

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

16 AVRIL 1998

PROJET D'ORDONNANCE

**organisant une aide régionale
à la constitution de garantie
locative en matière
de logement**

Exposé des motifs

I. Introduction générale

Depuis 1994, le droit de chaque individu à un logement décent est inscrit dans notre Constitution.

Dans les faits, les effets de la reconnaissance de ce droit sont limités dans la mesure où l'accès au logement, et en particulier à un logement de qualité, demeure difficile, le plus souvent pour des raisons sociales et économiques.

Dans ce cadre, la constitution de la garantie locative lors de la prise en location d'un bien destiné au logement constitue un obstacle important à l'accès à un logement décent.

Bien que la demande d'une telle garantie ne constitue pas une obligation légale, rares sont ceux qui acceptent de louer leur immeuble sans l'imposer au futur locataire.

Cumulée avec les frais inhérents à tout déménagement (le déménagement lui-même, l'ouverture des compteurs, le rafraîchissement du nouveau logement, etc.), s'ajoutant au paiement de premier loyer, voire au loyer encore dû pour l'ancien logement, la constitution de la garantie locative représente une charge financière souvent fort lourde qui peut empêcher, à elle seule, la prise en location d'un logement convenant réellement aux besoins du preneur.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1997-1998

16 APRIL 1998

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende organisatie van de toekenning
door het Gewest van een toelage
voor de samenstelling van een
huurwaarborg inzake huisvesting**

Memorie van toelichting

I. Algemene inleiding

Sinds 1994 is het recht van iedereen op een behoorlijke huisvesting in onze Grondwet vastgesteld.

De gevolgen in de feiten van de erkenning van dit recht zijn beperkt daar de toegang tot de huisvesting en meer bepaald tot een kwaliteitswoning moeilijk blijft, wat meestal te wijten is aan sociale en economische omstandigheden.

In dit kader is de huurwaarborg bij het huren van een goed bestemd voor de huisvesting een belangrijke hinderenis in de toegang tot een degelijke woning.

Ofschoon de samenstelling van de huurwaarborg bij het huren van een goed geen wettelijke verplichting is, zijn er heel weinig eigenaars die aanvaarden hun woning te verhuren zonder een huurwaarborg aan de toekomstige huurder op te leggen.

Gecumuleerd met de kosten verbanden aan het verhuizen (eigenlijke verhuizing, opening van de tellers, opknapping van de nieuwe woning), de betaling van de eerste huur en misschien ook de nog voor de vorige woning verschuldigde huurprijs is de samenstelling van de huurwaarborg vaak een zware last en kan een verhuurder beletten een woning te huren die aan zijn behoeften beantwoordt.

Le problème a trait à la politique régionale en matière de logement, dans la mesure où il touche à des domaines tels que la qualité du logement voire plus fondamentalement encore, l'accès au logement.

Le présent projet d'ordonnance vise par conséquent, dans le cadre de la compétence régionale en matière de logement, à apporter une solution uniforme et cohérente à l'échelle régionale à un problème dont les enjeux sous-jacents sont multiples.

II. Situation actuelle

Les problèmes liés à la constitution d'une garantie locative ne sont pas neufs. Diverses initiatives en la matière ont d'ailleurs vu le jour afin de tenter d'y remédier.

Au niveau fédéral, le législateur a agi – non sans ambiguïtés (1) – en limitant le montant de la garantie exigible: l'article 10 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer limite ainsi le montant de la garantie exigible à une somme d'argent qui ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Au niveau local, des initiatives sporadiques, venant d'acteurs publics ou privés, ont été mises sur pied.

Parmi elles, on peut relever celles des Centres Publics d'Aide Sociale qui interviennent généralement par les biais d'une lettre de garantie, ou par celui d'un cautionnement bancaire délivré en collaboration avec le Crédit Communal, ou, enfin, directement par l'avance des sommes nécessaires. Il faut noter que généralement l'aide fournie va de pair avec d'autres types d'aides liées à la réinsertion sociale.

A côté des CPAS, il convient également de citer des projets tels que ceux développés par la commune d'Uccle ou par diverses associations, comme la régionale de Bruxelles de la Ligue des Familles, le Forum Bruxellois de lutte contre la pauvreté, le Centre d'Initiation pour Réfugiés ou Etrangers (CIRE), l'a.s.b.l. «Groot Eiland» ou enfin par certaines unions de locataires.

III. Objectifs de l'ordonnance

Les différentes initiatives relevées dans le domaine ne sont pas sans limites. Si tant est qu'elles existent, elles laissent néanmoins subsister un certain nombre de problèmes de par l'absence de politique globale en la matière.

(1) Voir Ph. Versailles, «Garantie locative et droit au logement: Quelles protections juridiques pour les plus démunis?», *Journal des Tribunaux*, 1992, pp. 465-475.

Het probleem houdt verband met het gewestelijk huisvestingsbeleid daar het gebieden betreft zoals de kwaliteit van de huisvesting en de toegang tot de huisvesting, wat nog fundamenteeler is.

Bedoeling van huidig ontwerp van ordonnantie is bijgevolg in het kader van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting een eenvormige en coherente oplossing te vinden op een probleem waarvan de onderliggende inzet veelzijdig is.

II. Huidige toestand

De problemen verbonden aan de samenstelling van een huurwaarborg zijn niet nieuw. Verschillende initiatieven werden trouwens ter zake genomen om oplossingen te vinden.

Op federaal niveau heeft de wetgever een duidelijke daad gesteld (1) door het bedrag van de waarborg dat opgeëist kan worden bij artikel 10 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgelijk Wetboek inzake huishuur te beperken tot een bedrag dat niet hoger kan zijn dan drie maanden huur.

Op lokaal niveau werden meerdere initiatieven nu en dan door de overheid op privé-personen genomen.

Onder deze initiatieven kan men de tegemoetkoming van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn vermelden die optreden door middel van een «huurwaarborgbrief», een bankgarantie van het Gemeentekrediet of door het rechtstreeks voorschieten van het nodige bedrag. er dient aangestipt te worden dat de verleende tegemoetkoming vergezeld wordt door andere types tussenkomsten verbonden aan de sociale herinschakeling.

