep kunnen doen op de diensten van het sociale woningbureau, ondanks het feit dat hun inkomen hoger is dan 1.350.000 frank. Dit inkomensplafond komt sterk in de buurt van de toekenningsvoorwaarden van gewestelijke steun voor de aankoop van een woning.

- Noch de oorspronkelijke tekst, noch de amendementen verwijzen naar het vermogen dat als voorwaarde geldt om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De leemte zou moeten opgevuld worden.
- In verband met het grondgebied en de doelgroep van het SWB vraagt het lid zich af of het kan dat een woningbureau op het volledige grondgebied van het Gewest kan optreden en zich tot een specifieke doelgroep richten?
- Volgens het principe van het SWB moet een overheidsbestuur een vermindering van de huurprijs ten laste nemen. Hoeveel zal die huursteun bedragen? Zal de aan de huurder gevraagde huurprijs afhangen van zijn inkomen? Kent men reeds de strekking van de komende uitvoeringsbesluiten?

Zou het niet beter zijn de beheerskosten door de eigenaar te laten dragen in plaats van door de huurder? De huurder moet ook de kosten voor de renovatiewerken dragen. Dat betekent dat de huurders ook de eventuele meerkosten voor de renovatie zullen moeten betalen.

De indieners van de voorgestelde amendementen kanten zich tegen een gewestelijke steun voor de kosten voor renovatiewerken en voor de sociale begeleiding ten gunste van de gezinnen die over een hoger inkomen beschikken dan het inkomensplafond voor de sociale woningen. Het is verrassend dat er geen soortgelijke bepaling is voor de financiering van het huurtekort.

– Plusieurs associations ont posé le problème de la reconnaissance des AIS comme associations oeuvrant à l'insertion par le logement et pouvant de ce fait bénéficier de primes à la rénovation majorées. Même s'il ne faut pas considérer les agences immobilières sociales uniquement comme des agents de la rénovation urbaine, il ne faut toutefois pas s'opposer à ce qu'elles réalisent des opérations de rénovation et le bénéfice des primes majorées est important à cet égard.

M. Michel Lemaire s'interroge sur les risques de dérapages financiers, principalement lors de la phase de démarrage des AIS. L'article 6 prévoit que le montant du loyer payé par le locataire est égal au loyer reçu par le propriétaire majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence et de la participation du locataire aux frais de gestion de l'agence et diminué de l'intervention régionale et/ou communale. L'agence devra faire face à des frais de fonctionnement et de personnel. Ces frais, ainsi que l'amortissement des travaux pourront-ils être supportés par une population fragilisée?

L'intervenant estime excellent le principe des agences immobilières sociales. Il regrette toutefois l'abandon de la logique de précarité et l'admission de ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus d'accès au logement social majorés de 50 %. Son groupe s'est d'ailleurs fermement opposé à l'augmentation des revenus d'admission au logement social. M. Michel Lemaire fait encore état de l'association «Rénovassistance» qui travaille en collaboration avec une AIS constituée par le Hôme familial bruxellois et dont le règlement limite l'accès aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 80 % des revenus d'admission au logement social.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, estime d'une part, que de nombreuses questions des intervenants obtiendront une réponse lors de la discussion des articles et d'autre part, que la philosophie des arrêtés d'exécution ne doit pas être débattue à ce stade. La commission a suffisamment été informée par l'audition des responsables d'AIS en Régions wallonne et flamande et par les acteurs de terrain bruxellois. Les expériences en cours prouvent l'absence de dérapages financiers.

Le défaut d'initiatives efficaces fonctionnant au niveau du secteur locatif moyen justifie la fusion des deux types d'agences. Il s'agit d'admettre une part minoritaire (maximum un tiers) de locataires disposant de revenus plus importants. La Région a notamment un devoir moral vis-à-vis des personnes qui quittent le logement social du fait de mesures spécifiques. En outre, les loyers sur le marché libre peuvent fortement diverger selon les aires géographiques de la Région.

– Verscheidene verenigingen hebben gevraagd of het mogelijk was dat de SWB's erkend zouden worden als verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting. Op die manier zouden zij aanspraak kunnen maken op de verhoogde premies voor renovatie. Wij moeten de SWB's natuurlijk niet enkel als motor van de stadsrenovatie beschouwen, maar wij mogen ook niet verhinderen dat zij renovatiewerken uitvoeren en aanspraak maken op de verhoogde premies daarvoor.

De heer Michel Lemaire vraagt of het risico niet bestaat dat de kosten te hoog oplopen, vooral op het ogenblik dat de SWB's hun activiteiten starten. Artikel 6 bepaalt dat het huurbedrag betaald door de huurder gelijk is aan de huurprijs die de eigenaar ontvangt vermeerderd met de afbetaling van de werkzaamheden gefinancierd door het bureau en met de bijdrage van de huurder in de kosten van het beheer van het bureau en verminderd met de gewestelijke en/of de gemeentelijke tegemoetkoming. Het agentschap zal werkings- en personeelskosten hebben. Zullen die kosten en de afbetaling van de werken gedragen kunnen worden door een kansarme bevolkingsgroep?

De spreker vindt het principe van de sociale woningbureaus een goed idee. Hij betreurt evenwel dat men zich niet meer uitsluitend tot de kansarme bevolking richt en gezinnen toelaat met een inkomen dat hoger is dan het inkomensplafond voor de sociale woningen vermeerderd met 50%. Zijn fractie is trouwens sterk gekant tegen de verhoging van het inkomensplafond voor sociale woningen. De heer Michel Lemaire geeft het voorbeeld van de vereniging "Rénovassistance" die samenwerkt met een SWB dat opgericht is door de "Home familial bruxellois" en waarvan het reglement bepaalt dat enkel gezinnen toegelaten worden waarvan het inkomen niet hoger is dan 80% van de inkomensplafond voor sociale woningen.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, zegt dat op heel wat vragen van de sprekers een antwoord gegeven zal worden tijdens de artikelsgewijze bespreking en dat de strekking van de uitvoeringsbesluiten nu nog niet besproken moet worden. De commissie heeft voldoende inlichtingen gekregen tijdens de hoorzitting met de vertegenwoordigers van SWB's uit het Waalse en Vlaamse Gewest en met Brusselse veldwerkers. Uit de lopende experimenten blijkt dat de financiële kosten niet te hoog oplopen.

De versmelting van de twee soorten bureaus wordt verantwoord door het feit dat er op het vlak van de huurwoningen voor middelgrote inkomens geen efficiënte initiatieven genomen worden. Er mag een minderheidsgroep van maximum 1/3 huurders toegelaten worden die over hogere inkomens beschikken. Het Gewest heeft deze morele plicht ten aanzien van personen die de sociale huisvesting verlaten als gevolg van specifieke maatregelen. Bovendien kunnen de huurprijzen op de vrije markt sterk verschillen naargelang het gebied van het Gewest.

M. Alain Bultot confirme que la majoration de 50 % des revenus d'admission au logement social est justifiée par un objectif de mixité sociale et vise à créer une dynamique selon laquelle les personnes amenées à quitter le logement social suite à la mise en oeuvre de la cotisation de solidarité pourront avoir accès aux logements de l'agence immobilière sociale.

Concernant les loyers, deux possibilités sont envisageables. Le fait de reporter les frais sur les locataires permet une meilleure négociation avec les propriétaires. Les amendements visent à favoriser les partenariats, ce qui réduit d'autant les frais de gestion et d'accompagnement.

Tant l'auteur de la proposition que l'auteur des amendements peuvent souscrire à la proposition d'instaurer la condition patrimoniale exprimée par un intervenant. Concernant le ressort territorial, ils précisent qu'une AIS peut se définir géographiquement (p.ex. via un accord de coopération avec les autorités communales) et que rien ne s'oppose à ce que l'agence se détermine elle-même un public-cible.

IV. Discussion des articles

Un amendement n° 1 vise à supprimer dans l'intitulé les mots «et locales et portant création du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale».

Un des auteurs de l'amendement, Mme Isabelle Molenberg, rappelle son souci d'éviter la multiplication des acteurs dans le secteur du logement et de favoriser la mixité sociale des locataires au sein du seul type d'agence subsistant. En ce qui concerne le Conseil de l'Habitat, un texte spécifique devrait éventuellement être consacré à sa création.

M. Philippe Debry exprime son soutien à l'amendement, estimant peu opportun l'aspect localiste de la proposition initiale.

- L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'amendement n° 2 poursuivant le même objectif est également adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 1er

Cet article est adopté sans observation à l'unanimité des 11 membres présents.

Een van de indieners van amendementen nrs. 1 tot 32, de heer Alain Bultot, bevestigt dat de verhoging met 50% van de inkomensplafonds voor sociale woningen bedoeld is om een sociale menging tot stand te brengen en ervoor moet zorgen dat mensen die de sociale huisvestingssector hebben moeten verlaten als gevolg van de toepassing van de solidariteitsbijdrage voor de woningen van het sociale woningbureau in aanmerking komen.

Er bestaan twee oplossingen voor de huurprijzen. Als de kosten door de huurders gedragen worden, kan er gemakkelijker onderhandeld worden met de eigenaars. De amendementen strekken ertoe partnerships in de hand te werken, waardoor de beheers- en begeleidingskosten verminderen.

Zowel de indiener van het voorstel als de indiener van de amendementen zijn het eens met het voorstel van een spreker om vermogensvoorwaarden in te voeren. Wat het werkgebied betreft, preciseren zij dat een sociaal woningbureau zelf een gebied kan afbakenen (bijv. via een samenwerkingsakkoord met de gemeente) en dat niets verhindert dat een woningbureau zich tot een bepaalde doelgroep richt.

IV. Artikelsgewijze bespreking

Een amendement nr. 1 strekt ertoe in het opschrift de woorden "en plaatselijke" en de woorden "en tot oprichting van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" te doen vervallen.

Een van de indieners van het amendement, mevr. Isabelle Molenberg, herinnert eraan dat zij wil vermijden dat er teveel actoren in de huisvestingssector bedrijvig zijn en de sociale menging van de huurders in één soort bureau in de hand wil werken. De oprichting van de Raad voor de Huisvesting wordt beter in een specifieke tekst geregeld als die oprichting noodzakelijk blijkt.

De heer Philippe Debry steunt het amendement, omdat de lokale begrenzing in het oorspronkelijke voorstel hem niet zinde.

- Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Amendement nr. 2 dat hetzelfde doel wil bereiken, wordt eveneens aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Article 2

Au 1°, M. Michel Lemaire fait observer qu'il peut arriver qu'on loue une maison avec un jardin non attenant auquel il est possible d'accéder via une servitude de passage. Il propose donc de supprimer in fine du 1° les mots «s'ils sont attenants».

- Cet amendement oral est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Au 2°, un amendement n° 3 propose, selon un de ses auteurs, d'adapter les définitions au texte de l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996, dans un souci de cohérence.

- L'amendement n° 3 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'amendement n° 4 poursuivant le même objectif est également adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Un amendement n° 5 propose de supprimer la deuxième phrase du 4°. Un des auteurs, Mme Isabelle Molenberg, se réfère à la philosophie des amendements précédents n°s 3 et 4.

M. Philippe Debry s'oppose à cet amendement en ce qu'il concerne la suppression d'un avantage pour les personnes handicapées. Il préfère le maintien du texte initial.

- L'amendement n° 5 est adopté par 9 voix contre 2.

Au 5°, un amendement n° 6 vise à définir la notion d'agence immobilière sociale en relation avec l'amendement n° 1.

M. Michel Lemaire remarque que le texte proposé par l'amendement prévoit que l' AIS a pour mission de «permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard». Or, vu la hausse des revenus d'admission, un isolé disposant de revenus de 945.000 F. pourra avoir accès aux logements de l' AIS.

Un des auteurs de l'amendement, M. Alain Bultot, fait observer que l'article 2, 5° définit la mission de l'agence et ne concerne pas les revenus d'admission.

M. Philippe Debry constate que selon la définition proposée par l'amendement, l' AIS est une «personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement». Or, selon l'article 8, une AIS doit pour être agréée par le Gouvernement adopter le statut d'ASBL. Il conviendrait donc d'omettre les mots «de droit public» de

Artikel 2

De heer Michel Lemaire merkt in verband met punt 1° op, dat het kan gebeuren dat men een huis huurt met een tuin die er niet aanpaalt en die men kan bereiken via een erfdiensbaarheid van doorgang. Hij stelt dan ook voor aan het einde van het punt 1° de woorden "zo deze eraan....palen" te doen vervallen.

- Dit mondelinge amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een amendement nr. 3 op punt 2° strekt ertoe, volgens een van de indieners, de definities aan te passen aan de tekst van het besluit van de Regering van 26 september 1996, ter wille van de samenhang.

- Amendement nr. 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Amendement nr. 4 dat hetzelfde doel nastreeft, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een amendement nr. 5 strekt ertoe de tweede zin in punt 4° te doen vervallen. Een van de indieners, mevr. Isabelle Molenberg, verwijst naar de vorige amendementen nrs. 3 en 4.

De heer Philippe Debry is gekant tegen dit amendement omdat gehandicapten een voordeel verliezen. Hij wil de oorspronkelijke tekst behouden.

- Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Een amendement nr. 6 strekt ertoe in punt 5 in de definitie van het begrip "sociaal woningbureau" rekening te houden met amendement nr. 1.

De heer Michel Lemaire merkt op dat in het amendement voorgesteld wordt dat het SWB tot taak heeft "ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een woning vinden er één kunnen verkrijgen". Gelet op de verhoging van het toelatingsinkomen, zou een alleenstaande persoon met een inkomen van 945.000 frank evenwel recht hebben op een woning van het SWB.

Een van de indieners van het amendement, de heer Alain Bultot, merkt op dat artikel 2, punt 5°, de opdracht van het bureau omschrijft en geen betrekking heeft op het toelatingsinkomen.

Een ander lid, de heer Philippe Debry, stelt vast dat de in het amendement voorgestelde definities volgens het SWB een "publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon is die de erkenning heeft gekregen van de Regering". Artikel 8 bepaalt echter dat een SWB het statuut van een vzw moet aannemen om door de Regering erkend te kunnen

la définition proposée, ainsi que le propose son amendement n° 33.

M. Philippe Debry justifie ensuite son amendement n° 34. Le texte initial de la proposition réservait l'accès aux logements de l'AIS aux personnes sans abri et en état de précarité psycho-sociale. L'amendement de la majorité parle, lui, de personnes en difficulté pour l'accès au logement. L'amendement n° 34 propose que les agences immobilières sociales ne puissent s'adresser qu'aux ménages à faibles revenus ou en état de précarité socio-économique suite à une situation de surendettement.

M. Denis Grimberghs souligne qu'il y a une différence d'optique fondamentale entre l'amendement n° 6 proposé par la majorité et l'amendement n° 34. Il souhaite que la commission s'exprime sur les deux amendements.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, précise que la suppression de la notion d'agence immobilière locale impose de trouver une définition qui peut s'appliquer aux deux types d'agences avec une priorité aux personnes en état de précarité sociale. Les auteurs des amendements se sont exprimés clairement lors de la discussion générale; le gros des efforts sera concentré sur les personnes en état de précarité sociale, mais il convient toutefois de permettre aux AIS de s'intéresser mineurairement à un public disposant de revenus plus élevés.

Plusieurs membres déposent un sous-amendement n° 43 visant à supprimer dans l'amendement n° 6 les mots «de droit public ou privé».

- Le sous-amendement n° 43 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'amendement n° 6 est adopté par 10 voix contre 2.
- L'amendement n° 33, devenu sans objet, est retiré par son auteur.
- L'amendement n° 34 est rejeté par 10 voix contre 2.
- L'amendement n° 35, devenu sans objet, est retiré par son auteur.

Un amendement n° 7 vise à compléter les définitions par l'ajout d'un point 8° relatif à la définition des revenus d'admission. Mme Isabelle Molenberg souligne qu'il y est fait référence dans des articles ultérieurs de la proposition d'ordonnance.

M. Michel Lemaire fait observer que vu les possibilités de contractualisation des attributions, les revenus d'admission dans le logement social ne sont pas uniformes.

worden. Het is dan ook nodig het woord "publiekrechtelijk" uit de voorgestelde definitie te doen vervallen zoals zijn amendement nr. 33 voorstelt.

De heer Philippe Debry verantwoordt vervolgens zijn amendement nr. 34. Luidens de oorspronkelijke tekst van het voorstel zijn de woningen van het woningbureau alleen voor daklozen en personen die een onzeker bestaan leiden om psycho-sociale redenen gereserveerd. Het amendement van de meerderheid heeft het over personen die moeilijk een woning vinden. Amendement nr. 34 stelt voor dat de sociale woningbureaus zich enkel zouden kunnen richten tot mensen met een bescheiden inkomen of die het sociaal en economisch moeilijk hebben als gevolg van een overmatige schuldenlast.

De heer Denis Grimberghs onderstreept dat er een fundamenteel verschil is tussen het door de meerderheid voorgestelde amendement 6 en het amendement nr. 34. Hij wenst dat de commissie een standpunt inneemt over de twee amendementen.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, preciseert dat na het schrappen van het begrip plaatselijk woningbureau er een omschrijving moet gevonden worden die van toepassing kan zijn op de twee soorten bureaus waarbij voorrang gegeven wordt aan sociaal zwakkeren. De indieners van de amendementen hebben tijdens de algemene bespreking een duidelijk standpunt ingenomen. Er zal vooral aandacht worden besteed aan sociaal zwakkeren, maar de SWB's moeten ook in beperkte mate aandacht kunnen besteden aan een groep die over hogere inkomens beschikt.

Verscheidene leden dienen een subamendement nr. 43 dat ertoe strekt in amendement nr. 6 de woorden "publiekrechtelijke of privaatrechtelijke" te doen vervallen.

- Het subamendement nr. 43 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.
- Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2.
- Amendement nr. 33, dat doelloos geworden is, wordt ingetrokken door zijn indieners.
- Amendement nr. 34, wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.
- Amendement nr. 35, dat doelloos geworden is, wordt door zijn indiener ingetrokken.

Een amendement nr. 7 strekt ertoe de definities aan te vullen door een punt 8° toe te voegen met de definitie van de toelatingsinkomens. De indiener ervan, mevr. Isabelle Molenberg, onderstreept dat daarnaar verwezen wordt in de volgende artikelen van het voorstel van ordonnantie.

De heer Michel Lemaire merkt op dat gelet op de mogelijkheid van toewijzingsovereenkomsten, de toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting niet altijd dezelfde zijn.

Le second auteur de l'amendement, M. Alain Bultot, réplique que la majoration des revenus d'admission en cas de contractualisation est visée par une disposition spécifique à laquelle l'amendement ne se réfère pas.

M. Denis Grimberghs remarque qu'afin d'éviter une contradiction avec l'amendement n° 28 à l'article 9, il convient d'ajouter les mots «du logement social» après les mots «revenus d'admission» prévus in limine de l'amendement n° 7.

- Ce sous-amendement oral est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'amendement n° 7 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'amendement n° 8, visant à ajouter un point 9°, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'article 2 (amendé) est adopté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 3

Au § 2, un amendement n° 36 vise à inscrire expressément la technique de location et sous-location comme mode de fonctionnement de l'AIS.

Son auteur, M. Philippe Debry, marque son accord avec l'amendement n° 9 tendant à introduire diverses possibilités pour l'AIS de disposer d'un bien immobilier mais souligne que tant la proposition initiale que les amendements déposés par la majorité se réfèrent uniquement au contrat de gestion, sans envisager la technique de la location et sous-location d'immeubles. Or, l'AIS doit pouvoir disposer de deux modes d'intervention: d'une part, le mandat de gestion par lequel l'agence est mandatée pour donner le bien en location à la place du propriétaire, le bail liant directement le propriétaire au locataire bénéficiaire; d'autre part, la technique de location et sous-location par laquelle le propriétaire donne son bien en location à l'agence, celle-ci le sous-louant aux bénéficiaires. L'obstacle juridique de la loi dite «Wathelet» étant levé, il convient de prévoir expressément cette dernière possibilité. La formulation de la proposition et des amendements déposés par la majorité est lacunaire.

Un des auteurs des amendements nos 1 à 32, M. Alain Bultot, estime que le contrat de gestion prévoit que le propriétaire mette son bien à la disposition d'une AIS. Cela inclut à son sens la possibilité d'un bail unissant directement le propriétaire au locataire ou l'agence au locataire.

De tweede indiener van het amendement, de heer Alain Bultot, repliceert dat de verhoging van de toelatingsinkomens in het geval van een toewijzingsovereenkomst geregeld is in een specifieke bepaling waarnaar het amendement niet verwijst.

De heer Denis Grimberghs merkt op dat men de woorden "van de sociale huisvestingssector" na de woorden "toelatingsinkomens" aan het begin van amendement nr. 7 moet toevoegen om een tegenstelling te vermijden met amendement nr. 28 op artikel 9.

- Dit mondelinge subamendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Amendement nr. 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Amendement nr. 8, dat ertoe strekt een punt 9 toe te voegen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Het (geamendeerde) artikel 2 wordt aangenomen met 10 tegen 1, bij 1 onthouding.

Artikel 3

Een amendement nr. 36 op § 2 strekt ertoe het SWB uitdrukkelijk de mogelijkheid te geven te werken met de techniek van de verhuring en de onderverhuring.

De indiener, de heer Philippe Debry, is het eens met amendement nr. 9 dat het SWB verschillende mogelijkheden geeft om over een onroerend goed te beschikken, maar hij onderstreept dat zowel het oorspronkelijke voorstel als de door de meerderheid ingediende amendementen enkel betrekking hebben op het beheerscontract, zonder dat er gedacht wordt aan de techniek van de verhuring en de onderverhuring van onroerende goederen. Het SWB moet echter op twee manieren te werk kunnen gaan. Enerzijds is er de beheersopdracht krachtens dewelke het bureau het goed in de plaats van de eigenaar te huur mag aanbieden; de huurovereenkomst verbindt de eigenaar rechtstreeks met de begunstigde huurder. Anderzijds is er de techniek van de verhuring en de onderverhuring, waarbij de eigenaar zijn goed aan het woningbureau te huur aanbiedt; het bureau zorgt voor de onderverhuring aan de begunstigde. Aangezien de juridische hinderpaal van de wet Wathelet weggenomen is, moet met deze laatste mogelijkheid uitdrukkelijk rekening worden gehouden. De formulering van het voorstel en de amendementen van de meerderheid bevat leemtes.

Volgens een van de indieners van amendementen nrs. 1 tot 32, de heer Alain Bultot, zorgt de beheersovereenkomst ervoor dat de eigenaar zijn goed ter beschikking stelt van een SWB. Volgens hem houdt dat de mogelijkheid in van een huurovereenkomst die de eigenaar of het woningbureau rechtstreeks aan de huurder verbindt.

- L'amendement n° 36 est réservé.

Un amendement n° 9 vise à étendre les possibilités pour l'AIS de disposer d'un bien immobilier.

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

Un amendement n° 10 a pour objet d'introduire la faculté de conclure un bail liant directement le locataire à l'agence. Il est prévu que le Gouvernement détermine le contrat-type de bail, ce qui assure l'égalité de traitement entre les usagers.

M. Philippe Debry souhaite que le Gouvernement précise les clauses qui seront prévues dans le contrat-type de bail, notamment concernant le loyer. Sera-t-il tenu compte des revenus des locataires? Les aides prévues aux articles 7 et 8 seront-elles fonction des revenus des locataires?

- L'amendement n° 10 est réservé suite à l'amendement n° 36.

Au § 3, un amendement n° 11 vise à préciser que les logements mis en location par l'AIS doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

M. Denis Grimberghs estime que l'amendement améliore le texte initial. Les auteurs peuvent-ils préciser les conditions de salubrité que le Gouvernement devra définir? A cet égard, M. Michel Lemaire souligne les difficultés d'application de la législation régionale sur les normes de salubrité dans les logements meublés.

Un des auteurs de l'amendement, M. Alain Bultot, remarque qu'il appartiendra au Gouvernement de préciser les conditions de salubrité. Le Gouvernement pourra utilement se référer aux normes de salubrité définies pour les ADILS. Ces normes peuvent être jointes au rapport. (annexe 2).

- L'amendement n° 11 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Au § 4, un amendement n° 12 est relatif à l'accompagnement social assuré par l'AIS et prévoit la possibilité de partenariat avec les CPAS et les acteurs de terrain.

M. Michel Lemaire constate que les mots «si nécessaire» prévus par l'amendement, ne concordent pas avec le commentaire de cet article. Personnellement, l'intervenant est favorable à ce que l'AIS puisse imposer un accompagnement social dans les cas difficiles.

- Amendement nr. 36 wordt aangehouden.

Een amendement nr. 9 strekt ertoe het SWB meer mogelijkheden te geven om over een onroerend goed te beschikken.

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

Amendement nr. 10 heeft tot doel de mogelijkheid in te voeren van een huurovereenkomst die de huurder rechtstreeks met het woningbureau verbindt. De Regering moet de typehuurovereenkomst vaststellen en aldus wordt de gelijke behandeling van alle gebruikers gewaarborgd.

De heer Philippe Debry wenst dat de Regering de clausules van dit type huurovereenkomst nader bepaalt, in het bijzonder met betrekking tot het huurgeld. Zal er rekening gehouden worden met het inkomen van de huurders? Zal de steun bedoeld in de artikelen 7 en 8 afhangen van het inkomen van de huurders?

Amendement nr. 10 wordt aangehouden gelet op amendement nr. 36.

Een amendement nr. 11 strekt ertoe in § 3 te bepalen dat de door het SWB te huur aangeboden woningen moeten voldoen aan de door de Regering vastgestelde woonbaarheidsvoorwaarden.

De heer Denis Grimberghs meent dat het amendement de oorspronkelijke tekst verbetert. Kunnen de indieners ervan de door de Regering vastgestelde woonbaarheidsvoorwaarden nader preciseren? De heer Michel Lemaire onderstreept in dit opzicht dat de gewestelijke wetgeving over de woonbaarheidsvoorwaarden voor gemeubileerde woningen moeilijk toe te passen is.

Een van de indieners van het amendement, de heer Alain Bultot merkt op dat de Regering de woonbaarheidsvoorwaarden nader zal moeten bepalen. De Regering zal nuttig gebruik kunnen maken van de woonbaarheidsnormen voor de VIHT's. Die normen kunnen bij het verslag gevoegd worden (bijlage 2).

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

Een amendement nr. 12 op § 4 heeft betrekking op de sociale begeleiding door het SWB en voorziet in de mogelijkheid van een partnerschap met de OCMW's en de veldwerkers.

De heer Michel Lemaire stelt vast dat de woorden "indien nodig" in dit amendement, niet overeenstemmen met de commentaar bij dit artikel. De spreker is er voorstander van dat het SWB een sociale begeleiding zou kunnen opleggen in de moeilijke gevallen.

L'auteur de la proposition précise que l'AIS doit mettre tout en oeuvre pour assurer l'accompagnement social des ménages bénéficiaires.

- L'amendement n° 12 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Après un examen juridique de l'amendement n° 36, le Secrétaire d'Etat précise que si le contrat de gestion recouvre bien le mécanisme de location et de sous-location, la proposition d'ordonnance ne recouvre pas l'hypothèse où les rapports entre le propriétaire et l'agence se limitent à un simple bail sans que soit conclu un contrat de gestion. Il est donc judicieux de prévoir à côté du contrat de gestion la référence à la technique de la location et sous-location. Toutefois, le point 2 de l'amendement n° 36 qui propose la suppression du second alinéa du § 2, doit être omis.

A cet égard, M. Alain Bultot renvoie à l'amendement n° 10 qui prévoit expressément que le bail peut unir le locataire soit à l'agence immobilière sociale, soit au titulaire de droit réel.

Mme Isabelle Molenberg propose un sous-amendement oral à l'amendement n° 36 visant à remplacer les mots «mandats de gestion» par les mots «contrats de gestion». Elle se réfère à cet égard au texte du § 2 de la proposition initiale et précise que le mandat est un contrat synallagmatique imparfait qui n'impose des obligations que dans le chef d'une partie (le mandataire) alors que le contrat impose des obligations dans le chef des deux parties.

- Le sous-amendement oral est adopté par 8 voix et 1 abstention.
- L'amendement n° 36-1) est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.
- L'amendement n° 36-2) est rejeté par 8 voix contre 1.
- L'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.
- L'article 3 (amendé) est adopté par 8 voix et 1 abstention.

Article 4

Un amendement n° 13 est déposé au § 1er. Il s'agit, selon son auteur, de permettre en cas de travaux de rénovation d'amortir ces travaux sur une période excédant 9 années afin d'en limiter l'incidence sur les loyers.

- L'amendement n° 13 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

De indiener van het voorstel preciseert dat het SWB alle middelen moet aanwenden om te zorgen voor een sociale begeleiding van de begunstigde gezinnen.

- Amendement nr. 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Na een juridisch onderzoek van amendement nr. 36, preciseert de staatssecretaris dat de beheersovereenkomst wel degelijk rekening houdt met de techniek van de verhuring en de onderverhuring, maar dat het voorstel van ordonnantie voorbij gaat aan het geval waarin de eigenaar en het woningbureau slechts een gewone huurovereenkomst sluiten en geen beheersovereenkomst. Het is dus nuttig om, naast de beheersovereenkomst, te verwijzen naar de techniek van de verhuring en de onderverhuring. Punt 2 van amendement nr. 36 die ertoe strekt het tweede lid van § 2 te doen vervallen, moet echter weggelaten worden.

De heer Alain Bultot verwijst in dit opzicht naar amendement nr. 10 dat uitdrukkelijk stelt dat de huurovereenkomst de huurder ofwel met het sociale woningbureau ofwel met de houder van een zakelijk recht kan verbinden.

Mevr. Isabelle Molenberg stelt een mondeling subamendement voor op amendement nr. 36 dat ertoe strekt het woord "beheersopdrachten" te vervangen door de woorden "beheersovereenkomsten". Zij verwijst in dat verband naar de tekst van § 2 van het oorspronkelijke voorstel en preciseert dat de opdracht een onvolledig wederzijds bindende overeenkomst is die alleen maar verplichtingen aan een partij (de opdrachtgever) oplegt, in tegenstelling tot de overeenkomst die verplichtingen oplegt aan beide partijen.

- Het mondelinge subamendement wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 1 onthouding.
- Amendement nr. 36-1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.
- Amendement nr. 36-2 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1.
- Amendement nr. 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.
- Het (geamendeerde) artikel 3 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 4

Er wordt een amendement nr. 13 ingediend op de eerste paragraaf. Volgens de indiener is het de bedoeling de afbetaling van renovatiewerken over een periode van meer dan 9 jaar te laten geschieden om de gevolgen hiervan voor de huurprijzen te beperken.

- Amendement nr. 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

- L'amendement n° 37 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.
- L'amendement n° 14, devenu sans objet, est retiré par ses auteurs.

Un amendement n° 15 vise à compléter le § 1er par un deuxième alinéa libellé comme suit: «Le Gouvernement détermine la nature et l'importance des travaux de rénovation visés à l'alinéa précédent».

Un de ses auteurs, Mme Isabelle Molenberg, justifie cet ajout par le souci d'éviter que les AIS ne se lancent dans des opérations de rénovation lourde qui dépassent le cadre de leur mission.

M. Denis Grimberghs souligne une discordance entre la teneur de l'amendement et sa justification.

L'article 4, § 1er fixe la durée des mandats de gestion et prévoit que le mandat doit avoir une durée minimale de 9 ans en cas de travaux de rénovation importants. L'amendement n° 15 semble habiliter le Gouvernement à déterminer ce qu'on entend par travaux importants nécessitant la conclusion d'un mandat de gestion de 9 ans. La justification de l'amendement par contre prévoit qu'il est exclu que l'AIS fasse des travaux de rénovation importants. Si c'est le cas, il convient d'établir une règle générale en ce sens ou de fixer une limite aux subventions qu'accorde le Gouvernement en vertu de l'article 7, 1°.

Le second auteur de l'amendement, M. Alain Bultot, précise qu'il ne s'agit pas de permettre au Gouvernement de se prononcer au cas par cas sur les opérations de rénovation, mais plutôt de l'habiliter à établir des normes générales afin d'éviter que les AIS se lancent dans des opérations de rénovation lourde.

- L'amendement n° 15 est retiré par ses auteurs.

Au § 2, un amendement n° 16 prévoit, en fonction de l'amendement n° 9, que l'agence peut prendre en gestion des biens auprès d'un titulaire de droits réels qui n'est pas nécessairement propriétaire.

- L'amendement n° 16 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Un amendement n° 17 tend à inciter les AIS à négocier des loyers inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché privé, eu égard aux garanties qu'elles offrent aux propriétaires.

Un des auteurs de l'amendement, M. Alain Bultot, précise que ces garanties permettent notamment aux propriétaires d'éviter un manque à gagner résultant du vide locatif et des défauts de paiement de loyer. Ce manque à gagner peut être estimé à 15 % du produit locatif.

- Amendement nr. 37 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.
- Amendement nr. 14, dat doelloos geworden is, wordt door zijn indieners ingetrokken.

Een amendement nr. 15 strekt ertoe in § 1 een tweede lid toe te voegen luidend: "De Regering bepaalt de aard en de omvang van de in het vorige lid bedoelde renovatiewerken".

Een van de indieners, mevr. Isabelle Molenberg, verklaart dat deze toevoeging moet vermijden dat de sociale woningbureaus zware renovatiewerken doen uitvoeren en hiermee hun opdracht te buiten gaan.

De heer Denis Grimberghs wijst op een tegenstelling tussen de inhoud van het amendement en de verantwoording ervan.

Paragraaf 1 van artikel 4 stelt de duur van de beheersopdrachten vast en bepaalt dat de duur van de opdracht minimum 9 jaar moet zijn in geval van grote renovatiewerken. Amendement nr. 15 lijkt de Regering te machtigen te bepalen wat verstaan wordt onder grote werken waarvoor een beheersopdracht van 9 jaar vereist is. Blijkens de verantwoording van het amendement daarentegen is het uitgesloten dat het SWB zware renovatiewerken uitvoert. Indien dat het geval is moet er een algemene regel in die zin vastgesteld worden of moet er een grens gesteld worden aan de subsidies die de Regering krachtens artikel 7, punt 1 toekent.

De tweede indiener van het amendement, de heer Alain Bultot, preciseert dat hij de Regering niet de mogelijkheid wil geven om zich geval per geval over de renovatiewerken uit te spreken, maar haar eerder wil machtigen algemene normen vast te stellen om te voorkomen dat de SWB's ingrijpende renovatiewerken uitvoeren.

- Amendement nr. 15 wordt door de indieners ingetrokken.

Een amendement nr. 16 op § 2 bepaalt op grond van amendement nr. 9, dat het woningbureau goederen kan beheren van een houder van zakelijke rechten die niet noodzakelijk eigenaar is.

- Amendement nr. 16 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een amendement nr. 17 wil de SWB's ertoe aanmoedigen huurprijzen te bedingen die lager liggen dan de huurprijzen op de privé-markt, gelet op de waarborgen die zij de eigenaars bieden.

Een van de indieners van het amendement, de heer Alain Bultot, preciseert dat de eigenaars door die waarborgen geen inkomstenverlies hoeven te lijden doordat het pand leeg staat en omdat de huur niet wordt betaald. Dit verlies mag worden geraamd op 15% van de huuropbrengst.

