

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

15 DECEMBRE 2000

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant création d'un conseil consultatif
des locataires au sein des SISF**

(déposée par M. Rudi VERVOORT et cs)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mmes Françoise SCHEPMANS
et Michèle CARTHÉ (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mme Isabelle Gelas, M. Mostafa Ouezekhti, Mme Françoise Schepmans, MM. Alain Daems, Philippe Debry, Yaron Pesztat, Mme Michèle Carthé, M. Mohamed Daïf, Mme Isabelle Emmery, M. Michel Lemaire, Mme Brigitte Grouwels.

2. Membres suppléants : MM. Fouad Lahssaini, Jean Demannez, Rudi Vervoort.

3. Autres membres : M. Marc Cools, Mme Fatiha Saïdi.

Voir:

Document du Conseil:

A-93/1 – 99/2000 : Proposition d'ordonnance.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2000-2001

15 DECEMBER 2000

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot oprichting van een adviesraad
van de huurders in de OVM's**

(ingediend door de heer Rudi VERVOORT c.s.)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie voor
de Huisvesting en de Stadsvernieuwing

door mevrouw Françoise SCHEPMANS
en mevrouw Michèle CARTHÉ (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, mevr. Isabelle Gelas, de heer Mostafa Ouezekhti, mevr. Françoise Schepmans, de heren Alain Daems, Philippe Debry, Yaron Pesztat, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohamed Daïf, mevr. Isabelle Emmery, de heer Michel Lemaire, mevr. Brigitte Grouwels.

2. Plaatsvervangers : de heren Fouad Lahssaini, Jean Demannez, Rudi Vervoort.

3. Andere leden : de heer Marc Cools, mevr. Fatiha Saïdi.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-93/1 – 99/2000 : Voorstel van ordonnantie.

TABLE DES MATIERES

I.	Exposé introductif de M. Rudi Vervoort, premier co-signataire de la proposition d'ordonnance	5
II.	Audition de MM. Werner Van Mieghem et Chille Deman, du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat	6
III.	Audition de M. José Garcia, du Syndicat des Locataires de Logements Sociaux	6
IV.	Audition de Mme Marie-Claude Chainaye, de Solidarités Nouvelles (Charleroi)	7
V.	Audition de MM. Alain Storme et Bruno Van Loo, du Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw (RISO-Brussel)	8
VI.	Audition de M. Christian Vanderlinden, président de la Fédération des Locataires du Foyer Laekenois	8
VII.	Echange de vues	9
VIII.	Audition des représentants de l'ALS, MM. Patrick Vanschoenbeek et Michel Guillaume	16
IX.	Audition des représentants de la FESOCOLAB, MM. Pierre Muylle et Robert De Bruyne	17
X.	Audition de M. Patrick Vanschoenbeek, directeur-gérant du Foyer Laekenois	19
XI.	Audition de M. Alain Bultot, Président de l'ALS	20
XII.	Echange de vues	20
XIII.	Discussion générale	27
XIV.	Discussion des articles	33
XV.	Texte adopté par la commission	52
XVI.	Annexes	58
	Annexe I : Amendements	58
	Annexe II : Document d'audition remis par le Syndicat des Locataires de Logements sociaux	70
	Annexe III : Document d'audition remis par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat	68
	Annexe IV : Document d'audition remis par le RISO-Brussel.....	72

INHOUDSTAFEL

I.	Inleidende uiteenzetting van de heer Rudi Vervoort, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie	5
II.	Hoorzitting met de heren Werner Van Mieghem en Chille Deman van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRW)	6
III.	Hoorzitting met de heer José Garcia van het Syndicat des Locataires de Logements Sociaux	6
IV.	Hoorzitting met mevrouw Marie-Claude Chainaye van Solidarités Nouvelles (Charleroi)	7
V.	Hoorzitting met de heren Alain Storme en Bruno Van Loo van het Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw (RISO-Brussel)	8
VI.	Hoorzitting met de heer Christian Vanderlinden, voorzitter van de Federatie der Huurders van de Lakense Haard	8
VII.	Gedachtewisseling	9
VIII.	Hoorzitting met de vertegenwoordigers van de VSH, de heren Patrick Vanschoenbeek en Michel Guillaume	16
IX.	Hoorzitting met de vertegenwoordigere van de FESOCOLAB, de heren Pierre Muylle en Robert De Bruyne	17
X.	Hoorzitting met de heer Patrick Vanschoenbeek, directeur-zaakvoerder van de Lakense Haard	19
XI.	Hoorzitting van de heer Alain Bultot, voorzitter van de VSH	20
XII.	Gedachtewisseling	20
XIII.	Algemene bespreking	27
XIV.	Artikelsgewijze bespreking	33
XV.	Tekst aangenomen door de commissie	52
XVI.	Bijlagen	58
	Bijlage I : Amendementen	58
	Bijlage II : Document hoorzitting bezorgd door de Syndicat des Locataires de Logements sociaux	68
	Bijlage III : Document hoorzitting bezorgd door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen	70
	Bijlage IV : Document hoorzitting bezorgd door RISO-Brussel	72