Naast de actie van de OCMW's moeten ook projecten zoals dit ontwikkeld door de gemeente Ukkel of door verscheidene verenigingen zoals de Brusselse afdeling van de «Ligue des Familles», de Brusselse Forum voor de Strijd tegen de Armoede, het Initiatiefcentrum voor de Vluchtelingen of de Buitenlanders (CIRE), de v.z.w. «Groot Eiland» of sommige huurdersunies geciteerd worden.

III. Doelstellingen van de ordonnantie

De op dit gebied genomen initiatieven hebben hun grenzen. Voor zover dat ze bestaan, kunnen ze evenwel bepaalde problemen niet oplossen door gebrek aan een globaal beleid ter zake.

(1) Zie Ph. Versailles, «Garantie locative et droit au logement: Quelles protections juridiques pour les plus démunis?», *Journal des Tribunaux*, 1992, pp. 465-475.

Par rapport à la loi fédérale limitant le montant de la garantie, plusieurs failles sont à relever: rares sont tout d'abord les propriétaires qui acceptent de donner en location un logement sans exiger au préalable la constitution d'une garantie locative; ensuite, dans la majorité des cas, la garantie s'élève au montant maximum prévu par la loi de 1991; enfin, rien n'empêche, semble-t-il, le bailleur d'exiger sous une forme autre qu'en argent une garantie dont la valeur serait largement supérieure à celle prévue par la loi (2).

Quant aux autres initiatives précitées, si elles ont le mérite d'exister et répondent à des besoins réels, elles n'en demeurent pas moins disparates, non coordonnées et dans certains cas l'accessoire d'un plan de réinsertion sociale.

Face à cela, le but premier de l'ordonnance est de traiter le problème globalement, à l'échelle régionale, sous l'angle de la politique du logement.

— *Globalement*, afin de mettre l'ensemble de la population sur un pied d'égalité, celle-ci étant jusqu'à présent confrontée à des systèmes qui n'apportent que des solutions partielles, non coordonnées et hétérogènes, compte tenu du fait que les conditions d'accès, le type d'intervention, l'ampleur financière et les sources de financement varient considérablement suivant les cas.

— *A l'échelle régionale*, car la problématique évoquée est typiquement régionale: elle se distingue largement de celle existant dans les autres régions du pays notamment par le fait qu'en Région Bruxelloise les locataires sont majoritaires et que les prix du marché locatif privé sont relativement élevés. Sachant que, suivant les données recueillies par l'Observatoire des Loyers pour 1995, les loyers moyens varient de 9.588 F pour un appartement d'une chambre sans confort à 27.094 F pour une maison confortable, il est courant que le montant de la garantie exigée à Bruxelles se situe à plus de 50.000 F, voire avoisine les 100.000 F. Un des objectifs de l'ordonnance est donc à ce niveau, de développer les possibilités d'accès au marché locatif bruxellois.

— *Sous l'angle de la politique du logement*: depuis 1980, les Régions sont compétentes pour l'ensemble de la matière du Logement. Cette compétence inclut entre autres l'ensemble de la matière qui relevait précédemment du Code du Logement et notamment dans ce cadre, l'aide aux plus défavorisés dans le but de leur permettre d'accéder à un logement adapté (3). A la différence des aides existantes, qui, la plupart du temps s'inscrivent dans le cadre d'aides sociales qui dépassent largement le problème de la garantie locative, la préoccupation majeure du projet n'est pas d'apporter une aide sociale, mais bien une aide au loge-

Ten opzichte van de federale wet, die het bedrag van de waarborg beperkt, zijn er meerdere zwakheden: ten eerste vormen de eigenaars, die aanvaarden een woning te verhuren zonder storting van een huurwaarborg, een uitzondering en in de meeste gevallen bedraagt de waarborg het in artikel 10 van de wet van 20 februari 1991 voorziene maximum. Tenslotte blijkt dat de verhuurder door niets gehinderd wordt om een waarborg te vereisen in een andere vorm dan geld en waarvan de waarde veel hoger kan zijn dan deze voorzien in de wet (2).

Wat de andere voornoemde initiatieven betreft, is het goed dat ze bestaan en aan werkelijke problemen beantwoorden maar hun weerslag is ongecoördineerd en niet uniform en in sommige gevallen zijn ze maar de aanvulling van een plan voor sociale herinschakeling.

Hiermee rekening houdend is de eerste bedoeling van de ordonnantie het probleem globaal, op gewestelijk vlak en in het licht van het huisvestingsbeleid aan te pakken.

— *Globaal*: ten einde alle burgers gelijk te behandelen daar ze tot nog toe geconfronteerd waren met systemen die maar gedeeltelijke, ongecoördineerde en heterogene oplossingen mogelijk maakten omdat de toegangsvoorwaarden, de aard van de tegemoetkoming, de financiële omvang en de financieringsbronnen naar gelang het geval heel van elkaar verschillen.

— *Op gewestelijk vlak* om dat deze problematiek typisch voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is en duidelijk verschilt van de toestand in de andere gewesten van het land onder meer omdat de huurders in het Brussels Gewest in de meerderheid zijn en de prijzen van de privé-huurmarkt tamelijk hoog zijn. Overwegende dat het Overzicht van de Huurprijzen voor 1995 gemiddelde huurprijzen schommelend van 9.588 fr. voor een appartement met één slaapkamer en zonder comfort tot 27.094 fr. voor een comfortabel huis vermeldt, bedraagt de in Brussel vereiste huurwaarborg vaak meer dan 50.000 fr. en kan zelfs 100.000 fr. bereiken. Een van de doeleinden van de ordonnantie is dus op dit vlak de toegang tot de Brusselse huurmarkt te ontwikkelen.