M. Denis Grimberghs fait observer que cet amendement ne prévoit pas d'obligation de résultat dans le chef de l'agence; celle-ci doit seulement veiller à obtenir un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé. De plus, il faut se demander si cet amendement ne risque pas de nuire à la réalisation des objectifs de l'ordonnance. En effet, l' AIS doit aller chercher des logements actuellement inoccupés et improductifs et conclure des contrats avec leurs propriétaires. Il faut éviter d'effrayer ces derniers.

M. Philippe Debry pense également que cet amendement relève plus du commentaire des articles que du dispositif de l'ordonnance. Il serait plus judicieux de prévoir un garde-fou réel évitant les accords entre une agence immobilière sociale et un propriétaire. Il se réfère à cet égard au système des baux solidaires pratiqués à Saint-Gilles où des loyers maxima sont fixés par catégories de logements et par quartiers.

M. Michel Lemaire se déclare sensible à l'aspect de sécurisation des propriétaires. Le vide locatif sera-t-il systématiquement compensé par l'intervention de l'agence? Est-ce prévu par une disposition spécifique de la proposition d'ordonnance ou une négociation au cas par cas devra-t-elle intervenir?

L'auteur de l'amendement, M. Alain Bultot, signale que le vide locatif est systématiquement garanti puisque l'immeuble est pris en gestion pendant la durée du contrat.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, précise également que le représentant du Gouvernement au sein de l' AIS devra être particulièrement attentif à une négociation des loyers tenant compte de l'objectif exprimé par l'amendement.

– L'amendement n° 17 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

– L'article 4 (amendé) est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 5

Un amendement n° 18 vise à remplacer les mots «pris en gestion» par le mot «géré».

M. Philippe Debry admet qu'à cet article le terme «géré» peut recouvrir tant les contrats de gestion que les contrats de location et de sous-location.

Concernant l'article, l'intervenant se réfère à la discussion générale où il a déjà été précisé que les AIS peuvent

De heer Denis Grimberghs merkt op dat dit amendement het woningbureau geen resultaatverbintenis oplegt. Het woningbureau moet alleen trachten een lagere huurprijs te bedingen dan de huurprijzen op de privé-markt. Bovendien moet men zich afvragen of dit amendement de verwezenlijking van de doelstellingen van de ordonnantie niet in de weg staat. Het SWB moet immers woningen zoeken die voor het ogenblik leeg staan en niets opbrengen, en moet overeenkomsten met de eigenaars ervan sluiten. Men mag die eigenaars niet afschrikken.

De heer Philippe Debry denkt ook dat dit amendement eerder in de commentaar bij de artikelen hoort dan in het bepalend gedeelte van de ordonnantie. Het zou beter zijn een efficiënt middel te zoeken om akkoorden tussen een SWB en een eigenaar onmogelijk te maken. Hij verwijst in dit verband naar het systeem van de hoofdelijke huurovereenkomsten in St-Gillis waarbij de maximumhuurprijzen volgens de categorie van woning en per wijk vastgesteld worden.

De heer Michel Lemaire hecht er veel belang aan dat men de eigenaars geruststelt. Zal het woningbureau systematisch betalen als het pand leeg staat? Bestaat daarover een specifieke bepaling in het voorstel van ordonnantie of zal er geval per geval onderhandeld moeten worden.

De indiener van het amendement, de heer Alain Bultot, wijst erop dat het verlies bij gebrek aan een huurder systematisch vergoed wordt, aangezien de woning gedurende de duur van de overeenkomst beheerd wordt.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, preciseert eveneens dat de vertegenwoordiger van de Regering bij het SWB er nauwlettend zal moeten op toezien dat bij onderhandelingen over de huurprijzen rekening gehouden wordt met het doel van het amendement.

– Amendement nr. 17 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

– Het (geamendeerde) artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 5

Een amendement nr. 18 strekt ertoe in de Franse tekst de woorden "pris en gestion" te vervangen door het woord "géré".

De heer Philippe Debry verklaart dat het woord "géré" in dit artikel zowel betrekking kan hebben op de beheersovereenkomsten als op de huur- en de onderverhuuringsovereenkomsten.

De spreker verwijst in verband met het artikel naar de algemene bespreking waar reeds gesteld werd dat de SWB's

se définir un territoire à l'échelle d'un quartier, d'une commune ou de la Région. Les limites territoriales dans lesquelles l'agence exercera son activité ne pourront excéder les limites de la Région. Il semble évident que la majorité des agences travailleront à l'échelle des quartiers.

- L'amendement n° 18 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.
- L'article 5 (amendé) est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 6

Un amendement n° 19 est déposé pour lequel son auteur renvoie à sa justification écrite.

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

Au 3e tiret, la commission décide à l'unanimité de supprimer les mots «et 10» vu la suppression de l'article 10 proposée par l'amendement n° 29.

Au même tiret, un amendement n° 38 tend à préciser l'intervention publique dans le déficit locatif.

L'auteur de cet amendement, M. Philippe Debry, souligne que l'intervention publique régionale et/ou communale est fondamentale dans le mécanisme des agences immobilières sociales. Il est indispensable de préciser la philosophie du système: prévoit-on un système de type forfaitaire (cfr. les ADILS) ou un système tenant compte des revenus des gens? Dans le cadre des AIS, M. Philippe Debry estime que la politique sociale doit être redistributive à l'instar des mécanismes en vigueur dans le logement social; ceci implique une proportionnalité entre le montant de l'intervention publique et les revenus du ménage. Les modalités en seront fixées par le Gouvernement.

M. Denis Grimberghs souscrit à la préoccupation exprimée par l'intervenant précédent mais préconise une autre solution inspirée de l'expérience wallonne. A cet effet, il dépose un amendement n° 48 tendant à préciser que la participation du ménage aux frais de gestion de l'AIS ne pourra excéder 15 % du montant du loyer perçu par le propriétaire, sauf si le loyer total payé par le ménage n'excède pas 20 % de ses revenus.

Mme Brigitte Grouwels met en garde contre un excès de rigidité de l'ordonnance. Il faut permettre une approche souple du marché immobilier.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, ne souhaite pas davantage enfermer le Gouvernement dans un carcan. Il estime toutefois normal que le loyer et par conséquent, l'intervention publique tiennent compte

zelf een grondgebied kunnen afbakenen dat een wijk, een gemeente of het Gewest kan omvatten. De grenzen waarbinnen het bureau kan optreden vallen samen met de grenzen van het Gewest. Het lijkt vanzelfsprekend dat de meeste bureaus op het grondgebied van een wijk actief zullen zijn.

- Amendement nr. 18 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.
- Het geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 6

Er wordt een amendement nr. 19 ingediend waarvoor de indiener naar de schriftelijke verantwoording verwijst.

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

De commissie beslist eenparig in het derde streepje de woorden "en 10" te schrappen, gelet op het feit dat artikel 10 door amendement nr. 29 geschrapt is.

Een amendement nr. 38 op hetzelfde streepje strekt ertoe de bijdrage van de overheid in het huurtekort te bepalen.

De indiener van dit amendement, de heer Philippe Debry, onderstreept dat de bijdrage van de gewestelijke en/of gemeentelijke overheid van essentieel belang is voor de sociale woningbureaus. Men moet duidelijk stellen waar men naartoe wil: gaat men in de richting van een forfaitair systeem (zie de VIHT's) of een systeem dat rekening houdt met het inkomen van de mensen? De heer Philippe Debry is van mening dat het sociale beleid in het kader van SWB's een herverdelingsbeleid moet zijn naar het voorbeeld van mechanismen die gelden in de sociale huisvesting. Dat houdt in dat het bedrag van de bijdrage van de overheid in verhouding staat tot het inkomen van het gezin. De Regering zal de nadere regels vaststellen.

De heer Denis Grimberghs is het eens met de vorige spreker, maar stelt een andere oplossing voor naar het voorbeeld van het Waalse Gewest. Hij dient hiertoe een amendement nr. 48 in om te preciseren dat de bijdrage van het gezin in de beheerskosten van het SWB niet meer mag bedragen dan 15% van het bedrag van het huurgeld dat de eigenaar krijgt, behalve indien de totale huur die het gezin betaalt niet meer bedraagt dan 20% van zijn inkomen.

Mevr. Brigitte Grouwels waarschuwt voor een te strakke regeling. Men moet soepel kunnen optreden op de vastgoedmarkt.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, wil de Regering niet in een strak keurslijf steken. Hij vindt het evenwel normaal dat bij het bepalen van de huursom en van bijgevolge de bijdrage van de

des revenus des ménages bénéficiaires. Il remarque que l'amendement n° 48 reprend le texte d'un arrêté ministériel de la Région wallonne et n'a dès lors pas sa place dans une proposition d'ordonnance.

L'auteur de l'amendement n° 38 interroge le Secrétaire d'Etat sur les intentions du Gouvernement. Un crédit est inscrit au budget 1997 pour les agences immobilières sociales.

Le Secrétaire d'Etat précise que le budget a été fixé par référence à l'expérience wallonne. Il ne connaît pas à ce stade les expériences qui seront développées ni le nombre de locataires qui bénéficieront du système des AIS. Le Secrétaire d'Etat relève en outre une incohérence dans l'amendement n° 38: celui-ci prévoit que le Gouvernement doit définir les modalités d'une intervention qui peut être soit régionale, soit communale.

En fonction de la remarque du Secrétaire d'Etat, l'auteur de l'amendement n° 38 le retire afin de le réintroduire à l'article 7.

- L'amendement n° 48 est rejeté par 9 voix et 1 abstention.

Un amendement n° 20 tend à compléter l'article par un § 2.

Un de ses auteurs, M. Alain Bultot, précise qu'il s'agit d'assurer la cohérence des loyers dans le cas où l'AIS est elle-même titulaire de droits réels sur les biens qu'elle met en location.

Mme Brigitte Grouwels constate que l'amendement prévoit que le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière telle à être en tout cas inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens équivalents. Existe-t-il des paramètres objectifs? Il conviendrait de déterminer des points de référence et d'imposer une obligation de justification aux AIS.

M. Philippe Debry estime que la mise en oeuvre de cet amendement implique que les AIS disposent d'un outil d'évaluation des valeurs immobilières dans la Région. En d'autres termes, l'amendement ne peut fonctionner que si la Région dispose d'un observatoire des loyers.

M. Denis Grimberghs comprend le souci des auteurs de fixer des repères, mais estime l'amendement incantatoire. Il insiste sur les excès ou les dérapages potentiels: il faut éviter qu'on offre, via des aides publiques, des logements trop bon marché à des ménages disposant d'une capacité contributive suffisante. Mme Brigitte Grouwels partage ce sentiment sur le risque d'arbitraire potentiel.

overheid rekening gehouden wordt met het inkomen van de begunstigde gezinnen. Hij merkt op dat amendement nr. 48 de tekst overneemt van een ministerieel besluit van het Waalse Gewest en dus niet thuishoort in een voorstel van ordonnantie.

De indiener van amendement nr. 38 vraagt de staatssecretaris wat de Regering van plan is. Er wordt een krediet ingeschreven op de begroting 1997 voor de sociale woningbureaus.

De staatssecretaris preciseert dat men zich bij de begroting geïnspireerd heeft op het Waalse experiment. Hij weet nu nog niet welke experimenten er op touw zullen worden gezet en evenmin hoeveel huurders in aanmerking zullen komen voor het systeem van de SWB's. De staatssecretaris wijst er bovendien op dat er iets niet opgaat in amendement nr. 38: de Regering zou immers de nadere regels moeten bepalen van een bijdrage die zowel door het Gewest als door de gemeente kan worden verleend.

Ten gevolge van de opmerking van de staatssecretaris, trekt de indiener van amendement nr. 38 zijn amendement in en dient het opnieuw in op artikel 7.

- Amendement nr. 38 wordt verworpen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Een amendement nr. 20 strekt ertoe het artikel met een tweede paragraaf aan te vullen.

Een van de indieners, de heer Alain Bultot, preciseert dat de huurgelden op dezelfde wijze moeten worden bepaald als het SWB zelf houder is van zakelijke rechten op de goederen die het te huur aanbiedt.

Mevr. Brigitte Grouwels stelt vast dat het amendement bepaalt dat het door het gezin te betalen huurgeld zo vastgesteld moet worden dat het hoe dan ook lager is dan de huurprijzen op de privé-markt voor vergelijkbare woningen. Bestaan er objectieve parameters? Er zouden streefcijfers vastgelegd moeten worden en de SWB's zouden verplicht moeten worden zich te verantwoorden.

De heer Philippe Debry vindt dat de uitvoering van dit amendement inhoudt dat de SWB's over een middel moeten beschikken om de vastgoedwaarden in het Gewest te kunnen evalueren. Met andere woorden het amendement kan alleen toegepast worden indien het Gewest een overzicht van de huurprijzen krijgt.

De heer Denis Grimberghs begrijpt dat de indieners referentiepunten willen vastleggen, maar vindt dat het amendement te ver gaat. Hij wijst op de mogelijke ontsporingen. Men moet vermijden dat er via de steun van de overheid te goedkope woningen aangeboden worden aan gezinnen met een voldoende draagkracht. Mevr. Brigitte Grouwels vindt ook dat een dergelijke ontsporing mogelijk is.

L'auteur de l'amendement fait observer que l' AIS agit sur un territoire qu'elle est censée maîtriser. Elle n'aura pas de difficulté à établir des paramètres de référence.

M. Jean Demanze est soucieux d'éviter de rendre l'ordonnance impraticable. L'amendement n° 20 doit être analysé dans son contexte: il vise une situation où l' AIS ne peut se référer aux loyers pratiqués par un propriétaire avec lequel elle est en relation. Dans ce cas, les gestionnaires des AIS maîtriseront les données propres à leurs secteurs et à leurs publics-cibles. Il justifie également son sous-amendement n° 45 visant à préciser que les loyers dus par les ménages bénéficiaires devront être «sensiblement» inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché privé. Il s'agit d'affirmer clairement que les loyers doivent être à la portée des ménages à revenus modestes.

M. Denis Grimberghs objecte que ce sous-amendement ne fait qu'ajouter un élément flou à des éléments flous.

Le Secrétaire d'Etat fait les observations suivantes. D'une part, l'amendement n° 20 ne concerne que les biens dont dispose l' AIS en fonction de l'article 3, § 2, 2e alinéa, c'est-à-dire, les biens qu'elle a reçu par don ou legs ou pour lesquels elle a conclu un contrat d'emphythéose ou de superficie. D'autre part, l'Observatoire des loyers n'est pas de sa compétence. Les agences pourront toutefois disposer des données de la Bourse du logement qui est centrée sur le secteur locatif dans les quartiers où devront fonctionner les AIS. En outre, un représentant du Gouvernement siègera au conseil d'administration de chaque AIS et sera à même de fournir les éléments d'information dont il dispose. Le Secrétaire d'Etat exprime encore sa confiance dans la compétence des futurs responsables des agences immobilières sociales et fait remarquer qu'en tout état de cause, les AIS qui ne pratiqueraient pas de loyers inférieurs aux loyers en vigueur sur le marché privé, n'auraient pas de candidats locataires.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, souligne qu'il convient de se fier à un fonctionnement équilibré du système. Les AIS devront être soucieuses de leur équilibre financier. Elles ne pourront pas se permettre de demander des loyers anormalement bas.

L'auteur de l'amendement n° 20, M. Alain Bultot, remarque qu'à défaut de cet amendement, le loyer d'un bien reçu par ou légué à l' AIS aurait pu être négatif.

M. Denis Grimberghs estime qu'en ce sens, l'amendement constitue une amélioration par rapport au texte initial.

De indiener van het amendement merkt op dat het SWB verondersteld wordt zijn grondgebied te kennen. Het woningbureau zal er geen moeite mee hebben referentiepunten vast te leggen.

De heer Demanze wil vermijden dat de ordonnantie onuitvoerbaar wordt. Amendement nr 20 moet in zijn verband worden beschouwd: het doelt op een situatie waarin het sociaal woningbureau zich niet kan baseren op de huren die worden aangerekend door een eigenaar waarmee het contacten heeft. In dit geval zullen de beheerders van de sociale woningbureaus beschikken over de gegevens in verband met hun sectoren en hun doelgroepen. Hij verantwoordt tevens zijn subamendement nr 45 waarmee hij wil preciseren dat de huren verschuldigd door de begunstigde gezinnen aanzienlijk lager zullen zijn dan de huurprijzen op de privé-huurmarkt. Het gaat erom duidelijk te maken dat de huurprijzen betaalbaar moeten zijn voor gezinnen met bescheiden inkomens.

De heer Denis Grimberghs werpt op dat dit subamendement slechts een vaag gegeven toevoegt aan vage gegevens.

De staatssecretaris maakt de volgende opmerkingen. Enerzijds geldt amendement nr 20 alleen voor de goederen waarover de sociale woningbureaus beschikken op grond van artikel 3, § 2, tweede lid, namelijk de goederen die ze verkregen hebben via een gift of een legaat of waarvoor ze een erfpacht- of opstalovereenkomst hebben gesloten. Anderzijds behoort het overzicht van de huurprijzen niet tot zijn bevoegdheid. De bureaus kunnen evenwel beschikken over gegevens van de woningbeurs die afgestemd is op de huurwoningen in de wijken waar de sociale woningbureaus zullen moeten opereren. Bovendien zal een vertegenwoordiger van de regering zitting hebben in de raad van beheer van elk sociaal woningbureau en zal hij de informatie kunnen bezorgen waarover hij beschikt. De staatssecretaris zegt nogmaals dat hij vertrouwen heeft in de deskundigheid van de toekomstige directeurs van de sociale woningbureaus en doet opmerken dat de sociale woningbureaus die geen lagere huurprijzen zouden aanrekenen dan die welke gelden op de privé-markt hoe dan ook geen kandidaat-huurders zouden vinden.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Alain Bultot, wijst erop dat men moet rekenen op een evenwichtige werking van het systeem. De SWB's zullen moeten streven naar een financieel evenwicht. Zij kunnen zich niet veroorloven om abnormaal lage huurprijzen te vragen.

De indiener van amendement nr 20, de heer Alain Bultot, merkt op dat de huur van een door een SWB gekregen of hieraan geschonken goed, zonder dit amendement negatief had kunnen zijn.

De heer Denis Grimberghs zegt dat het amendement in die zin een verbetering is in vergelijking met de oorspronkelijke tekst.

M. Philippe Debry rappelle toutefois qu'il sera impossible pour une AIS fonctionnant sur l'ensemble du territoire régional de maîtriser les loyers en vigueur sur son territoire.

- Le sous-amendement n° 45 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.
- L'amendement n° 20 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.
- L'article 6 (amendé) est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Article 7

L'amendement n° 39, déposé par M. Philippe Debry, porte sur la disposition liminaire de l'article 7. Il s'agit, selon son auteur, de prévoir que la Région ne finance pas la partie de l'activité des AIS en faveur des ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission dans le logement social.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, souligne que ce point a déjà été largement débattu pendant la discussion générale.

M. Alain Bultot se réfère à son amendement n° 50 qui recouvre deux objectifs: d'une part, habiliter le Gouvernement à déterminer la nature et l'importance des travaux de rénovation qui peuvent donner lieu à intervention et d'autre part, veiller à ce que les modes d'intervention régionale soient différents en fonction des publics-cibles.

En fonction de l'amendement n° 50, l'auteur de l'amendement n° 39 retire son amendement.

M. Philippe Debry dépose un amendement n° 49 au 2° de l'article 7, visant à prévoir que le montant de l'intervention régionale dans le déficit locatif sera fonction des revenus du ménage selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Il s'agit de répondre aux observations du Secrétaire d'Etat relatives à l'amendement n° 38. Le Secrétaire d'Etat peut-il s'exprimer sur cet amendement?

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que les budgets ne sont pas encore prévus pour les années 1998 et suivantes. Les AIS seront différentes les unes des autres en fonction de leurs structures, des quartiers dans lesquels elles travailleront et du patrimoine immobilier qu'elles gèreront. Seul le public auquel elles s'adresseront sera identique. Dès lors, les demandes que les AIS adresseront au Gouvernement seront fondamentalement différentes les unes des autres: certaines demanderont une intervention pour la couverture des frais de réhabilitation de leurs immeubles; certaines

De heer Philippe Debry herinnert er evenwel aan dat het voor een SWB dat op het hele grondgebied werkzaam is niet mogelijk zal zijn de huurprijzen die op het grondgebied gelden te beheersen.

- Subamendement nr 45 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.
- Amendement nr 20 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.
- Het (geamendeerde) artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 7

Amendement nr 39 van de heer Philippe Debry heeft betrekking op de inleidende bepaling van artikel 7. Volgens de indiener gaat het erom te bepalen dat het Gewest het gedeelte van de activiteiten van de SWB's ten behoeve van de gezinnen met een hoger inkomen dan het inkomstenplafond voor de sociale woningen niet financiert.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, wijst erop dat dit punt reeds ruimschoots aan bod is gekomen tijdens de algemene bespreking.

De heer Alain Bultot verwijst naar zijn amendement nr 50 waarmee twee doelstellingen worden nagestreefd, namelijk de regering ertoe machtigen om de aard en de omvang van de renovatiewerken die recht kunnen geven op een tegemoetkoming te bepalen en anderzijds erop toezien dat de regels inzake de tegemoetkoming verschillend zijn naargelang van de doelgroep.

Rekening houdend met amendement nr 50 trekt de indiener van amendement nr 39 zijn amendement in.

De heer Philippe Debry dient een amendement nr 49 in op punt 2° van artikel 7 om te bepalen dat het bedrag van de gewestelijke tegemoetkoming in het huurtekort afhankelijk zal zijn van de gezinsinkomsten naargelang van de door de regering te bepalen regels.

Het gaat erom te antwoorden op de opmerkingen van de staatssecretaris in verband met amendement nr 38. Kan de staatssecretaris iets over het amendement zeggen?

De staatssecretaris doet opmerken dat de budgetten voor 1998 en de volgende jaren nog niet vast staan. De SWB's zullen onderling verschillen naargelang van hun structuren, de wijken waar zij opereren en het woningbestand dat zij beheren. Alleen de doelgroep zal dezelfde zijn. Bijgevolg zullen de vragen aan de regering wezenlijk verschillen: sommige zullen om een bijdrage vragen om de kosten voor de renovatie van hun gebouwen te dekken, andere vragen, afhankelijk van de inbreng van andere overheden, om een bijdrage om de werkings- en personeelskosten te dekken.

demandront, en fonction des apports d'autres pouvoirs publics, une intervention en vue de la couverture de leurs frais de fonctionnement et de personnel; d'autres enfin demanderont une intervention dans la couverture du déficit locatif. Il faut certes des règles générales qui permettent au Gouvernement de répondre dans les limites budgétaires, aux demandes spécifiques des différentes AIS; toutefois, le Secrétaire d'Etat ne souhaite pas que l'ordonnance prétermine les futurs arrêtés du Gouvernement.

– L'amendement n° 49 est rejeté par 8 voix contre 1.

Un amendement n° 50 est déposé en remplacement de l'amendement n° 21 qui est retiré.

M. Denis Grimberghs s'interroge sur la justification du remplacement de la notion de travaux d'assainissement par celle de travaux de rénovation.

L'auteur de l'amendement, M. Alain Bultot, précise que la notion de travaux de rénovation est plus large que celle de travaux d'assainissement. Il s'agit par exemple de doter d'une salle de bains un logement qui en est dépourvu.

L'intervenant précédent s'interroge encore sur la portée du § 2 que l'amendement se propose d'ajouter. Qu'entend-on par la référence au montant que le ménage peut consacrer à se loger? Ne conviendrait-il pas de se référer aux montants en vigueur dans le logement social pour éviter que des normes différentes soient édictées pour un public identique?

M. Jean Demannez estime qu'il appartient à l'AIS de définir des normes de cet ordre. Il faut éviter de tout quantifier. Certains préfèrent en effet consacrer à leur logement une part importante de leur budget; il faut respecter leur liberté de choix. L'AIS dispose d'un accompagnement social.

L'auteur de l'amendement partage cette opinion. Il renvoie au Gouvernement pour fixer ces modalités. La part qu'un ménage consacre à son logement est variable selon le type de logement, les revenus du ménage et la situation sociale du ménage.

– L'amendement n° 50 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

Un amendement n° 51 propose d'introduire comme nouveau paragraphe le texte de l'article 10 de la proposition initiale.

L'auteur de cet amendement, M. Denis Grimberghs, rappelle que cet article 10 prévoyait une subvention communale aux agences immobilières notamment pour intervenir dans le déficit locatif. Pour être cohérent avec le texte adopté à l'article 6 qui prévoit que l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif est visée à l'article 7, il

Nog andere zullen vragen het huurtekort mee te financieren. Er moeten weliswaar algemene regels zijn om de regering in staat te stellen iets te doen binnen de grenzen van de begroting in antwoord op specifieke vragen van de verschillende SWB's. De staatssecretaris wil evenwel niet dat wordt vooruitgelopen op de toekomstige besluiten van de regering.

– Amendement nr 49 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1.

Er wordt een amendement nr 50 ingediend ter vervanging van amendement nr 21 dat ingetrokken is.

De heer Denis Grimberghs stelt zich vragen over de reden van de vervanging van het begrip saneringswerken door het begrip renovatiewerken.

De heer Alain Bultot preciseert dat het begrip renovatiewerken ruimer is dan dat van saneringswerken. Het gaat er bijvoorbeeld om een woning van een badkamer te voorzien die er geen heeft.

De vorige spreker stelt zich voorts vragen over de strekking van § 2 die het amendement wil toevoegen. Wat verstaat men onder het bedrag dat een gezin kan besteden aan huisvesting? Moet men zich niet baseren op de bedragen die gelden in de sociale huisvesting om te vermijden dat er andere normen worden ingevoerd voor eenzelfde doelgroep?

De heer Jean Demannez vindt dat het SWB dergelijke normen moet stellen. Men mag niet alles kwantificeren. Sommigen willen liever meer geld aan hun woning besteden. Hun keuze moet worden gerespecteerd. Het SWB kan voor sociale begeleiding zorgen.

De indiener van het amendement deelt die mening. Hij speelt de bal door naar de regering om die regels te stellen. Wat een huishouden aan zijn woning besteedt hangt af van het soort woning, de inkomsten van het gezin en de sociale situatie van het gezin.

– Amendement nr 50 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

Door middel van een amendement nr 51 wordt voorgesteld de tekst van artikel 10 van het oorspronkelijke voorstel als nieuwe paragraaf in te voegen.

De heer Denis Grimberghs die dit amendement heeft ingediend herinnert eraan dat dit artikel 10 voorzag in een gemeentelijke subsidie aan de woningbureaus onder meer om bij te dragen in het huurtekort. Ter wille van de samenhang met de tekst die is aangenomen voor artikel 6 luidens welke de gewestelijke of gemeentelijke tegemoetkoming in

convient de réintroduire ici le libellé de l'article 10 initial. Il est en effet justifié d'encadrer les interventions communales dans des normes régionales.

M. Alain Bultot fait observer qu'à l'article 6, le mot «visé» se rapporte aux mots «déficit locatif». Il ne convient pas, selon lui, de prévoir une intervention communale dans une ordonnance.

Le Secrétaire d'Etat précise que l'article 10 était consacré aux agences immobilières locales, qui ne sont plus reprises dans le texte de l'ordonnance tel qu'amendé. Une intervention régionale est prévue pour les agences immobilières sociales. Il ne convient pas de déterminer des modalités d'intervention communale dans une ordonnance.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, confirme la suppression de l'article 10 de la proposition initiale. Il n'était en tout cas pas prévu dans cet article que le Gouvernement prenne un arrêté fixant le mode d'intervention des communes.

L'auteur de l'amendement n° 51 remarque que l'article 7 ne définit pas le déficit locatif.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à cet égard au 2° de l'article 7, § 1er, qui définit le déficit locatif comme étant «la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger». Une intervention communale pourrait compléter l'intervention régionale qui ne couvrira pas l'entièreté du déficit locatif.

L'auteur de l'amendement n° 51 en déduit que l'intervention régionale ne couvrira jamais la totalité du déficit locatif, sinon l'intervention communale serait sans objet.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, objecte que le § 2 de l'article 7, ajouté via l'amendement n° 50, implique que la Région n'intervient plus dans le déficit locatif pour les ménages qui disposent de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Cette disposition ne s'applique pas aux communes qui pourront donc éventuellement intervenir dans le déficit locatif pour cette catégorie de population.

- L'amendement n° 51 est rejeté par 9 voix contre 1.
- L'article 7 (amendé) est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 8

- L'amendement n° 22 est adopté sans observations par 8 voix et 1 abstention.

het huurtekort geregeld is in artikel 7, moet hier de tekst van het oorspronkelijke artikel 10 worden ingevoegd. Het gaat immers op dat met de gemeentelijke bijdragen rekening wordt gehouden in de gewestelijke normen.

De heer Alain Bultot doet opmerken dat het woord "bedoeld" in artikel 6 betrekking heeft op het woord huurtekort. Volgens hem mag in een ordonnantie geen sprake zijn van een gemeentelijke bijdrage.

De Staatssecretaris preciseert dat artikel 10 gewijd was aan de plaatselijke woningbureaus waarvan geen sprake meer is in de geamendeerde tekst van de ordonnantie. Er is een gewestelijke bijdrage voor de sociale woningbureaus. De regels voor een bijdrage van de gemeenten mogen niet worden vastgesteld in een ordonnantie.

De indiener van het voorstel van ordonnantie bevestigt dat artikel 10 van het oorspronkelijke voorstel vervalt. In dit artikel was er hoe dan ook geen sprake van dat de regering een besluit zou uitvaardigen om de wijze van tegemoetkoming van de gemeenten vast te stellen.

De indiener van amendement nr 51 merkt op dat artikel 7 het huurtekort niet omschrijft.

De staatssecretaris verwijst in dat verband naar punt 2° van artikel 7, § 1, dat huurtekort omschrijft als het verschil tussen de huurprijs verschuldigd aan de verhuurder en het bedrag dat het gezin kan besteden aan een woning. Een tegemoetkoming van de gemeenten zou de tegemoetkoming van het gewest kunnen aanvullen maar dekt niet het hele huurtekort.

De indiener van amendement nr 51 leidt hieruit af dat de tegemoetkoming van het gewest nooit het hele huurtekort zal dekken, zoniet zou de tegemoetkoming van de gemeente doelloos zijn.

De heer Jacques De Coster, indiener van het voorstel van ordonnantie, werpt op dat § 2 van artikel 7, dat bij wege van amendement nr 50 is toegevoegd, inhoudt dat het gewest niet meer bijdraagt in het huurtekort voor de gezinnen met een hoger inkomen dan het inkomensplafond om een sociale woning te kunnen verkrijgen. Die bepaling geldt niet voor de gemeenten die eventueel kunnen bijdragen in het huurtekort voor die categorie van de bevolking.

- Amendement nr 51 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1.
- Artikel 7 (geamendeerd) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 8

- Amendement nr 22 wordt aangenomen zonder opmerkingen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Un amendement n° 40 vise à compléter le 1° de l'article 8. Il s'agit, selon son auteur, de garantir la présence obligatoire de partenaires publics et privés au niveau des organes de gestion de l'agence immobilière sociale constituée sous forme d'ASBL.

Mme Isabelle Molenberg constate que cet amendement reprend pour partie le texte de son amendement n° 26 déposé antérieurement.

Le Secrétaire d'Etat est opposé à l'amendement. Son adoption impliquerait que la seule AIS fonctionnant actuellement devrait cesser son activité. Il est curieux qu'une réglementation régionale pose comme norme qu'un organe doit compter au minimum 50 % de personnes privées pour pouvoir bénéficier d'un subventionnement public.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, constate que cet amendement vise à réserver le bénéfice des aides régionales aux AIS dont le conseil d'administration comprend au moins 50 % de personnes privées, alors que sa proposition d'ordonnance permet tout type d'association. Si l'amendement n° 40 était adopté, cela contraindrait certaines AIS à intégrer artificiellement des personnes privées.

M. Denis Grimberghs estime au contraire l'amendement justifié: la proposition prévoit que l'AIS doit adopter le statut d'ASBL et les auteurs ont clairement exprimé leur intention de soutenir des initiatives émanant du tissu associatif. A défaut, il conviendrait de prévoir un statut parapublic pour les AIS. Dans le secteur culturel, le décret dit Monfils impose un maximum de 50 % de mandataires publics dans les associations, même si l'initiative de celles-ci émane des pouvoirs publics. Le membre se déclare encore opposé à la présence obligatoire d'un représentant du Gouvernement au sein du conseil d'administration, prévue par l'amendement n° 26. Il est en effet absurde de prévoir que l'autorité subsidiante soit membre des associations qu'elle subsidie.

L'auteur de l'amendement n° 40, M. Philippe Debry, souligne que les AIS devront adapter leurs organes de gestion aux dispositions de l'ordonnance en discussion. Il faut éviter que des ASBL soient entièrement composées de partenaires publics. Les communes peuvent parfaitement poursuivre les objectifs de la proposition d'ordonnance sans constituer une agence immobilière sociale.

M. Jean Demannez objecte que dans certains cas, les initiatives émaneront d'un pouvoir communal à la recherche d'une forme d'intervention plus souple. Ainsi, dans le cadre d'opérations de rénovation d'îlots, une commune ne pouvant plus percevoir de subsides en fonction de la réglementation existante, pourrait constituer une agence immobilière sociale et lui confier son patrimoine immobilier.

Een amendement nr 40 strekt ertoe punt 1° van artikel 8 aan te vullen. Volgens de indiener gaat het erom de verplichte aanwezigheid van openbare en privé-partners te garanderen in de beheersorganen van het sociaal woningbureau dat de rechtsvorm van een VZW heeft aangenomen.

Mevr. Isabelle Molenberg stelt vast dat dit amendement ten dele de tekst van haar eerder ingediend amendement nr. 26 overneemt.

De Staatssecretaris is tegen het amendement gekant. Indien het wordt aangenomen zou dit inhouden dat het enige woningbureau dat thans bestaat zou moeten ophouden te werken. Het wekt verbazing dat een gewestelijke reglementering als norm hanteert dat een orgaan ten minste 50 % particulieren moet tellen om voor een overheidssubsidie in aanmerking te komen.

De heer Jacques De Coster stelt vast dat dit amendement wil dat alleen SWB's met ten minste 50 % particulieren in de raad van beheer aanspraak kunnen maken op steun van het gewest, terwijl zijn voorstel van ordonnantie elke soort vereniging toelaat. Indien amendement nr 40 wordt aangenomen zouden bepaalde SWB's ertoe genoopt worden particulieren in hun midden op te nemen.

De heer Denis Grimberghs is daarentegen van oordeel dat het amendement verantwoord is : het voorstel bepaalt dat het SWB de rechtsvorm van een VZW moet aannemen en de indieners hebben duidelijk te kennen gegeven dat zij initiatieven van verenigingen willen steunen. Zoniet zou men een semi-overheidsstatuut voor de SWB's moeten invoeren. In de culturele sector noopt het zogeheten Monfilsdecreet ertoe maximum 50 % overheidsmandatarissen in de verenigingen op te nemen zelfs als het initiatief hiertoe uitgaat van de overheid. Het lid verklaart zich gekant tegen de verplichte aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de regering in de raad van beheer zoals voorgeschreven door amendement nr 26. Het is immers absurd om te willen dat de subsidiërende overheid lid is van de verenigingen die zij subsidieert.