Annexe V : Document d'audition remis par Solidarités Nouvelles (Charleroi)	75
Annexe VI : Document d'audition remis par M. Patrick Vanschoenbeek (ALS)	78
Annexe VII : Document d'audition remis par la FESOCOLAB	82
Annexe VIII : Document d'éditition remis par M. Alain Bultot (ALS)	84

Bijlage V : Document hoorzitting bezorgd door Solidarités Nouvelles (Charleroi)	75
Bijlage VI : Document hoorzitting bezorgd door de heer Patrick Vanschoenbeek (ALS)	78
Bijlage VII : Document hoorzitting bezorgd door de FESOCOLAB	82
Bijlage VIII : Document hoorzitting bezorgd door de heer Alain Bultot (ALS)	84



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

La proposition d'ordonnance ici présentée répond à la fois à la demande des sociétés de logements sociaux, et à la demande des locataires.

D'une part, elle répond aux demandes des SISP, car il faut de plus en plus qu'elles soient en mesure d'impliquer les locataires, qui ne sont pas de simples clients, en vertu du statut public de ces sociétés et des particularités des locataires. Cela implique que les SISP soient à l'écoute des locataires. Or, jusqu'à présent, les SISP se sont trouvées dans l'incapacité de répondre aux problèmes qui sont survenus ces dernières années dans ce secteur. Si, de prime abord, les SISP ne semblent pas être demandeuses de conseils consultatifs, les mentalités ont cependant évolué. L'objectif de cette proposition est d'aller au-delà de l'instauration d'un organe consultatif : il s'agit surtout de renouer un dialogue.

D'autre part, vis-à-vis des locataires, les SISP sont devenues de grosses "machines" : le Foyer Anderlechtois, par exemple, comporte 3600 logements. Créer cette interface, c'est donner aux locataires la possibilité de se faire entendre. Il faut donner au conseil consultatif des locataires (CCL) la capacité de gérer des problèmes collectifs, en évitant que des problèmes particuliers ne soient abordés et dégénèrent en règlements de compte. L'objectif majeur de cette proposition, c'est d'établir un dialogue entre les locataires et les sociétés de logement social.

La proposition peut être commentée article par article. L'article 1er n'appelle aucun commentaire.

L'article 2 définit ce qu'est une "société" et ce qu'est un "locataire".

L'article 3 instaure un CCL dans chaque société. L'objectif est de ne pas créer de distinction entre les sociétés immobilières, quel que soit leur statut juridique, car il faut un traitement uniforme de toutes les sociétés de logement à l'échelle de la Région. Si on fait des exceptions, on hypothèque les chances de réussite de cette proposition.

L'article 4 définit le mode de composition et d'instauration des CCL, et institue une commission de recours qui aura à traiter des litiges dus à la composition du conseil.

L'article 5 pose la question de l'exécution de bonne foi de la mise en place des conseils consultatifs. Il faut que l'information circule entre la société et le CCL, et que des moyens logistiques nécessaires soient mis en œuvre.

I. Inleidende uiteenzetting van de hoofdindieners van het voorstel van ordonnantie

Dit voorstel van ordonnantie komt tegemoet aan de wensen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en aan die van de huurders.

Eenzijds komt het voorstel tegemoet aan de wensen van de OVM's, want ze moeten de huurders, die geen loutere cliënten zijn, inspraak kunnen geven op grond van hun openbaar statuut en van de bijzondere kenmerken van de huurders. Dat betekent dat de OVM's aandacht moeten hebben voor de noden van de huurders. Tot nog toe waren de OVM's niet in staat om in te spelen op de problemen die zich de jongste jaren in de sector van de sociale huisvesting hebben voorgedaan. Op het eerste gezicht lijken de OVM's weliswaar geen vragende partij voor adviesraden te zijn, maar er is in dat opzicht wel wat veranderd. Dit voorstel beoogt meer dan de oprichting van een overlegorgaan. Het wil er vooral voor zorgen dat er opnieuw een dialoog tot stand wordt gebracht.