— *In het licht van het huisvestingsbeleid*: sinds 1980 zijn de Gewesten bevoegd voor alles wat de huisvesting betreft. Deze bevoegdheid omvat onder meer de hele materie die vroeger onder de Huisvestingscode ressorteerde en meer bepaald in dit kader: de hulpverlening aan de kansarmen ten einde hen in de toegang tot een aangepaste woning te helpen (3). In tegenstelling met de bestaande toelagen, die meestal in sociale tegemoetkomingen kaderen — die veel verder dan het probleem van de huurwaarborg raken — voorziet het ontwerp van ordonnantie niet in een sociale tegemoetkoming maar wel in een tussenkomst inzake huis-

(2) *Loc. cit.*, p. 466.

(3) Voir l'avis du Conseil d'Etat, Section législation, du 9 juillet 1991, Parl. St. VI. R., 1989-90, n° 302/2.

(2) *Loc. cit.*, p. 466.

(3) Zie advies van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, van 9 juli 1991, Parl. St. Vlaamse Raad, 1989-90, nr. 302/2.

ment, à l'accès à un logement décent. Sans concurrencer directement les aides existantes, l'objectif principal du projet est donc de favoriser, dans l'esprit de la Constitution, l'accès à un logement décent.

Le projet d'ordonnance proposé par le Gouvernement entend donc apporter une solution régionale et globale au problème en garantissant de ce fait une égalité de traitement entre tous les Bruxellois qui y sont confrontés.

IV. Aperçu général

Le projet d'ordonnance a pour objet de mettre en place un système d'aide à la constitution de la garantie pour la prise en location de logements.

Le système serait mis en place avec le concours de la société coopérative à responsabilité limitée, le «Fonds du Logement des Familles de la Région Bruxelloise» (ci-dessous «Le Fonds»).

Le Fonds semble en effet être l'institution la plus compétente pour gérer le système d'aide préconisé, et ce d'autant plus qu'il s'inscrit au coeur de ses objectifs. C'est d'ailleurs dans ce cadre qu'une partie des moyens financiers régionaux destinés au logement a déjà été confiée au Fonds.

Le système serait financé, au départ, par une avance faite par la Région, au Fonds, récupérable à terme, sans intérêt. Une dotation de 25,5 millions de francs a été inscrite dans ce cadre au budget 1998 de la Région.

L'utilisation par le Fonds des moyens alloués par la Région ferait l'objet d'une convention entre ceux-ci.

Le traitement des demandes pourrait être effectué directement par le Fonds ou décentralisé moyennant un partenariat avec des associations actives dans le domaine du logement afin d'assurer la proximité avec les demandeurs et de faciliter le traitement rapide des demandes.

Il appartiendrait au Gouvernement de déterminer les conditions d'accès à l'aide à la garantie locative et de préciser les formes de l'aide, son montant maximum et les modalités de remboursement.

Il convient de noter que pratiquement le but de l'ordonnance n'est pas d'organiser un système de prêts, mais bien de permettre à des personnes en difficulté à cet égard de constituer rapidement la garantie exigée par leur futur bailleur, afin qu'elles puissent accéder à un logement décent.

vesting met het oog op de toegang tot een degelijke woning. Zonder met de bestaande tussenkomsten rechtstreeks te willen concurreren, heeft het ontwerp als voorname doelstelling de toegang tot een behoorlijke woning in de zin van de Grondwet te bevorderen.

Met het door de Regering voorgestelde ontwerp van ordonnantie wil men bijgevolg een gewestelijke en globale oplossing op dit probleem vinden en daardoor een gelijke behandeling tussen alle Brusselaars, die ermee geconfronteerd zijn, verzekeren.

IV. Algemeen overzicht

Bedoeling van het ontwerp van ordonnantie is een systeem in het werk te stellen waarbij hulp bij de samenstelling van de huurwaarborg verleend wordt.

Het systeem zal via de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid «Brussels Woningfonds van de Gezinnen» (hieronder «het Fonds» genoemd) in het werk worden gesteld.

Het Fonds blijkt immers de meest beschikte instelling te zijn om deze hulpverlening te beheren te meer omdat een dergelijk systeem in de doelstellingen van het Fonds kadert. Een deel van de financiële gewestelijke middelen bestemd voor de huisvesting werd trouwens in dit kader aan het Fonds reeds toevertrouwd.

Het systeem zou gefinancierd worden via een renteloos op termijn terugvorderbaar voorschot, toegekend door het Gewest aan het Fonds. Een dotatie van 25,5 miljoen fr. werd ingeschreven in het kader van de gewestelijke begroting 1997.

Het gebruik door het Fonds van de door het Gewest toegekende middelen zou in een overeenkomst tussen beide partijen geregeld worden.

De aanvragen zouden rechtstreeks door het Fonds of in partnerschap met de verenigingen, die inzake huisvesting actief zijn, op een gedecentraliseerde wijze behandeld worden teneinde buurtgerichte contacten met de aanvragers en de snelle afhandeling van de aanvragen te vergemakkelijken.

De Regering zou de toegangsvoorwaarden voor de toekenning, de vorm en het maximumbedrag van deze toelage alsmede de modaliteiten van terugbetaling nader bepalen.

Er dient te worden aangestipt dat de ordonnantie – praktisch gezien – geenszins de organisatie van een systeem van leningen beoogt maar integendeel de personen die in dat verband moeilijkheden ondervinden in staat moet stellen om snel de door hun toekomstige verhuurder opgeëiste huurwaarborg samen te stellen opdat ze een degelijke woning zouden betrekken.

Un rapport annuel sur la mission confiée au Fonds et sur le fonctionnement du système serait remis au Ministre compétent et communiqué à l'Assemblée régionale.

V. Commentaire des articles

Articles 1 et 2

Ces articles définissent le champ d'application (compétence régionale en matière de logement) et les termes nécessaires à la compréhension du texte.

Articles 3, 4 et 5

Déjà inscrit au budget régional, le système d'aide mis en place par l'avant-projet d'ordonnance serait alimenté par le budget régional via des avances récupérables consenties au Fonds du Logement des Familles de la Région Bruxelloise. Une dotation de 25,5 millions de francs a été inscrite dans ce cadre au budget 1997 de la Région; il est prévu d'en faire de même sur les trois années à venir.

Le choix du Fonds du Logement pour assurer la gestion et l'organisation de l'aide se justifie par sa compétence dans le domaine, ainsi que par le fait qu'il exerce déjà pour la Région un certain nombre de missions dans le domaine du logement avec succès.