De heer Philippe Debry, die het amendement nr. 40 heeft ingediend wijst erop dat de SWB's hun beheersorganen zullen moeten aanpassen aan de bepalingen van de ordonnantie die wordt besproken. Er moet worden vermeden dat de VZW's volledig samengesteld worden uit openbare partners. De gemeenten kunnen de doelstellingen van het voorstel van ordonnantie bereiken zonder een sociaal woningbureau op te richten.

De heer Demannez werpt op dat de initiatieven in sommige gevallen zullen uitgaan van een gemeente met het oog op een soepeler vorm van tegemoetkoming. In het kader van projecten voor de vernieuwing van huizenblokken zou een gemeente die geen subsidies meer kan krijgen op basis van de bestaande reglementering een sociaal woningbureau kunnen oprichten en er haar woningbestand aan geven.

– L'amendement n° 40 est rejeté par 9 voix contre 1.

Le 3° fait l'objet des amendements n°s 23, 46 et 47.

Un des auteurs de l'amendement n° 23, M. Alain Bultot, le justifie: d'une part, l'amendement tient compte de la possibilité pour les AIS d'être actives sur le territoire d'une ou de plusieurs communes et d'autre part, il étend les possibilités de partenariat à d'autres acteurs, notamment les SISP.

L'amendement n° 46, déposé en ordre principal, vise à supprimer le 3°. L'auteur principal de cet amendement, M. Denis Grimberghs, fait observer que si certaines AIS sont susceptibles d'être créées à l'initiative des pouvoirs locaux, de nombreuses initiatives émaneront du secteur associatif. Il ne semble dès lors pas admissible de prévoir que le Gouvernement ne puisse agréer une association en tant qu'AIS que si celle-ci a conclu un accord de collaboration avec les pouvoirs locaux.

Il peut arriver en effet que la collaboration avec un pouvoir local soit impossible et que l'association ait justement été créée pour pallier la carence du pouvoir local. Il est en outre particulier que le Gouvernement régional habilité à agréer les AIS délègue une partie de son pouvoir de contrôle; le pouvoir régional est à même d'estimer seul si l'action de l'association permet ou non de remplir les missions prévues par l'ordonnance.

Le même membre justifie ensuite son amendement n° 47 déposé en ordre subsidiaire. Il s'agit de reprendre une disposition de consensus similaire aux dispositions prévues pour l'agrément des institutions pratiquant la médiation de dettes. A l'appui de sa demande d'agrément, le demandeur doit présenter un dossier précisant le cas échéant les collaborations organisées, notamment avec des pouvoirs locaux. Il convient d'encourager un partenariat avec les pouvoirs publics locaux, mais pas d'en faire une condition obligatoire.

Le second auteur des amendements n°s 46 et 47, M. Philippe Debry, estime regrettable que certaines associations pourraient ne pas être agréées en temps qu'AIS suite au refus d'un pouvoir local de conclure un accord de collaboration avec elles.

Etant donné qu'une AIS peut agir sur l'ensemble du territoire régional, 19 accords de collaboration devront-ils être conclus? Est-il réellement nécessaire, pour subsidier une activité associative, de prévoir un contrôle du Gouvernement au niveau des organes de gestion, ainsi qu'un partenariat avec chaque pouvoir local?

M. Jean Demannez fait observer que les accords de collaboration pourront être très complets ou très succints. Chaque cas d'espèce fera l'objet d'une solution spécifique.

– Amendement nr 40 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem.

Op punt 3° zijn de amendementen nrs 23, 46 en 47 ingediend.

De heer Alain Bultot verantwoordt het als volgt : enerzijds houdt het amendement rekening met de mogelijkheid dat het SWB activiteiten uitoefent op het grondgebied van een of meer gemeenten en dat het haar partnerschapsmogelijkheden uitbreidt tot andere spelers, onder meer de OVM's.

Amendement nr 46 dat in hoofdorde is ingediend wil punt 3° doen vervallen. De heer Denis Grimberghs doet opmerken dat sommige SWB's weliswaar kunnen worden opgericht op initiatief van de plaatselijke overheid doch dat vele initiatieven zullen uitgaan van verenigingen. Het lijkt dus onduidelijk dat de regering een vereniging alleen dan als SWB kan erkennen als zij een samenwerkingsakkoord heeft gesloten met de lokale overheid.

Het kan inderdaad gebeuren dat het niet mogelijk is om met een plaatselijk bestuur samen te werken en dat de vereniging is opgericht uitgeremd omdat het plaatselijk bestuur in gebreke blijft. Het is bovendien merkwaardig dat de Hoofdstedelijk Regering, die ertoe gemachtigd is om de SWB's te erkennen, een deel van haar controlebevoegdheid delegeert. De gewestelijk overheid kan zelf oordelen of de vereniging al dan niet de in de ordonnantie vastgestelde opdrachten kan uitvoeren.

Hetzelfde lid verantwoordt vervolgens zijn (subsidiair) amendement nr. 47. Het gaat erom een soortgelijke consensusregeling in te voeren, als die voor de erkenning van de instellingen die aan schuldbemiddeling doen. Tot staving van zijn erkenningsaanvraag, moet de aanvrager een dossier indienen met, in voorkomend geval, vermelding van de bestaande samenwerking, onder meer met het plaatselijk bestuur. Er moet aangemoedigd worden om partnerschappen met de lokale openbare besturen aan te gaan, zonder dat hiertoe een verplichting wordt opgelegd.

De tweede indiener van de amendementen nrs. 46 en 47, de heer Philippe Debry, betreurt dat sommige verenigingen niet als SWB zouden kunnen worden erkend omdat een plaatselijk bestuur weigert een samenwerkingsakkoord met hen te sluiten.

Aangezien een SWB op heel het gewestelijk grondgebied bedrijvig kan zijn, rijst de vraag of er 19 samenwerkingsakkoorden zullen moeten worden gesloten. Is het werkelijk nodig dat, om een vereniging te subsidiëren, de Regering de beheersorganen controleert en dat er met elk plaatselijk bestuur een partnerschap wordt gesloten?

De heer Jean Demannez wijst erop dat de samenwerkingsakkoorden zeer volledig of heel beperkt kunnen zijn. Voor elk geval zal er een specifieke oplossing moeten worden gevonden.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, se réfère au commentaire de l'article 8. Les communes ou CPAS sont des partenaires territoriaux obligés garants de la finalité sociale. Il n'est pas raisonnable d'être systématiquement hostile à la collaboration avec les communes. Il appartiendra au Gouvernement de fixer les exigences minimales de l'accord de collaboration; celui-ci pourra donc être simple. Il faudra veiller à ce qu'une commune ne puisse empêcher l'action d'une association.

Mme Brigitte Grouwels exprime sa crainte que les associations soient confrontées à de nombreuses complications administratives s'il leur est imposé de conclure un accord de collaboration avec chacune des communes sur le territoire desquelles elles exercent leur activité.

Le Secrétaire d'Etat souligne le caractère fondamental de la disposition en discussion. Il s'agit d'assurer l'adéquation entre les politiques menées au niveau de la Région et des communes. Les amendements n^{os} 46 et 47 partent d'un a priori négatif à l'égard des communes et positif par rapport aux initiatives privées. Par contre, l'amendement n^o 23 met chacun devant ses responsabilités: l' AIS doit regrouper les partenaires communaux et privés et bénéficier du soutien régional. Si on veut garantir la réussite des AIS, la collaboration avec les pouvoirs locaux est indispensable et elle doit donc être rendue obligatoire.

L'auteur principal des amendements n^{os} 46 et 47, M. Denis Grimberghs, fait observer que la contrainte d'une collaboration ne s'impose qu'au secteur privé.

Le second auteur de ces amendements, M. Philippe Debry, remarque que le texte proposé par la majorité confère un droit de veto aux communes. En refusant de conclure un accord de collaboration, un pouvoir local peut empêcher l'agrément d'une AIS. Ainsi, on pourrait imaginer qu'une AIS créée à l'initiative d'une union de locataires mène une action à destination des populations d'origine étrangère sur le territoire de plusieurs communes; si une commune refuse de conclure un accord de collaboration avec l'association, celle-ci ne pourrait être agréée en tant qu' AIS. Les associations actives dans le secteur ont communiqué leur opposition à cette disposition de la proposition d'ordonnance. En outre, la mise en oeuvre au niveau local de la réforme de l'arrêté locatif a démontré que les politiques communales ne s'inscrivent pas toujours dans le canevas politique voulu par la Région.

M. Michel Lemaire insiste sur le fait que l' AIS doit pouvoir fonctionner de manière souple. Il ne convient pas de prévoir des contraintes qui soient réductrices. Le membre s'interroge sur le sort des AIS fonctionnant actuellement et notamment sur le sort d'une AIS rattachée au Hôme familial bruxellois et gérant 30 logements situés dans diverses communes. Cette AIS devra-t-elle, pour être agréée, négocier un accord de collaboration avec plusieurs communes?

De heer Jacques De Coster verwijst naar de commentaar bij artikel 8. De gemeenten of OCMW's zijn onvermijdelijke plaatselijke partners, die de sociale finaliteit moeten waarborgen. Het is niet redelijk stelselmatig gekant te zijn tegen samenwerking met de gemeente. De Regering zal de minimale eisen van het samenwerkingsakkoord, dat eenvoudig kan zijn, moeten vaststellen. Men moet voorkomen dat een gemeente een vereniging dwarsboomt.

Mevrouw Brigitte Grouwels maakt zich zorgen over het feit dat de verenigingen geconfronteerd zullen worden met tal van administratieve problemen als men ze verplicht om met elke gemeente van het grondgebied waarop ze bedrijvig zijn een samenwerkingsakkoord te sluiten.

De staatssecretaris wijst erop dat de bepaling die besproken wordt van wezenlijk belang is. Het gaat erom het gewestelijke en het gemeentelijk beleid op elkaar af te stemmen. De amendementen nrs. 46 en 47 gaan uit van een negatief apriori tegenover de gemeente en een positief tegenover de privé-initiatieven. Amendement nr. 23 daarentegen wijst ieder op zijn verantwoordelijkheden: het SWB moet de gemeentelijke en de privé-partners samenbrengen en gewestelijke steun krijgen. Wil men garanderen dat de SWB's in hun opzet slagen, dan is samenwerking met de lokale besturen onontbeerlijk en moet die verplicht worden gesteld.

De hoofdindieners van de amendementen nrs. 46 en 47, de heer Denis Grimberghs, wijst erop dat de verplichting tot samenwerking alleen voor de privé-sector geldt.

De tweede indiener van deze amendementen, de heer Philippe Debry, wijst erop dat de door de meerderheid ingediende tekst de gemeente vetorecht verleent. Door te weigeren een samenwerkingsakkoord te sluiten, kan een lokaal bestuur ervoor zorgen dat een vereniging niet als SWB wordt erkend. Het is dus mogelijk dat een SWB, dat opgericht is op initiatief van een huurdersbond acties op touw zet voor bevolkingsgroepen van buitenlandse oorsprong op het grondgebied van verschillende gemeenten. Als een gemeente weigert met de vereniging een samenwerkingsakkoord te sluiten, bestaat het gevaar dat deze laatste niet als SWB wordt erkend. De verenigingen die in de sector actief zijn, hebben te kennen gegeven dat zij tegen deze bepaling van het voorstel van ordonnantie gekant zijn. Bovendien is bij de toepassing op plaatselijk vlak, van het gewijzigde huurbesluit gebleken dat het gemeentebeleid niet altijd de weg bewandelt die het gewest wil opgaan.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat het SWB soepel moet kunnen werken. Men mag geen beperkende maatregelen treffen. Het lid stelt zich vragen over het lot van de bestaande SWB's en inzonderheid over het lot van een SWB dat verbonden is aan het "Hôme familial bruxellois" en dat dertig woningen in verschillende gemeenten beheert. Zal dit SWB met verschillende gemeenten een samenwerkingsakkoord moeten sluiten om erkend te worden?

Après que le Secrétaire d'Etat ait fait observer qu'actuellement une seule AIS fonctionne en tant que telle, la Présidente précise que des accords de collaboration doivent être conclus avec les pouvoirs locaux sur le territoire desquels sont situés les biens gérés par l'agence.

Mme Caroline Persoons relève également que les associations existantes devront pour être agréées en tant qu'AIS adapter leurs statuts au cadre juridique de l'ordonnance. Des associations pourront toutefois poursuivre leur activité sans être agréées en tant qu'AIS.

M. Denis Grimberghs fait observer qu'au départ, une association pourrait ne pas gérer de biens sur le territoire d'une commune déterminée. Devra-t-elle pour être agréée conclure un accord de collaboration avec chacune des communes sur le territoire desquelles elle a l'intention d'agir? De plus, quelle est la solution prévue en cas de nouveaux investissements?

Mme Brigitte Grouwels estime que le texte de la proposition d'ordonnance ne respecte pas le souci d'équilibre entre le pouvoir communal et le pouvoir régional. Depuis sa création, la Région n'a pas toujours réussi à jouer un rôle d'impulsion à l'égard des communes.

Suite aux différentes observations émises, M. Alain Bultot introduit un amendement n° 52 visant à prévoir la possibilité pour l'agence immobilière d'introduire un recours auprès du Gouvernement au cas où un accord de collaboration n'est pas délivré dans un délai de 60 jours suivant la demande, les modalités de ce recours étant fixées par le Gouvernement.

Son auteur précise que l'amendement recouvre le refus d'accord ou l'absence de réponse du pouvoir communal; le recours permet dans ce cas à la Région de reprendre l'initiative. Un bilan de l'application de l'ordonnance portant notamment sur l'agrément des AIS pourrait être présenté à la commission dans un délai d'un an suivant la publication de l'ordonnance.

En réponse à M. Philippe Debry, la Présidente confirme qu'en cas de recours, le Gouvernement pourrait agréer l'AIS même à défaut de conclusion d'un accord de collaboration avec le pouvoir local. La décision de la Région peut donc passer outre l'absence d'accord de collaboration avec le pouvoir local.

M. Denis Grimberghs demande que l'on soit très clair sur la ratio legis de la disposition en discussion et rappelle que l'article 8 de la proposition initiale prévoit que la conclusion d'un accord de collaboration avec les pouvoirs locaux est une condition de l'agrément.

De staatssecretaris wijst erop dat er op dit ogenblik slechts één SWB als dusdanig actief is. De voorzitter zegt dat er samenwerkingsakkoorden moeten worden gesloten met de lokale besturen op het grondgebied waarvan de goederen gelegen zijn die door het woningbureau worden beheerd.

Mevrouw Caroline Persoons wijst er ook nog op dat de bestaande verenigingen hun statuten aan het juridisch kader van de ordonnantie zullen moeten aanpassen willen ze erkend worden. Verenigingen kunnen hun bedrijvigheden echter altijd blijven voortzetten hoewel ze niet als SWB zijn erkend.

De heer Denis Grimberghs wijst erop dat het zou kunnen dat een vereniging in het begin geen goederen op het grondgebied van een bepaalde gemeente beheert. Zal zij, om erkend te worden, met elk van de gemeenten op wier grondgebied ze actief is een samenwerkingsakkoord moeten sluiten? En wat is de oplossing in geval van nieuwe investeringen?

Mevrouw Brigitte Grouwels is van oordeel dat de tekst van het voorstel van ordonnantie weinig aandacht besteedt aan het evenwicht tussen het gemeentelijk en het gewestelijk bestuur. Sedert zijn oprichting is het Gewest er niet altijd in geslaagd de gemeente impulsen te geven.

Na de verschillende opmerkingen, dient de heer Alain Bultot een amendement (nr. 52) in, om het woningbureau de mogelijkheid te bieden bij de Regering beroep in te stellen ingeval geen samenwerkingsakkoord wordt gesloten binnen een termijn van 60 dagen na de datum waarop de aanvraag is ingediend. De regels voor dit beroep worden door de Regering vastgesteld.

De indiener preciseert dat het amendement een uitkomst biedt in geval van weigering om een akkoord te sluiten of voor het geval dat het gemeentebestuur geen antwoord geeft. Het beroep biedt het Gewest in dit geval de mogelijkheid om het initiatief in handen te nemen. Binnen een jaar na de bekendmaking van de ordonnantie, zou aan de commissie een balans kunnen worden voorgelegd over de toepassing van de ordonnantie, onder andere wat de erkenning van de SWB's betreft.

In antwoord op de heer Philippe Debry bevestigt de voorzitter dat de Regering, ingeval van beroep, het SWB zou kunnen erkennen, zelfs als er met het lokale bestuur geen samenwerkingsakkoord is gesloten. Het Gewest kan dus een beslissing nemen, ook al is er geen samenwerkingsakkoord met het lokale bestuur.

De heer Denis Grimberghs vraagt dat er niet de minste onduidelijkheid zou bestaan over de ratio legis van de bepalingen die besproken worden. Hij herinnert eraan dat artikel 8 van het oorspronkelijk voorstel stelt dat het sluiten van een samenwerkingsakkoord met de lokale besturen een voorwaarde is om te worden erkend.

La Présidente précise qu'à défaut d'accord dans les 60 jours suivant la demande, un recours est ouvert auprès du Gouvernement. Celui-ci met en oeuvre une conciliation à l'issue de laquelle trois solutions sont envisageables: soit un accord est conclu; soit le Gouvernement considère la position communale fondée et refuse l'agrément; soit le Gouvernement considère que la position communale n'est pas fondée et il délivre l'agrément.

L'auteur principal de l'amendement n° 23, Mme Isabelle Molenberg estime qu'il ne doit pas être possible d'agréer une AIS sans qu'un accord de collaboration soit conclu avec les pouvoirs locaux.

- L'amendement n° 46 est rejeté par 9 voix contre 2.
- L'amendement n° 47 est rejeté par 9 voix contre 2.
- Les amendements n°s 23 et 52 sont réservés.

Un amendement n° 24 vise à remplacer le 4°.

Un de ses auteurs, M. Alain Bultot, justifie l'amendement comme suit: d'une part, la notion de travailleur social est plus appropriée que celle de médiateur social; d'autre part, la présence d'un technicien en bâtiment se justifie par le fait que l'AIS peut procéder à des travaux de rénovation; enfin, il convient de favoriser les partenariats afin de renforcer la cohérence de l'action et de limiter les frais de fonctionnement de l'agence.

M. Philippe Debry rappelle que l'évaluation de la valeur locative normale d'un bien par rapport au marché immobilier est un des points fondamentaux du fonctionnement des AIS. Les gestionnaires des AIS doivent être capables de connaître le marché immobilier. Un travailleur social ou un technicien en bâtiment sont-ils à même de remplir cette mission? L'arrêté de la Région wallonne prévoit qu'un agent soit affecté à la prospection et à la gestion.

La Présidente et M. Alain Bultot font observer que la disposition visée concerne le personnel minimal dont doit disposer l'AIS. Les choix s'opèrent au niveau des organes de gestion. En outre, le Gouvernement pourra ajouter des conditions d'agrément supplémentaires.

Le membre réplique qu'il n'est pas logique que certaines conditions d'agrément soient précisées dans l'ordonnance et que d'autres soient prévues par voie d'arrêté. Il exprime ses craintes quant au respect du critère prévu à l'article 6, selon lequel les loyers pratiqués par l'AIS doivent être inférieurs à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens comparables.

De voorzitter zegt dat er bij de Regering beroep kan worden ingesteld als er binnen 60 dagen volgend op de aanvraag geen akkoord gesloten is. De Regering organiseert dan een verzoeningsprocedure. Er zijn dan drie mogelijkheden: ofwel wordt er een akkoord gesloten, ofwel is de Regering van oordeel dat de gemeente een terechte beslissing heeft genomen en weigert ze de erkenning, ofwel is de Regering van mening dat de beslissing van de gemeente niet gegrond is en verleent ze de erkenning.

De hoofdindieners van amendement nr. 23, mevrouw Isabelle Molenberg, is van mening dat men geen instelling als SWB mag erkennen als er met de lokale besturen geen samenwerkingsakkoord gesloten is.

- Amendement nr. 46 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2.
- Amendement nr. 47 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2.
- De amendementen nrs. 23 en 52 worden aangehouden.
- Amendement nr. 24 vervangt punt 4°.

Een van de indieners ervan, de heer Alain Bultot, verantwoordt het amendement als volgt: enerzijds is het begrip "maatschappelijk werker" meer geschikt dan het begrip "sociaal bemiddelaar"; anderzijds is de aanwezigheid van een deskundige op het vlak van gebouwen verantwoord omdat het SWB renovatiewerken kan doen uitvoeren; ten slotte, moeten partnerschapovereenkomsten worden bevorderd om te zorgen voor meer consistentie in de acties en om de werkingskosten van het woningbureau in te perken.

De heer Philippe Debry herinnert eraan dat het schatten van de normale huurwaarde van een goed op de vastgoedmarkt een van de voornaamste aspecten is van het werk van de SWB's. De beheerders van de SWB's moeten de vastgoedmarkt kennen. Kan deze taak aan een maatschappelijk werker of aan een deskundige op het vlak van gebouwen worden opgedragen? Het besluit van het Waalse Gewest stelt dat er een medewerker voor prospectie en beheer moeten worden aangewezen.

De voorzitter en de heer Alain Bultot wijzen erop dat de bepaling in kwestie betrekking heeft op het minimumpersoneel van de SWB. De keuzes geschieden op het niveau van de beheersorganen. Bovendien zal de Regering bijkomende voorwaarden in zake erkenning kunnen stellen.

Het lid repliceert dat het niet logisch is dat een aantal voorwaarden voor erkenning in de ordonnantie worden gepreciseerd, terwijl andere bij wege van een besluit worden vastgesteld. Hij drukt zijn bezorgdheid uit over de naleving van het in artikel 6 gestelde criterium volgens hetwelk de huurprijs die het SWB vraagt lager moet liggen dan de huur die op de privé-markt voor een vergelijkbaar goed gevraagd wordt.

En réponse à M. Jean Demannez qui s'étonne qu'il ne soit pas précisé de conditions de diplôme ou d'expérience utile pour le technicien en bâtiment, l'auteur de l'amendement précise que la notion de technicien suppose un degré de qualification suffisant.

Le Secrétaire d'Etat estime logique que l' AIS s'entoure des conseils d'un technicien en bâtiment au cas où elle s'engage dans des travaux de rénovation. D'autre part, l'obligation de disposer d'un travailleur social rencontre la finalité sociale de la proposition.

- L'amendement n° 24 est adopté par 9 voix et 1 abstention.
- L'amendement n° 25 est adopté sans observations à l'unanimité des 10 membres présents.

Un amendement n° 26 propose de compléter l'article par un point 6° prévoyant que l'agence doit compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant un représentant désigné par le Gouvernement et au moins un représentant de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande.

M. Philippe Debry exprime son étonnement qu'une initiative privée doive intégrer tant de partenaires publics. Ainsi, une AIS agissant sur le territoire régional, outre les 19 accords de collaboration qu'elle aura dû conclure, devra intégrer dans son conseil d'administration 19 représentants des pouvoirs locaux associés. Les partenaires publics deviendront les véritables décideurs de l' AIS en fonction de leur majorité au sein du conseil d'administration. L'ancrage public n'est-il pas suffisamment garanti par l'obligation de conclure des accords de collaboration?

Un des auteurs de l'amendement, M. Alain Bultot, souligne que celui-ci vise à assurer un meilleur contrôle de l'accord de collaboration. Quand un associé public souhaite participer au fonctionnement d'une AIS, il est normal qu'il soit représenté au conseil d'administration de celle-ci pour autant qu'il en fasse la demande.

La Présidente s'interroge sur le point de savoir s'il ne serait pas préférable d'accorder aux communes partenaires un nombre de voix fixe qu'elles se répartissent entre elles.

Mme Caroline Persoons fait observer qu'à son sens les pouvoirs locaux signataires d'un accord de collaboration ne sont pas automatiquement associés dans l'ASBL. Dès la signature de l'accord de collaboration, les pouvoirs locaux sont associables mais ils doivent en faire la demande expresse.

M. Denis Grimberghs partage cette analyse. La notion d'associé visée par l'amendement doit être reliée avec la

In antwoord op de heer Jean Demannez, die het vreemd vindt dat er geen voorwaarden worden gesteld wat het diploma of de praktijkervaring van de specialist inzake gebouwen betreft, preciseert de indiener van het amendement dat het begrip specialist op zich een voldoende graad van kwalificatie veronderstelt.

Volgens de staatssecretaris is het logisch dat het SWB een beroep doet op een specialist inzake gebouwen als het renovatiewerken laat uitvoeren. Anderzijds komt de verplichting om over een maatschappelijk werker te beschikken tegemoet aan de sociale finaliteit van het voorstel.

- Amendement nr. 24 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.
- Amendement nr. 25 wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 26 strekt ertoe het artikel met een 6° aan te vullen. Het bepaalt dat een van de beheersorganen van het woningbureau een raad van beheer moeten zijn waarvan één vertegenwoordiger van de Regering en minstens één vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die erom vraagt deel moeten uitmaken.

Het verbaast de heer Philippe Debry dat er bij een privé-initiatief zoveel openbare partners moeten worden betrokken. Een SWB die op het gewestelijk grondgebied actief is, zal dus niet alleen 19 samenwerkingsakkoorden moeten sluiten, maar zal in zijn raad van beheer 19 vertegenwoordigers van de bij het initiatief betrokken lokale besturen moeten opnemen. De openbare partners zullen in het SWB dus bij het nemen van de beslissingen een doorslaggevende rol vervullen omdat ze in de raad van beheer de meerderheid zullen vormen. Is de openbare verankering niet voldoende gewaarborgd door de verplichting om samenwerkingsakkoorden te sluiten?

Een van de indieners van het amendement, de heer Alain Bultot wijst erop dat het ertoe strekt een betere controle van het samenwerkingsakkoord te verzekeren. Als een openbare vennoot wenst betrokken te worden bij de werking van een SWB, is het logisch dat hij in de raad van beheer ervan vertegenwoordigd wordt als hij hierom verzoekt.

De voorzitter vraagt zich af of het niet beter zou zijn dat men de partnergemeenten een vast aantal stemmen geeft, die ze onder elkaar verdelen.

Volgens mevrouw Caroline Persoons zijn de lokale besturen die een samenwerkingsakkoord ondertekenen, niet automatisch bij de werking van de vzw betrokken. Zodra het samenwerkingsakkoord ondertekend is, kunnen de lokale besturen erbij worden betrokken als ze hier uitdrukkelijk om verzoeken.

De heer Denis Grimberghs verenigt zich met die visie. Het begrip vennoot, vermeld in het amendement, moet in

disposition prévue au 1° de l'article 8. Si une ASBL s'adresse à un pouvoir local pour conclure un accord de collaboration, celui-ci peut soit demander à être associé dans l'ASBL, soit ne pas le demander. Les pouvoirs locaux n'ont le droit d'être représentés au conseil d'administration que s'ils sont membres associés.

M. Denis Grimberghs s'interroge ensuite sur le statut du représentant désigné par le Gouvernement. Selon lui, il ne peut s'agir que d'un observateur. Toutefois, l'amendement prévoit que ce représentant siège au conseil d'administration avec voix délibérative. Il conviendrait de séparer les dispositions relatives à la présence dans les organes de gestion des associés publics et celles relatives au contrôle du Gouvernement sur l'association.

La Présidente estime en effet curieux qu'alors que le Gouvernement n'est pas associé dans l'ASBL, son représentant soit membre du conseil d'administration de celle-ci.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'arrêté de la Région wallonne qui prévoit la présence d'un représentant de la Région dans le conseil d'administration de chaque AIS. Cette disposition n'a pas fait l'objet de critiques de la part des associations.

M. Jean-Pierre Cornelissen n'est pas favorable au principe d'une représentation du Gouvernement au conseil d'administration avec voix délibérative. En effet, le représentant du Gouvernement serait à la fois juge et partie. Il peut disposer au maximum d'une voix consultative. La présence d'un représentant du Gouvernement au conseil d'administration de l'AIS n'est d'ailleurs pas indispensable au contrôle de la Région sur celle-ci.

M. Michel Lemaire souligne à cet égard qu'à Bruxelles, de nombreuses associations fonctionnent avec l'aide de subsides régionaux sans que le Gouvernement ne soit représenté au sein de leur conseil d'administration.

- L'amendement n° 26 est réservé.

Un amendement n° 27 propose l'ajout d'un point 7°.

La Présidente précise à M. Philippe Debry que les règles générales relatives aux ASBL s'appliquent aux AIS mais que l'amendement vise expressément les sanctions en matière de faillites pour garantir l'honorabilité et le désintéressement des associations agréées, à l'instar des dispositions prévues pour l'agrément des institutions pratiquant la médiation de dettes.

- L'amendement n° 27 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

verband worden gebracht met de bepaling van punt 1° van artikel 8. Als een vzw een lokaal bestuur vraagt met haar een samenswerkingsakkoord te sluiten, kan dit bestuur al dan niet vragen bij de werking van de vzw te worden betrokken. De lokale besturen hebben alleen dan het recht om in de raad van beheer te worden vertegenwoordigd als ze geassocieerd lid van de vzw zijn.

De heer Denis Grimberghs heeft vervolgens vragen over het statuut van de vertegenwoordiger die door de Regering wordt aangewezen. Volgens het lid kan deze alleen maar waarnemer zijn. Het amendement bepaalt echter dat deze vertegenwoordiger stemgerechtigd is in de raad van beheer. Er zou een scheiding moeten worden gemaakt tussen de bepalingen die betrekking hebben op de aanwezigheid van de openbare vennoten in de beheersorganen en die welke betrekking hebben op de controle van de vereniging door de Regering.

De voorzitter vindt het inderdaad eigenaardig dat, ofschoon de Regering niet bij de werking van de v.z.w. betrokken is, haar vertegenwoordiger deel uitmaakt van de raad van beheer ervan.

De staatssecretaris verwijst naar het besluit van het Waalse Gewest, dat voorziet in de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van het Gewest in de raad beheer van elke SWB. De verenigingen hebben op deze bepaling geen kritiek geleverd.

De heer Jean-Pierre Cornelissen is gekant tegen het beginsel van een stemgerechtigde vertegenwoordiger van de Regering in de raad van beheer. De vertegenwoordiger van de Regering zou immers tegelijk rechter in eigen zaak zijn. Hij mag hoogstens advies uitbrengen. De aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Regering in de raad van beheer van de SWB is trouwens niet onontbeerlijk voor de controle van het Gewest op de v.z.w.

De heer Michel Lemaire wijst er in dit verband op dat vele Brusselse verenigingen door het Gewest gesubsidieerd worden zonder dat de Regering in hun raad van beheer vertegenwoordigd is.

- Amendement nr. 26 wordt aangehouden.

Een amendement nr. 27 strekt ertoe een punt 7° toe te voegen.

De voorzitter zegt aan de heer Philippe Debry dat de algemene regels betreffende de vzw's van toepassing zijn op de SWB's maar dat het amendement uitdrukkelijk naar de straffen inzake het faillissement verwijst om de eerbaarheid en de belangeloosheid van de erkende verenigingen te waarborgen, naar het voorbeeld van de bepalingen die gelden voor de erkenning van instellingen voor schuldbemiddeling.

- Amendement nr. 27 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Un amendement n° 53 est déposé en remplacement des amendements n°s 23 et 52 qui étaient réservés.

L'auteur principal de cet amendement, M. Alain Bultot, précise qu'il s'agit d'imposer uniquement à l' AIS la conclusion d'un accord de collaboration avec la ou les communes ou CPAS sur le territoire desquels elle exerce ou entend développer son activité. Ce type de synergie est encouragée avec les communes ou CPAS qui deviendraient partenaires aux opérations de l'agence.

L'auteur précise à M. Philippe Debry et à Mme Brigitte Grouwels que l'amendement recouvre deux réalités: il permet de tenir compte des initiatives existantes et des initiatives en projet qui seront développées par la suite.

M. Philippe Debry constate que l'amendement supprime l'obligation d'avoir un accord de collaboration avec plusieurs communes, ce qui est positif. Il maintient toutefois l'impossibilité pour une AIS de développer ses activités à défaut d'accord avec les pouvoirs locaux. Cette rigidité était rencontrée par l'amendement n° 52 qui instituait une procédure de recours. Mme Brigitte Grouwels partage cette analyse.

La Présidente fait observer que l'amendement n° 53 rencontre l'objection de l'obligation de conclure un accord de collaboration avec tous les pouvoirs locaux mais préserve la possibilité de créer un partenariat public.

L'auteur de l'amendement n° 53 remarque que l'assouplissement des procédures prévu par l'amendement ne justifie plus l'inscription d'une possibilité de recours. M. Jean Demannez confirme ce point de vue: l'accord de collaboration est obligatoire avec la commune ou le CPAS sur le territoire desquels l' AIS disposera de la majorité de ses logements, l'amendement étant plus souple pour les autres communes où l' AIS gère des logements dispersés.

Le second auteur de l'amendement, l'auteur de la proposition d'ordonnance et la Présidente répètent leur volonté de procéder à une évaluation de l'application de l'ordonnance dans l'année qui suivra son entrée en vigueur. Cette évaluation devra notamment porter sur l'agrément des agences immobilières sociales.

— L'amendement n° 53 est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Un amendement n° 54 est déposé en remplacement de l'amendement n° 26 qui était également réservé.

Er wordt een amendement nr. 53 ingediend ter vervanging van de amendementen nrs. 23 en 52 die aangehouden waren.

De hoofdindiener van dit amendement, de heer Alain Bultot, preciseert dat het SWB enkel een samenwerkingsakkoord moet sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan het woningbureau zijn activiteiten wil uitoefenen. Dit soort samenwerking wordt aangemoedigd met de gemeenten of OCMW's die partner zouden worden bij de projecten van het woningbureau.

De indiener zegt aan de heer Philippe Debry en mevr. Brigitte Grouwels dat het amendement een dubbele lading dekt: er wordt rekening gehouden met de bestaande initiatieven en met de geplande initiatieven die later uitgevoerd zullen worden.

De heer Philippe Debry stelt vast dat het amendement de verplichting schrapt om een samenwerkingsakkoord te sluiten met meer dan één gemeente, wat positief is. Toch kan een SWB nog altijd zijn project niet ontwikkelen wanneer er geen akkoord bereikt is met de lokale besturen. Amendement nr. 52 dat voorzag in een beroepsprocedure liet toe uit die impasse te geraken. Mevr. Brigitte Grouwels is het eens met deze analyse.

De voorzitter merkt op dat amendement nr. 53 rekening houdt met het bezwaar tegen de verplichting om een samenwerkingsakkoord met alle lokale besturen te sluiten, maar het houdt de mogelijkheid van een openbaar partnership open.

De indiener van amendement nr. 53 merkt op dat de versoepeling van de procedures zoals voorgesteld in het amendement een beroepsprocedure overbodig maakt. De heer Jean Demannez bevestigt dit: er moet een samenwerkingsakkoord gesloten worden met de gemeente of het OCMW op het grondgebied waarvan de meeste woningen van het SWB gelegen zijn. Het amendement is soepeler voor de andere gemeenten waar het SWB verspreide woningen beheert.