Anderzijds zijn de OVM's voor de huurders "mastodonten" geworden : de Anderlechtse Haard telt bijvoorbeeld 3600 woningen. Als er een adviesraad van de huurders (ARH) opgericht wordt, krijgen de huurders de mogelijkheid om hun stem te laten horen. De ARH moet in staat gesteld worden om collectieve problemen te behandelen en er moet worden vermeden dat er individuele problemen aangekaart worden die in persoonlijke afrekeningen ont-aarden. Dit voorstel strekt er hoofdzakelijk toe een dialoog tot stand te brengen tussen de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het voorstel kan artikelsgewijs besproken worden. Artikel 1 behoeft geen commentaar.

In artikel 2 wordt omschreven wat onder "maatschappij" en onder "huurder" moet worden verstaan.

Krachtens artikel 3 wordt in elke maatschappij een ARH opgericht. Het is niet de bedoeling om een onderscheid te maken tussen de huisvestingsmaatschappijen, ongeacht hun rechtsvorm, want alle huisvestingsmaatschappijen in het Brussels Gewest moeten op dezelfde wijze behandeld worden. Eventuele uitzonderingen verminderen de kansen op het welslagen van dit voorstel.

In artikel 4 wordt vastgesteld hoe de ARH's samengesteld en opgericht worden. Het regelt de oprichting van een beroepscommissie op die geschillen in verband met de samenstelling van de adviesraad zal moeten behandelen.

Artikel 5 zorgt ervoor dat de maatschappij en de ARH informatie uitwisselen en dat de ARH over de nodige logistieke middelen kan beschikken.

L'article 6 détermine les compétences du CCL. Le § 1^{er} prévoit les cas d'urgence, qui rendent impossible la consultation du CCL : il faut que la société puisse fonctionner et prendre des décisions. Le § 2 décline les compétences du CCL pour lesquelles un avis doit être requis : entre autres, il s'agit de garantir la transparence du calcul des charges locatives. En fin de compte, on touche à ce qu'on peut espérer voir se concrétiser : le fait de renouer le lien social entre locataires et sociétés. Le § 3 prévoit un délai pour remettre un avis, puisque le fait de consulter le CCL est une formalité prescrite à peine de nullité pour la décision qui n'aurait pas requis un tel avis, moyennant un recours introduit par le délégué social auprès de la SLRB.

L'article 7 institue la SLRB comme organe de contrôle susceptible d'annuler les décisions prises en méconnaissance de ce qui précède.

Il faudrait encore prévoir d'insérer toutes ces dispositions dans le Code du Logement.

Il faut aussi prévoir une formation des délégués, ainsi qu'une large information de tous les locataires : si on néglige ce point et que l'on vote ce texte tel quel, on va droit à l'échec, car les locataires ne sont sans doute pas convaincus pour l'instant de l'utilité d'un conseil consultatif. C'est pourquoi l'aspect formation/information est très important. Il faut bien tenir compte du fait que certaines expériences, disparates en Région bruxelloise, ou légales en Région wallonne, avec des conseils consultatifs, n'ont pas toujours rencontré le succès espéré. Donc, il importe de prendre en compte les expériences des autres pour pouvoir réussir la mise en œuvre de cette proposition.

**II. Audition de
MM. Werner Van Mieghem et Chille Deman,
du Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat**

MM. Deman en Van Mieghem remettent à la Commission un document qu'ils commentent. (Voir annexe n° II.)

**III. Audition de M. José Garcia,
du Syndicat des Locataires
de Logements Sociaux**

M. José Garcia remet à la Commission un document qu'il commente. (Voir annexe n° III.)

Artikel 6 omschrijft de bevoegdheden van de ARH. In § 1 wordt bepaald dat het in de dringende gevallen het niet mogelijk is om de ARH te raadplegen: de maatschappij moet kunnen functioneren en beslissingen kunnen nemen. In § 2 worden de aangelegenheid opgesomd waarvoor het voorafgaande advies van de ARH vereist is: het is onder meer de bedoeling om transparantie bij de berekening van de huurlasten te garanderen. In het laatste streepje van § 2 wordt vermeld wat men concreet hoopt te bereiken, namelijk dat de sociale banden tussen de huurders en de maatschappijen nauwer aangehaald worden. In § 3 wordt de termijn vastgesteld waarbinnen de ARH zijn advies moet uitbrengen. Het advies van de ARH is immers een formaliteit die vervuld moet zijn zonet kan de beslissing nietig verklaard worden als de sociaal afgevaardigde daartegen beroep instelt bij de BGHM.