Le choix d'un système de financement sous la forme d'une avance récupérable est justifié par la volonté de mener dans le domaine une politique à long terme tout en permettant à la Région de récupérer en fin de compte son investissement.

Article 6

Outre le respect des modalités pratiques définies dans le cadre de la convention visée à l'article 7, le Gouvernement arrêtera une série de règles concernant les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des aides.

Le but des dispositions à arrêter est de limiter l'octroi de l'aide à certains logements et à certaines catégories de personnes. Le mécanisme ayant pour but de permettre à tous d'accéder à un logement décent, il serait en effet absurde qu'elle puisse servir à des personnes pour qui elle ne constituerait pas un besoin réel.

Pour ce faire le Gouvernement serait tenu par l'ordonnance de définir un certain nombre de critères objectifs

Een jaarverslag over de aan het Fonds gegeven opdracht zou aan de bevoegde Minister over de werking van het systeem overhandigd worden en aan de Brusselse Hoofdelijke Raad medegedeeld worden.

V. Commentaar op de artikelen

Artikelen 1 en 2

Deze artikelen stellen de toepassings sfeer (gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting) vast alsmede de woorden die voor het goed begrip van de tekst noodzakelijk zijn.

Artikelen 3, 4 en 5

Het hulpsysteem geregeld door het voorontwerp van ordonnantie dat reeds in de gewestelijke begroting werd ingeschreven, zal gestaafd worden door de gewestelijke begroting via terugvorderbare voorschotten toegekend aan het Brussels Woningfonds van de Gezinnen. een dotatie van 25,5 miljoen fr. werd ingeschreven in dit kader in de begroting 1997 en het is voorzien hetzelfde te doen voor de volgende 3 jaar.

Het Woningfonds werd gekozen voor het beheer en de organisatie van deze hulp omwille van zijn bevoegdheid op dit gebied en gelet op het feit dat het reeds een aantal opdrachten inzake huisvesting voor het Gewest succesvol uitvoert.

De keuze van een financieringssysteem in de vorm van een terugvorderbaar voorschot is verantwoord door de wil om een beleid op lange termijn op dit gebied door te voeren en het Gewest de mogelijkheid te geven zijn investering tenslotte te recupereren.

Artikel 6

Naast de inachtneming van de modaliteiten bepaald in het kader van de in artikel 7 bedoelde overeenkomst zal de Regering een aantal regelen vastleggen in verband met de voorwaarden betreffende de toegang en de toekenning van de toelagen.

Bedoeling van de vast te leggen bepalingen is de toekenning van de toelage te beperken tot bepaalde woningen en bepaalde categorieën van personen. Daar het mechanisme de toegang tot een degelijke huisvesting voor iedereen mogelijk moet maken, zou het immers onzinnig zijn dat ze toegekend worden aan personen die er geen werkelijke behoefte aan hebben.

De ordonnantie zal te dien einde de Regering verplichten een aantal objectieve criteria vast te leggen onder

notamment relatifs au type de bail visé, à la qualité du logement; à la situation financière du candidat à l'octroi du prêt et de la caution.

Il déterminerait également la forme de l'aide, son montant maximal ainsi que le mode de remboursement.

Article 7

Pratiquement, le Fonds du Logement serait chargé d'organiser et de gérer l'aide à la garantie locative. Les modalités pratiques de cette organisation et de cette gestion devraient être réglées par une convention passée entre le Fonds et la Région.

Article 8

Le traitement des demandes d'aide pourrait être effectué directement par le Fonds ou décentralisé moyennant un partenariat avec des associations actives dans le domaine du logement, afin d'assurer la proximité avec les demandeurs et de faciliter le traitement rapide des demandes.

C'est au Ministre compétent qu'il appartiendrait de déterminer pratiquement les modalités du partenariat entre le Fonds et d'autres associations (vraisemblablement par le biais d'une convention conclue après accord du Ministre entre le Fonds et l'association).

Seules les tâches d'ordre administratif et social pourraient faire l'objet d'une délégation, le but de cette disposition étant qu'en aucun cas des associations ne gèrent les moyens financiers relatifs à l'aide.

Article 9

Outre les dispositions ordinaires prévues en matière de subvention, l'ordonnance imposerait au Fonds la remise annuelle d'un rapport complet relatif au fonctionnement du système d'aide mis en place.

Articles 10, 11 et 12

Ces articles définissent les cas dans lesquels les montants confiés au Fonds sous la forme d'avance récupérable devraient être remboursés à la Région.

Ce remboursement interviendrait soit lorsque la Région mettrait fin au système d'aide à la constitution de garanties locatives, selon les modalités qu'elle arrête, soit en cas de dissolution du Fonds.

meer in verband met het type betrokken huurcontract, de kwaliteit van de woning, de financiële toestand van de toelage-kandidaat en de toekenning van de lening en de waarborg.

De Regering zal ook de vorm, het maximumbedrag en de terugbetalingswijze van de toelage bepalen.

Artikel 7

Praktisch gezien zal het Woningfonds belast worden met het beheer en de organisatie van de toelage voor huurwaarborg. De praktische modaliteiten van deze organisatie en van dit beheer worden geregeld in een overeenkomst tussen het Fonds en het Gewest.

Artikel 8

De aanvragen zullen rechtstreeks door het Fonds behandeld worden of in partnership met de verenigingen die inzake huisvesting actief zijn op gedecentraliseerde wijze behandeld worden teneinde nauwe contacten met de aanvragers en de snelle afhandeling van de aanvragen te vergemakkelijken.

De bevoegde Minister zal de praktische modaliteiten voor het partnership tussen het Fonds en andere verenigingen (waarschijnlijk via een overeenkomst na afspraak tussen de Minister, het Fonds en de vereniging).

Alleen de administratieve en sociale taken zullen gedelegeerd kunnen worden; bedoeling van deze bepaling is dat de verenigingen in geen geval de met de toelage verbonden financiële middelen beheren.