De tweede indiener van het amendement, mevr. Isabelle Molenberg, de indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, en de voorzitter zeggen nogmaals dat zij de uitvoering van de ordonnantie willen evalueren tijdens het jaar dat volgt op de inwerkingtreding ervan. Deze evaluatie zou onder meer betrekking hebben op de erkenning van de SWB's.

— Amendement nr. 53 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Er wordt een amendement nr. 54 ingediend ter vervanging van amendement nr. 26 dat eveneens aangehouden was.

L'auteur principal de cet amendement, M. Alain Bultot, précise qu'il s'agit de prévoir que le représentant du Gouvernement ne siège au conseil d'administration qu'avec voix consultative.

La Présidente confirme à M. Philippe Debry que si le pouvoir local en fait la demande, il est agréé en tant qu'associé par l'assemblée générale de l'ASBL. Ces associés publics siègent alors au conseil d'administration avec voix délibérative. Le représentant du Gouvernement ne siège en revanche au conseil d'administration qu'avec voix consultative.

M. Philippe Debry souligne qu'en principe, la loi du 27 juillet 1921 prévoit une élection des administrateurs par l'assemblée générale. Dans le cadre de la présente proposition, il suffit que l'associé public présente sa candidature au conseil d'administration pour qu'il soit élu.

M. Jean Demannez réplique que l'assemblée générale peut décider de ne pas élire l'associé public en qualité d'administrateur, mais alors l'association décide de ne pas satisfaire aux conditions d'agrément prescrites par l'ordonnance.

M. Michel Lemaire s'étonne qu'un représentant du Gouvernement soit prévu dans chaque AIS. De nombreuses associations sont subsidiées par le Gouvernement ou soumises à son agrément sans qu'un représentant de celui-ci ne doive siéger au sein de leurs organes de gestion.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, estime que le contrôle du Gouvernement est normal en raison des sommes importantes qu'il investira dans les agences immobilières sociales.

La Présidente précise qu'il ne s'agit pas ici d'un subside, mais bien d'un mécanisme d'agrément. Il est sain que le Gouvernement soit représenté avec voix consultative dans les conseils d'administration des AIS.

- L'amendement n° 54 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.
- L'article 8 (amendé) est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Article 9

Le § 1er fait l'objet des amendements n°s 28 et 44.

Un des auteurs de l'amendement n° 28, M. Alain Bultot, rappelle que la proposition d'ordonnance initiale prévoyait des agences immobilières sociales et locales avec des publics-cible différents en fonction de leur revenus. Suite aux amendements, l'action de l'AIS est recentrée vers des loca-

De hoofdindienner van dit amendement, de heer Alain Bultot, preciseerd dat de vertegenwoordiger van de Regering enkel met raadgevende stem deel uitmaakt van de raad van beheer.

De voorzitter verklaart aan de heer Philippe Debry dat een lokaal bestuur als vennoot erkend wordt door de algemene vergadering van de vzw, indien het hierom vraagt. De openbare vennoten zijn dan stemgerechtigd in de raad van beheer. De vertegenwoordiger van de Regering daarentegen heeft slechts met raadgevende stem zitting in de raad van beheer.

Hetzelfde lid onderstreept dat de wet van 27 juli 1921 in principe bepaalt dat de leden van de raad van beheer door de algemene vergadering gekozen worden. Voor dit voorstel is het voldoende dat de openbare vennoot zich kandidaat stelt bij de raad van beheer om gekozen te worden.

De heer Jean Demannez repliceert dat de algemene vergadering kan beslissen de openbare vennoot niet als lid van de raad van beheer te kiezen, maar in dat geval beslist de vereniging de door deze ordonnantie voorgeschreven erkenningsvoorwaarden niet in acht te nemen.

De heer Michel Lemaire vindt het eigenaardig dat een vertegenwoordiger van de Regering in iedere SWB zitting heeft. Talrijke verenigingen worden door de Regering gesubsidieerd of worden door haar erkend zonder dat een vertegenwoordiger zitting moet hebben in een van de beheersorganen.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, vindt de controle van de Regering normaal, omdat zij aanzienlijke middelen zal toekennen aan de sociale woningbureaus.

De voorzitter preciseerd dat het hier niet om een subsidie gaat, maar wel om een erkenningsmechanisme. Het is goed dat de Regering vertegenwoordigd wordt met raadgevende stem in de raden van beheer van de SWB's.

- Amendement nr. 54 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.
- Het (geamendeerde) artikel 8 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 9

Er worden amendementen nrs. 28 en 44 ingediend op de eerste paragraaf.

Een van de indieners van amendement nr. 28, de heer Alain Bultot, herinnert eraan dat het oorspronkelijke voorstel van ordonnantie voorzag in sociale en plaatselijke woningbureaus met een verschillende doelgroep naargelang

taires disposant de revenus inférieurs aux revenus d'admission du logement social, tout en maintenant une ouverture vers une population disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, majorés de 50 %.

L'auteur de l'amendement n° 44, M. Jean Demannez, estime que celui-ci permet de mieux exprimer que l'essentiel des efforts est consacré à une population disposant des revenus d'admission du logement social.

M. Philippe Debry, fait observer que les auditions des responsables de terrain ont insisté sur la fonction sociale des agences immobilières. Celles-ci doivent viser une population à très faibles revenus. Or, les amendements prévoient que les agences immobilières sociales seront accessibles à un public disposant de revenus fixés à 150 % des revenus d'admission du logement social. Les AIS n'ont pas à créer un filet de sécurité pour les locataires sociaux amenés à quitter le secteur suite à la mise en oeuvre de la cotisation de solidarité. Il est regrettable qu'un instrument de politique sociale du logement soit détourné vers une population à revenus moyens, voire moyens-supérieurs.

M. Michel Lemaire partage le souci de mise en oeuvre d'un outil supplémentaire visant à assurer une solidarité en matière de logement avec les personnes en difficultés financières. Le membre du Collège réuni compétent pour l'aide aux personnes a récemment rappelé que l'accès au logement est avec l'accès au travail le facteur principal de lutte contre l'exclusion et de la précarisation. Alors que 30 % de la population bruxelloise vit en situation de précarité, le parc de logements sociaux n'atteint que 10 % du parc global de logements. Les AIS sont un outil extraordinaire pour pallier cette carence, mais leur objet initial est détourné. Les montants de revenus prévus se rapprochent de ceux pratiqués par la SDRB pour le logement moyen acquisitif. Il y a une incohérence entre la proposition d'ordonnance et ses amendements et le discours tenu par le Collège réuni.

Mme Brigitte Grouwels est favorable à l'admission d'une faible proportion de ménages disposant de revenus moyens inférieurs. Cette catégorie de population tombe toujours hors des critères prévus pour les aides publiques au logement.

M. Denis Grimberghs fait remarquer que selon l'objectif de mixité sociale défendu par les auteurs de la proposition et des amendements, l'agence immobilière sociale comprendra deux types de locataires. Une modulation du loyer est-elle prévue en fonction des revenus de ces locataires? Les mécanismes de fixation du loyer sont-ils précisés dans l'ordonnance? Sinon, ne convient-il pas de le prévoir?

hun inkomen. Ingevolge de amendementen richt het SWB zich meer tot huurders die over inkomens beschikken die lager zijn dan de toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting. Toch blijft er aandacht gaan naar een bevolkingsgroep die over inkomens beschikt die hoger zijn dan de toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting, verhoogd met 50%.

De indiener van amendement nr. 44, de heer Jean Demannez, vindt dat dit amendement duidelijker stelt dat de belangrijkste inspanningen naar een bevolkingsgroep gaan die over toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting beschikken.

De heer Philippe Debry merkt op dat de veldwerkers tijdens de hoorzittingen de nadruk gelegd hebben op de sociale rol van de woningbureaus. Zij moeten zich richten tot een bevolkingsgroep met zeer bescheiden inkomens. De amendementen bepalen echter dat de sociale woningbureaus zich zullen richten tot een doelgroep met inkomens die 150% bedragen van de toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting. De SWB's hebben niet tot taak een vangnet te vormen voor de sociale huurders die de sector moeten verlaten na de invoering van de solidariteitsbijdrage. Het is spijtig dat een middel om een sociaal woningbeleid te voeren wordt gebruikt ten voordele van een bevolkingsgroep met middelgrote en zelfs hogere inkomens.

De heer Michel Lemaire vindt het ook nodig dat er een bijkomend middel komt voor meer solidariteit met de personen met financiële moeilijkheden op het vlak van de huisvesting. Het lid van het Verenigd College dat bevoegd is voor bijstand aan personen, heeft er onlangs aan herinnerd dat de toegang tot de huisvesting samen met de toegang tot de arbeid het voornaamste middel is in de strijd tegen de uitsluiting en de kansarmoede. Dertig procent van de Brusselse bevolking is kansarm, maar het aantal sociale woningen bedraagt slecht 10% van het totale aantal woningen. De SWB's vormen een uitstekend middel om deze leemte aan te vullen, maar zij schieten hun oorspronkelijk doel voorbij. De bedragen van de inkomens komen in de buurt van die welke de GOMB als plafond stelt voor de aankoop van middelgrote woningen. Het voorstel van ordonnantie en de amendementen komen niet helemaal overeen met de verklaringen van het Verenigd College.

Mevr. Brigitte Grouwels vindt het goed dat een klein aantal gezinnen met lagere middelgrote inkomens toegelaten wordt. Die categorie van de bevolking valt steeds buiten de criteria voor overheidssteun inzake huisvesting.

De heer Denis Grimberghs merkt op dat de indieners van het voorstel en van de amendementen steven naar een sociale menging en dat het sociaal woningbureau hierdoor twee soorten huurders zal hebben. Zal de huurprijs aangepast worden volgens van de inkomens van die huurders? Wordt in de ordonnantie bepaald hoe de huurprijs vastgesteld zal worden? Indien niet, zou dit dan niet nodig zijn?

M. Philippe Debry et Mme Michèle Carthé partagent ce point de vue.

L'auteur de la proposition d'ordonnance, M. Jacques De Coster, rappelle les discussions intervenues aux articles 6 et 7. Les locataires dont les revenus dépassent les revenus d'admission du logement social n'entrent pas en ligne de compte pour l'octroi de la subvention régionale destinée à combler le déficit locatif. Le montant du loyer payé par les locataires sera donc fonction de leurs revenus en vertu de l'article 6, § 1er.

M. Philippe Debry estime que selon l'article 6, le loyer ne peut être modulé en fonction des revenus que via l'intervention régionale. Pourquoi n'a-t-on pas soutenu son amendement n° 49 prévoyant de moduler l'intervention régionale en fonction des revenus des locataires?

M. Denis Grimberghs estime même que l'amendement n° 20 adopté à l'article 6 constitue une garantie pour les hauts revenus, en ce sens que le loyer maximum sera en tous les cas inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens comparables.

L'auteur de l'amendement n° 28, M. Alain Bultot, s'étonne que l'on considère comme riches des locataires disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social. Cette population peut également connaître des problèmes d'accès au logement. D'autre part, la proposition amendée impose que parmi les locataires de l'AIS, au minimum deux tiers disposent de revenus inférieurs aux revenus d'admission du logement social, un tiers au maximum pouvant disposer de revenus supérieurs à ces revenus d'admission. Enfin, la limite de revenus fixée à 150 % des revenus d'admission au logement social est fort proche des montants de revenus pratiqués par le Fonds du logement de la Ligue des Familles dont l'action sociale n'est pas contestée.

- Le sous-amendement n° 44 est adopté par 10 voix contre 2.
- L'amendement n° 28 est adopté par 10 voix contre 2.
- Un amendement n° 41 est déposé au § 2.

Le texte de la proposition prévoit qu'il peut être dérogé aux conditions de revenus dans les cas de surendettement et pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement. L'auteur de l'amendement, M. Philippe Debry, propose de remplacer cette dernière condition par l'obligation pour les ménages concernés de bénéficier du suivi d'une institution agréée de médiation de dettes. Pour justifier son amendement, l'auteur se réfère à la difficulté de déterminer le

De heer Philippe Debry en mevrouw Michèle Carthé zijn het hiermee eens.

De indiener van het voorstel van ordonnantie, de heer Jacques De Coster, herinnert aan de bespreking van de artikelen 6 en 7. De huurders wier inkomen hoger ligt dan het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen, kunnen geen aanspraak maken op de gewestelijk subsidies om het huurtekort te dekken. De door de huurders betaalde huur zal dus, krachtens artikel 6, § 1, afhangen van hun inkomen.

Volgens de heer Philippe Debry bepaalt artikel 6 dat de huur alleen dan op grond van het inkomen kan worden aangepast via de bijdragen van het Gewest. Hij vraagt zich af waarom men zijn amendement nr. 49 niet heeft gesteund, volgens hetwelk de hoogte van de bijdragen van het Gewest wordt bepaald op grond van het inkomen van de huurders.

De heer Denis Grimbergh is zelfs van oordeel dat het op artikel 6 aangenomen amendement nr. 20 een garantie is voor de hoge inkomens. De maximumhuur zal immers hoe dan ook lager liggen dan de huurprijzen op de privémarkt voor vergelijkbare goederen.

Het verbaast de indiener van amendement nr. 28, de heer Alain Bultot, dat men huurders met een inkomen dat meer dan de helft hoger ligt dan het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen, als rijk beschouwt. Ook voor deze bevolkingsgroep kan het moeilijk zijn om een woning te vinden. Anderzijds stelt het geamendeerde voorstel als verplichting dat ten minste twee derde van de huurders van het SWB, een inkomen hebben dat lager ligt dan het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen en dat maximum een derde een hoger inkomen mag hebben. Ten slotte benadert het plafond van het inkomen, dat vastgesteld is op 150% van het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen, sterk het bedrag van het inkomen dat het Woningfonds van de grote gezinnen als bovengrens hanteert en waarvan de sociale actie niet betwist wordt.

- Subamendement nr. 44 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2.
- Amendement nr. 28 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2.
- Er wordt een amendement nr. 41 ingediend op § 2.

De tekst van het voorstel bepaalt dat er bij overmatige schuldenlast kan afgeweken worden van de inkomensvoorwaarden, voor zover de maandelijkse inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan een door de Regering vastgesteld maximum. De indiener van het amendement, de heer Philippe Debry, stelt voor deze laatste bepaling te vervangen en de gezinnen in kwestie te verplichten een beroep te doen op een erkende instelling voor schuldbemiddeling. Ter verantwoording van zijn amendement,

surendettement et de contrôler cette condition. C'est pourquoi l'amendement se réfère à l'ordonnance du 30 novembre 1996 qui a institué l'agrément des institutions pratiquant la médiation de dettes.

La Présidente craint que l'amendement induise des effets pervers que n'a pas le texte initial. L'établissement par le Gouvernement de revenus maximums est un critère objectif. La situation de surendettement d'un ménage, gérée ou non par un centre de médiation de dettes, permet la prise en charge de ce ménage par l' AIS et contribue à résoudre un problème social réel. En imposant l'obligation d'avoir au préalable recours à un centre de médiation, l'amendement n° 41 introduit un obstacle à l'accès à un mécanisme de réinsertion sociale. En outre, si le Gouvernement ne fixe pas de plafond, des ménages surendettés seront admis alors qu'ils disposent de revenus importants. La médiation de dettes visant à supprimer la situation de surendettement, l'agence immobilière sociale se retrouverait avec des locataires qui ne seraient plus surendettés et dont les revenus seraient largement supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Il convient donc de ne pas remplacer la condition prévue par le texte initial et au plus de prévoir un cumul de cette condition avec celle prévue par l'amendement n° 41.

Mme Isabelle Molenberg est favorable à l'amendement. Il est important que le ménage surendetté soit suivi par un organisme compétent. Ce rôle ne relevant pas de l'agence immobilière sociale, il convient de développer des partenariats.

L'auteur de l'amendement n° 41, M. Philippe Debry, signale que le fait d'être reconnu comme surendetté ouvre le droit à une dérogation, alors que l'ordonnance ne définit pas le surendettement. En outre, il est difficile de contraindre un ménage surendetté admis par l' AIS, à suivre une médiation de dettes. Le loyer est une des causes du surendettement et celui-ci ne se règle pas facilement. Les associations de terrain soutiennent l'amendement n° 41.

La Présidente répète qu'elle n'est pas favorable au fait d'imposer à un ménage surendetté d'avoir déjà consulté une institution de médiation de dettes pour pouvoir accéder aux logements gérés par l' AIS. Il ne faut pas inverser les flux, ni improviser des synergies de terrain qui ne correspondent pas à la réalité. Les centres de médiation de dettes sont des services ciblés et non des services sociaux généraux. Ils pourront intervenir après que l'agence immobilière sociale ait accueilli la demande du ménage surendetté. Puisque l' AIS dispose d'un travailleur social, celui-ci pourra déter-

verwijst de indiener naar de moeilijkheid om overmatige schulden vast te stellen en om te controleren of deze voorwaarde vervuld is. Vandaar dat het amendement verwijst naar de ordonnantie van 7 november 1996, waarbij de erkenning voor instellingen die aan schuldbemiddeling doen, wordt geregeld.

De voorzitter vreest dat het amendement averechtse gevolgen zal hebben die met de oorspronkelijk tekst niet moeten worden gevreesd. Het maximuminkomen dat de Regering vaststelt, is een objectief criterium. Het feit dat een gezin een overmatige schuldenlast heeft en al dan niet een beroep doet op een schuldbemiddelingsinstelling, maakt het mogelijk dat het SWB dit gezin een woning bezorgt. Aldus wordt een werkelijk sociaal probleem opgelost. Door ertoe te verplichten vooraf een beroep te doen op een instelling die aan schuldbemiddeling doet, zorgt amendement nr. 41 ervoor dat de sociale integratie in het gedrang komt. Als de Regering daarentegen geen maxima vaststelt, zullen gezinnen met overmatige schuldenlast in aanmerking komen, ondanks hun hoog inkomen. Daar schuldbemiddeling overmatige schuldenlast moet voorkomen, zou het woningbureau huurders krijgen zonder overmatige schuldenlast en met een inkomen dat veel hoger zou liggen dan het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen. De in de oorspronkelijk tekst vastgestelde voorwaarden mogen dus niet weg vallen en deze voorwaarden moet bovendien samen met de voorwaarde gesteld in amendement nr. 41 worden vervuld.

Mevrouw Isabelle Molenberg steunt het amendement. Het is belangrijk dat het gezin met overmatige schuldenlast door een deskundige instelling wordt begeleid. Daar dit niet de taak is van een sociaal woningbureau, moet het partnerschapsovereenkomsten sluiten.

De indiener van amendement nr. 41, de heer Philippe Debry, wijst erop dat het feit dat men erkend wordt als gezin met overmatige schuldenlast, recht geeft op een afwijking, terwijl in de ordonnantie nergens wordt omschreven wat overmatige schuldenlast is. Bovendien kan men een gezin met overmatige schuldenlast, dat van het SWB een woning gekregen heeft, moeilijk dwingen zich te laten begeleiden door een instelling die aan schuldbemiddeling doet. De huur is immers één van de oorzaken van de overmatige schuldenlast, die niet zo makkelijk weg te werken is. De verenigingen die op het terrein actief zijn, steunen amendement nr. 41.

De voorzitter herhaalt dat zij er niet voor gewonnen is een gezin te verplichten eerst een instelling die aan schuldbemiddeling doet in te schakelen alvorens het in aanmerking kan komen voor een woning van het SWB. Men mag de zaken niet omkeren of inderhaast onrealistische maatregelen nemen. De instellingen voor schuldbemiddeling zijn doelgerichte diensten en geen algemene sociale diensten. Zij kunnen optreden nadat het woningbureau de aanvraag van het gezin met overmatige schuldenlast heeft ingewilligd. Aangezien het SWB een maatschappelijk werker

miner, sous le contrôle des organes de gestion, les ménages dont la situation de surendettement justifie la dérogation. Il faut également mettre tout en oeuvre pour que ces ménages soient pris en charge par un centre de médiation de dettes.

- L'amendement n° 41 est rejeté par 8 voix contre 1 et 2 abstentions.
- L'article 9 (amendé) est adopté par 10 voix contre 2.

Articles 10, 11 et 12

- L'amendement n° 29 proposant la suppression du chapitre III et des articles 10, 11 et 12 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 13

- L'amendement n° 30 est adopté sans observations à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'article 13 (amendé) est adopté par le même vote.

Article 14

Un amendement n° 42 propose de supprimer cet article.

L'auteur de cet amendement, M. Philippe Debry, estime qu'il ne convient pas de limiter le type et la provenance des biens mis à la disposition des AIS. Même si ce n'est pas leur objectif principal, les SISP pourraient être amenés à confier certains de leurs immeubles à des agences immobilières sociales, notamment pour des opérations de bail-réhabilitation de logements sociaux inoccupés ou isolés.

M. Alain Bultot fait observer qu'une SISP peut recourir au bail-réhabilitation sans passer par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale.

La Présidente souligne que l'amendement risque de fausser l'égalité des locataires au sein des SISP. On pourrait en effet imaginer qu'une SISP laisse des logements inoccupés pour en confier la gestion à une AIS qui pourrait les louer à des locataires disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social.

Eu égard à ces observations, l'amendement n° 42 est retiré par son auteur.

in dienst heeft, kan deze bepalen, onder controle van de beheerorganen, voor welke gezinnen met overmatige schuldenlast een afwijking verantwoord is. Men moet echter ook alles in het werk stellen om deze gezinnen naar een schuldbemiddelingsinstelling door te verwijzen.

- Amendement nr. 41 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.
- Artikel 9 (geamendeerd) wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2.

Artikel, 10, 11 en 12

- Amendement nr. 29, dat ertoe strekt hoofdstuk III en de artikelen 10, 11 en 12 te doen vervallen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 13

- Amendement nr. 30 wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Artikel 13 (geamendeerd) wordt aangenomen met een zelfde stemverhouding.

Artikel 14

Amendement nr. 42 strekt ertoe dit artikel te doen vervallen.

De indiener van dit amendement, de heer Philippe Debry, is van mening dat er geen enkele beperking mag worden gesteld met betrekking tot het soort en de herkomst van de goederen die ter beschikking worden gesteld van de SWB's. Ofschoon dit niet het hoofddoel is van de OVM's, zouden deze een aantal van hun gebouwen door sociale woningsbureaus kunnen laten beheren, onder andere die sociale woningen welke leeg staan of die alleen staan en waarvoor een huurovereenkomst met een renovatieclausule moet worden gesloten.

De heer Alain Bultot wijst erop dat een OVM een huurovereenkomst met renovatieclausule kan sluiten zonder een beroep te doen op een sociaal woningbureau.

De voorzitter wijst erop dat het amendement de gelijkheid van de huurders binnen de OVM's in gevaar zou kunnen brengen. Het zou immers kunnen dat een OVM woningen laat leegstaan om ze door een SWB te laten beheren, die ze zou kunnen verhuren aan huurders wier inkomen meer dan de helft hoger ligt dan het inkomen om voor een sociale woning in aanmerking te komen.

Gelet op deze opmerkingen, trekt de auteur zijn amendement nr. 42 in.

- L'amendement n° 31 est adopté sans observations à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'article 14 (amendé) est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 15

Cet article est adopté sans observations à l'unanimité des 12 membres présents.

Articles 16, 17, 18 et 19

Un amendement n° 32 propose la suppression du Titre II et des articles 16 à 19.

En réponse à M. Philippe Debry, l'auteur de l'amendement précise qu'il estime plus opportun de consacrer un texte spécifique à la création du Conseil de l'Habitat, s'il y a lieu.

- L'amendement n° 32 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

V. Consultation du Conseil d'Etat

Suite à la demande de M. Alain Bultot, la commission décide à l'unanimité des 12 membres présents de solliciter du Président du Conseil la consultation du Conseil d'Etat sur la base de l'article 84, alinéa 1er, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, sur le texte de la proposition d'ordonnance, telle qu'amendée par la commission.

Le texte soumis au Conseil d'Etat est joint au rapport. (annexe 3).

Satisfaisant à la demande de la commission, le Président du Conseil a saisi le Conseil d'Etat le 15 mai 1997, celui-ci rendant son avis le 10 juin 1997. Cet avis est joint au rapport. (annexe 4).

VI. Deuxième lecture

Sur la proposition de sa Présidente, la commission décide à l'unanimité de procéder à la deuxième lecture des articles sur la base du texte de la proposition transmis au Conseil d'Etat et des nouveaux amendements qui y sont déposés.

Suite à une observation de M. Philippe Debry, la commission décide également à l'unanimité qu'il convient de tenir compte des observations linguistiques du Conseil

- Amendement nr. 31 wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Artikel 14 (geamendeerd) wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 15

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

De Artikelen 16, 17, 18 en 19

Amendement nr. 32 strekt ertoe hoofdstuk II en de artikelen 16 tot 19 te doen vervallen.

In antwoord op de heer Philippe Debry, preciseert de indiener van het amendement, de heer Bultot, dat het beter is een specifieke tekst op te stellen om de oprichting van de Raad voor de Huisvesting, te regelen.

- Amendement nr. 32 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

V. Advies van de Raad van State

Op verzoek van de heer Alain Bultot, beslist de commissie bij eenparigheid van de 12 aanwezigen leden de voorzitter van de Raad te vragen om de Raad van State om advies te vragen over het voorstel van ordonnantie zoals het door de commissie geamendeerd is krachtens artikel 84, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De tekst die aan de Raad van State wordt voorgelegd, wordt bij het rapport gevoegd (bijlage 3).

Zoals gevraagd door de commissie, heeft de voorzitter van de Raad, de Raad van State op 15 mei 1997 om advies verzocht. Dit werd uitgebracht op 10 juni 1997 en is bij het verslag gevoegd (bijlage 4).

VI. Tweede lezing

Op voorstel van de voorzitter en bij eenparigheid van de aanwezige leden, beslist de commissie, een tweede lezing te houden van de artikelen, op basis van de tekst van het voorstel dat aan de Raad van State bezorgd werd en van de nieuw ingediende amendementen.

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Philippe Debry, beslist de commissie, eveneens bij eenparigheid, dat er in de Nederlandse tekst van het voorstel van ordonnantie,

d'Etat pour le texte néerlandais de la proposition d'ordonnance.

Article 1er

Un amendement n° 55 est introduit par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg.

Cet amendement, purement formel, vise à rendre le texte de l'article 1er conforme à l'avis du Conseil d'Etat.

- L'amendement n° 55 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 1er (amendé) est également adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 2

Au 5° de cet article, M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg introduisent un amendement n° 56 visant à préciser conformément à l'avis du Conseil d'Etat que la mission de l'Agence immobilière sociale concerne uniquement le logement locatif.

- L'amendement n° 56 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Les mêmes auteurs déposent un amendement n° 57 portant sur le 6° de cet article.

M. Alain Bultot précise que l'amendement tend à remplacer la définition in extenso de la société immobilière de service public prévue dans le texte initial par une référence à l'article 2, 3° de l'ordonnance du 9 septembre 1993, tel que le prévoit l'avis du Conseil d'Etat.

M. Philippe Debry déclare n'avoir aucune objection par rapport à cet amendement mais s'étonne que le Conseil d'Etat préconise une technique de législation par référence.

- L'amendement n° 57 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 2 (amendé) est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 3

Un amendement n° 58 est introduit par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg afin de rencontrer les observations du Conseil d'Etat relatives à la compétence de la Région.

rekening moet worden gehouden met de taalkundige opmerkingen van de Raad van State.

Artikel 1

De heer Alain Bultot en Mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 55) in.

Dit louter vormelijk amendement strekt ertoe de tekst van artikel 1 in overeenstemming te brengen met het advies van de Raad van State.

- Amendement nr. 55 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 1, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 2

De heer Alain Bultot en Mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 56) in op het 5° van dit artikel. Het strekt ertoe, in overeenstemming met het advies van de Raad van State, te preciseren dat de opdracht van het sociaal woningbureau enkel betrekking heeft op de huurwoningen.

- Amendement nr. 56 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Dezelfde commissieleden dienen een amendement (nr. 57) in dat betrekking heeft op het 6° van hetzelfde artikel.

De heer Alain Bultot zegt dat het amendement ertoe strekt om, conform het advies van de Raad van State, in de oorspronkelijke tekst, de definitie van "sociaal woningbureau" te vervangen door een verwijzing naar artikel 2, 3° van de ordonnantie van 9 september 1993.

De heer Philippe Debry zegt dat hij geen enkel bezwaar heeft tegen dit amendement, maar dat het hem verwondert dat de Raad van State ervoor opteert om in een wetgeving naar een andere wetgeving te verwijzen.

- Amendement nr. 57 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 3

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 58) in, dat ertoe strekt tegevoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State over de bevoegdheid van het Gewest.

- Cet amendement est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 3 (amendé) est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 4

M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg introduisent un amendement n° 59 visant à préciser que la durée minimale évoquée au § 1er vaut tant pour les mandats de gestion que pour les baux à loyer conclus par l'agence avec le titulaire de droit réel.

M. Philippe Debry fait observer qu'il avait déjà émis cette observation lors de la discussion initiale de cet article et que son point de vues a été confirmé par le Conseil d'Etat.

- L'amendement n° 59 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Au § 2, un amendement n° 60 est déposé par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg.

Selon M. Alain Bultot, cet amendement précise mieux que le texte initial que la subrogation de l'Agence immobilière sociale au titulaire de droits réels n'intervient que dans le cas d'un contrat de gestion et donc pas dans les cas de bail direct, ni lorsque l' AIS est propriétaire du bien. Le texte proposé est conforme à l'avis du Conseil d'Etat.

- L'amendement n° 60 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 4 (amendé) est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 5

M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg introduisent un amendement n° 61 visant à la suppression de cet article.

Selon l'avis du Conseil d'Etat, cet article est superflu, la notion de limite territoriale n'étant plus justifiée suite à la suppression de la notion d'Agence immobilière locale.

- L'amendement n° 61, tendant à la suppression de l'article 5, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

- Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 4

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 59) in, dat ertoe strekt te preciseren dat de minimumduur waarvan sprake in § 1, niet alleen geldt voor de beheersopdracht, maar ook voor de huurovereenkomst die het sociale woningbureau met de houder van zakelijke rechten sluit.

De heer Philippe Debry wijst erop dat hij hierop reeds heeft gewezen tijdens de oorspronkelijke bespreking van dit artikel en dat zijn zienswijze door de Raad van State is bevestigd.

- Amendement nr. 59 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 60) in op § 2.

De heer Alain Bultot wijst erop dat dit amendement beter dan de oorspronkelijke tekst uitdrukt dat het sociaal woningbureau enkel in de plaats van de houder van zakelijke rechten kan treden als er een beheersovereenkomst gesloten is en dus niet als de huurder een huurovereenkomst met een SWB gesloten heeft of als het SWB eigenaar van het goed is. De voorgestelde tekst komt tegemoet aan het advies van de Raad van State.

- Amendement nr. 60 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 5

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 61) in, dat ertoe strekt dit artikel te doen vervallen.

Volgens het advies van de Raad van State is dit artikel overbodig. Het begrip "territoriale grenzen" heeft immers geen zin meer, aangezien het begrip "plaatselijk woningbureau" is vervallen.

- Amendement nr. 61, dat ertoe strekt artikel 5 te doen vervallen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Article 6

- Cet article est adopté sans observations par 9 voix et 2 abstentions.

Article 7

Au § 1er, 2°, un amendement n° 62 introduit par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg vise à préciser que la notion de pertes locatives dont il est question dans le texte initial concerne les pertes pouvant résulter de l'inoccupation temporaire du logement.

- Cet amendement est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg introduisent également un amendement n° 63 au § 2, 2° de cet article.

Cet amendement est conforme à l'amendement n° 58 déposé au § 4 de l'article 3 qui prévoit que l'accompagnement social doit s'entendre spécifiquement en rapport avec la location d'un logement.

- L'amendement n° 63 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 7 (amendé) est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 8

L'amendement n° 64, déposé par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg, vise à remplacer le 2° de l'article.

M. Philippe Debry constate que l'amendement n'est pas en totale conformité avec l'avis du Conseil d'Etat mais estime n'avoir aucune objection par rapport à cet amendement.

- L'amendement n° 64 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Au 3°, M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg proposent un amendement n° 65 visant à spécifier l'objectif de l'accord de collaboration, conformément à l'avis du Conseil d'Etat.

- Cet amendement est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 66 de M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg propose le remplacement du 4° de l'article 8.

Artikel 6

- Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 7

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 62) in op § 1, 2°. Het strekt ertoe te preciseren dat het begrip "huurverliezen" waarvan sprake in de oorspronkelijk tekst, betrekking heeft op de verliezen die het gevolg zijn van het feit dat de woning tijdelijk onbewoond is.

- Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen ook een amendement (nr. 63) in op § 2, 2° van dit artikel.

Het is in overeenstemming met amendement nr. 58 op § 4 van artikel 3, volgens hetwelk de sociale begeleiding specifiek verband moet houden met het huren van een woning.

- Amendement nr. 63 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 7, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 64) in, dat ertoe strekt het 2° van het artikel te vervangen.

De heer Philippe Debry wijst erop dat het amendement niet helemaal in overeenstemming is met het advies van de Raad van State, maar zegt dat hij er geen bezwaar tegen heeft.

- Amendement nr. 64 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 65) in, dat ertoe strekt om, zoals de Raad van State aanbeveelt, het samenwerkingsakkoord beter te omschrijven.

- Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 66) in, dat ertoe strekt het 4° van artikel 8 te vervangen.

M. Philippe Debry estime peu précise la rédaction juridique de l'amendement. En accord avec M. Jacques De Coster, il propose de remplacer le mot «extérieure» par les mots «non membre de». La partie de phrase concernée s'écrirait dès lors comme suit: «via une convention avec une personne morale ou physique non membre de l'association».

- La commission marque à l'unanimité son accord sur ce sous-amendement oral.
- L'amendement n° 66, ainsi sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 8 (amendé) est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 9

- Cet article est adopté sans observations par 9 voix contre 2.

Article 10

Un amendement n° 67, proposé par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg, tend à compléter le § 1er par les mots «conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991».

Les auteurs de l'amendement estiment utile de rappeler l'existence de cette disposition légale nonobstant l'observation du Conseil d'Etat.

- L'amendement n° 67 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'amendement n° 68 est adopté sans observations à l'unanimité des 12 membres présents.
- L'article 10 (amendé) est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 11

- Cet article est adopté sans observations à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 12

Un amendement n° 69 est introduit par M. Alain Bultot et Mme Isabelle Molenberg et propose de remplacer l'article 12 par la disposition suivante: «Le Gouvernement fixe les

De heer Philippe Debry zegt dat de opmaak van het amendement, juridisch beschouwd, weinig precies is. Met de heer Jacques De Coster stelt hij voor de woorden "die niets te maken heeft met" te vervangen door de woorden "die geen lid is van". Het deel van de kwestieuze zin luidt dan: "via een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die geen lid is van de vereniging".

- Dit mondelinge subamendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige commissieleden.
- Amendement nr. 66, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 9

- Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Artikel 10

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 67) in, dat ertoe strekt in § 1, na de woorden "in artikel 7", de woorden "overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de rijkscomptabiliteit" in te voegen.

Volgens de auteurs lijkt het nuttig om, niettegenstaande de opmerking van de Raad van State, er in deze tekst aan te herinneren dat er een dergelijke sanctie bestaat.