Artikel 7 maakt van de BGHM het controleorgaan dat de beslissingen kan vernietigen als de voorgaande voorschriften niet in acht zijn genomen.

Al die bepalingen moeten nog in de Huisvestingscode ingevoegd worden.

Er moet eveneens gezorgd worden voor een opleiding van de afgevaardigden en voor een ruime voorlichting van alle huurders. Als dit punt verwaarloosd wordt en de tekst in zijn huidige vorm aangenomen wordt, stevent men regelrecht op een mislukking af, want wellicht niet alle huurders zijn voor het ogenblik overtuigd van het nut van een adviesraad. Dat is in ieder geval de overtuiging van alle sprekers die door de commissie zijn gehoord. Daarom zijn opleiding en voorlichting zeer belangrijk. Er moet terdege mee rekening worden gehouden dat sommige experimenten met adviesraden - uiteenlopende initiatieven in het Brussels Gewest, bij wet opgerichte adviesraden in het Waalse Gewest - niet altijd het verhoopte succes hadden. Er moet bijgevolg rekening worden gehouden met de ervaringen van anderen om dit voorstel met succes te kunnen uitvoeren.

**II. Hoorzitting met
de heren Werner Van Mieghem en Chille
Deman van de Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen (BBRW)**

De heren Deman en Van Mieghem bezorgen de Commissie een document dat zij toelichten. (Zie bijlage nr. II.)

**III. Hoorzitting met de heer José Garcia
van het Syndicat des Locataires
de Logements Sociaux**

De heer José Garcia bezorgt de Commissie een document dat hij toelicht. (Zie bijlage nr. III.)

IV. Audition de Mme Marie-Claude Chainaye, de Solidarités Nouvelles (Charleroi)

Mme Marie-Claude Chainaye précise qu'en Wallonie, on parle de " Comités consultatifs de Locataires et Propriétaires " (CCLP). Un nouvel arrêté du gouvernement wallon, datant du 25 février 1999 (Moniteur Belge du 9 avril 1999) a été pris dans cette matière.

Des élections se sont déroulées récemment, en juin 2000, et sur les 100 sociétés de logement en Région Wallonne, 64 CCLP ont été mis en place. Tous n'ont pas fait l'objet d'élections, puisque selon l'arrêté, il faut au moins 15 candidats pour organiser des élections, et au moins 3 personnes pour constituer le CCLP.

De fait, la procédure électorale est lourde, très formalisée, et ne constitue pas l'idéal. Solidarités Nouvelles souhaiterait une formule plus souple que des élections systématiques, sachant qu'on peut très bien officialiser une initiative spontanée, sans pour autant attendre trois ans avant de mettre en place une procédure. En effet, un conseil consultatif n'est qu'une des formes possibles de la constitution des locataires comme interlocuteur par rapport au gérant et à la société.

En ce qui concerne les moyens financiers, en Wallonie, les CCLP sont financés à raison de 10 francs indexés par logement au sein de la société. L'arrêté sur les missions et le fonctionnement des CCLP prévoit que cette somme couvre les frais de secrétariat. Par expérience, il faut étendre l'intitulé à frais de secrétariat et de fonctionnement, incluant du même coup des frais de déplacements, frais de formations, ... Certaines sociétés comptent plusieurs implantations, ceci entraîne des frais de déplacements pour les représentants des CCLP. Ce sont des lacunes dont il faudrait tenir compte dans l'ordonnance. Quant à la formation des membres élus, elle suppose également des moyens financiers.

Quant à la question des avis rendus par le comité, en Région wallonne, il y a des avis préalables et obligatoires qui portent sur des décisions de la société concernant les 7 missions du CCLP. Les sociétés ont la latitude de ne pas en tenir compte. Néanmoins, dans quelques domaines restreints, l'accord du comité est requis, ce qui renforce le poids des comités consultatifs. Dans la proposition d'ordonnance, un avis ne doit être remis que pour un montant supérieur à un million. En Wallonie, cette limite n'existe pas. Il y a par ailleurs un avis obligatoire sur la méthode pour gérer la récupération des loyers impayés.