Artikel 9

Naast de gewone bepalingen inzake betoelaging legt de ordonnantie aan het Fonds de verplichting op een volledig jaarverslag uit te brengen over de werking van het geïnstalleerde hulpsysteem.

Artikelen 10, 11 en 12

In deze artikelen worden de gevallen bepaald waarin de aan het Fonds in de vorm van een terugvorderbaar voorschot toevertrouwde bedragen aan het Gewest moeten terugbetaald worden.

Deze terugbetaling zal gebeuren wanneer het Gewest een einde maakt aan het systeem van hulpverlening voor de samenstelling van de huurwaarborg volgens de modaliteiten die zij vastlegt, met name in geval van ontbinding van het Fonds.

Ce remboursement serait limité aux sommes remboursées par les bénéficiaires de l'aide augmentées des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci.

Article 13

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Le Ministre-Président,

Charles PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,

Eric TOMAS

Deze terugbetaling zal worden beperkt tot de bedragen terugbetaald door de begunstigden van de toelage, verhoogd met de vordering van het Fonds op deze personen.

Artikel 13

Dit artikel vereist geen enkel commentaar.

De Minister-Voorzitter,

Charles PICQUE

De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,

Eric TOMAS

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS A L'AVIS
DU CONSEIL D'ETAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**organisant une aide régionale
à la constitution de garantie
locative en matière
de logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur la proposition du Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint:

ARRETE:

Le Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint sont chargés de présenter au Conseil le projet d'ordonnance dont la teneur suit:

**CHAPITRE I^{er}
Dispositions générales**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 3, 39 et 139 de la Constitution.

Article 2

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

- Le Fonds; la Société coopérative à responsabilité limitée dénommée le «Fonds du logement des Familles de la Région bruxelloise».
- Le Ministre: le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement.

**CHAPITRE II
Financement du système d'aide**

Article 3

Chaque année, un montant est inscrit au budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale sous l'intitulé «garantie locative».

Article 4

Ce montant est confié au Fonds sous la forme d'avance récupérable consentie sans intérêt.

Article 5

Ce montant est affecté exclusivement par le Fonds à l'organisation et au fonctionnement d'un système destiné à aider sous la forme de prêts ou

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende organisatie van de toekenning
door het Gewest van een toelage
voor de samenstelling van een
huurwaarborg inzake huisvesting**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op voordracht van de Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en van de hem toegevoegde Staatssecretaris:

BESLUIT:

De Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en de hem toegevoegde Staatssecretaris zijn gelast dit ontwerp van ordonnantie bij de Raad in te dienen waarvan de tekst volgt:

**HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een materie bedoeld in artikelen 3, 39 en 139 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie bedoelt men met:

- het Fonds: de Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid genoemd «Brussels Woningfonds van de Gezinnen»;
- de Minister: de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting.

**HOOFDSTUK II
Financiering van de hulpverlening**

Artikel 3

Elk jaar wordt een bedrag ingeschreven op de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onder de titel «huurwaarborg».

Artikel 4

Dit bedrag wordt toevertrouwd aan het Fonds in de vorm van een renteloos terugvorderbaar voorschot.

Artikel 5

Dit bedrag wordt uitsluitend besteed door het Fonds aan de organisatie en de werking van een systeem bestemd om door middel van leningen

de caution bancaire au bénéfice des personnes en difficulté de fournir la garantie locative exigée par leur bailleur.

CHAPITRE III Fonctionnement du système d'aide

Article 6

Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des aides. Ces conditions préciseront notamment le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant maximum des revenus dont peut disposer le candidat à une aide à la garantie locative.

Article 7

L'utilisation de ce montant sera réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoira notamment que les montants confiés au Fonds dans le cadre de la présente ordonnance devront faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

Article 8

Dans les cas que le Ministre détermine, le Fonds peut déléguer à des associations travaillant dans le secteur du logement les tâches relatives au suivi administratif et social des demandes d'aides.

Ces associations devront être agréées par le Ministre. Une convention, dont le modèle sera soumis à l'approbation du Ministre, sera conclue entre le Fonds et les associations afin de fixer les missions de celles-ci.

CHAPITRE IV Contrôle

Article 9

Annuellement, le Fonds remet au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous la forme d'avance.

CHAPITRE V Remboursement

Article 10

L'avance consentie au Fonds par la Région dans le cadre de la présente ordonnance est remboursée à la Région lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, selon les modalités qu'elle arrête.

Article 11

En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des montants reçus dans le cadre de la présente ordonnance au titre d'avance récupérable.

of bankwaarborg personen te helpen die moeilijkheden hebben om de door hun verhuurder opgeëiste huurwaarborg te betalen.

HOOFDSTUK III Werking van de hulpverlening

Artikel 6

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de modaliteiten voor de toekenning van de toelagen vast. In deze voorwaarden zullen ook het huurcontract tussen de verhuurder en de huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de verhuurde woningen en de maximuminkomens, waarover de kandidaat voor een toelage voor huurwaarborg kan beschikken, gepreciseerd worden.

Artikel 7

Het gebruik van dit bedrag wordt geregeld in een overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

In deze overeenkomst zal onder meer bepaald worden dat de in het kader van deze ordonnantie aan het Fonds toevertrouwde bedragen het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke boekhouding en dat de eventuele interesten, opgebracht door deze bedragen, uitsluitend besteed zullen worden aan het hulpsysteem voor huurwaarborg.

Artikel 8

In de door de Regering bepaalde gevallen kan het Fonds de opdrachten betreffende de administratieve en sociale opvolging van de aanvragen om een toelage aan verenigingen die in de huisvestingssector actief zijn toevertrouwen.

Deze verenigingen moeten door de Minister erkend worden. Een overeenkomst waarvan het model aan de goedkeuring van de Minister zal worden onderworpen, zal gesloten worden tussen het Fonds en de verenigingen om hun opdrachten nader te bepalen.

HOOFDSTUK IV Controle

Artikel 9

Het Fonds overhandigt aan de Minister een volledig verslag over het gebruik van het in de vorm van een voorschot ontvangen bedrag.