- Amendement nr. 67 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Amendement nr. 68 wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.
- Artikel 10, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 11

- Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 12

De heer Alain Bultot en mevrouw Isabelle Molenberg dienen een amendement (nr. 69) in, dat ertoe strekt artikel 12 door de volgende bepaling te vervangen: "De Regering

procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours éventuels».

La Présidente estime l'emploi du mot «éventuels» inadéquat. En effet, le législateur ne délègue pas au Gouvernement le droit de choisir s'il instaure ou non une procédure de recours. La volonté du Parlement est d'instituer des procédures de recours dont les modalités sont arrêtées par le Gouvernement. La Présidente propose donc la suppression du mot «éventuels».

- La commission marque à l'unanimité son accord sur ce sous-amendement oral.
- L'amendement n° 69, ainsi sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents. Il remplace l'article 12.

VII. Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition d'ordonnance telle qu'amendée est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

VIII. Lecture et approbation du rapport

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité des treize membres présents.

Les Rapporteurs,

Caroline PERSOONS (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

La Présidente,

Sylvie FOUCART (F)

stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de eventuele beroepsprocedures.”.

Volgens de voorzitter behoort het woord “eventuele” niet in deze zin te staan. De wetgever verleent de Regering immers niet het recht te kiezen of zij al dan niet een beroepsprocedure invoert. Het Parlement wil beroepsprocedures invoeren, waarvan de regering weliswaar de regels vaststelt. De voorzitter stelt dus voor het woord “eventuele” te schrappen.

- Dit mondelinge subamendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de aanwezige commissieleden.
- Amendement nr. 69, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden en vervangt artikel 12.

VII. Stemming over het geheel

Het gehele voorstel van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

VIII. Lezing en goedkeuring van het verslag

Dit verslag wordt goedgekeurd met eenparigheid van de dertien aanwezige leden.

De Rapporteurs,

Caroline PERSOONS (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

De Voorzitter,

Sylvie FOUCART (F)

Texte adopté par la Commission

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant création
des agences immobilières sociales**

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

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il 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;
- 2° ménage: la personne qui habite seule ou les personnes *partageant le même logement*, 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 la 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 du ménage: les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;
- 5° agence immobilière sociale: *la personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif des personnes en difficulté à cet égard;*
- 6° société immobilière de service public: *toute société immobilière de service public, telle que définie par l'article 2, 3° de 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;*

Door de Commissie aangenomen tekst

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot oprichting
van sociale woningbureaus**

**HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 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;
- 2° gezin: de persoon die alleen woont of de *personen die dezelfde woning delen*, 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 vóór enige afhouding, vermeerderd of verminderd met de renten tot levensonderhoud naargelang 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° gezinsinkomsten: de inkomsten van alle gezinsleden samen, met uitzondering van de kinderen *ten laste*;
- 5° sociaal woningbureau: *de rechtspersoon die de erkenning heeft gekregen van de Regering en tot taak heeft ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een huurwoning vinden, er een kunnen verkrijgen;*
- 6° openbare vastgoedmaatschappij: *iedere openbare vastgoedmaatschappij, zoals bepaald in artikel 2, 3°, van de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting;*

7° *revenus d'admission du logement social: les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement social;*

8° *Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.*

Article 3

§ 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. *A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.*

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

Le Gouvernement détermine le contrat-type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale *doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.*

§ 4. – *L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association œuvrant à l'insertion.*

Article 4

§ 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion *ou par bail d'une durée minimale de:*

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

7° *toelatingsinkomsten voor de sociale woningen: de inkomsten voor het verkrijgen van een sociale woning, vastgesteld door de Regering, met toepassing van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting;*

8° *Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.*

Artikel 3

§ 1. – Om zijn doel te verwezenlijken zorgt het sociale woningbureau voor het behoud, het opnieuw aanbieden en het tot stand brengen van zo veel mogelijk huurwoningen in de openbare en de particuliere sector.

§ 2. – Om die taak te vervullen treedt het sociaal woningbureau als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de gezinnen die huren. *Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.*

Het bureau kan ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die verband houden met zijn doel.

De Regering stelt de standaardhuurovereenkomst vast tussen de huurder en het sociaal woningbureau of de houder van zakelijke rechten.

§ 3. – De woningen die door het sociaal woningbureau worden verhuurd *moeten voldoen aan de door de Regering gestelde woonbaarheidsvoorwaarden.*

§ 4. – *Het sociaal woningbureau zorgt, indien nodig, voor sociale begeleiding, speciaal wat het huren van een woning betreft. Telkens dit mogelijk is, zal die sociale begeleiding geschieden in partnerschap met een OCMW of met een vereniging die zich inzet voor integratie.*

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 door middel van een beheersopdracht *of een huurovereenkomst voor de minimale duur van:*

- a) *3 jaar ingeval het alleen om het beheer of de verhuring gaat, na een eventuele proefperiode van een jaar;*
- b) *9 jaar ingeval er aanzienlijke renovatiewerken moeten worden verricht.*

§ 2. — *Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 3, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels 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.*

§ 3. — *Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.*

Article 5 (ancien article 6)

§ 1^{er}. — *Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels:*

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

§ 2. — *Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 3, § 2, 2ème alinéa, de la présente ordonnance, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.*

CHAPITRE II L'agence immobilière sociale

Article 6 (ancien article 7)

§ 1^{er}. — *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 de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;

§ 2. — *Wanneer een beheersovereenkomst bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, met de houder van zakelijke rechten gesloten is, treedt het sociale woningbureau in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de invordering van enig bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.*

§ 3. — *Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal woningbureau erop toe te zien in ieder geval een huurprijs te verkrijgen die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging, rekening houdend met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.*

Artikel 5 (oud artikel 6)

§ 1. — *Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal woningbureau betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het bureau aan de houder van zakelijke rechten stort:*

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

§ 2. — *Voor de onroerende goederen waarover het sociaal woningbureau zou beschikken krachtens artikel 3, § 2, tweede lid van deze ordonnantie, en voor die welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het bureau zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur in ieder geval aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging.*

HOOFDSTUK II Het sociaal woningbureau

Artikel 6 (oud 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 jaarlijks subsidies verlenen teneinde:*

1° tegemoet te komen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;

2° intervenir notamment dans la prise en charge des *pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement* et des dégâts locatifs;

3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. — *Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions 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 d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 3, § 4.*

Article 7 (ancien article 8)

L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'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° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;

3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public;

2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen doordat de woning tijdelijk onbewoond is en de huurschade;

3° bij te dragen in de werkingskosten en de personeelskosten.

§ 2. — *Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen wier inkomsten niet hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning, subsidies verlenen om:*

1° tegemoet te komen in het huurtekort, dat het verschil is tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° tegemoet te komen in de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen die huren zoals bedoeld in artikel 3, § 4.

Artikel 7 (oud artikel 8)

De Regering kan de sociale woningbureaus slechts dan een erkenning verlenen indien zij 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° als opdracht hebben woningen te bezorgen aan personen die er moeilijk een kunnen vinden;

3° met het oog op de verwezenlijking van hun doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociale woningbureau beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het woningbureau zijn project wil ontwikkelen. De Regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft.

Wanneer het woningbureau goederen beheert of zijn actie wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's nadere samenwerkingsregels voor.

Het sociaal woningbureau zal eveneens een samenwerkingsakkoord kunnen sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en onder meer met de openbare vastgoedmaatschappijen;

4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;

5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant, avec voix délibérative, de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;

7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités, et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions.

Article 8 (ancien article 9)

§ 1^{er}. — Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission du logement social.

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

CHAPITRE III Dispositions finales

Article 9 (ancien article 13)

§ 1^{er}. — Le non-respect des conditions de la présente ordonnance entraîne le remboursement des subventions visées

4° eventueel via de inbreng van de vennoten of via een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten. Dit personeel dient te bestaan uit minstens één maatschappelijk werker met een diploma of met een nuttige ervaring van ten minste drie jaar, en een technicus inzake gebouwen ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;

5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;

6° een van de beheersorganen dient een raad van bestuur te zijn waarvan ten minste een stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die erom heeft gevraagd en een vertegenwoordiger van de Regering met raadgevende stem deel uitmaken;

7° de voorzitter, de bestuurders, de directeur en de gemachtigden mogen geen niet in eer en rechten herstelde personen zijn die, zelfs met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgesteld in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod uit te spreken.

Artikel 8 (oud artikel 9)

§ 1. — Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal woningbureau, mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning. Een derde van de door het sociaal woningbureau beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomsten 50% hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning.

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

HOOFDSTUK III Slotbepalingen

Artikel 9 (oud artikel 13)

§ 1. — Indien de voorwaarden gesteld in deze ordonnantie niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in arti-

à l'article 7, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

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

Article 10 (ancien article 14)

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

Article 11 (ancien article 15)

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

kel 7 overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit worden terugbetaald.

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

Artikel 10 (oud artikel 14)

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

Artikel 11 (oud artikel 15)

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

Annexes**Annexe 1****Amendements**

N° 1 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

INTITULE

Supprimer les mots «et locales et portant création du Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale».

JUSTIFICATION

Il importe, dans un souci de simplification, d'éviter la multiplication des acteurs dans un même secteur du logement. D'autre part, le fait de disposer d'un seul type d'agence permettra de favoriser la mixité sociale des locataires.

La suppression de la notion d'agence immobilière locale permettra aux agences immobilières sociales de pouvoir travailler sur le territoire d'une ou de plusieurs communes.

En ce qui concerne le Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, il paraît préférable qu'un texte spécifique soit consacré à sa création s'il y a lieu.

Il va de soi que ces deux termes «agences immobilières locales» et Conseil de l'Habitat» seront supprimés dans l'ensemble du texte de la présente proposition d'ordonnance.

N° 2 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

1. Supprimer les mots «Titre I – Agences immobilières sociales et locales».

2. Supprimer dans les articles 2 à 6 les mots «l'agence immobilière locale».

JUSTIFICATION

Amendement technique dépendant de l'amendement n° 1.

N° 3 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 2

Au 2°, remplacer les mots «les personnes qui habitent ensemble de fait» par les mots «les personnes partageant le même logement».

Bijlagen**Bijlage 1****Amendementen**

Nr. 1 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

OPSCHRIFT

In het opschrift de woorden “en plaatselijke” en de woorden “en tot oprichting van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Men moet de zaken eenvoudig houden en te veel actoren in eenzelfde huisvestingssector voorkomen. Aan de andere kant zal één soort van bureaus de sociale gemengdheid van de huurders in de hand werken.

Geen “plaatselijke woningbureaus” betekent dat de sociale woningbureaus op het grondgebied van een of meer gemeenten zullen kunnen optreden.

Voorts lijkt het raadzaam de oprichting van de Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in een specifieke tekst te regelen als die oprichting noodzakelijk blijkt.

Het spreekt vanzelf dat deze twee begrippen, te weten “plaatselijke woningbureaus” en “Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” uit de hele tekst van dit voorstel van ordonnantie geschrapt worden.

Nr. 2 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

1. De woorden «Titel I – Sociale en plaatselijke woningbureaus» te doen vervallen.

2. In de artikelen 2 tot 6, de woorden «het plaatselijk woningbureau» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Technisch amendement als gevolg van amendement nr. 1.

Nr. 3 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 2

In het 2°, de woorden «de personen die feitelijk samenwonen» te vervangen door de woorden «de personen die dezelfde woning delen».

JUSTIFICATION

Le texte originel de la proposition se référant à certaines définitions contenues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISF de la Région de Bruxelles-Capitale, il s'indique par souci de cohérence d'adapter les définitions qui en sont extraites au texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui s'est substitué à l'arrêté précité.

N° 4 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 2

Au 4°, remplacer les mots «à l'exception de ceux des enfants mineurs» par les mots «à l'exception de ceux des enfants à charge».

JUSTIFICATION

Le texte originel de la proposition se référant à certaines définitions contenues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISF de la Région de Bruxelles-Capitale, il s'indique par souci de cohérence d'adapter les définitions qui en sont extraites au texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui s'est substitué à l'arrêté précité.

N° 5 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Au 4°, supprimer la 2ème phrase.

JUSTIFICATION

Le texte originel de la proposition se référant à certaines définitions contenues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISF de la Région de Bruxelles-Capitale, il s'indique par souci de cohérence d'adapter les définitions qui en sont extraites au texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui s'est substitué à l'arrêté précité.

N° 6 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 2

Remplacer les points 5° et 6° par un point 5° nouveau, libellé comme suit:

VERANTWOORDING

Daar de oorspronkelijke tekst van het voorstel verwijst naar een aantal bepalingen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het raadzaam om, omwille van de samenhang, de aan dit besluit ontleende definities aan te passen aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, dat het voorvermelde besluit vervangt.

Nr. 4 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 2

In het 4°, de woorden «met uitzondering van de minderjarige kinderen» te vervangen door de woorden «met uitzondering van de kinderen ten laste».

VERANTWOORDING

Daar de oorspronkelijke tekst van het voorstel verwijst naar een aantal bepalingen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het raadzaam om, omwille van de samenhang, de aan dit besluit ontleende definities aan te passen aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, dat het voorvermelde besluit vervangt.

Nr. 5 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

In het 4°, de tweede zin te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Daar de oorspronkelijke tekst van het voorstel verwijst naar een aantal bepalingen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1993 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het raadzaam om, omwille van de samenhang, de aan dit besluit ontleende definities aan te passen aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, dat het voorvermelde besluit vervangt.

Nr. 6 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 2

Het 5° en 6° door een nieuw 5° te vervangen:

«Agence immobilière sociale: la personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;».

JUSTIFICATION

Il s'agit de définir la notion d'agence immobilière sociale en corrélation avec l'amendement n° 1.

N° 7 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 2

Ajouter un point 8° nouveau, libellé comme suit:

«8° revenus d'admission: les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement social.».

JUSTIFICATION

L'objet des subventions qui peuvent être accordées par la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 7, et la définition des ménages pouvant disposer d'un logement géré par l'agence immobilière sociale reprise à l'article 9, font référence aux revenus d'admission au logement social. Cette notion doit donc être reprise dans les définitions.

N° 8 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 2

Ajouter un point 9° nouveau, libellé comme suit:

«9° Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.».

JUSTIFICATION

La notion de gouvernement intervenant dans le texte de la présente ordonnance, il y a lieu de préciser qu'il s'agit du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

«Sociaal woningbureau: de publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de erkenning heeft gekregen van de Regering en tot taak heeft ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een woning vinden er een kunnen verkrijgen;».

VERANTWOORDING

Het gaat erom het begrip "sociaal woningbureau" te bepalen, rekening houdend met amendement nr. 1.

Nr. 7 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 2

Een nieuw 8° toe te voegen, luidend:

«8° toelatingsinkomens: de inkomens voor het verkrijgen van een sociale woning, vastgesteld door de Regering, met toepassing van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting.».

VERANTWOORDING

Voor de subsidies die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest krachtens artikel 7 kan verlenen aan de gezinnen die op grond van artikel 9 kunnen beschikken over een woning die wordt beheerd door het sociaal woningbureau, wordt rekening gehouden met de maximuminkomens om een sociale woning te verkrijgen; het begrip "toelatingsinkomens" moet dus in de definities opgenomen worden.

Nr. 8 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 2

Een nieuw 9° toe te voegen, luidend:

«9° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.».

VERANTWOORDING

Daar het begrip "Regering" in de tekst van deze ordonnantie voorkomt, moet gepreciseerd worden dat het de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreft.

N° 9 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 3

Au § 2, insérer un 2ème alinéa (nouveau), libellé comme suit: *«Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.»*

JUSTIFICATION

Pour tenir compte de la pratique déjà existante dans le secteur des agences immobilières sociales, il est indispensable de ne pas limiter leur action à la seule prise en gestion et d'introduire d'autres possibilités de disposer d'un bien immobilier.

N° 10 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 3

Dans le paragraphe 2, remplacer le 2ème alinéa par ce qui suit:

«Le Gouvernement détermine le contrat-type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels.»

JUSTIFICATION

Cet amendement permet d'introduire la faculté de conclure un bail liant directement le locataire à l'agence immobilière sociale, notamment en tenant compte de l'amendement n° 9, et d'éviter ainsi les difficultés engendrées par le mécanisme de subrogation.

Le Gouvernement déterminant le contrat-type de bail, l'égalité de traitement entre les usagers sera ainsi assurée.

N° 11 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 3

Au § 3, remplacer les mots «ne peuvent présenter aucune cause d'insalubrité telle qu'elle est définie par le Gouvernement.» par les mots «doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.»

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à introduire une référence objective à des conditions prédéterminées de salubrité du logement. En outre, il apparaît plus clair de faire référence à des normes à respecter plutôt qu'à une définition a contrario.

Nr. 9 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 3

In § 2, een (nieuw) tweede lid in te voegen, luidend: *«Het bureau kan ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die verband houden met hun doelstellingen.»*

VERANTWOORDING

Om rekening te houden met een reeds in de sector van de sociale woningbureaus gangbare praktijk, mag hun optreden niet worden beperkt tot alleen het beheer van een onroerend goed, maar moet er voorzien worden in andere mogelijkheden om over een onroerend goed te beschikken.

Nr. 10 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 3

In § 2, het 2de lid te vervangen door wat volgt:

«De Regering stelt de typehuur-overeenkomst vast die de huurder verbindt met het sociaal woningbureau of met de houder van zakelijke rechten.»

VERANTWOORDING

Gelet op amendement nr. 9 en om aldus de problemen te vermijden die door de regeling van de indeplaatsstelling worden veroorzaakt, kan door dit amendement een huurovereenkomst worden gesloten die de huurder rechtstreeks met het sociaal woningbureau verbindt.

Daar de Regering de typehuur-overeenkomst vaststelt, is de gelijke behandeling van alle gebruikers aldus gewaarborgd.

Nr. 11 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 3

In § 3, de woorden «mogen geenszins onbewoonbaar zijn zoals bepaald door de Regering» te vervangen door de woorden «moeten voldoen aan de door de Regering vastgestelde bewoonbaarheidsvoorwaarden.»

VERANTWOORDING

Dit amendement voegt een objectieve verwijzing in naar op voorhand vastgestelde bewoonbaarheidsvoorwaarden voor woningen. Bovendien is het beter eerder te verwijzen naar normen waaraan moet worden voldaan dan naar een definitie a contrario.

N° 12 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 3

Au § 4, remplacer la 1ère phrase par les mots:

«L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association oeuvrant à l'insertion.».

JUSTIFICATION

La possibilité du partenariat renforce le rôle des CPAS et des acteurs de terrain concernant la problématique du logement tout en freinant la multiplication des acteurs.

N° 13 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 4

Au § 1er, 1er alinéa, insérer le mot «minimale» après le mot «durée».

JUSTIFICATION

Cet amendement accroît la sécurité de la relation pour tous les partenaires en permettant aux agences immobilières sociales de prendre en gestion des immeubles ou parties d'immeubles pour une durée de 3 ou 9 ans minimum. Ceci permettra, en outre, en cas d'exécution de travaux de rénovation, d'en permettre l'amortissement sur une période excédant neuf années, notamment afin d'en limiter l'incidence sur les loyers.

N° 14 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 4

Au § 1er, remplacer les lettres a) et b) par ce qui suit:

«a) 3 ans en cas de gestion uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;

b) 9 ans en cas de travaux de rénovation importants.».

JUSTIFICATION

Il s'agit simplement de favoriser la clarté du texte, le a) et le b) étant mutuellement exclusifs.

Nr. 12 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 3

In § 4, de eerste zin te vervangen door de woorden:

«Het sociaal woningbureau zorgt, indien nodig, voor sociale begeleiding. Telkens dit nodig blijkt, zal die sociale begeleiding geschieden in partnerschap met een OCMW of met een vereniging die zich inzet voor integratie.».

VERANTWOORDING

De mogelijkheid van een partnerschap versterkt de rol van de OCMW's en van de veldwerkers op het vlak van de huisvesting en beperkt het aantal actoren.

Nr. 13 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 4

In § 1, eerste lid, voor het woord «duur» het woord «minimale» toe te voegen.

VERANTWOORDING

Dit amendement verhoogt de zekerheid voor alle partijen door de sociale woningbureaus de mogelijkheid te bieden gebouwen of gedeelten van gebouwen te beheren voor een duur van minimum 3 of 9 jaar. Bovendien kan op die manier de afschrijving van renovatiewerken over een periode van meer dan 9 jaar geschieden, meer bepaald om de gevolgen voor de huurprijzen te beperken.

Nr. 14 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 4

In § 1, de punten a) en b) te vervangen door:

«a) 3 jaar ingeval het alleen om het beheer gaat, na een eventuele proefperiode van een jaar;

b) 9 jaar ingeval er aanzienlijke renovatiewerken worden uitgevoerd.»

VERANTWOORDING

Het gaat er gewoon om de tekst te verduidelijken aangezien de punten a) en b) elkaar uitsluiten.

N° 15 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 4

Au § 1er, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit:

«Le Gouvernement détermine la nature et l'importance des travaux de rénovation visés à l'alinéa précédent.»

JUSTIFICATION

Cette disposition a pour but de maîtriser les coûts des travaux éventuels et d'éviter que les agences immobilières sociales ne se lancent dans des opérations de rénovation lourde, dépassant le cadre de leur mission.

N° 16 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 4

Au § 2, remplacer les mots «Dans tous les cas, l'agence immobilière sociale ou l'agence immobilière locale est subrogée au propriétaire» **par les mots:** *«Dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale, celle-ci est subrogée au titulaire de droits réels».*

JUSTIFICATION

Cet amendement tient compte des amendements ns° 9 et 10 qui introduisent pour les agences immobilières sociales d'autres possibilités de disposer d'un bien immobilier que le contrat de gestion et de conclure directement le bail avec le locataire.

L'agence peut prendre en gestion des biens auprès d'un titulaire de droits réels qui n'est pas nécessairement propriétaire.

N° 17 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 4

Ajouter un § 3, libellé comme suit:

«§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à

Nr. 15 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 4

In § 1, een tweede lid toe te voegen, luidend:

«De Regering bepaalt de aard en de omvang van de in het vorige lid bedoelde renovatiewerken.»

VERANTWOORDING

Die bepaling strekt ertoe de kosten van de eventuele werken binnen de perken te houden en te vermijden dat de sociale woningbureaus zware renovatiewerken doen uitvoeren die hun taak te buiten gaan.

Nr. 16 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 4

In de tweede paragraaf, de woorden «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», **te vervangen door de woorden:** *«In elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt, treedt dit bureau in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de invordering van enig bedrag dat door het gezin verschuldigd is en».*

VERANTWOORDING

Dit amendement houdt rekening met amendementen nrs. 9 en 10. Ingevolge die amendementen hebben de sociale woningbureaus, wat het beschikken over een onroerend goed betreft, andere mogelijkheden dan de beheers-overeenkomst en kunnen ze rechtstreeks met de huurder de huurovereenkomst sluiten.

Het bureau kan goederen beheren van een houder van zakelijke rechten die niet noodzakelijk eigenaar is.

Nr. 17 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 4

Een paragraaf 3 toe te voegen, luidend:

«§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal woning-

obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.»

JUSTIFICATION

Il s'agit d'inciter les agences immobilières sociales à négocier des loyers qui favorisent au mieux les intérêts du locataire en tenant compte des garanties qu'elles offrent au propriétaire. Celles-ci permettent notamment d'éviter au propriétaire un manque à gagner résultant du vide locatif et des défauts de paiement de loyer, lequel peut être estimé de l'ordre de 15% du produit locatif.

N° 18 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 5

Remplacer les mots «pris en gestion» par le mot «géré».

JUSTIFICATION

Il s'agit, en corrélation avec l'amendement n° 9, de tenir compte de toutes les possibilités pour les agences immobilières sociales de disposer d'un bien immobilier.

N° 19 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 6

Remplacer les mots «Le montant du loyer payé par le ménage est égal au loyer reçu par le propriétaire» par les mots «§ 1er – Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels».

JUSTIFICATION

En tout état de cause, le loyer est payé à l'agence immobilière sociale et partiellement rétrocédé au titulaire de droits réels. D'autre part, il y a lieu de ne pas limiter les possibilités de prise en gestion de biens immobiliers auprès des seuls propriétaires. La notion de «titulaire de droits réels» est plus globale que celle de «propriétaire».

bureau erop toe te zien in ieder geval een huurprijs te verkrijgen die lager ligt dan de huurprijzen op de privé-markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging, rekening houdend met de waarborgen die zij de houder van zakelijke rechten biedt.»

VERANTWOORDING

Het gaat erom de sociale woningbureaus ertoe aan te zetten huurprijzen te bedingen die zo veel mogelijk in het belang van de huurder zijn, rekening houdend met de waarborgen die zij de eigenaar bieden. Die waarborgen maken het onder meer mogelijk te vermijden dat de eigenaar verlies lijdt bij gebrek aan een huurder en door het niet-betalen van de huur. Dit verlies mag worden geraamd op 15 % van de huuropbrengst.

Nr. 18 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 5

In de Franse tekst de woorden «pris en gestion» te vervangen door het woord «géré».

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling, in wederzijdse samenhang met amendement nr. 9, rekening te houden met alle mogelijkheden voor de sociale woningbureaus om over een onroerend goed te beschikken.

Nr. 19 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 6

De woorden «Het huurbedrag betaald door het gezin is gelijk aan de huurprijs die de eigenaar ontvangt» te vervangen door de woorden «Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal woningbureau betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het bureau aan de houder van zakelijke rechten stort.».

VERANTWOORDING

De huur wordt hoe dan ook aan het sociaal woningbureau betaald en gedeeltelijk aan de houder van zakelijke rechten doorgestort. Anderzijds moeten de mogelijkheden inzake beheer van onroerende goederen niet worden beperkt tot de eigenaars. Het begrip «houder van zakelijke rechten» is ruimer dan het begrip «eigenaar».

N° 20 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 6

Ajouter un § 2, libellé comme suit:

«§ 2. – Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 3, § 2, 2ème alinéa, de la présente ordonnance, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de telle manière à être en tout cas inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.»

JUSTIFICATION

Dans le cas où l'agence immobilière sociale est elle-même titulaire de droits réels, il s'agit d'assurer la cohérence des loyers.

N° 21 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 7

1. Au § 1er, supprimer les points 1° et 4°.

2. Au § 1er, faire passer le point 5° au 2°.

3. Ajouter un § 2, libellé comme suit:

«§ 2. – Sans préjudice de l'alinéa 1er, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions annuelles destinées à:

1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation, conformément à l'article 4, § 1er;

2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires.»

JUSTIFICATION

Cet amendement est rendu nécessaire par la suppression des agences immobilières locales. Il permet de maintenir la différenciation établie à l'origine dans les modes d'intervention du Gouvernement en fonction des publics concernés, favorisant l'action des agences immobilières sociales en faveur des personnes disposant des plus faibles revenus.

Nr. 20 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 6

Een paragraaf 2 toe te voegen, luidend:

«§ 2. – Voor de onroerende goederen waarover het sociaal woningbureau zou beschikken krachtens artikel 3, § 2, tweede lid, en voor die welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het bureau zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur in ieder geval lager te zijn dan de huurprijzen op de privé-markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging.»

VERANTWOORDING

Het gaat erom de onderlinge samenhang tussen de huurprijzen te waarborgen in de gevallen waar het sociaal woningbureau zelf houder is van zakelijke rechten.

Nr. 21 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 7

1. In § 1, de punten 1° en 4° te doen vervallen.

2. In § 1, het punt 5° te verschuiven naar punt 2°.

3. Een paragraaf 2 toe te voegen, luidend:

«§ 2. – Onverminderd de bepalingen van het eerste lid kan de Regering bovendien voor de gezinnen wier inkomen niet hoger is dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning, jaarlijkse subsidies toekennen die bestemd zijn om:

1° bij te dragen in de kosten voor de renovatiewerken, overeenkomstig artikel 4, § 1;

2° bij te dragen in de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen die huren.»

VERANTWOORDING

Dit amendement is noodzakelijk wegens het afschaffen van de plaatselijke woningbureaus. Dankzij dit amendement kan het aanvankelijk vastgestelde onderscheid in de verschillende bijdragen van de Regering naar gelang van de betrokken personen, en dat het optreden van de sociale woningbureaus ten behoeve van de personen met de laagste inkomens bevordert, worden behouden.

N° 22 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 8

Remplacer le 1er alinéa par les mots:

«L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes:»

JUSTIFICATION

Cet amendement a pour objet de limiter la possibilité d'agrément aux seules agences remplissant les conditions fixées par la présente ordonnance.

N° 23 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 8

1. Au 3°, remplacer les mots «avec les communes ou les CPAS» par les mots «soit avec la ou les communes, soit avec le ou les CPAS».

2. Au 3°, insérer après la première phrase:

«Un accord de collaboration peut également être conclu avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation des missions de l'agence, notamment les sociétés immobilières de service public.»

JUSTIFICATION

1° Cet amendement tient compte de la suppression des agences immobilières locales et de la possibilité pour les agences immobilières sociales d'être actives sur le territoire d'une ou de plusieurs communes.

2° Cette nouvelle phrase élargit les possibilités de collaboration des agences immobilières sociales, telles qu'initialement prévues pour les agences immobilières locales (exemple: collaboration avec les sociétés immobilières de service public).

N° 24 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 8

Remplacer le point 4° par ce qui suit:

«4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par la conclusion de partenariats, un personnel mini-

Nr. 22 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 8

Het eerste lid te vervangen door:

«De Regering kan de sociale woningbureaus slechts een erkenning verlenen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen:»

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de mogelijkheid tot erkenning te beperken tot de sociale woningbureaus die aan de in deze ordonnantie gestelde voorwaarden voldoen.

Nr. 23 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 8

1. In punt 3°, de woorden «met de gemeenten of de OCMW's» te vervangen door de woorden «hetzij met de gemeente(n), hetzij met het of de OCMW's».

2. In punt 3°, na de eerste zin de volgende zin toe te voegen:

«Er kan tevens een samenwerkingsakkoord worden gesloten met de rechtspersonen of de natuurlijke personen die een belang hebben bij de verwezenlijking van de taken van het bureau, onder meer de openbare vastgoedmaatschappijen.»

VERANTWOORDING

1° Dit amendement houdt rekening met de afschaffing van de plaatselijke woningbureaus en met de mogelijkheid dat de sociale woningbureaus op het grondgebied van één of meer gemeenten actief kunnen zijn.

2° De nieuwe zin verruimt de samenwerkingsmogelijkheden van de sociale woningbureaus, zoals zulks aanvankelijk het geval was voor de plaatselijke woningbureaus (bijvoorbeeld: samenwerking met de openbare vastgoedmaatschappijen).

Nr. 24 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 8

Punt 4° te vervangen door:

«4° een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, eventueel door middel van

mal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;».

JUSTIFICATION

Il s'agit tout d'abord de favoriser les partenariats afin de renforcer la cohérence de l'action tout en limitant les frais de fonctionnement.

La notion de médiateur social est remplacée par la notion plus appropriée de travailleur social.

Le recours aux services d'un technicien en bâtiment se justifie par le fait même que l'agence peut être amenée à faire procéder à des travaux de rénovation (études préalables, surveillance des chantiers, appel à la concurrence, ...). Ainsi, la présence d'un membre du personnel uniquement affecté à la prospection ne se justifie pas.

N° 25 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

*Article 8***Remplacer le point 5° par ce qui suit:**

«5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°.».

JUSTIFICATION

Cet amendement découle de l'amendement n° 1. Il garantit également la transmission des rapports d'activité des représentants des services publics.

N° 26 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

*Article 8***Ajouter un point 6°, libellé comme suit:**

«6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant un représentant désigné par le Gouvernement et au moins un représentant de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, ces représentants siégeant tous avec voix délibérative;».

JUSTIFICATION

Cet amendement découle de la suppression des agences immobilières locales et intègre ce qui était prévu pour celles-ci dans la nouvelle structure. Il favorise une gestion transparente et prévoit, outre la présence d'un représentant

partnershipovereenkomsten. Dit personeel dient te bestaan uit minstens één maatschappelijk werker met een diploma of met een nuttige ervaring van ten minste drie jaar, en een technicus inzake gebouwen ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd.».

VERANTWOORDING

Het gaat erom het partnership te bevorderen om de samenhang van de actie te verbeteren en tegelijkertijd de werkingskosten te beperken.

Het begrip «sociaal bemiddelaar» wordt vervangen door het begrip «maatschappelijk werker», dat meer geschikt is.

Het is verantwoord een beroep te doen op een technicus inzake gebouwen omdat het woningbureau ertoe kan genoodzaakt zijn renovatiewerken te doen uitvoeren (voorafgaande onderzoeken, toezicht op de bouwplaatsen, uitnodiging tot mededinging, ...). Derhalve is de aanwezigheid van een personeelslid dat uitsluitend met prospectie is belast niet gerechtvaardigd.

Nr. 25 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

*Artikel 8***Punt 5° te vervangen door:**

«5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners.»

VERANTWOORDING

Dit amendement vloeit voort uit amendement nr. 1. Het zorgt er tevens voor dat de activiteitenverslagen aan alle vertegenwoordigers van de openbare diensten worden bezorgd.

Nr. 26 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

*Artikel 8***Een punt 6° toe te voegen, luidend:**

«6° één van de beheersorganen dient een raad van bestuur te zijn waarvan een vertegenwoordiger van de Regering en minstens één vertegenwoordiger van elke openbare partner die zulks heeft gevraagd, deel uitmaken. Al die vertegenwoordigers hebben recht van stemming.».

VERANTWOORDING

Dit amendement vloeit voort uit de afschaffing van de plaatselijke woningbureaus en voegt in de nieuwe structuur de bepalingen in welke op die woningbureaus betrekking hadden. Het bevordert een doorzichtig beheer

du Gouvernement, la présence de représentants des associés publics pour autant qu'ils désirent s'impliquer dans la gestion des agences immobilières sociales.

N° 27 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 8

Ajouter un point 7°, libellé comme suit:

«7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités, et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions.»

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à garantir l'honorabilité et le désintéressement des associations agréées.

N° 28 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 9

1. Au § 1er, remplacer les mots «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» **par les mots** «supérieurs aux revenus d'admission du logement social, majorés de 50%».

2. Au § 1er, ajouter la phrase suivante:

«Toutefois, deux tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale doivent être attribués à des ménages disposant de revenus inférieurs aux revenus d'admission du logement social.»

JUSTIFICATION

Cet amendement, découlant de l'amendement n° 1, permet de confirmer l'objectif de mixité sociale tout en garantissant une action accrue en faveur des populations à faibles revenus.

en bepaalt dat er, naast een vertegenwoordiger van de Regering, tevens vertegenwoordigers van de openbare partners dienen te zijn, indien die bij het beheer van de sociale woningbureaus wensen te worden betrokken.

Nr. 27 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 8

Een punt 7° toe te voegen, luidend:

«7° de voorzitter, de bestuurders, de directeur en de gemachtigden mogen niet in eer herstelde personen zijn die, zelfs met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgesteld in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod uit te spreken.»

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de eerbaarheid en onbaatzuchtigheid van de erkende verenigingen te waarborgen.

Nr. 28 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 9

1. In § 1, de woorden «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)» **te vervangen door de woorden** «het toelatingsinkomen voor een sociale woning, vermeerderd met 50%».

2. In § 1, de volgende zin toe te voegen:

«Twee derde van de door het sociaal woningbureau beheerde woningen dienen evenwel te worden toegekend aan gezinnen die minder inkomen hebben dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning.»

VERANTWOORDING

Dit amendement, dat voortvloeit uit amendement nr. 1, bevestigt de doelstelling van de sociale gemengdheid en waarborgt tevens een doeltreffender optreden ten behoeve van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen.

N° 29 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Supprimer le «Chapitre III – L'agence immobilière locale» et les articles 10, 11 et 12.

JUSTIFICATION

Amendement technique dépendant de l'amendement n° 1.

N° 30 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 13

1. Au § 1er, remplacer les mots «aux articles 7 et 10.» par les mots «à l'article 7».

2. Au § 2, supprimer les mots «ou l'agence immobilière locale».

JUSTIFICATION

Amendement technique dépendant de l'amendement n° 1.

N° 31 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

Article 14

Remplacer les mots «du présent Titre» par les mots «de la présente ordonnance.».

JUSTIFICATION

Amendement technique dépendant de l'amendement n° 1.

N° 32 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT

1. Supprimer les mots «Titre II – Conseil de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale».

2. Supprimer les articles 16 à 19.

Nr. 29 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

De woorden «Hoofdstuk III – Het plaatselijk woningbureau» en de artikelen 10, 11 en 12 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Technisch amendement als gevolg van amendement nr. 1.

Nr. 30 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 13

1. In § 1, de woorden «In de artikelen 7 en 10» te vervangen door de woorden «in artikel 7».

2. In § 2, de woorden «of het plaatselijk woningbureau» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Technisch amendement als gevolg van amendement nr. 1.

Nr. 31 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

Artikel 14

De woorden «van deze titel» te vervangen door de woorden «van deze ordonnantie».

VERANTWOORDING

Technisch amendement als gevolg van amendement nr. 1.

Nr. 32 van Mevrouw Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT

1. De woorden «Titel II – Raad voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest» te doen vervallen.

2. De artikelen 16 tot 19 te doen vervallen.

N° 33 de M. Philippe DEBRY

Article 2

Au 5°, remplacer les mots «la personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement» **par les mots** «la personne morale de droit privé établie sous la forme d'une ASBL conformément à la loi du 27 juillet 1921 et respectant les conditions précisées par la présente ordonnance, ayant obtenu l'agrément du Gouvernement»

JUSTIFICATION

Afin de distinguer la nature et la mission des Agences immobilières sociales (AIS) par rapport au secteur du logement social en général et des acteurs locaux d'autre part, les AIS se constitueront en asbl.

N° 34 de M. Philippe DEBRY

Article 2

Au 5°, remplacer les mots «a pour mission sur le plan régional de permettre l'accès au logement des personnes sans-abri et en état de précarité psycho-sociale» **par les mots** «a pour mission, dans les limites du territoire régional, de permettre l'accès au logement des ménages à faibles revenus ou en état de précarité socio-économique»

JUSTIFICATION

Les agences immobilières sociales exerceront leur mission dans les limites du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale moyennant l'agrément du Gouvernement selon des critères définis plus loin.

Les agences immobilières sociales s'adressent à un public à faible revenu (même conditions que le logement social), avec possibilité de dérogation pour les personnes en situation de surendettement telle que définie dans l'ordonnance et encadrées par une institution agréée pour la médiation de dette.

N° 35 de M. Philippe DEBRY

*Article 2***Supprimer le 6°.**

JUSTIFICATION

La distinction entre Agence immobilière sociale et Agence immobilière locale ne nous apparaît pas pertinente.

Nr. 33 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 2

In 5°, de woorden “de publiek-rechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon die de erkenning heeft verkregen van de regering” **te vervangen door de woorden** “de privaatrechtelijke rechtspersoon die de vorm heeft aangenomen van een vzw overeenkomstig de wet van 27 juli 1921 en die voldoet aan de in deze ordonnantie gestelde voorwaarden, welke door de regering erkend is”

VERANTWOORDING

Om een onderscheid te maken tussen de aard en de opdracht van de sociale woningbureaus en die van de sector van de sociale huisvesting in het algemeen en die van de lokale partners, moeten de sociale woningbureaus de vorm van een vzw aannemen.

Nr. 34 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 2

In 5°, de woorden «tot taak heeft op gewestelijk vlak ervoor te zorgen dat daklozen en personen die een onzeker bestaan leiden om psycho-sociale redenen een woning kunnen verkrijgen» **te vervangen door de woorden** «op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot taak heeft ervoor te zorgen dat gezinnen met een bescheiden inkomen of die om psycho-sociale redenen een onzeker bestaan leiden, een woning kunnen verkrijgen»

VERANTWOORDING

De sociale woningbureaus oefenen hun opdracht uit op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nadat zij door de regering erkend zijn volgens de verderop gestelde criteria.

De sociale woningbureaus richten zich tot mensen met een bescheiden inkomen (zelfde voorwaarden als voor de sociale huisvesting). Ze kunnen afwijkingen toestaan voor mensen met een overmatige schuldenlast, zoals die gedefinieerd wordt in de ordonnantie, en die door een erkende instelling voor schuldbemiddeling begeleid worden.

Nr. 35 van de heer Philippe DEBRY

*Artikel 2***Punt 6° te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het onderscheid tussen sociaal woningbureau en plaatselijk woningbureau is volgens ons niet ter zake dienend.

N° 36 de M. Philippe DEBRY

Article 3

1. Au § 2, remplacer la seconde phrase du premier alinéa par la phrase suivante:

«A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des mandats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.»

2. Au même § 2, supprimer le second alinéa.

JUSTIFICATION

Afin d'optimiser l'efficacité de l'outil, il est important de laisser ouvertes toutes les possibilités, il n'y a aucune raison d'exclure a priori la technique de la location et sous-location.

N° 37 de M. Philippe DEBRY

Article 4

Au § 1, remplacer les littéra a) et b) par les mots:

«a) 3 ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;

b) 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.»

JUSTIFICATION

Ici encore, s'il est important de fixer une durée minimale de prise en location, il faut laisser ouverte toute possibilité sur la durée du bail, mais en fixant des minima.

N° 38 de M. Philippe DEBRY

Article 6

Remplacer les mots «diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé aux articles 7 et 10» par les mots «diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 7; le montant de cette intervention sera fonction des revenus du ménage selon des modalités fixées par le Gouvernement.»

Nr. 36 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 3

1. In § 2, de tweede zin van het eerste lid te vervangen door de volgende zin:

«Daartoe kent het de houders van zakelijke rechten beheersopdrachten toe en sluit het met hen huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.»

2. In dezelfde § 2, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Ter wille van de efficiëntie is het belangrijk dat alle mogelijkheden opengelaten worden. Er is geen enkele reden om de techniek van de verhuur en de onderverhuur a priori uit te sluiten.

Nr. 37 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 4

In § 1, de letters a) en b) te vervangen door de woorden:

«a) 3 jaar ingeval het alleen om het beheer of de verhuur gaat, na een eventuele proefperiode van een jaar;

b) 9 jaar ingeval er aanzienlijke renovatiewerkzaamheden moeten worden verricht.»

VERANTWOORDING

Ook hier is het belangrijk dat een minimumduur voor de huurovereenkomst vastgesteld wordt. Afgezien daarvan blijft de duur van de huurovereenkomst vrij.

Nr. 38 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 6

De woorden «verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in de artikelen 7 en 10» te vervangen door de woorden «verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in artikel 7; het bedrag van die tegemoetkoming zal afhangen van de gezinsinkomens volgens door de regering gestelde regels.»

JUSTIFICATION

Il convient de préciser que l'intervention publique qui doit permettre de réduire le loyer payé par le locataire doit tenir compte des revenus du ménage. Il ne s'agit pas d'instaurer un mécanisme identique à celui en vigueur dans le logement social, mais les principes de base devraient s'en inspirer.

N° 39 de M. Philippe DEBRY

Article 7

Remplacer les mots «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:» **par les mots** «Pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le gouvernement peut, dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions qu'il fixe, accorder des subventions annuelles destinées à:».

JUSTIFICATION

Dans la mesure où les AIS admettraient des ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission dans le logement social, il n'y a pas de raison que la région intervienne d'une façon ou d'une autre dans le financement de cette partie de l'activité de l'AIS. Il convient de réserver les moyens régionaux aux seuls locataires rentrant dans les conditions d'admission.

N° 40 de M. Philippe DEBRY

Article 8

Au 1°, ajouter les mots: «et compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins 50 % de personnes morales ou physiques privées ayant un intérêt dans la réalisation de l'objet de l'agence immobilière sociale, un représentant désigné par le gouvernement et au moins un représentant de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande».

JUSTIFICATION

Cette disposition garantit le caractère mixte de l'ASBL AIS, tout en permettant la constitution d'AIS entièrement privée, cela dans le but d'éviter la mainmise du pouvoir politique sur l'AIS, avec toutes les dérives que cela peut entraîner.

VERANTWOORDING

Het gaat erom te preciseren dat bij de vaststelling van de bijdrage van de overheid die de mogelijkheid moet bieden de door de huurder betaalde huurprijs te verlagen rekening moet worden gehouden met het gezinsinkomen. Het is niet de bedoeling eenzelfde regeling in te voeren als die welke geldt voor de sociale huisvesting. De grondbeginselen van die regeling kunnen echter wel model staan.

Nr. 39 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 7

De woorden «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» **te vervangen door:** «Voor de gezinnen wier inkomen niet hoger ligt dan het inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning kan de regering, binnen de grenzen van het begrotingkrediet en onder de door haar gestelde voorwaarden, jaarlijkse subsidies verlenen ten einde».

VERANTWOORDING

Indien de sociale woningbureaus gezinnen zouden toelaten wier inkomen hoger ligt dan het inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning is er geen enkele reden waarom de regering zou bijdragen in de financiering van dit deel van de activiteit van het sociaal woningbureau. De middelen van het Gewest moeten uitsluitend worden aangewend voor degenen die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

Nr. 40 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 8

In het punt 1° de volgende zin toe te voegen: «en als beheersorgaan onder meer een raad van bestuur hebben die ten minste uit 50 % rechtspersonen of natuurlijke personen bestaat die een belang hebben bij de verwezenlijking van het doel van het sociaal woningbureau, en waarin een door de regering aangewezen vertegenwoordiger en ten minste één vertegenwoordiger van elke openbare vennoot indien die daarom heeft gevraagd zitting hebben».

VERANTWOORDING

Die bepaling waarborgt het gemengd karakter van de vzw en maakt het tevens mogelijk sociale woningbureaus op te richten die volledig in privéhanden zijn. Een en ander strekt ertoe te vermijden dat de sociale woningbureaus in handen komen van de politieke macht, met alle mogelijke wantoestanden die zulks tot gevolg kan hebben.

N° 41 de M. Philippe DEBRY

Article 9

Au § 2, remplacer les mots «pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement» **par les mots** «pour autant que les ménages concernés bénéficient d'un suivi par une institution agréée de médiation de dettes telle que définie par l'ordonnance du 7 novembre 1996».

JUSTIFICATION

Plutôt que des critères de revenus qui sont justement peu pertinents dans le cas d'un surendettement, nous faisons référence à un critère plus objectif et plus pertinent qui est la prise en charge d'un ménage surendetté par un organisme agréé de médiation des dettes. Ce suivi dispense par ailleurs l'AIS de la guidance budgétaire du ménage en question.

N° 42 de M. Philippe DEBRY

Artikel 14

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Afin d'augmenter l'efficacité du dispositif, aucune limitation n'est apportée concernant le type et la provenance des biens mis à la disposition des agences immobilières sociales.

N° 43 de Mme Isabelle MOLENBERG, MM. Alain BULTOT, Philippe DEBRY et Michel DEMARET (sous-amendement à l'amendement n° 6)

Article 2

Au 5°, supprimer les mots «de droit public ou privé».

N° 44 de M. Jean DEMANNEZ (Sous-amendement à l'amendement n° 28)

Article 9

- Au § 1er, supprimer les mots** «majorés de 50%».
- Au même § 1er, 2e phrase, remplacer les mots** «deux tiers» **par les mots** «un tiers», **le mot** «doivent» **par le**

Nr. 41 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 9

In § 2 de woorden «voor zover de maandelijkse inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan een door de Regering vast te stellen maximum» **te vervangen door de woorden** «voor zover de betrokken gezinnen worden begeleid door een erkende instelling voor schuldbemiddeling zoals bedoeld in de ordonnantie van 7 november 1996».

VERANTWOORDING

Aangezien de criteria van de inkomsten weinig relevant zijn in het geval van een overmatige schuldenlast verwijzen wij naar een objectiever en meer ter zake dienend criterium, namelijk de begeleiding van een gezin met een overmatige schuldenlast door een erkende instelling voor schuldbemiddeling. Die nazorg brengt met zich dat het sociaal woningbureau zich niet moet bezighouden met de budgetbegeleiding van het betrokken gezin.

Nr. 42 van de heer Philippe DEBRY

Artikel 14

Het artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Om de doelmatigheid van de bepaling te verbeteren, wordt geen enkele beperking gesteld met betrekking tot het soort en de herkomst van de goederen die ter beschikking worden gesteld van de sociale woningbureaus.

Nr. 43 van mevr. Isabelle MOLENBERG, de heren Alain BULTOT, Philippe DEBRY en Michel DEMARET (subamendement op amendement nr. 6)

Artikel 2

In 5°, de woorden «publiekrechtelijke of privaatrechtelijke» **te doen vervallen.**

Nr. 44 van de heer Jean DEMANNEZ (Subamendement op amendement nr. 28)

Artikel 9

- In de eerste paragraaf, eerste lid, de woorden** «vermeerderd met 50 %» **te doen vervallen.**
- In het tweede lid het woord** «twee» **te vervangen door het woord** «één», **de woorden** «dienen evenwel te wor-

mot «peut» et le mot «inférieurs» par les mots «supérieurs de 50%».

JUSTIFICATION

Sans incidence sur le fond, cette modification de forme affirme mieux la volonté de réserver 2/3 des logements disponibles aux ménages qui respectent les revenus d'admission du logement social.

N° 45 de M. Jean DEMANNEZ (Sous-amendement à l'amendement n° 20)

Article 6

Au § 2, entre les mots «en tout cas» et le mot «inférieur», insérer le mot «sensiblement».

JUSTIFICATION

La volonté de pratiquer des loyers accessibles aux ménages qui ne peuvent avoir accès au logement traditionnel doit apparaître plus clairement.

N° 46 de MM. Denis GRIMBERGHS et Philippe DEBRY (en ordre principal)

Article 8

Supprimer le 3°.

JUSTIFICATION

S'il semble assez évident que certaines agences immobilières sociales sont susceptibles d'être créées à l'origine de pouvoirs locaux, il semble par contre assez étonnant que, dans le cadre d'une ordonnance régionale, le gouvernement régional ne puisse accorder son soutien à une association que si celle-ci a un accord de collaboration avec des pouvoirs locaux. En l'occurrence, si dans un dossier d'agrément, il est utile que l'on puisse disposer des différents accords de collaboration conclus à titre d'information, il semble par contre assez surprenant d'en faire une condition formelle pour que le gouvernement régional puisse agréer l'institution.

En effet, on ne peut imaginer que les pouvoirs publics locaux soient davantage compétents que les organes de la Région pour déterminer si une association est à même de remplir les missions prévues dans cette ordonnance. De plus, l'imposition d'une collaboration avec les pouvoirs publics locaux sur le territoire desquels les biens sont gérés est également à proscrire dans la mesure où l'on peut imaginer que certaines initiatives prises par le secteur associatif ne plaisent pas à un pouvoir local à un moment déterminé tout en étant en parfaite adéquation avec les objectifs fixés dans le cadre des politiques régionales.

den toegekend" te vervangen door de woorden "mag evenwel worden toegekend" en de woorden "die minder inkomen hebben dan" te vervangen door de woorden "wier inkomen 50 % hoger ligt dan".

VERANTWOORDING

Die wijziging heeft geen betrekking op de inhoud maar wel op de vorm en doet beter de wil om twee derde van de beschikbare woningen te reserveren voor de gezinnen wier inkomen overeenkomt met het inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning naar voren komen.

Nr. 45 van de heer Jean DEMANNEZ (Subamendement op amendement nr. 20)

Artikel 6

In § 2 tussen de woorden «in ieder geval» en «lager» het woord «aanzienlijk» toe te voegen.

VERANTWOORDING

De wil om huurprijzen te hanteren die haalbaar zijn voor de gezinnen die geen toegang hebben tot de traditionele woningen dient duidelijker tot uiting te komen.

Nr. 46 van de heren Denis GRIMBERGHS en Philippe DEBRY (subsidiair)

Artikel 8

Punt 3 ° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het spreekt voor zich dat de lokale besturen aan de basis liggen van bepaalde sociale woningbureaus, maar toch is het verbazend dat de gewestregering in het kader van een gewestelijke ordonnantie, enkel haar steun kan verlenen aan een vereniging indien die een samenwerkingsakkoord gesloten heeft met lokale besturen. Het kan nuttig zijn om in het erkenningsdossier de verschillende samenwerkingsakkoorden ter informatie te laten opnemen, maar het wekt verbazing dat dit een formeel vereiste wordt om door de gewestregering erkend te worden.

Wij kunnen ons inderdaad moeilijk voorstellen dat de lokale besturen beter geplaatst zijn dan het gewestelijk bestuur om na te gaan of een vereniging in staat is de taken bedoeld in deze ordonnantie uit te voeren. De verplichting om samen te werken met de lokale besturen op het grondgebied waarvan de goederen beheerd worden, is ook onaanvaardbaar want het kan best gebeuren dat een lokaal bestuur op een bepaald ogenblik niet ingenomen is met initiatieven van verenigingen, die niettemin beantwoorden aan de doelstellingen van het gewestelijk beleid.

N° 47 de MM. Denis GRIMBERGHS et Philippe DEBRY (en ordre subsidiaire)

Article 8

Remplacer le 3° par les mots:

«3° – déposer un dossier à l'appui de sa demande d'agrément dans lequel le demandeur expose comment il entend rencontrer les objectifs fixés dans la présente ordonnance et, le cas échéant, les collaborations organisées avec des pouvoirs publics locaux ou avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation des missions de l'agence».

JUSTIFICATION

Voir amendement n° 46.

N° 48 de M. Denis GRIMBERGHS

Article 6

Compléter le 2ème tiret par la phrase suivante:

«Cette participation ne pourra toutefois excéder 15% du montant du loyer perçu par le propriétaire sauf si le loyer total payé par le ménage n'excède pas 20% de ses revenus;».

N° 49 de MM. Philippe DEBRY et Denis GRIMBERGHS

Article 7

Au § 1er, compléter le 2° par la phrase suivante:

«Le montant de l'intervention régionale sera fonction des revenus du ménage selon des modalités fixées par le Gouvernement».

JUSTIFICATION

Voir amendement n° 38.

Nr. 47 van de heren Denis GRIMBERGHS en Philippe DEBRY (subsidiair)

Artikel 8

Punt 3° door de volgende tekst te vervangen:

«3° – een dossier indienen samen met de aanvraag tot erkenning waarin de aanvrager uiteenzet hoe hij de doelstellingen gesteld in deze ordonnantie wil bereiken, in voorkomend geval, hoe hij zal samenwerken met de lokale overheid of met de rechtspersonen of natuurlijke personen die een belang hebben bij de uitvoering van de opdrachten van het bureau.

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 46.

Nr. 48 van de heer Denis Grimberghs

Artikel 6

In paragraaf 1, na de eerste twee streepjes, de volgende bepaling toe te voegen:

«Die bijdrage mag evenwel niet meer bedragen dan 15% van het bedrag van het huurgeld dat de eigenaar krijgt, behalve indien de totale huursom die het gezin betaalt niet meer bedraagt dan 20% van zijn inkomen.»

Nr. 49 van de heren Philippe DEBRY en Denis GRIMBERGHS

Artikel 7

In 2° van de eerste paragraaf, een zin toe te voegen, luidend:

«Het bedrag van de bijdrage van het Gewest zal afhangen van het gezinsinkomen overeenkomstig nadere regels die door de Regering worden vastgesteld.»

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 38.

N° 50 de Mme Isabelle MOLENBERG et M. Alain BULTOT (en remplacement de l'amendement n° 21)

Article 7

1. Au § 1er, supprimer les points 2° et 4°.

2. Au § 1er, remplacer le point 1° par:

«1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;»

3. Ajouter un § 2, libellé comme suit:

«§ 2. Sans préjudice du § 1er, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions 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 d'accompagnement social des ménages locataires.»

JUSTIFICATION

Cet amendement est rendu nécessaire par la suppression des agences immobilières locales. Il permet de maintenir la différenciation établie à l'origine dans les modes d'intervention du gouvernement en fonction des publics concernés, favorisant l'action des agences immobilières sociales en faveur des personnes disposant des plus faibles revenus.

En ce qui concerne le déficit locatif et l'accompagnement social, il convient de réserver les moyens régionaux aux seuls locataires rentrant dans les conditions d'admission du logement social, et donc, d'amender l'article 7 par l'ajout du § 2.

N° 51 de M. Denis GRIMBERGHS

Article 7

Ajouter un § 2 libellé comme suit:

«§ 2. Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci ainsi que les communes peuvent accorder aux agences immobilières sociales 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;

Nr. 50 van mevr. Isabelle MOLENBERG en de heer Alain BULTOT (ter vervanging van amendement nr. 21)

Artikel 7

1. In § 1, 2° en 4° te doen vervallen.

2. In § 1, 1° te vervangen door:

«1° tegemoet te komen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;»

3. Een § 2 toe te voegen, luidend:

«§ 2. Onverminderd § 1 kan de Regering bovendien voor de gezinnen wier inkomen niet hoger ligt dan het inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning, subsidies verlenen om:

1° tegemoet te komen in het huurtekort, dat het verschil is tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° tegemoet te komen in de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen die huren.»

VERANTWOORDING

Dit amendement is noodzakelijk omdat er geen plaatselijke woningbureaus opgericht worden. Op die manier wordt het oorspronkelijke onderscheid behouden tussen de verschillende tegemoetkomingen van de regering naar gelang de doelgroep. De initiatieven van de sociale woningbureaus ten gunste van personen met de kleinste inkomens worden aangemoedigd.

Wat het huurtekort en de sociale begeleiding betreft moeten de middelen van het Gewest enkel gaan naar de huurders die aan de voorwaarden voor het verkrijgen van sociale woningen voldoen. In artikel 7 moet dus § 2 toegevoegd worden.

Nr. 51 van de heer Denis GRIMBERGHS

Artikel 7

Een § 2 toe te voegen, luidend:

«§ 2. Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de door de regering te stellen voorwaarden, kunnen de regering en de gemeenten aan de erkende sociale woningsbureaus 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° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

JUSTIFICATION

Cohérence avec le texte voté à l'article 6.

N° 52 de M. Alain BULTOT

Article 8

1. Au 3°, insérer la phrase suivante après la première phrase:

«Au cas où un tel accord de collaboration n'est pas délivré dans un délai de soixante jours prenant cours à la date de la demande, l'agence peut introduire un recours auprès du gouvernement».

2. Au 3°, deuxième phrase:

— remplacer les mots «cet accord» par les mots «ces accords»;

— après les mots «finalité sociale», insérer les mots «,ainsi que les modalités de recours,».

N° 53 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG (en remplacement des amendements n°s 23 et 52)

Article 8

Remplacer le 3° par la disposition suivante:

“3° conclure au moins un accord de collaboration avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité de biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice de l'alinéa 1er, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses mis-

2° bijdragen in de werkingskosten en de personeelskosten.

VERANTWOORDING

Samenhang met de aangenomen tekst van artikel 6.

Nr. 52 van de heer Alain BULTOT

Artikel 8

1. In het punt 3°, na de eerste zin, de volgende zin in te voegen:

«Ingeval een dergelijk samenwerkingsakkoord niet gesloten wordt binnen een termijn van zestig dagen te rekenen vanaf de datum van de aanvraag, kan het woningbureau een beroep instellen bij de regering.»

2. In het punt 3°, in de tweede zin,

— de woorden «dit akkoord» te vervangen door de woorden «deze akkoorden»;

— na de woorden «sociale doelgerichtheid» de woorden «alsmede de voowaarden voor het beroep» in te voegen.

Nr. 53 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG (ter vervanging van de amendementen nrs 23 en 52)

Artikel 8

Punt 3° te vervangen door de volgende bepaling:

“3° op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociale woningbureau beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het woningbureau zijn project wil ontwikkelen. De Regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft.

Wanneer het woningbureau goederen beheert of zijn actie wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's nadere samenwerkingsregels voor.

Het sociale woningbureau zal eveneens een samenwerkingsakkoord kunnen sluiten met de natuurlijke en rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn

sions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public."

JUSTIFICATION

Cet amendement tient compte de la suppression des Agences immobilières locales et de la possibilité pour les Agences immobilières sociales d'être actives sur le territoire d'une ou de plusieurs communes.

Il élargit les possibilités de collaboration des Agences immobilières sociales, telles qu'initialement prévues pour les Agences immobilières locales (exemple: collaboration avec les sociétés immobilières de service public).

N° 54 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG (en remplacement de l'amendement n° 26)

Article 8

Ajouter un 6° libellé comme suit:

"6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant, avec voix délibérative, de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;"

JUSTIFICATION

Cet amendement découle de la suppression des Agences immobilières locales et intègre ce qui était prévu pour celles-ci dans la nouvelle structure. Il favorise une gestion transparente et prévoit, outre la présence d'un représentant du gouvernement, la présence de représentants des associés publics pour autant qu'ils désirent s'impliquer dans la gestion des Agences immobilières sociales.

N° 55 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 1^{er}

Remplacer les mots «aux articles 23 et 39» par les mots «à l'article 39».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à rendre le texte de la proposition d'ordonnance conforme à l'avis du Conseil d'Etat.

opdrachten, en onder meer met de openbare vastgoedmaatschappijen."

VERANTWOORDING

Dit amendement houdt rekening met de afschaffing van de plaatselijke woningbureaus en met de mogelijkheid voor de sociale woningbureaus om te opereren op het grondgebied van één of meer gemeenten.

Het verruimt de samenwerkingsmogelijkheden van de sociale woningbureaus, zoals dat aanvankelijk voor de plaatselijke woningbureaus was voorzien (bijvoorbeeld: de samenwerking met de openbare vastgoedmaatschappijen).

Nr. 54 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG (ter vervanging van amendement nr. 26)

Artikel 8

Een 6° toe te voegen luidend:

"6° een van de beheersorganen dient een raad van bestuur te zijn waarvan ten minste een stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die erom heeft gevraagd en een vertegenwoordiger met raadgevende stem van de Regering deel uitmaken;"

VERANTWOORDING

Dit amendement vloeit voort uit de afschaffing van de plaatselijke woningbureaus en voegt in de nieuwe structuur de bepalingen in welke op die bureaus betrekking hadden. Het bevordert een doorzichtig beheer en bepaalt dat er, naast een vertegenwoordiger van de Regering, tevens vertegenwoordigers van de openbare partners dienen te zijn indien zij bij het beheer van de sociale woningbureaus wensen te worden betrokken.

Nr. 55 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 1

De woorden «in de artikelen 23 en 39» te vervangen door de woorden «in artikel 39».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de tekst van het voorstel van ordonnantie in overeenstemming te brengen met het advies van de Raad van State.

N° 56 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 2

Au 5°, insérer le mot «locatif» après le mot «logement».

JUSTIFICATION

Il importe de préciser que la mission de l'agence immobilière sociale concerne uniquement le logement locatif.

N° 57 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 2

Au 6°, remplacer les mots «toute personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire» par les mots «toute société immobilière de service public, telle que définie par l'article 2, 3° de 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».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à rendre le texte de la proposition d'ordonnance conforme à l'avis du Conseil d'Etat.

N° 58 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 3

1. **Au § 4, compléter la 1ère phrase par les mots «spécifiquement en rapport avec la location d'un logement».**
2. **Au § 4, supprimer le second alinéa.**

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à rencontrer les remarques du Conseil d'Etat en ce qui concerne les compétences de la Région dans le domaine des formes d'aide et d'assistance aux familles définies dans la loi spéciale du 8 août 1980.

Nr. 56 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 2

In het punt 5°, het woord «woning» te vervangen door het woord «huurwoning».

VERANTWOORDING

Er dient gepreciseerd te worden dat de opdracht van het sociale woningbureau enkel betrekking heeft op de huurwoningen.

Nr. 57 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 2

In het punt 6°, de woorden «iedere rechtspersoon die tot taak heeft sociale woningen tot stand te brengen en ter beschikking te stellen en waarvan het Gewest aandeelhouder is» te vervangen door de woorden «iedere openbare vastgoedmaatschappij, zoals bepaald in artikel 2, 3°, van de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.»

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de tekst van het voorstel van ordonnantie in overeenstemming te brengen met het advies van de Raad van State.

Nr. 58 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 3

1. **In § 4, de eerste zin met de woorden aan te vullen «speciaal wat het huren van een woning betreft».**
2. **In § 4, het tweede lid te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe rekening te houden met de opmerkingen van de Raad van State over de bevoegdheid van het Gewest inzake de verschillende vormen van steun en bijstand aan de gezinnen zoals bepaald in de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

N° 59 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 4

Au § 1er, insérer les mots «ou par bail» après les mots «par mandat de gestion».

JUSTIFICATION

Il convient de préciser que la durée minimale évoquée dans le § 1er vaut également pour les baux à loyer conclu par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels.

N° 60 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 4

Au § 2, remplacer les mots «Dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale, celle-ci...» par les mots «Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 3, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale...».

JUSTIFICATION

L'amendement n° 16 visait à préciser à l'article 4, § 2, que la subrogation valait uniquement «pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale». L'amendement présent vise donc à mettre le texte de la proposition d'ordonnance en accord avec l'amendement n° 16 et à préciser la subrogation de l'Agence Immobilière Sociale au titulaire de droits réels uniquement dans les cas de contrat de gestion.

N° 61 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 5

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Selon l'avis du Conseil d'Etat, il n'y a pas lieu d'inscrire cet article étant donné que la notion de «limites territoriales» était justifiée par la différence faite entre l'Agence Immobilière Sociale et l'Agence Immobilière Locale dans la proposition originelle de l'ordonnance.

Nr. 59 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 4

In § 1, de woorden «of een huurovereenkomst» na de woorden «door middel van een beheersovereenkomst» in te voegen.

VERANTWOORDING

Er dient gepreciseerd te worden dat de minimumduur waarvan sprake in § 1 ook geldt voor de huurovereenkomst die het sociale woningbureau met de houder van zakelijke rechten sluit.

Nr. 60 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 4

In § 2, de woorden «In elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociale woningbureau bindt, treedt dit bureau» te vervangen door de woorden «Wanneer een beheersovereenkomst bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, met de houder van zakelijke rechten gesloten is, treedt het sociale woningbureau».

VERANTWOORDING

Amendement nr.16 strekte ertoe in artikel 4, § 2, te preciseren dat het woningbureau enkel in de plaats kon treden «voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt». Dit amendement strekt er dus toe de tekst van het voorstel van ordonnantie in overeenstemming te brengen met amendement nr. 16 en te preciseren dat het sociale woningbureau enkel in het geval van een beheersovereenkomst in de plaats van de houder van zakelijke rechten kan treden.

Nr. 61 de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 5

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Volgens het advies van de Raad van State was dit artikel overbodig want het begrip «territoriale grenzen» was er alleen maar om het onderscheid aan te geven tussen het sociale en plaatselijke woningbureau in het oorspronkelijke voorstel van ordonnantie.

N° 62 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 7

Au § 1er, 2°, remplacer les mots «pertes locatives» par les mots «pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement».

JUSTIFICATION

La notion de pertes locatives dont il est question dans cet article, a trait à l'absence de loyer payé lorsque le logement n'est plus habité par le locataire. Il est nécessaire donc de préciser qu'il s'agit des pertes pouvant résulter de l'inoccupation temporaire du logement.

N° 63 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 7

Au § 2, 2°, ajouter après les mots «ménages locataires» les mots «, tel que visé à l'article 3, § 4.».

JUSTIFICATION

L'accompagnement social doit s'entendre dans les limites définies par l'ordonnance, soit spécifiquement en rapport avec la location d'un logement.

N° 64 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 8

Remplacer le 2° par les mots «avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à rendre le texte de la proposition d'ordonnance conforme à l'avis du Conseil d'Etat. D'autre part, il apparaît opportun de rappeler l'objet des agences immobilières sociales dans les conditions d'agrément.

N° 65 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 8

Au 3°, 1er alinéa, 1ère phrase, insérer les mots «visant à favoriser la réalisation de son objet» après les mots «conclure au moins un accord de collaboration».

Nr. 62 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 7

In § 1, 2°, de woorden «huurverliezen» te vervangen door de woorden «verliezen doordat de woning tijdelijk onbewoond is».

VERANTWOORDING

Het begrip «huurverliezen» waarvan hier sprake is heeft betrekking op het verlies van huurgeld wanneer de woning niet meer door de huurder bewoond wordt. Men dient dus te preciseren dat het om huurverlies gaat doordat de woning tijdelijk onbewoond is.

Nr. 63 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 7

In § 2, 2°, na de woorden «gezinnen die huren» de woorden «zoals bedoeld in artikel 3, § 4» toe te voegen.

VERANTWOORDING

De sociale begeleiding moet in het kader van de ordonnantie passen en dus rechtstreeks verband houden met het huren van een woning.

Nr. 64 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 8

Punt 2° te vervangen door de woorden «als opdracht hebben woningen te bezorgen aan personen die er moeilijk een kunnen vinden».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de tekst van het voorstel van ordonnantie in overeenstemming te brengen met het advies van de Raad van State. Voorts moet er herinnerd worden aan het doel van de sociale woningbureaus in de erkenningsvoorwaarden.

Nr. 65 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 8

In punt 3°, eerste lid, de eerste zin te laten voorafgaan door de woorden «met het oog op de verwezenlijking van hun doel»

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à rencontrer la demande du Conseil d'Etat de spécification de l'accord de collaboration.

N° 66 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 8

Remplacer le 4° par le texte suivant:

«affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés, ou via une convention avec une personne morale ou physique extérieure à l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à répondre à la remarque du Conseil d'Etat qui estimait le terme «partenariat» imprécis.

N° 67 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 10

Au § 1er, ajouter après les mots «article 7» les mots «conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.».

JUSTIFICATION

Nonobstant les remarques formulées par le Conseil d'Etat, il apparaît utile de rappeler l'existence d'une telle sanction dans le texte de la présente ordonnance.

N° 68 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

Article 10

Au § 2, remplacer le mot «abroge» par le mot «retire».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe rekening te houden met de vraag de Raad van State het samenwerkingsakkoord duidelijker te omschrijven.

Nr. 66 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 8

Het 4° als volgt te vervangen:

«eventueel via de inbreng van de vennoten of via een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die niets te maken heeft met de vereniging, een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten. Dit personeel dient te bestaan uit minstens één maatschappelijk werker met een diploma of met een nuttige ervaring van ten minste drie jaar, en een technicus inzake gebouwen ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd.».

VERANTWOORDING

Het amendement komt tegemoet aan een opmerking van de Raad van state, die van oordeel was dat het begrip «partnerschap» niet duidelijk was.