HOOFDSTUK V Terugbetaling

Artikel 10

Het aan het Fonds in het kader van deze ordonnantie door het Gewest toegekende voorschot wordt terugbetaald aan het Gewest wanneer het Gewest een einde maakt aan het systeem van hulpverlening voor de samenstelling van een huurwaarborg volgens de door het Gewest vastgestelde modaliteiten.

Artikel 11

In geval van ontbinding van het Fonds is het verplicht alle activa, afkomstig van de in het kader van deze ordonnantie ontvangen terugvorderbare voorschotten, aan het Gewest terug te betalen.

Article 12

Dans tous les cas, le remboursement par le Fonds de cette avance à la Région sera limité aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts et aux créances détenues par le Fonds sur ceux-ci.

CHAPITRE VI
Dispositions finales

Article 13

Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, ...

Artikel 12

In alle gevallen zal de terugbetaling door het Fonds van dit voorschot aan het Gewest beperkt worden tot de bedragen die terugbetaald werden door de begunstigen van de leningen en tot de vorderingen van het Fonds op deze personen.

HOOFDSTUK VI
Slotbepalingen

Artikel 13

De Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting is belast met de uitvoering van deze ordonnantie.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel,...

Avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, section de législation, huitième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Ministre des Pouvoirs locaux, de l'Emploi, du Logement et des Monuments et Sites, le 18 juin 1997, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance «organisant une aide à la constitution de garantie locative en matière de logement», a donné le 15 juillet 1997 l'avis suivant:

Portée du projet

L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis tend à élaborer, pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, des règles pour «aider sous la forme de prêts (1) ou de caution bancaire ... des personnes en difficulté de fournir la garantie locative exigée par leur bailleur» (article 5 du projet).

A cet effet, le projet prévoit l'inscription annuelle, au budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale, d'un montant qui sera mis à la disposition du Fonds du Logement des familles de la Région bruxelloise sous la forme d'une avance récupérable consentie sans intérêt (articles 3 et 4). Cette avance doit être utilisée, sous les conditions prévues par une convention passée entre la Région et le Fonds (article 7), pour allouer les prêts ou la garantie bancaire visés à l'article 5.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est habilité à déterminer les conditions et les modalités à remplir pour pouvoir faire appel à l'intervention du Fonds (article 6). Ces conditions porteront, entre autres, sur «le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habilité des logements pris en location et le montant maximum des revenus (des intéressés)».

Le projet prévoit que, dans les cas déterminés par le Gouvernement, le Fonds peut déléguer à des associations agréées travaillant dans le secteur du logement, les tâches relatives au suivi administratif et social des demandes d'aides (article 8).

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de l'avance récupérable consentie sans intérêt, le Fonds doit communiquer un rapport relatif à l'emploi de l'avance au Ministre ou Secrétaire d'Etat compétent pour le logement (article 9).

Enfin, le projet règle le remboursement éventuel de l'avance consentie par la Région, à savoir dans le cas où la Région met fin au système d'aide et dans le cas où le Fonds serait dissout (articles 10 à 12).

Compétence de la Région

Les auteurs du projet considèrent que le régime en projet peut s'inscrire dans la compétence qui est attribuée en matière de logement à la Région de Bruxelles-Capitale par 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.

(1) Tant dans le texte du projet (notamment dans l'intitulé et dans les articles 6 et 8) que dans l'exposé des motifs (commentaire général, in fine, et commentaire des articles 6, 7, 8, 9 et 10 à 12), il est question d'«aide(s)» au lieu de prêts.

Advies van de Raad van State

De Raad van State, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 18 juni 1997 door de Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Minister van Plaatselijke Besturen, Werkgelegenheid, Huisvesting en Monumenten en Landschappen verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie «houdende organisatie van de toekenning van een toelage voor huiswaarborg inzake huisvesting», heeft op 15 juli 1997 het volgende advies gegeven:

Strekking van het ontwerp

Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt ertoe, wat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreft, een regeling uit te werken om «door middel van leningen (1) of bankwaarborg personen te helpen die moeilijkheden hebben om de door hun verhuurder opgeëiste huurwaarborg te betalen» (artikel 5 van het ontwerp).

Daartoe bepaalt het ontwerp dat jaarlijks op de algemene uitgavenbegroting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest een bedrag wordt ingeschreven dat, in de vorm van een renteloos terugvorderbaar voorschot, ter beschikking zal worden gesteld van het Woningfonds van de gezinnen van het Brusselse Gewest (artikelen 3 en 4). Dat voorschot moet, volgens de voorwaarden bepaald in een overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds (artikel 7), worden aangewend voor het verstrekken van de in artikel 5 bedoelde leningen of bankwaarborg.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden en de modaliteiten te bepalen waaraan moet zijn voldaan opdat een beroep kan worden gedaan op de tussenkomst van het Fonds (artikel 6). Die voorwaarden zullen o.m. betrekking hebben op «het huurcontract tussen de verhuurder en de huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de verhuurde woningen en de maximuminkomens (van de betrokkenen)».

Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid voor het Fonds om, in de door de Rerering bepaalde gevallen, de opdrachten betreffende de administratieve en sociale opvolging van de aanvragen om een tussenkomst toe te vertrouwen aan erkende verenigingen die in de huisvestingssector actief zijn (artikel 8).

Teneinde controle op de aanwending van het renteloos terugvorderbaar voorschot mogelijk te maken moet het Fonds aan de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, een verslag over het gebruik van het voorschot meedelen (artikel 9).

Ten slotte regelt het ontwerp de eventuele terugbetaling van het door het Gewest toegekende voorschot, nl. in het geval dat het Gewest een einde maakt aan het systeem van hulpverlening en in het geval dat het Fonds zou worden ontbonden (artikelen 10 tot 12).

Bevoegdheid van het Gewest

De stellers van het ontwerp gaan ervan uit dat de ontworpen regeling kan worden ingepast in de bevoegdheid welke inzake huisvesting aan het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is toegekend door 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.

(1) Zowel in de tekst van het ontwerp (meer bepaald in het opschrift en in de artikelen 6 en 8) als in de memorie van toelichting (algemene toelichting, in fine, en commentaar bij de artikelen 6, 7, 8, 9 en 10 tot 12) is sprake van «toelage(n)» in plaats van leningen.