Nr. 67 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 10

In § 1, na de woorden «in artikel 7» de woorden «overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit» toe te voegen.

VERANTWOORDING

Niettegenstaande de opmerkingen van de Raad van State, lijkt het nuttig er in de tekst van deze ordonnantie aan te herinneren dat er een dergelijk sanctie bestaat.

Nr. 68 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

Artikel 10

In § 2, het woord «opgeheven» te vervangen door het woord «ingetrokken».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à rencontrer la remarque du Conseil d'Etat sur ce point.

N° 69 de M. Alain BULTOT et Mme Isabelle MOLENBERG

*Article 12***Remplacer cet article par la disposition suivante:**

«Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours éventuels».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à reprendre la remarque du Conseil d'Etat rappelant que le commentaire de l'article 15 de la proposition originelle ne faisait mention que de «mises en oeuvre de procédures».

VERANTWOORDING

Dit amendement komt tegemoet aan de opmerking van de Raad van State hierover.

Nr. 69 van de heer Alain BULTOT en mevr. Isabelle MOLENBERG

*Artikel 12***Dit artikel door de volgende bepaling te vervangen:**

«De regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de eventuele beroepsprocedures.»

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe rekening te houden met de opmerking van de Raad van State volgens welke de commentaar bij artikel 15 van het oorspronkelijke voorstel enkel melding maakte van «uitvoering van procedures».

Annexe 2

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Allocation de déménagement -
Installation et de loyer

CIRCULAIRE EXPLICATIVE octobre 1997

I. LOGEMENT SALUBRE

Pour être considéré comme salubre, le logement doit répondre à toutes les normes reprises ci-dessous.

A. SALUBRITÉ PAR NATURE

1. Salubrité physique

a) ne pas présenter d'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante de l'immeuble ou du logement se traduisant entre autres par:

- des défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- des dévers ou bombements vers l'extérieur ou l'intérieur d'ouvrages verticaux susceptibles d'en entraîner la ruine;
- des vices de construction, des parasites ou des défauts réduisant la solidité de la structure portante des planchers;
- des fentes latérales, des parasites ou des défauts mettant en cause la fonction première ou la solidité des charpentes;
- des lézardes ou des fissures, de la vétusté prononcée, des vices de construction ou autres défauts de nature à compromettre la stabilité de l'ensemble.

b) absence d'humidité dans le logement, due à la conception ou à la structure de celui-ci, provoquée notamment par :

- des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- d'humidité ascensionnelle dans les murs au planchers;
- une forte condensation dans certaines pièces due aux caractéristiques techniques des murs ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale;

c) absence de mэрule ("Serpula lacrimans") ou de tout champignon aux effets analogues.

2. Salubrité fonctionnelle

a) *Eclairage naturel et ventilation*

a.1. La surface des baies vitrées de toute pièce d'habitation y compris la cuisine doit être au moins égale à 1/10 de la surface nette de plancher de cette pièce. Ces baies doivent être munies d'un ouvrant.

Dans le cas d'un logement situé totalement ou partiellement en sous-sol, la surface de fenêtre des pièces d'habitation situées sous le niveau du sol extérieur doit être au moins égale à 1/10 de la surface nette de plancher de cette pièce, cette surface de fenêtre étant à compter à partir du niveau du sol extérieur de la maison.

Il peut y avoir un mur à l'extérieur du logement si elle se trouve, compte tenu de sa hauteur, suffisamment éloignée de la façade. La ligne horizontale

Bijlage 2

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Verhuis- en installatietoelage en
huurtoelagen

VERKLARENDE OMZENDBRIEF oktober 1997

I. GEZONDE WONING

Om gezond te worden geacht, moet de woning aan alle hieronder vermelde normen voldoen.

A. Gezondheid uit de aard van het gebouw

1. Fysische gezondheid

a) de buitenkant en de dragende structuur van het gebouw of van de woning, uitgedrukt onder meer door:

- gebreken of tekortkomingen van de funderingen;
- hellingen of welvingen naar buiten of binnen toe van verticale bouwelementen die de ineenstorting ervan tot gevolg kunnen hebben;
- constructiefouten, parasieten of gebreken die de stabiliteit van de dragende structuur van de vloeren verminderen;
- zijdelingse barsten, parasieten of gebreken die de eerste functie of de stevigheid van het timmerwerk kunnen aantasten;
- spleten of scheuren, uitgesproken bouwvalligheid, constructiefouten of andere gebreken die de stabiliteit van het geheel in het gedrang kunnen brengen; mogen niet onstabiel zijn.

b) geen vochtigheid in de woning, ten gevolge van de structuur van de woning en veroorzaakt onder meer door :

- insijpeling wegens een gebrekkige dichtheid van het dak, de muren of het buitenschrijnwerk;
- opstijgend vocht in de muren of de vloeren;
- sterke condensatie in bepaalde ruimten te wijten aan de technische kenmerken van de muren of de onmogelijkheid een normale ventilatie te verzekeren;

c) geen huiszwam ("Serpula lacrimans") of elke andere zwam met gelijksoortige gevolgen.

2) Functionele gezondheid

a) *Natuurlijke verlichting en verluchting*

a.1. De oppervlakte van de ramen van elke woonruimte, keuken inbegrepen, moet tenminste 1/10 van de netto-vloeroppervlakte van deze woonruimte bedragen. Deze ramen moeten kunnen geopend worden.

In het geval van een woning die zich volledig of gedeeltelijk in de ondergrond bevindt, moet de oppervlakte van de ramen van de woonruimten, gelegen onder het grondniveau, tenminste 1/10 bedragen van de netto-vloeroppervlakte van deze ruimte. Deze raamoppervlakte moet berekend worden vanaf het grondniveau van het huis. Er mag zich buiten de woning slechts een vaste wand bevinden indien deze, rekening houdend met haar hoogte, op voldoende afstand van de gevel staat. De horizontale lijn tussen de basis van de gevel en de wand en de hellende lijn tussen de basis van de gevel en de

entre la base de la façade et la cloison et la ligne inclinée entre la base de la façade et le sommet de la cloison ne peut former un angle qui dépasse 60°.

Dans le cas où il y a trois pièces en enfilade dont une pièce centrale ne disposant pas de fenêtre, cette pièce centrale pourra être considérée comme pièce de séjour, à condition d'être suffisamment aérée et éclairée entre autre au moyen des portes la reliant aux deux pièces externes. Cependant, cette pièce ne pourra jamais être considérée comme pièce de nuit, sauf si elle dispose d'un accès indépendant.

a.2. Les locaux sanitaires (salle de bain, salle de douche et WC) doivent disposer d'une baie ouvrant sur l'extérieur, ou à défaut d'une grille ou d'une gaille les reliant à l'extérieur. La surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,10 % de la superficie nette du plancher.

b) Equipement

Chaque logement doit comporter :

b.1. au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement.

b.2. une installation électrique ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux.

Seul l'éclairage électrique est autorisé. L'occupant doit avoir accès, en permanence, aux fusibles électriques relatifs aux installations électriques qui concernent son logement.

b.3. un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement.

b.4. un W-C avec chasse d'eau à usage exclusif des occupants du logement, situé dans l'enveloppe de l'immeuble et ne communiquant pas directement avec une pièce habitable, à moins qu'il ne se situe dans une salle de bain qui réunit les conditions suivantes :

1° avoir une superficie égale ou supérieure à 6 m²;

2° disposer d'une baie ouvrant sur l'extérieur, ou à défaut d'une grille ou d'une gaine les reliant à l'extérieur. La surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,10% de la superficie nette du plancher;

3° ne pas communiquer directement avec la cuisine.

b.5. Salle de bain

1° dans le cas d'un ménage de plus de deux personnes :

– une douche ou une salle de bain munie d'eau chaude et d'eau froide qui doit être située dans une pièce exclusivement affectée à cet usage et disposant d'une baie ouvrant sur l'extérieur, ou à défaut d'une grille ou d'une gaine les reliant à l'extérieur. La surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,10 % de la superficie nette du plancher.

2° dans le cas d'une personne seule ou d'un couple, à défaut de disposer d'un tel dispositif : un lavabo avec eau chaude et eau froide destiné à la toilette des occupants du logement.

b.6. Chauffage, gaz, eau chaude

1° s'il n'y a pas de chauffage central, un système de chauffage fixe ou une installation qui permette son raccordement, ne présentant pas un caractère dangereux doit être prévu dans les pièces de séjour.

2° s'il y a une installation au gaz, celle-ci ne peut présenter aucun caractère dangereux dans l'ensemble de l'immeuble.

top van de wand mogen met elkaar slechts een hoek vormen die niet groter is dan 60°.

In geval van een woning met drie aaneensluitende woonvertrekken waarvan de centrale kamer over geen enkel venster beschikt, kan deze kamer als woonkamer geacht worden indien ze voldoende verlucht en verlicht wordt via onder meer de deuren die ze verbinden met de twee externe kamers. Deze centrale ruimte mag evenwel nooit als slaapkamer geacht worden behalve indien ze over een onafhankelijke toegang beschikt.

a.2. De sanitaire ruimten (badkamer, doucheceel en WC) moeten voorzien zijn van een opening naar buiten toe of bij gebrek hieraan van een rooster of een koker die ze met de buitenlucht verbindt. De vrije oppervlakte van deze verluchtingsopening, in geopende toestand, moet groter zijn dan 0,10° van de netto-vloeroppervlakte.

b) Uitrusting

Elke woning moet de volgende uitrusting bevatten :

b.1. minstens een tappunt voor drinkwater dat binnenshuis gelegen is.

b.2. een elektrische installatie die geen gevaarlijk aspect vertoont.

Enkel de elektrische verlichting is toegelaten. De bewoner moet voortdurend toegang kunnen hebben tot de smeltveiligheden voor de elektrische installatie van zijn woning.

b.3. een afvoer voor afvalwater verbonden aan de openbare riolering of aan een ander geschikt systeem dat goed functioneert.

b.4. een WC met waterspoeling voor het uitsluitend gebruik van de bewoners van de woning, gelegen in het grondvlak van het gebouw en niet rechtstreeks verbonden met een woonvertrek, tenzij de WC zich in een badkamer bevindt die aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° oppervlakte gelijk of groter dan 6 m²;

2° over een opening naar de buitenkant beschikken of bij gebrek hieraan over een verluchtingsrooster of -koker die ze met de buitenwereld verbindt;

3° niet rechtstreeks met de keuken verbonden zijn.

b.5. Badkamer

1° voor een gezin met meer dan twee personen :

– doucheceel of badkamer met warm en koud water bevatten, gelegen in een uitsluitend voor dit gebruik bestemde ruimte en die over een opening naar de buitenkant beschikt of bij gebrek hieraan over een verluchtingsrooster of -koker die ze met de buitenwereld verbindt. De vrije oppervlakte van deze opening in geopende toestand moet tenminste 0,10 % van de vloeroppervlakte bedragen.

2° voor een alleenstaande persoon of voor een koppel moet de woning, die een dergelijke uitrusting niet bevat, voorzien zijn van een wastafel met koud en warm water bestemd voor het toilet van de bewoners van de woning.

b.6 Verwarming, gas, warmwater

1° indien er geen centrale verwarming is, moet een vast verwarmingssysteem, dat zonder gevaar aangesloten kan worden, in de woonvertrekken aanwezig zijn.

2° indien een gasinstallatie aanwezig is, mag deze nergens in het gebouw een gevaarlijk kenmerk vertonen.

3° Toute installation de production d'eau chaude ou tout système de chauffage au gaz doit être muni d'une gaine d'évacuation des gaz brûlés donnant à l'air libre, sauf s'il s'agit d'un chauffe-eau d'une capacité maximale de 5 litres, destiné exclusivement à la production d'eau chaude de l'évier de la cuisine et muni d'un dispositif de contrôle d'atmosphère.

Tous les appareils au gaz doivent être raccordés correctement et ne peuvent pas présenter un caractère manifestement dangereux.

c) Circulation dans l'espace

c.1. La hauteur libre sous plafond de toute pièce habitable doit être supérieure ou égale à 2 m 10 sur une surface équivalente à plus de la moitié de cette pièce.

c.2. Les sols et les planchers ne peuvent présenter de déformations ou manque de stabilité susceptibles de provoquer des chutes.

c.3. Les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation doivent être fixes et stables et pouvoir être empruntés facilement. Il doivent notamment avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir une pente de 45° maximum,
- être munis d'une rampe solidement fixée,
- les marches d'une même volée doivent avoir une hauteur régulière; chacune doit avoir une largeur de 70 cm minimum et une profondeur d'au moins 20 cm en sa plus grande section.

c.4. Les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou.

c.5. Les paliers, les voies d'évacuation et les portes doivent avoir une largeur d'au moins 70 cm et la hauteur libre des portes doit être de minimum 1 m 95.

B. SALUBRITÉ EN FONCTION DE L'OCCUPATION

1. Nombre de pièces habitables

Par pièce habitable, on entend toute pièce où l'habitant séjourne normalement de façon prolongée, soit de nuit, soit pendant la journée.

Le logement doit, au minimum, comporter les pièces suivantes:

a) Pièces de jour

- a.1. une salle de séjour
- a.2. une cuisine

b) Pièces de nuit

b.1. Dans le cas d'un demandeur isolé ou d'un couple, il peut s'agir d'un studio c'est-à-dire d'un logement constitué d'une unique pièce.

b.2. Dans le cas d'une famille, outre une chambre pour le demandeur et son conjoint ou la personne avec qui il vit maritalement, il faut obligatoirement compter une chambre en plus par personne supplémentaire dans le ménage, sachant toutefois qu'il est permis de faire loger dans une même chambre les catégories de personnes suivantes :

- jusqu'à 2 enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans;
- jusqu'à 3 enfants de sexe différent âgés de moins de 10 ans.

3° elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem, dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de vrije lucht behalve wanneer het gaat om een boiler met een maximale capaciteit van 5 liter uitsluitend bestemd voor de productie van warmwater van de keukengootsteen en voorzien van een systeem voor buitenluchtcontrole.

Alle gastoestellen moeten nauwkeurig verbonden worden en mogen geen enkel risico inhouden.

c) Verkeer van de personen

c.1. De vrije hoogte onder het plafond van elk woonvertrek moet gelijk of hoger zijn dan 2,10 m op een oppervlakte die meer dan de helft van dit vertrek bedraagt.

c.2. De grond en de vloeren mogen geen vervorming of stabiliteitsgebrek vertonen die een val kunnen veroorzaken.

c.3. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast en stabiel en gemakkelijk te gebruiken zijn. Ze moeten onder meer de volgende kenmerken hebben :

- een helling van maximum 45°;
- voorzien zijn van een vaste leuning;
- de treden van hetzelfde trapdeel moeten dezelfde hoogte hebben; elke trede moet minimum 70 cm breed zijn en het diepste gedeelte ervan moet tenminste 20 cm bedragen.

c.4. De op een verdieping gelegen gevelopeningen voorzien van een opengaande deur of een raam en waarvan de dorpel op minder dan 50 cm van de vloer ligt, moet beveiligd zijn door een vaste leuning.

c.5. De overlopen, de uitgangen en de deuren moeten tenminste 70 cm breed zijn en de vrije hoogte van de deuren moet minimum 1,95 m bedragen.

B. GEZONDHEID UIT REDEN VAN BEVOLKING

1. Aantal woonvertrekken

Met woonvertrek bedoelt men elke ruimte waarin de bewoner gedurende de dag of 's nachts op een duurzame wijze verblijft.

De woning moet minimum de volgende ruimten bevatten :

a) Woonvertrekken :

- a.1. een woonkamer
- a.2. een keuken

b) Slaapkamers :

b.1. Voor een alleenstaande aanvrager of een koppel kan het om een studio gaan, dat wil zeggen een woning die een enige kamer bevat.

b.2. Voor een gezin moet - naast de kamer voor de aanvrager en zijn echtgenote of de persoon met wie hij echtelijk samenwoont - een kamer meer per bijkomende persoon een kamer bijgeteld worden met dien verstaande dat het toegelaten is dat volgende personen in dezelfde kamer slapen :

- maximum 2 kinderen van hetzelfde geslacht indien ze jonger dan 18 jaar zijn;
- maximum 3 kinderen van verschillend geslacht indien ze jonger dan 10 jaar zijn.

Toutes les autres catégories de personnes présentes dans le ménage requièrent donc une chambre individuelle supplémentaire.

2. Superficie habitable

a) Définition, hauteur sous plafond

a.1. La superficie habitable d'une pièce ou d'un espace est la surface nette de plancher de cette pièce ou de cet espace, c'est-à-dire la superficie mesurée entre les parois intérieures de cette pièce ou de cet espace.

a.2. La hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,10 m. Lorsque cette hauteur n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce ou de l'espace considéré, la superficie habitable est calculée de la manière suivante :

100% de la surface ayant une hauteur libre de minimum 2,10 m.

50% de la surface ayant une hauteur libre d'au moins 1,80 m et de moins de 2,10 m.

b) Surface minimale des différentes pièces

b.1. Salle de séjour : 14 m² minimum pour une personne, à majorer de 2 m² pour chaque personne supplémentaire; au-dessus de 5 personnes supplémentaires, cette surface est à majorer seulement d'1 m² par personne supplémentaire

b.2. Cuisine: 6 m² minimum.

Si la salle de séjour et la cuisine forment une unité ou si la cuisine est suffisamment vaste pour servir de salle à manger, le minimum à respecter ne concerne que la somme des superficies mentionnées aux points 1) et 2) sans plus envisager les superficies respectives de chacune des deux pièces.

b.3. Chambres : les chambres doivent comporter une superficie minimale de :

- 6 m² pour une personne seule;
- 8 m² pour deux enfants de moins de 18 ans
- 10 m² pour deux personnes majeures
- 12 m² pour trois enfants de moins de 10 ans.

Dans le cas d'un studio, seules les superficies reprises au point c) ci-dessous sont à considérer, la salle de séjour, la cuisine et la chambre formant une unité.

c) Superficie minimale du logement dans son ensemble

c.1. N'interviennent dans aucun calcul de superficies les halls d'entrée, les couloirs, les salles de bains, les salles d'eau, les WC, les débarras, les caves et greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel, ainsi que les locaux qui présentent l'une des caractéristiques suivantes :

- une superficie inférieure à 4 m²;
- une dimension horizontale constamment inférieure à 2 m 10;
- une absence totale d'éclairage naturel.

c.2. Dans son ensemble, le logement doit avoir une superficie minimale :

- de 26 m² pour les ménages d'une personne;
- de 32 m² pour les ménages de deux personnes maximum;

Dans le cas d'une famille, la superficie doit être égale à la somme des superficies requises pour les différentes pièces.

Voor alle andere categorieën van personen deel uitmakend van het gezin is een bijkomende individuele kamer bijgevoelg nodig.

2. Bewoonbare oppervlakte

a) Omschrijving, hoogte onder het plafond

a.1. De bewoonbare oppervlakte van een woonvertrek of ruimte wordt berekend volgens de netto-vloeroppervlakte van dit woonvertrek of van deze ruimte: het is de oppervlakte die gemeten is tussen de binnenwanden van deze plaats.

a.2. De vrije hoogte onder het plafond moet gelijk of hoger dan 2,10 m zijn. Wanneer deze hoogte over de hele oppervlakte van het in aanmerking genomen vertrek of van de in aanmerking genomen ruimte niet voorhanden is, wordt de bewoonbare oppervlakte berekend als volgt :

100% van de oppervlakte onder een vrije hoogte van minimum 2,10 m;

50% van de oppervlakte onder een vrije hoogte van minstens 1,80 m en van minder dan 2,10 m.

b) Minimumoppervlakte van de verschillende woonvertrekken :

b.1. Woonkamer : minimum 14 m² voor één persoon te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon; voor meer dan 5 bijkomende personen wordt deze oppervlakte enkel met 1 m² per bijkomende persoon verhoogd.

b.2. Keuken: 6 m² minimum.

Indien de woonkamer en de keuken een geheel vormen of indien de keuken groot genoeg is om als woonkamer te dienen, betreft de in acht te nemen minimumoppervlakte enkel de som van de in punten 1) en 2) bedoelde oppervlakten zonder de respectieve oppervlakten van elke van beide ruimten in overweging te nemen.

b.3. Slaapkamers : de slaapkamers moeten een minimale oppervlakte hebben van :

- 6 m² voor een alleenstaande persoon;
- 8 m² voor twee kinderen jonger dan 18 jaar;
- 10 m² voor twee volwassenen;
- 12 m² voor drie kinderen jonger dan 10 jaar.

In het geval van een studio worden de in punt c) hieronder bedoelde oppervlakten in overweging genomen daar de woonkamer, de keuken en de slaapkamer één eenheid vormen.

c) Minimale oppervlakte van de woning in haar geheel :

c.1. Worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van de oppervlakten: de inkomhallen, de gangen, de badkamers, de wasruimten, de toiletten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders en zolders, de onbewoonbare bijgebouwen, de garages de lokalen voor beroepsbezigheden en de lokalen die één van de volgende kenmerken vertonen :

- kleiner dan 4 m²;
- horizontale afmeting voortdurend kleiner dan 2,10 m;
- totaal gebrek aan natuurlijke verlichtingsbron.

c.2. In haar geheel moet de minimale oppervlakte van de woning :

- 26 m² bedragen voor gezinnen van één persoon;
- 32 m² bedragen voor gezinnen van maximum twee personen.

In het geval van een familie moet de oppervlakte de som bedragen van de oppervlakten die vereist zijn voor de verschillende woonvertrekken.

Annexe 3

Texte de la proposition d'ordonnance portant création des agences immobilières sociales, tel qu'amendé par la Commission et soumis pour avis à la section de législation du Conseil d'Etat

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant création
des agences immobilières sociales**

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

Article 1^{er}

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;
- 2° ménage: la personne qui habite seule ou les personnes *partageant le même logement*, 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 la 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 du ménage: les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants *à charge*;
- 5° *agence immobilière sociale: la personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;*
- 6° 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;
- 7° *revenus d'admission du logement social: les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement et relative au secteur du logement social;*
- 8° *Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.*

Article 3

§ 1^{er}. — Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§ 2. — Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. *A cet*

Bijlage 3

Tekst van het voorstel van ordonnantie tot oprichting van sociale woningbureaus zoals geamendeerd door de Commissie en om advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot oprichting
van sociale woningbureaus**

**HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in de artikelen 23 en 29 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;
- 2° gezin: de persoon die alleen woont of de *huisgenoten*, 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 vóór enige afhouding, vermeerderd of verminderd met de renten tot levensonderhoud naargelang 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 minder-validen;

- 4° gezinsinkomen: de inkomsten van alle gezinsleden samen, met uitzondering van de kinderen *ten laste*;
- 5° *sociaal woningbureau: de rechtspersoon die de erkenning heeft gekregen van de Regering en tot taak heeft ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een woning vinden, er een kunnen verkrijgen;*
- 6° openbare vastgoedmaatschappij: iedere rechtspersoon die tot taak heeft sociale woningen tot stand te brengen en ter beschikking te stellen en waarvan het Gewest aandeelhouder is;
- 7° *toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting: de inkomens voor het verkrijgen van een sociale woning, vastgesteld door de Regering, met toepassing van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting;*
- 8° *Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.*

Artikel 3

§ 1. — Om zijn doel te verwezenlijken zorgt het sociale 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 treedt het sociaal woningbureau als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de gezinnen die

effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

Le Gouvernement détermine le contrat-type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association œuvrant à l'insertion.

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

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

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

§ 2. – Dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1^{er}, et pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale, celle-ci est subrogée au titulaire de droits réels 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.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.

Article 5

L'immeuble ou partie d'immeuble géré doit se situer dans les limites territoriales dans lesquelles l'agence immobilière sociale exerce sa compétence.

Article 6

§ 1^{er}. – Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels:

huren. Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Het bureau kan ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die verband houden met zijn doel.

De Regering stelt de typehuurovereenkomst vast tussen de huurder en het sociaal woningbureau of de houder van zakelijke rechten.

§ 3. – De woningen die door het sociaal woningbureau worden verhuurd moeten voldoen aan de door de Regering vastgestelde woonbaarheidsvoorwaarden.

§ 4. – Het sociaal woningbureau zorgt, indien nodig, voor sociale begeleiding. Telkens dit nodig blijkt, zal die sociale begeleiding geschieden in partnerschap met een OCMW of met een vereniging die zich inzet voor integratie.

Die begeleiding kan:

- de sociale integratie van de gezinnen beogen;
- inhouden dat mensen met een overmatige schuldenlast 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 door middel van een beheersopdracht voor de minimale duur van:

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

§ 2. – In elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt, treedt dit bureau in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de invordering van enig bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal woningbureau erop toe te zien in ieder geval een huurprijs te verkrijgen die lager ligt dan de huurprijzen op de privé-markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging, rekening houdend met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.

Artikel 5

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

Artikel 6

§ 1. – Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal woningbureau betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het bureau aan de houder van zakelijke rechten stort:

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

§ 2. — *Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 3, § 2, 2ème alinéa, de la présente ordonnance, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.*

CHAPITRE II L'agence immobilière sociale

Article 7

§ 1^{er}. — 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 de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. — *Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions 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 d'accompagnement social des ménages locataires.

Article 8

L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'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 au moins un accord de collaboration avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans

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

§ 2. — *Voor de onroerende goederen waarover het sociaal woningbureau zou beschikken krachtens artikel 3, § 2, tweede lid, en voor die welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het bureau zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur in ieder geval aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privé-markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging.*

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 jaarlijks subsidies verlenen teneinde:

- 1° tegemoet te komen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;
- 2° bij te dragen in onder meer het ten laste nemen van de huurverliezen en de huurschade;
- 3° bij te dragen in de werkingskosten en de personeelskosten.

§ 2. — *Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen wier inkomen niet hoger ligt dan het inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning, subsidies verlenen om:*

- 1° tegemoet te komen in het huurtekort, dat het verschil is tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;
- 2° tegemoet te komen in de kosten voor de sociale begeleiding van de gezinnen die huren.

Artikel 8

De Regering kan de sociale woningbureaus slechts dan een erkenning verlenen indien zij 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° op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociale woningbureau beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het woningbureau zijn project wil ontwikkelen. De Regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft.

Wanneer het woningbureau goederen beheert of zijn actie wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en

préjudice de l'alinéa 1^{er}, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public;

- 4° *affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par la conclusion de partenariats, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;*
- 5° *s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;*
- 6° *compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant, avec voix délibérative, de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;*
- 7° *ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités, et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions.*

Article 9

§ 1^{er}. — Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission du logement social.

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

CHAPITRE III Dispositions finales

Article 10 (ancien article 13)

§ 1^{er}. — Le non-respect des conditions de la présente ordonnance entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 7.

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

Article 11 (ancien article 14)

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

onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's nadere samenwerkingsregels voor.

Het sociale woningbureau zal eveneens een samenwerkingsakkoord kunnen sluiten met de natuurlijke en rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en onder meer met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° *een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, eventueel door middel van partnerschapsovereenkomsten. Dit personeel dient te bestaan uit minstens één maatschappelijk werker met een diploma of met een nuttige ervaring van ten minste drie jaar; en een technicus inzake gebouwen ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;*
- 5° *zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;*
- 6° *een van de beheersorganen dient een raad van bestuur te zijn waarvan ten minste een stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die erom heeft gevraagd en een vertegenwoordiger met raadgevende stem van de Regering deel uitmaken;*
- 7° *de voorzitter, de bestuurders, de directeur en de gemachtigden mogen geen niet in eer en rechten herstelde personen zijn die, zelfs met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgesteld in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod uit te spreken.*

Artikel 9

§ 1. — Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal woningbureau, mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning. Een derde van de door het sociaal woningbureau beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomen 50% hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning.

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

HOOFDSTUK III Slotbepalingen

Artikel 10 (oud artikel 13)

§ 1. — Indien de voorwaarden gesteld in deze ordonnantie niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 7 worden terugbetaald.

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

Artikel 11 (oud artikel 14)

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Gewest vallen niet onder de toepassing van deze ordonnantie.

Article 12 (ancien 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.

Artikel 12 (oud 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.

Annexe 4

Avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, section de législation, huitième chambre, saisi par le Président du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, le 15 mai 1997, d'une demande d'avis sur une proposition d'ordonnance "portant création des agences immobilières sociales", a donné le 10 juin 1997 l'avis suivant:

PORTEE DE LA PROPOSITION

La proposition d'ordonnance soumise pour avis, telle qu'elle a été amendée par la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine (1), tend à instaurer des règles relatives à l'agrément et à la subvention d'agences immobilières sociales.

L'agence immobilière sociale a pour mission "de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard" (article 2, 5°, de la proposition). Elle "maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé" (article 3, § 1er).

L'agence immobilière sociale est médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires; elle conclut avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location (article 3, § 2, alinéa 1er). Selon le cas, le locataire est lié par un contrat de bail, soit avec le titulaire de droits réels, soit avec l'agence immobilière sociale; le gouvernement détermine le contrat-type pour les deux cas (article 3, § 2, alinéa 3). Sauf dans le cas où le bail unit directement le locataire à l'agence immobilière sociale, l'agence est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail (article 4, § 2).

Les logements concernés doivent répondre aux "conditions de salubrité" définies par le gouvernement (article 3, § 3).

L'agence immobilière sociale assure un accompagnement social des familles, le cas échéant "en partenariat" avec un centre public d'aide sociale (C.P.A.S.) ou une association oeuvrant à l'insertion (article 3, § 4).

L'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé (articles 4, § 3 et 6, § 2).

Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut en principe disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du 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 (article 9).

Pour pouvoir être agréées, les agences immobilières doivent notamment adopter le statut d'association sans but lucratif (article 8, 1°) et conclure un accord de collaboration avec une ou plusieurs des communes ou C.P.A.S. concernés (article 8, 3°). Chaque "associé public" qui en fait la demande a droit à un représentant avec voix délibérative au sein du conseil d'administration de l'association; fait également partie du conseil d'administration, un représentant du gouvernement, mais avec voix consultative seulement (article 8, 6°).

Aux agences immobilières sociales agréées peuvent être accordées des subventions, destinées entre autres à intervenir dans le coût des travaux de rénovation exécutés par les agences immobilières à des biens dont elles ont la gestion, et à intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, dans le déficit locatif des ménages et dans les frais d'accompagnement social (article 7).

(1) Doc. parl., CRB, SE, 1995, n° A-29/1.

Bijlage 4

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 15 mei 1997 door de Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad verzocht hem van advies te dienen over een voorstel van ordonnantie "tot oprichting van sociale woningbureaus", heeft op 10 juni 1997 het volgende advies gegeven:

STREKKING VAN HET VOORSTEL

Het voor advies voorgelegde voorstel van ordonnantie, zoals het werd geamendeerd door de Commissie voor de Huisvesting en de Stadsvernieuwing van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad (1), strekt ertoe een regeling in te voeren m.b.t. de erkenning en de subsidiëring van sociale woningbureaus.

Het sociaal woningbureau heeft tot taak "ervoor te zorgen dat mensen die moeilijk een woning vinden, er een kunnen verkrijgen" (artikel 2, 5°, van het voorstel). Het zorgt voor "het behoud, het opnieuw aanbieden en het tot stand brengen van zo veel mogelijk huurwoningen in de openbare en de private sector" (artikel 3, § 1).

Het sociaal woningbureau treedt op als bemiddelaar tussen de houders van zakelijke rechten en de gezinnen die huren; het sluit met de houders van zakelijke rechten, hetzij een beheersovereenkomst, hetzij een huurovereenkomst (artikel 3, § 2, eerste lid). Naar gelang van het geval is de huurder door een huurovereenkomst verbonden, hetzij met de houder van zakelijke rechten, hetzij met het sociaal woningbureau; de regering stelt een typehuurovereenkomst vast voor beide gevallen (artikel 3, § 2, derde lid). Behalve in het geval dat de huurovereenkomst de huurder rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt, treedt het bureau in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de invordering van door het gezin verschuldigde bedragen of om de "verbreking" van de huurovereenkomst te eisen (artikel 4, § 2).

De betrokken woningen moeten beantwoorden aan door de regering bepaalde "bewoonbaarheidsvoorwaarden" (artikel 3, § 3).

Het sociaal woningbureau zorgt voor sociale begeleiding van de gezinnen, eventueel "in partnerschap" met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (O.C.M.W.) of met een vereniging die zich inzet voor integratie (artikel 3, § 4).

Het sociaal woningbureau moet streven naar huurprijzen die lager liggen dan de huurprijzen op de privémarkt (artikelen 4, § 3, en 6, § 2).

Om in aanmerking te komen voor het huren van een woning beheerd door een sociaal woningbureau, mag het gezinsinkomen in principe niet hoger zijn dan de inkomens 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 (artikel 9).

Om erkend te kunnen worden, moeten de woningbureaus o.m. de vorm aannemen van een vereniging zonder winstoogmerk (artikel 8, 1°) en moeten ze een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer van de betrokken gemeenten of OCMW's (artikel 8, 3°). Elke "openbare vennoot" die erom vraagt, heeft recht op een stemgerechtigd vertegenwoordiger in de raad van bestuur van de vereniging; van de raad van bestuur maakt ook een vertegenwoordiger van de regering deel uit, zij het enkel met raadgevende stem (artikel 8, 6°).

Aan de erkende sociale woningbureaus kunnen subsidies worden verleend, o.a. als tussenkomst in de kosten van renovatiewerken die door de woningbureaus worden uitgevoerd aan goederen die zij in beheer hebben, en als bijdrage in de werkings- en personeelskosten, in de kosten voor het dragen van de huurtekorten van de gezinnen en in de kosten voor de sociale begeleiding (artikel 7).

(1) Parl. St., BHR, BZ 1995, nr. A-29/1.

COMPETENCE DE LA REGION

1. En vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, la Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques".

Il résulte des travaux parlementaires de la première disposition susvisée que cette compétence, attribuée aux régions, comprend "notamment" :

- 1° Le Code du logement et la lutte contre les taudis, notamment pour la promotion de la construction, l'occupation, l'assainissement, l'amélioration, l'adaptation et la démolition de logements;
- 2° En ce qui concerne la construction de logements sociaux, les formes d'aide, les types d'habitation, le financement et les conditions de contrats de vente et de location des habitations des sociétés publiques de logement, ainsi que l'infrastructure" (?).

Selon la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n'en disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées et l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980 a transféré aux régions l'ensemble de la matière du logement (?).

Compte tenu de cette jurisprudence, il peut être admis que la Région de Bruxelles-Capitale tient des dispositions susvisées des lois spéciales des 8 août 1980 et 12 janvier 1989, la compétence pour arrêter la majorité des dispositions proposées.

1.1. Tel est notamment le cas des règles spécifiques, figurant dans la proposition, en ce qui concerne les baux à loyer, notamment pour ce qui concerne la fixation par le gouvernement du contrat de bail-type (article 3, § 2), la durée minimum du bail (article 4, § 1er) (*), la subrogation de l'agence immobilière sociale dans les droits du titulaire de droits réels (article 4, § 2), les loyers (articles 4, § 3, et 6) et les conditions auxquelles les candidats-locataires doivent répondre (article 9).

1.2. De même, pour la fixation des "conditions de salubrité", visées à l'article 3, § 3, de la proposition, la Région tient la compétence requise des dispositions susvisées des lois spéciales des 8 août 1980 et 12 janvier 1989.

Entre autres dans son avis L. 20.889/VR du 9 octobre 1991 sur un avant-projet d'ordonnance "relative à la location de chambres meublées", le Conseil d'Etat a énoncé ce qui suit :

"Dans la compétence, ainsi définie (dans les travaux préparatoires de l'article 6, § 1er, IV), de prendre des mesures en vue notamment de promouvoir "l'occupation, l'assainissement, l'amélioration (et) l'adaptation... de logements", peuvent manifestement s'inscrire des mesures fixant notamment, ..., des normes de qualité en matière de salubrité et d'hygiène..., d'équipement sanitaire..., d'installations de chauffage..., d'installations d'électricité et d'éclairage..., d'ameublement et de possibilité de cuisiner... et de caractère individuel du logement...

BEVOEGDHEID VAN HET GEWEST

1. Krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, juncto artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, is het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid".

Uit de parlementaire voorbereiding van de eerstgenoemde bepaling blijkt dat die aan de gewesten toegewezen bevoegdheid "onder meer" omvat :

- 1° De Huisvestingscode en de krotopruiming, onder meer... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen;
- 2° Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur" (?).

Volgens de rechtspraak van het Arbitragehof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden en is, bij artikel 6, § 1, IV, van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld (?).

Rekening houdend met die rechtspraak kan worden aangenomen dat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest in de voornoemde bepalingen van de bijzondere wetten van 8 augustus 1980 en 12 januari 1989 de bevoegdheid vindt om het merendeel van de voorgestelde bepalingen vast te stellen.

1.1. Dat is met name het geval voor de in het voorstel opgenomen specifieke regelingen met betrekking tot de huurovereenkomsten, inzonderheid wat betreft het vaststellen van de typehuurovereenkomst door de regering (artikel 3, § 2), de minimumduur van de huurovereenkomst (artikel 4, § 1) (*), de subrogatie van het sociaal woningbureau in de rechten van de houder van de zakelijke rechten (artikel 4, § 2), de huurprijzen (artikelen 4, § 3, en 6) en de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders moeten voldoen (artikel 9).

1.2. Ook voor het vaststellen van de in artikel 3, § 3, van het voorstel bedoelde "bewoonbaarheidsvoorwaarden" vindt het Gewest de vereiste bevoegdheid in de genoemde bepalingen van de bijzondere wetten van 8 augustus 1980 en 12 januari 1989.

De Raad van State heeft o.m. in zijn advies L. 20.889/VR van 9 oktober 1991 over een voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers" het volgende gesteld :

"In de (in de parlementaire voorbereiding van artikel 6, § 1, IV) omschreven bevoegdheid om maatregelen te nemen met het oog op inzonderheid "de bevordering van... de bewoning, de gezondmaking, de verbetering (en) de aanpassing van woningen", kunnen kennelijk worden ingepast maatregelen waarbij... kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne ..., de sanitaire voorzieningen..., de verwarmingsinstallaties..., de elektrische installaties en verlichting..., de kookmogelijkheid en meubilering ... en het individueel karakter van de woning...

(2) Doc. parl., Sénat, 1979-80, n° 434/1, p. 20.

(3) Voir notamment Cour d'arbitrage, 25 avril 1995, n° 36/95, considérant B.3.

(4) Voir toutefois, ci-après, lors de l'examen par article de la proposition, l'observation relative à la disposition visée de l'article 4.

(2) Parl. St., Senaat, 1979-80, nr. 434/1, p. 20.

(3) Zie o.m. Arbitragehof, 25 april 1995, nr. 36/95, overweging B.3.

(4) Zie evenwel hierna, bij de artikelsgewijze bespreking van het voorstel, de opmerking in verband met de bedoelde bepaling van artikel 4.

Le fait que ces matières ressortissent aux Régions fut confirmé notamment au cours des travaux préparatoires de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, insérant au livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, une section II "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur". Les travaux préparatoires de l'article 2, alinéa 1er, de cette section II, disposition aux termes de laquelle "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité", mettent en évidence que le législateur national s'est abstenu d'édicter lui-même en ce domaine des normes techniques minimales en matière de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité des logements — et n'a pas non plus confié cette mission au Roi —, non pas tant parce que la chose fut jugée irréalisable en raison de la grande diversité des logements, mais surtout parce que cette matière est de la compétence des Régions en vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 (Doc. parl., Chambre, 1990-1991, n° 1357/10, pp. 46-47, et Sénat, 1990-1991, n° 1190/2, pp. 68 et 70)" (5).

Il est vrai que, depuis lors, dans un avis L. 25.367/2 du 23 septembre 1996 sur un avant-projet de loi "modifiant certaines dispositions en matière de baux", le Conseil d'Etat a néanmoins admis la compétence du législateur fédéral pour fixer les conditions qui doivent être remplies afin, qu'un bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Toutefois, il ne peut être inféré de cet avis que le Conseil d'Etat soit revenu, dans quelque mesure que ce soit, sur sa conception relative à la compétence des Régions en cette matière. Bien au contraire, cette compétence fut expressément confirmée, mais le Conseil d'Etat ajoutait ce qui suit :

"Cette compétence des Régions ne porte, toutefois, pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur en cas de location d'un bien, y compris lorsque ces relations concernent un bien qui est affecté au logement du preneur. Le bail a loyer constitue, en effet, une matière relevant des compétences résiduelles de l'Etat.

Au titre de ses attributions en vue de régler la matière du bail à loyer, l'autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives à l'état du bien loué, c'est-à-dire à son obligation de délivrance, et notamment, d'une part, pour poser la règle, déjà énoncée par l'article 2 de la section II, selon laquelle le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et, d'autre part, pour limiter le pouvoir du juge d'apprécier le contenu de telles exigences, en arrêtant les conditions minimales de conformité d'un bien à celles-ci.

Pareilles dispositions ne méconnaissent pas la compétence des Régions en matière de logement, puisqu'elles contiennent des règles de droit civil, propres aux relations entre le bailleur et le preneur, et autonomes par rapport aux dispositions que prennent ou que pourraient prendre les Régions pour assurer la qualité des logements situés sur leur territoire (...).

En outre, l'autorité fédérale n'entrave pas la mise en oeuvre, par les Régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d'une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des biens loués et à fixer seulement des conditions minimales de conformité d'un bien à ces exigences, et que, d'autre part, elle ne touche pas au régime des sanctions qui s'attachent à la méconnaissance des dispositions régionales, et notamment des sanctions de nature civile qu'il appartient au juge de prononcer, en application du droit commun, en cas de violation de ces dispositions (...)" (6).

(5) Doc. parl., C.R.B., 1991-92, n° A-174/1, pp. 17 et suiv.

(6) Doc. parl., Chambre, 1996-97, n° 717/1, (23), 24-25.

Dat die aangelegenheden zaak zijn van de Gewesten werd onder meer bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, waarbij in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek een afdeling II "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" werd ingevoegd. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2, eerste lid, van die afdeling II, luidens welke bepaling "het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid", blijkt dat de nationale wetgever zich ervan onthoudt te bezwaaren om zelf minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van veiligheid, gezondheid of woonbaarheid van woningen — en die opdracht ook niet aan de Koning heeft toevertrouwd —, niet zozeer omdat dit moeilijk haalbaar werd geacht wegens de grote verscheidenheid van woningen, maar vooral omdat deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (Parl. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, pp. 46-47, en Senaat, 1990-1991, nr. 1190/2, pp. 68 en 70)" (5).

De Raad van State heeft sedertdien weliswaar, in een advies L. 25.367/2 van 23 september 1996 over een voorontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", toch de bevoegdheid van de federale wetgever aanvaard om voorwaarden te bepalen waaraan moet voldaan zijn opdat een gehuurd goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Uit dat advies kan evenwel niet worden afgeleid dat de Raad van State in enigerlei mate is teruggekomen op zijn opvatting over de bevoegdheid van de gewesten terzake. Die bevoegdheid werd integendeel uitdrukkelijk bevestigd, doch de Raad van State voegde daaraan toe wat volgt :

"Die gewestbevoegdheid doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort.

De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed, d.w.z. met diens "verplichting om te leveren", en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van afdeling II, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beoordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

Zulke bepalingen zijn niet strijdig met de bevoegdheid van de Gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder en die los staan van de bepalingen die de Gewesten vaststellen of kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen (...).

Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uitoefening, door de Gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden (...)" (6).

(5) Parl. St., B.H.R., 1991-92, nr. A-174/1, p. 17 en volgende.

(6) Parl. St., Kamer, 1996-97, nr. 717/1, (23), 24-25.

2. Les articles 3, § 4, et 7, § 2, 2°, de la proposition disposent que les agences immobilières sociales assurent l'accompagnement social, d'une part, et prévoient la faculté de subventionner des agences immobilières pour les frais de cet accompagnement social, d'autre part. Selon l'article 3, § 4, alinéa 2, cet accompagnement peut :

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

Ces dispositions de la proposition appellent cependant des questions quant à la compétence de la région.

Conformément à l'article 5, § 1er, II, 1° et 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 "toutes les formes d'aide et d'assistance aux familles" ainsi que les mesures en matière d'"aide sociale" doivent être qualifiées de matières communautaires, plus spécialement en tant que matières personnalisables relatives à l'aide aux personnes.

La possibilité pour le législateur régional de légiférer dans une telle matière, qui ne relève pas en principe de sa compétence, est limitée aux cas dans lesquels il peut invoquer l'application de l'article 10, combiné avec l'article 19, § 1er, alinéa 1er, de la loi spéciale du 8 août 1980. Cela signifie, dès lors, que le décret ou l'ordonnance ne peut régler une matière réservée à l'autorité fédérale ou communautaire par la Constitution ou par la loi spéciale du 8 août 1980, ou une matière relevant de la compétence résiduelle de l'autorité fédérale, que si cela est "nécessaire" à l'exercice des compétences de la région, d'une part, et s'il est satisfait à la double condition posée par la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, que la matière réservée se prête à un règlement différencié et que l'incidence sur cette matière réservée ne soit que marginale, d'autre part (?).

Pour qu'il puisse être admis que la Région, intervenant dans le cadre de sa compétence en matière de logement puisse arrêter, sur la base de l'article 10, combiné avec l'article 19, § 1er, alinéa 1er, de la loi spéciale, un règlement en matière d'accompagnement social des ménages, il faut à tout le moins que les dispositions proposées soient formulées d'une manière moins générale, et soient, en d'autres termes, plus axées sur l'accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement.

3. Selon l'article 10, § 1er, de la proposition, les subventions visées à l'article 7 doivent être remboursées si les conditions prévues dans l'ordonnance proposée ne sont pas respectées.

Au sujet de cette disposition, il convient d'observer ce qui suit.

Selon l'article 50, § 2, alinéa 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, la loi (fédérale) détermine les dispositions générales en matière de contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions. En vertu de l'article 71, § 1er, de la même loi spéciale, "jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi visée à l'article 50, § 2, sont applicables aux Communautés et aux Régions, les dispositions en vigueur relatives... au contrôle de l'octroi et de l'emploi de subventions...".

(7) Voir notamment les arrêts n°s 32/92 du 23 avril 1992, considérant B.3.6., et 4/93 du 21 janvier 1993, considérant B.4.b.

2. De artikelen 3, § 4, en 7, § 2, 2°, van het voorstel bepalen dat de sociale woningbureaus zorgen voor sociale begeleiding, enerzijds, en voorzien in de mogelijkheid van subsidiëring van de woningbureaus voor de kosten van die begeleiding, anderzijds. Luidens artikel 3, § 4, tweede lid, kan de bedoelde begeleiding :

- de sociale integratie van de gezinnen beogen;
- inhouden dat mensen met een overmatige schuldenlast worden begeleid bij het opmaken van hun budget;
- een passend gebruik van de woongelegheden bevorderen".

Die bepalingen van het voorstel doen wel vragen rijzen met betrekking tot de bevoegdheid van het gewest.

Overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 moeten o.m. "alle vormen van hulp en bijstand aan gezinnen" evenals maatregelen inzake "maatschappelijk welzijn" worden aangemerkt als gemeenschapsaangelegenheden, inzonderheid als persoonsgebonden aangelegenheden die verband houden met de bijstand aan personen.

De mogelijkheid voor de gewestwetgever om regelend op te treden met betrekking tot een dergelijke aangelegenheid, die principieel niet tot zijn bevoegdheid behoort, is beperkt tot de gevallen waarin hij zich kan beroepen op de toepassing van artikel 10, juncto artikel 19, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Dat betekent dus dat het decreet of de ordonnantie een door de Grondwet of de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de federale of de gemeenschapsoverheid voorbehouden aangelegenheid of een aangelegenheid die tot de residuaire bevoegdheid van de federale overheid behoort, slechts kan regelen indien zulks "noodzakelijk" is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, eensdeels, en indien voldaan is aan de door de rechtspraak van het Arbitragehof gestelde dubbele voorwaarde dat de tot de bevoegdheid van de federale of gemeenschapswetgever behorende aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag op de betrokken aangelegenheid slechts marginaal is, anderdeels (?).

Opdat zou kunnen worden aangenomen dat het Gewest, optredend in het kader van zijn bevoegdheid inzake huisvesting, op grond van het voornoemde artikel 10, juncto artikel 19, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet, een regeling inzake sociale begeleiding van de gezinnen zou kunnen vaststellen, is op zijn minst vereist dat de voorgestelde bepalingen minder algemeen zouden worden geformuleerd, en m.a.w. meer zouden worden toegespitst op de sociale begeleiding specifiek in verband met het huren van een woning.

3. Luidens artikel 10, § 1, van het voorstel moeten de subsidies bedoeld in artikel 7 worden terugbetaald indien de in de voorgestelde ordonnantie bepaalde voorwaarden niet worden vervuld.

Met betrekking tot die bepaling moet het volgende worden opgemerkt.

Luidens artikel 50, § 2, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten bepaalt de (federale) wet de algemene bepalingen op de controle inzake het verlenen en het gebruik van subsidies. Krachtens artikel 71, § 1, van diezelfde bijzondere wet zijn, "tot de inwerkingtreding van de wet bedoeld in artikel 50, § 2,... de vigerende bepalingen betreffende... de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies... van overeenkomstige toepassing op de Gemeenschappen en de Gewesten".

(7) Zie onder meer de arresten nrs. 32/92 van 23 april 1992, overweging B.3.6, en 4/93 van 21 januari 1993, overweging B.4.b.

Il résulte de ces dispositions de la loi spéciale de financement, ainsi que des travaux préparatoires de celle-ci, qu'il n'appartient pas aux communautés et aux régions, en matière d'octroi et d'utilisation de subventions, de fixer des "dispositions générales", mais qu'elles sont exclusivement compétentes "au delà de ce cadre légal, ... pour définir des règles spécifiques dans ces matières" (8). Cette compétence pour fixer en la matière des "règles spécifiques" doit - selon les déclarations du Ministre des Finances devant la commission compétente de la Chambre - être interprétée en ce sens que "les Communautés et les Régions ne pourront, à la limite, que renforcer ces règles mais pas s'écarter des dispositions prises par le législateur (national)" (9).

En vertu de l'article 57, alinéa 1er, 1°, des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991, l'allocataire qui ne respecte pas les conditions d'octroi de la subvention, est tenu de rembourser sans délai le montant de la subvention.

L'article 10, § 1er, n'ajoute rien à l'article 57, alinéa 1er, 1°, précité, des lois coordonnées sur la comptabilité de l'Etat. Il y aurait lieu, dès lors, d'omettre cette disposition du projet.

EXAMEN DU TEXTE

Article 1^{er}

Conformément à l'article 8, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, les ordonnances visées à cet article mentionnent qu'elles règlent des matières visées l'article 107^{quater} (actuellement : l'article 39) de la Constitution. Une référence à d'autres articles de la Constitution n'est pas prescrite. A l'article 1er de la proposition, il y aurait donc lieu de supprimer la mention de l'article 23 de la Constitution. Dans le texte néerlandais, l'on remplacera "29" par "39".

Article 2

1. Selon le 2° de cet article, il y a lieu d'entendre par "ménage" "la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné".

Dans la proposition originelle d'ordonnance (10) il était fait usage du terme "personnes qui habitent ensemble de fait", au lieu de "personnes partageant le même logement". La modification de ce terme est la résultante de l'amendement n° 3, annexé à la demande d'avis, qui a été introduit lors de la discussion devant la Commission du Logement et de la Rénovation urbaine. Afin de justifier cet amendement, il fut invoqué qu'il y avait lieu d'harmoniser la terminologie de la proposition avec celle de l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Toutefois, à la suite de l'amendement, seul le texte français de la disposition proposée a été harmonisé avec l'article 2, 6°, de l'arrêté précité du 26 septembre 1996. Pour harmoniser également le texte néerlandais avec cette disposition, il y aurait lieu de remplacer le mot "huisgenoten" par l'expression "personen die dezelfde woning delen".

2. Dans le texte néerlandais des dispositions figurant sous le 3° et le 4°, il est fait usage alternativement, comme correspondants du terme français "revenus" du terme "inkomsten" et du terme "inkomen(s)". Il conviendrait d'utiliser partout le même terme "inkomsten".

Le texte néerlandais du 3° devrait être mieux harmonisé avec celui de l'article 2, 11°, de l'arrêté susvisé du 26 septembre 1996.

(8) Exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, 1988-1989, n° 635/1, p. 37.
 (9) Doc. parl., Chambre, 1988-89, n° 635/18, p. 543.
 (10) Doc. parl., C.R.B. 1994-95, n° A-379/1.

Uit die bepalingen van de bijzondere financieringswet en uit de parlementaire voorbereiding ervan blijkt dat het de gemeenschappen en de gewesten niet toekomt inzake de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies "algemene bepalingen" vast te stellen, doch dat ze alleen bevoegd zijn om "buiten dit wettelijk kader... in deze materies specifieke regels te bepalen" (8). Die bevoegdheid om terzake "specifieke regels" vast te stellen moet - volgens de verklaringen van de Minister van Financiën in de bevoegde Kamercommissie - in die zin worden begrepen dat "de Gemeenschappen en Gewesten die (door de nationale wetgever vastgestelde) regels (eigenlijk) alleen maar strenger (kunnen) maken (en er) niet (kunnen van) afwijken" (9).

Luidens artikel 57, eerste lid, 1°, van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, is de toelagetrekker die de voorwaarden niet naleeft waaronder de toelage verleend werd, tot onmiddellijke terugbetaling van de toelage gehouden.

Het voorgestelde artikel 10, § 1, voegt niets toe aan het voornoemde artikel 57, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de rijkscomptabiliteit. Die bepaling dient derhalve uit het voorstel te worden weggelaten.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 moeten de in dat artikel bedoelde ordonnances vermelden dat ze aangelegenheden regelen bedoeld in artikel 107^{quater} (thans : artikel 39) van de Grondwet. Een verwijzing naar andere artikelen van de Grondwet is niet voorgeschreven. Men schrappe derhalve in artikel 1 van het voorstel de verwijzing naar artikel 23 van de Grondwet. In de Nederlandse tekst vervange men "29" door "39".

Artikel 2

1. Luidens het bepaalde sub 2° van dit artikel moet onder "gezin" worden verstaan "de persoon die alleen woont of de huisgenoten, zelfs indien zij niet hun woonplaats hebben in de betrokken woning".

In het oorspronkelijke voorstel van ordonnantie (10) werd de term "personen die feitelijk samenwonen" gebruikt in plaats van "huisgenoten". De wijziging van die term is het gevolg van het bij de adviesaanvraag gevoegde amendement nr. 3 dat werd ingediend bij de bespreking in de Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing. Ter verantwoording van dat amendement werd aangevoerd dat de terminologie van het voorstel moest worden afgestemd op die van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. Als gevolg van de amendering is evenwel alleen de Franse tekst van de voorgestelde bepaling in overeenstemming gebracht met artikel 2, 6°, van het voornoemde besluit van 26 september 1996. Opdat ook de Nederlandse tekst daarmee zou overeenstemmen dient in ieder geval het woord "huisgenoten" te worden vervangen door "personen die dezelfde woning delen".

2. In de Nederlandse tekst van de bepalingen sub 3 en 4° wordt als tegenhanger van de Franse term "revenus" afwisselend de term "inkomsten" en "inkomen(s)" gehanteerd. Men gebruikte overal dezelfde term "inkomsten".

De Nederlandse tekst van de bepaling sub 3° zou beter moeten worden afgestemd op die van artikel 2, 11°, van het voornoemde besluit van 26 september 1996.

(8) Memorie van toelichting, Parl. St., Kamer, 1988-89, nr. 635/1, p. 37.
 (9) Parl. St., Kamer, 1988-89, nr. 635/18, p. 543.
 (10) Parl. St., B.H.R., 1994-95, nr. A-379/1.

3. Compte tenu de la définition des objectifs des agences immobilières sociales, figurant à l'article 3 de la proposition, il y aurait lieu de souligner, au 5°, que la mission de l'agence immobilière sociale porte sur les logements "locatifs". En effet, le 5°, et plus particulièrement la version néerlandaise, a trait plutôt à l'acquisition d'une propriété qu'à la possibilité de prendre un logement en location.

4. En ce qui concerne la définition de la notion de "société immobilière de service public", figurant au 6°, il convient de relever que le texte français reproduit littéralement la définition figurant à l'article 2, 3°, de 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, tandis que le texte néerlandais de la proposition s'écarte de celui de l'ordonnance du 9 septembre 1993. Il y aurait lieu d'éliminer cette discordance. Il est suggéré de viser simplement dans la proposition la disposition susvisée de l'ordonnance du 9 septembre 1993.

5. Le 7° définit le terme "revenus d'admission du logement social".

Ce terme est, il est vrai, emprunté 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 (article 5, § 4). Il faut cependant constater que le terme "inkomensplafond (lire : inkomstenplafond) voor het verkrijgen van een sociale woning", figurant dans le texte néerlandais de l'article 7, § 2, de la proposition, indique plus clairement à quoi se rapporte ce terme. Il est donc suggéré d'utiliser ce dernier terme partout dans le texte néerlandais de la proposition.

Dans le cas où l'on entendrait maintenir le terme de l'ordonnance du 2 septembre 1993, il conviendrait en tout état de cause d'écrire, dans le texte néerlandais, "toelatingsinkomsten" au lieu de "toelatingsinkomen" (voir l'observation 2, ci-dessus).

Article 3

1. En ce qui concerne le paragraphe 4, relatif à l'accompagnement social, l'on se reportera à l'observation faite à ce sujet à l'occasion de l'examen de la compétence de la Région (observation 2).

Article 4

1. Il existe une contradiction interne entre la phrase introductive du paragraphe 1er de cet article, qui ne mentionne que la durée minimale du "mandat de gestion" et la disposition du a) (lire : 1°) de ce paragraphe, fixant la durée minimale du "mandat ou de la location" (11). Si la durée minimale doit valoir également pour les baux à loyer conclus par l'agence immobilière sociale avec le titulaire de droits réels, il conviendrait d'adapter la phrase introductive du paragraphe 1er.

2. Selon le paragraphe 2, la subrogation de l'agence immobilière sociale aux droits du titulaire de droits réels a lieu "dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale".

L'on n'aperçoit pas le sens précis de la mention de "tous les cas" visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er. En effet, cet alinéa 1er prévoit notamment la faculté pour l'agence immobilière sociale de conclure avec le titulaire de droits réels soit un contrat de gestion, soit un contrat de location. Dans cette dernière hypothèse, le logement est sous-loué par l'agence immobilière sociale et le locataire est "uni directement à l'agence immobilière sociale" par un contrat de bail.

(11) Les mots "ou de location" ont été insérés dans cette disposition à la suite de l'amendement n° 37, déposé devant la Commission compétente.

3. Gelet op de omschrijving van de doelstellingen van de sociale woningbureaus in artikel 3 van het voorstel, zou in de bepaling sub 5° moeten worden benadrukt dat de taak van het sociaal woningbureau betrekking heeft op "huur"woningen. Inzonderheid de Nederlandse tekst van 5° duidt immers eerder op het verkrijgen van eigendom dan op de mogelijkheid om een woning te huren.

4. Wat de definitie van het begrip "openbare vastgoedmaatschappij" in de bepaling sub 6° betreft, moet erop worden gewezen dat de Franse tekst woordelijk de begripsomschrijving overneemt welke voorkomt in artikel 2, 3°, van 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, doch dat de Nederlandse tekst van het voorstel afwijkt van die van de ordonnantie van 9 september 1993. Die discrepantie moet worden weggewerkt. Er kan worden overwogen in het voorstel eenvoudig te verwijzen naar de voornoemde bepaling van de ordonnantie van 9 september 1993.

5. In 7° wordt de term "toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting" gedefinieerd.

Die term is weliswaar ontleend aan 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 (artikel 5, § 4). Toch moet vastgesteld worden dat de term "inkomensplafond (lees : inkomstenplafond) voor het verkrijgen van een sociale woning", die voorkomt in de Nederlandse tekst van artikel 7, § 2, van het voorstel, duidelijker weergeeft wat bedoeld is. Men overwege dan ook om overal in het voorstel de laatstgenoemde term te gebruiken.

Indien men de term van de ordonnantie van 9 september 1993 wil behouden, schrijve men in de Nederlandse tekst in elk geval "toelatingsinkomsten" in plaats van "toelatingsinkomen" (zie hiervoor, opmerking 2).

Artikel 3

Wat de bepaling van paragraaf 4 in verband met de sociale begeleiding betreft, wordt verwezen naar wat daaromtrent werd opgemerkt bij de bespreking van de bevoegdheid van het Gewest (opmerking 2).

Artikel 4

1. Er is interne tegenspraak tussen de inleidende zin van paragraaf 1 van dit artikel, waarin alleen sprake is van de minimale duur van de "beheersopdracht", en het bepaalde sub a) (lees : 1°) van die paragraaf, waarin de minimumduur wordt bepaald van "het beheer of de verhuring" (11). Indien de minimumduur ook moet gelden voor de huurovereenkomsten welke het sociaal woningbureau sluit met de houder van zakelijke rechten, dient de inleidende zin van paragraaf 1 te worden aangepast.

2. De subrogatie van het sociaal woningbureau in de rechten van de houder van de zakelijke rechten heeft luidens paragraaf 2 plaats "in elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt".

Het is niet duidelijk wat bedoeld is met de verwijzing naar "elk van de gevallen" bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid. Dat eerste lid voorziet namelijk in de mogelijkheid voor het sociaal woningbureau om met de houder van de zakelijke rechten hetzij een beheersovereenkomst, hetzij een huurovereenkomst te sluiten. In dat laatste geval wordt de woning door het sociaal woningbureau onderverhuurd, en is de huurder "rechtstreeks aan het sociaal woningbureau gebonden" door een huurovereenkomst.

(11) De woorden "of de verhuring" werden in die bepaling ingevoegd ten gevolge van het in de bevoegde Commissie ingediende amendement nr. 37.

La disposition susvisée a été insérée à l'article 4, § 2, de la proposition à la suite de l'amendement n° 16. Selon la justification de cet amendement, il visait essentiellement à tenir compte de la circonstance que "les agences immobilières sociales (ont) d'autres possibilités de disposer d'un bien immobilier que le contrat de gestion et... (peuvent) conclure directement le bail avec le locataire". En d'autres termes, l'amendement visait à préciser à l'article 4, § 2, que la subrogation instaurée par cette disposition vaut uniquement "pour autant que le bail n'unit pas directement le locataire à l'agence immobilière sociale".

Le Conseil d'Etat se demande si le membre de phrase "Dans tous les cas visés à l'article 3, § 2, alinéa 1er, et" ne pourrait pas être simplement omis. Une autre possibilité pourrait consister à écrire au début de l'article 4, § 2 :

"Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 3, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée... (la suite comme dans la proposition)".

Article 5

Selon cet article, l'immeuble ou partie d'immeuble géré doit se situer dans les limites territoriales dans lesquelles l'agence immobilière sociale exerce sa compétence.

La distinction faite dans la proposition originelle, entre l'agence immobilière sociale (fonctionnant au niveau régional) et l'agence immobilière locale (fonctionnant au niveau communal), ayant été abandonnée dans le texte présentement soumis, et puisqu'il n'est plus fait mention ailleurs dans le projet d'une délimitation territoriale des activités des agences immobilières sociales, il se pose la question de savoir si cet article a encore un sens.

Article 6

Dans le texte néerlandais du paragraphe 1er, premier tiret, il conviendrait de remplacer le mot "werkzaamheden" par le mot "werken".

Au même paragraphe, troisième tiret, il y aurait lieu d'écrire, dans le souci d'être complet : "... le déficit locatif visé à l'article 7, § 2, 1^o".

Article 7

1. L'on n'aperçoit pas ce que le paragraphe 1er, 2^o, entend par "pertes locatives".

2. En ce qui concerne l'emploi du terme "revenus d'admission du logement social", figurant au paragraphe 2, phrase introductive, l'on se reportera à l'observation 5, relative à l'article 2.

Article 8

1. Le 2^o de cet article, selon lequel une agence immobilière sociale ne peut être agréée que si elle "opte pour le statut d'agence immobilière sociale visé à l'article 2, 5^o" est superflu et doit donc être omis.

2. L'on n'aperçoit pas l'objet de l'accord de collaboration visé sous le 3^o, alinéa 1er. Il conviendrait de compléter la proposition sur ce point.

3. La question se pose de savoir si l'autorisation au gouvernement pour fixer les exigences minimales de l'accord de collaboration, visé au 3^o, alinéa 1er, doit valoir également à l'égard des "modalités de collaboration", visées à l'alinéa 2 et de l'"accord de collaboration", visé à l'alinéa 3. Si telle devait être l'intention, il serait préférable d'inscrire cette autorisation dans un alinéa [4] distinct.

De bedoelde bepaling werd in artikel 4, § 2, van het voorstel ingevoegd ten gevolge van het amendement nr. 16. Blijkens de verantwoording van dat amendement, was de essentiële bedoeling ervan rekening te houden met de omstandigheid dat "de sociale woningbureaus, wat het beschikken over een onroerend goed betreft, andere mogelijkheden (hebben) dan de beheersovereenkomst en... ze rechtstreeks met de huurder de huurovereenkomst (kunnen) sluiten". De bedoeling van het amendement was m.a.w. in artikel 4, § 2, te preciseren dat de indeplaatsstelling welke die bepaling invoert, alleen geldt "voor zover de huurovereenkomst de huurder niet rechtstreeks aan het sociaal woningbureau bindt".

De Raad van State vraagt zich af of de zinsnede "In elk van de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, en" niet zonder meer kan worden weggelaten. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn artikel 4, § 2, als volgt te laten aanvangen :

"Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten als bedoeld in artikel 3, § 2, eerste lid, treedt het sociaal woningbureau in de plaats... (verder zoals in het voorstel)".

Artikel 5

Luidens dit artikel moet het onroerend goed of het gedeelte ervan dat wordt beheerd, gelegen zijn binnen de territoriale grenzen waarbinnen het sociaal woningbureau zijn bevoegdheid uitoefent.

Aangezien het onderscheid, dat in het oorspronkelijke voorstel werd gemaakt tussen het sociaal woningbureau (werkzaam op gewestelijk vlak) en het plaatselijk woningbureau (werkzaam op gemeentelijk vlak), in de thans voorliggende tekst is weggefallen, en er elders in het voorstel geen sprake meer is van een territoriale begrenzing van de activiteiten van de sociale woningbureaus, rijst de vraag of dit artikel nog wel zin heeft.

Artikel 6

In de Nederlandse tekst van paragraaf 1, eerste streepje, vervange men het woord "werkzaamheden" door "werken".

In dezelfde paragraaf, derde streepje, schrijfje men volledigheidshalve : "... het huurtekort bedoeld in artikel 7, § 2, 1^o".

Artikel 7

1. Het is niet duidelijk wat in paragraaf 1, 2^o, bedoeld wordt met "huurverliezen".

2. In verband met het gebruik van de term "inkomensplafond voor het verkrijgen van een sociale woning" in paragraaf 2, inleidende zin, wordt verwezen naar opmerking 5 bij artikel 2.

Artikel 8

1. De bepaling sub 2^o van dit artikel luidens welke een sociaal woningbureau slechts erkend kan worden als het "(kiest) voor het statuut van sociaal woningbureau bedoeld in artikel 2, 5^o" is overbodig, en dient derhalve te worden weggelaten.

2. Het is niet duidelijk wat het voorwerp is van het samenwerkingsakkoord waarvan sprake is in de bepaling sub 3^o, eerste lid. Het voorstel zou op dat punt moeten worden aangevuld.

3. De vraag rijst of de machtiging aan de regering om de minimumeisen vast te stellen voor het samenwerkingsakkoord bedoeld in 30, eerste lid, ook moet gelden t.a.v. de "samenwerkingsregels" bedoeld in het tweede lid en het "samenwerkingsakkoord" bedoeld in het derde lid. Indien zulks de bedoeling zou zijn, zou die machtiging best in een afzonderlijk (vierde) lid worden opgenomen.

4. L'on n'aperçoit pas ce que le 4° entend par "partenariats".

Article 10

1. En ce qui concerne le paragraphe 1er de cet article, il convient de se reporter à l'observation 3 relative à la compétence de la région.

2. Au paragraphe 2, il y aurait lieu de remplacer le mot "abroge" par le mot "retire".

Article 12

Il conviendrait de préciser le sens de l'expression "la forme et le contenu de l'agrément". Le commentaire de l'article 15 de la proposition originelle ne fait mention que de "(mise en oeuvre de) procédures".

La chambre était composée de

Messieurs	W. DEROOVER,	président de chambre,
	P. LEMMENS,	conseillers d'Etat,
	L. HELLIN,	
	A. ALEN,	assesseurs de la section de législation,
	H. COUSY,	
Madame	F. LIEVENS,	greffier.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. W. DEROOVER.

Le rapport a été présenté par Mme R. THIELEMANS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée ex exposée par Mme Ch. BAMPS, référendaire adjoint.

Le Greffier,

F. LIEVENS

Le Président,

W. DEROOVER

4. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met "partnerschapsovereenkomsten" in de bepaling sub 4°.

Artikel 10

1. Wat paragraaf 1 van dit artikel betreft, wordt verwezen naar opmerking 3 in verband met de bevoegdheid van het gewest.

2. In paragraaf 2 vervange men het woord "opgeheven" door "ingetrokken".

Artikel 12

Er zou moeten worden verduidelijkt wat bedoeld is met "de vorm en de inhoud van de erkenning". In de toelichting bij artikel 15 van het oorspronkelijke voorstel is alleen sprake van "(het uitvoeren van) de procedures".

De kamer was samengesteld uit

De heren	W. DEROOVER,	kamervoorzitter,
	P. LEMMENS,	staatsraden
	L. HELLIN,	
	A. ALEN,	assessoren van de afdeling wetgeving,
	H. COUSY,	
Mevrouw	F. LIEVENS,	griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer W. DEROOVER.

Het verslag werd uitgebracht door mevr. R. THIELEMANS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door Mevr. Ch. BAMPS, adjunct-referendaris.

De Griffier,

F. LIEVENS

De Voorzitter,

W. DEROOVER

12977757
I.P.M. COLOR PRINTING
☎02/218.68.00