Selon l'article 6, § 1^{er}, IV, relèvent de la compétence des régions «le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques».

Il ressort des travaux préparatoires de cette disposition que cette compétence attribuée aux régions comporte «notamment»:

- «1° Le Code du logement et la lutte contre les taudis, notamment... 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» (2).

Dans le cadre de cette compétence, la Région peut dès lors prendre diverses mesures tendant à promouvoir l'offre d'habitations et la qualité du logement.

Il n'est nullement clair, toutefois, que le régime en projet puisse être tenu pour une telle mesure.

Le système d'aide projeté s'adresse en effet à des personnes qui se trouvent dans une situation financière difficile et qui, de ce fait, ne sont pas en mesure de payer la garantie réclamée normalement pour la location d'une habitation. Aucune disposition du projet ne précise que l'intervention de la Région est destinée à permettre par exemple à ces personnes de quitter leur actuelle habitation inadéquate ou inadaptée ou de les y encourager afin de louer une habitation plus adéquate et adaptée (3). En d'autres termes, le projet même ne fait pas expressément le rapport avec la matière «logement».

Dès lors que la mesure projetée ne s'adresse pas spécifiquement à des personnes qui se trouvent dans une situation digne d'intérêt du point de vue du logement, mais au contraire, d'une manière générale, à des personnes qui éprouvent des difficultés financières, en d'autres mots, des personnes indigentes, le régime en projet paraît plutôt s'inscrire dans le cadre de la compétence en matière d'«aide aux personnes» (4). Conformément à l'article 5, II, 2°, b), de la loi spéciale du 8 août 1980 combiné avec l'article 63 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, ce régime relève, dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, de la compétence de la Commission communautaire commune.

Force est par conséquent de conclure de ce qui précède que le projet doit, soit devenir un projet d'ordonnance de la Commission communautaire commune, soit être remanié de manière à s'adresser spécifiquement à des personnes qui se trouvent dans une situation digne d'intérêt au point de vue du logement.

(2) Doc. parl., Sénat, 1979-80, n° 434/1, p. 20.

(3) L'exposé des motifs (commentaire général) mentionne cependant que la constitution d'une garantie locative «engendre dans bien des cas un obstacle majeur à l'amélioration des conditions de logement» et peut «empêcher la prise en location d'un logement convenant aux besoins du preneur».

(4) Le commentaire relatif à l'article 6 précise explicitement que le projet vise les «plus démunis».

Luidens het voornoemde artikel 6, § 1, VI, behoort tot de bevoegdheid van de gewesten «de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid».

Uit de parlementaire voorbereiding van die 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» (2).

In het raam van die bevoegdheid kan het Gewest derhalve diverse maatregelen nemen die ertoe strekken het aanbod van woningen en de kwaliteit van de huisvesting te bevorderen.

Het is evenwel geenszins duidelijk dat de ontworpen regeling als een dergelijke maatregel kan worden aangemerkt.

Het ontworpen systeem van hulpverlening richt zich immers tot personen die zich in een financieel moeilijke situatie bevinden en als gevolg daarvan niet in staat zijn om de waarborg te betalen die normaal geëist wordt voor het huren van een woning. In de tekst van het ontwerp wordt nergens bepaald dat de tussenkomst van het Gewest ertoe strekt om deze personen bijvoorbeeld in staat te stellen of aan te sporen om hun huidige ongeschikte of onaangepaste woning te verlaten en een meer geschikte en aangepaste woning te huren (3). De band met de aangelegenheid «huisvesting» wordt met andere woorden in het ontwerp zelf niet uitdrukkelijk gelegd.

Doordat de ontworpen maatregel zich niet specifiek richt tot personen die zich op het vlak van de huisvesting in een behartigenswaardige toestand bevinden, maar integendeel in het algemeen tot personen die het financieel moeilijk hebben, met andere woorden tot personen die behoeftig zijn, lijkt de ontworpen regeling veeleer te kaderen in de bevoegdheid inzake «bijstand aan personen» (4). Voor een dergelijke regeling is, overeenkomstig artikel 5, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, juncto artikel 63 van de bijzondere wet van 12 januari 1989, in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie bevoegd.

De conclusie uit wat voorafgaat is dan ook dat het ontwerp, hetzij moet worden omgevormd tot een ontwerp van ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, hetzij in die zin moet worden omgewerkt dat het zich specifiek richt tot personen die zich op het vlak van de huisvesting in een behartigenswaardige toestand bevinden.

(2) Parl. St., Senaat, 1979-80, nr. 434/1, p. 20.

(3) In de memorie van toelichting (algemeen gedeelte) wordt wel gesteld dat het samenstellen van een huurwaarborg «vaak een belangrijke hindernis voor de verbetering van de woonomstandigheden (is)» en de huurder kan «beletten een woning te huren die aan zijn behoeften beantwoordt».

(4) In de commentaar bij artikel 6 wordt uitdrukkelijk gesteld dat het ontwerp «kansarmen» viseert.

La chambre était composée de

Messieurs W. DEROOVER, président de chambre,
 P. LEMMENS, conseillers d'Etat,
 L. HELLIN,
 A. ALEN, assesseurs de la
 Y. MERCHERS, section de législation,
 Madame A. BECKERS, 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 M. B. SEUTIN, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme Ch. BAMPES, référendaire adjoint.

Le Greffier,

A. BECKERS

Le Président,

W. DEROOVER

De kamer was samengesteld uit

De heren W. DEROOVER, kamervoorzitter,
 P. LEMMENS, staatsraden,
 L. HELLIN,
 A. ALEN, assessoren van
 Y. MERCHERS, de afdeling wetgeving,
 Mevrouw A. BECKERS, griffier,

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer W. DEROOVER.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. SEUTIN, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door mevr. Ch. BAMPES, adjunct-referendaris.

De Griffier,

A. BECKERS

De Voorzitter,

W. DEROOVER

PROJET D'ORDONNANCE**organisant une aide régionale
à la constitution de garantie
locative en matière
de logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur la proposition du Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint:

ARRETE:

Le Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint sont chargés de présenter au Conseil le projet d'ordonnance dont la teneur suit:

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

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 3, 39 et 139 de la Constitution.

Article 2

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

- le Fonds: la Société coopérative à responsabilité limitée dénommée le «Fonds du logement des Familles de la Région bruxelloise»;
- le Ministre: le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement.

**CHAPITRE II
Financement du système d'aide***Article 3*

Chaque année, un montant est inscrit au budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale sous l'intitulé «garantie locative».

Article 4

Ce montant est confié au Fonds sous la forme d'avance récupérable consentie sans intérêt.

ONTWERP VAN ORDONNANTIE**houdende organisatie van de toekenning
door het Gewest van een toelage
voor de samenstelling van een
huurwaarborg inzake huisvesting**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op voordracht van de Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en van de hem toegevoegde Staatssecretaris:

BESLUIT:

De Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en de hem toegevoegde Staatssecretaris zijn gelast dit ontwerp van ordonnantie bij de Raad in te dienen waarvan de tekst volgt:

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

Deze ordonnantie regelt een materie bedoeld in artikelen 3, 39 en 139 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie bedoelt men met:

- het Fonds: de Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genoemd «Brussels Woningfonds van de Gezinnen»;
- de Minister: de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting.

**HOOFDSTUK II
Financiering van de hulpverlening***Artikel 3*

Elk jaar wordt een bedrag ingeschreven op de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onder de titel «huurwaarborg».

Artikel 4

Dit bedrag wordt toevertrouwd aan het Fonds in de vorm van een renteloos terugvorderbaar voorschot.

Article 5

Ce montant est affecté exclusivement par le Fonds à l'organisation et au fonctionnement d'un système octroyant des prêts ou des cautions bancaires au profit des personnes en difficulté de fournir la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

CHAPITRE III
Fonctionnement du système d'aide

Article 6

Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des aides.

Ces conditions préciseront notamment le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant maximum des revenus dont peut disposer le candidat à une aide à la garantie locative.

Article 7

L'utilisation de ce montant sera réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoira notamment que les montants confiés au Fonds dans le cadre de la présente ordonnance devront faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

Article 8

Dans les cas que le Ministre détermine, le Fonds peut déléguer à des associations travaillant dans le secteur du logement les tâches relatives au suivi administratif et social des demandes d'aides. Ces associations devront être agréées par le Ministre. Une convention, dont le modèle sera soumis à l'approbation du Ministre, sera conclue entre le Fonds et les associations afin de fixer les missions de celles-ci.

CHAPITRE IV
Contrôle

Article 9

Annuellement, le Fonds remet au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous la forme d'avance.

Artikel 5

Dit bedrag wordt uitsluitend besteed door het Fonds aan de organisatie en de werking van een systeem bestemd om leningen of bankwaarborgen toe te kennen aan personen die moeilijkheden hebben om de door hun verhuurder opgeëiste huurwaarborg te betalen en om hen de toegang tot een degelijke woning toe te laten.

HOOFDSTUK III
Werking van de hulpverlening

Artikel 6

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de modaliteiten voor de toekenning van de toelagen vast.

In deze voorwaarden zullen ook het huurcontract tussen de verhuurder en de huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de verhuurde woningen en de maximuminkomens, waarover de kandidaat voor een toelage voor huurwaarborg kan beschikken, gepreciseerd worden.

Artikel 7

Het gebruik van dit bedrag wordt geregeld in een overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

In deze overeenkomst zal onder meer bepaald worden dat de in het kader van deze ordonnantie aan het Fonds toevertrouwde bedragen het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke boekhouding en dat de eventuele interesten, opgebracht door deze bedragen, uitsluitend besteed zullen worden aan het hulpsysteem voor huurwaarborg.

Artikel 8

In de door de Regering bepaalde gevallen kan het Fonds de opdrachten betreffende de administratieve en sociale opvolging van de aanvragen om een toelage aan verenigingen die in de huisvestingssector actief zijn toevertrouwen. Deze verenigingen moeten door de Minister erkend worden. Een overeenkomst waarvan het model aan de goedkeuring van de Minister zal worden onderworpen, zal gesloten worden tussen het Fonds en de verenigingen om hun opdrachten nader te bepalen.

HOOFDSTUK IV
Controle

Artikel 9

Het Fonds overhandigt jaarlijks aan de Minister een volledig verslag over het gebruik van het in de vorm van een voorschot ontvangen bedrag.

CHAPITRE V
Remboursement

Article 10

L'avance consentie au Fonds par la Région dans le cadre de la présente ordonnance est remboursée à la Région lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, selon les modalités qu'elle arrête.

Article 11

En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des montants reçus dans le cadre de la présente ordonnance au titre d'avance récupérable.

Article 12

Dans tous les cas, le remboursement par le Fonds de cette avance à la Région sera limité aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts et aux créances détenues par le Fonds sur ceux-ci.

CHAPITRE VI
Dispositions finales

Article 13

Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 5 mars 1998.

Par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président,

Charles PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,

Eric TOMAS

HOOFDSTUK V
Terugbetaling

Artikel 10

Het aan het Fonds in het kader van deze ordonnantie door het Gewest toegekende voorschot wordt terugbetaald aan het Gewest wanneer het Gewest een einde maakt aan het systeem van hulpverlening voor de samenstelling van een huurwaarborg volgens de door het Gewest vastgestelde modaliteiten.

Artikel 11

In geval van ontbinding van het Fonds is het verplicht alle activa, afkomstig van de in het kader van deze ordonnantie ontvangen terugvorderbare voorschotten, aan het Gewest terug te betalen.

Artikel 12

In alle gevallen zal de terugbetaling door het Fonds van dit voorschot aan het Gewest beperkt worden tot de bedragen die terugbetaald werden door de begunstigen van de leningen en tot de vorderingen van het Fonds op deze personen.

HOOFDSTUK IV
Slotbepalingen

Artikel 13

De Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting is belast met de uitvoering van deze ordonnantie.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 5 maart 1998.

Vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-Voorzitter,

Charles PICQUE

De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,

Eric TOMAS