La compétence de la commission de recours doit être étendue au-delà de la procédure électorale. Il est important qu'un représentant des locataires siège en son sein. En

IV. Hoorzitting met mevrouw Marie-Claude Chainaye van Solidarités Nouvelles (Charleroi)

Mevrouw Marie-Claude Chainaye preciseert dat in Wallonië gesproken wordt van Adviescomités van Huurders en Eigenaars (ACHE's). De Waalse Regering heeft hierover een nieuw besluit uitgevaardigd op 25 februari 1999 (Belgisch Staatsblad van 9 april 1999).

Onlangs, in juni 2000, zijn er verkiezingen gehouden. Voor de 100 huisvestingsmaatschappijen die het Waalse Gewest telt, zijn 64 ACHE's opgericht. Niet voor alle ACHE's zijn er verkiezingen georganiseerd, aangezien volgens het besluit minstens 15 kandidaten vereist zijn om verkiezingen te houden en een ACHE uit minstens 3 personen moet bestaan.

De verkiezingsprocedure is omslachtig, zeer geformaliseerd en verre van ideaal. Solidarités Nouvelles wenst een soepelere formule dan systematische verkiezingen, omdat het zeer goed mogelijk is om een spontaan initiatief officieel te bekrachtigen zonder drie jaar te moeten wachten op een verkiezingsprocedure. Een adviesraad is immers slechts een van de mogelijke verenigingsvormen waarin de huurders zich kunnen organiseren als gesprekspartner van de beheerder en de vastgoedmaatschappij.

In Wallonië worden de ACHE's gefinancierd met een aan de index gekoppeld bedrag van 10 frank per woning van de vastgoedmaatschappij. Het besluit betreffende de opdrachten en de werking van de ACHE's bepaalt dat dit bedrag de secretariaatskosten dekt. Uit de praktijk blijkt echter dat het opschrift moet worden uitgebreid tot secretariaats- en werkingskosten, met inbegrip van de vervoerskosten, opleidingskosten... Sommige maatschappijen hebben verschillende vestigingen, wat leidt tot verplaatsingskosten voor de vertegenwoordigers van de ACHE's. Met deze leemten moet rekening worden gehouden in de ordonnantie. Er zijn ook financiële middelen nodig voor de opleiding van de gekozen leden.

In het Waalse Gewest is het verplicht om vooraf het advies van het ACHE te vragen over beslissingen van de maatschappij betreffende de zeven opdrachten van het ACHE. De maatschappijen hoeven daar echter geen rekening mee te houden. In een aantal welbepaalde gevallen is het akkoord van het comité niettemin wel vereist, waardoor de adviescomités meer gewicht in de schaal kunnen leggen. Volgens het voorstel van ordonnantie is hun voorafgaande advies pas vereist vanaf een bedrag van meer dan een miljoen frank. In Wallonië bestaat die benedengrens niet. Voorts is het verplicht om een advies te vragen over de methode die gebruikt wordt om achterstallige huur in te vorderen.

De beroepscommissie moet meer bevoegdheden hebben dan die in verband met de verkiezingsprocedure. Het is van belang dat een vertegenwoordiger van de huurders er zit-

Wallonie, cette commission est instituée au sein de la Société Wallonne de Logement, qui est l'organe de tutelle des SISP.

En ce qui concerne les élus, à la différence de la proposition d'ordonnance où toute personne majeure peut être élue, en Wallonie, le texte est plus restrictif : dans la mouture récente après adaptation au Code du logement, seul un signataire de bail peut être élu. Les jeunes en sont donc exclus. Il y a néanmoins une limite : une seule personne par famille peut siéger au sein d'un CCLP.

Quant au problème des locaux, en Wallonie, il y a une obligation de mise à disposition d'un local propre. Mais ce point est insuffisamment précisé dans les textes.

L'oratrice trouve intéressante l'idée d'organiser un "feed-back" entre les membres élus et les autres locataires. Elle insiste aussi sur l'importance de la formation et de l'information, qui doivent être données, non au départ de la société de logement, mais au départ de la société de tutelle, pour garantir l'indépendance du conseil consultatif.

Enfin, elle trouve intéressante la reconnaissance des avis minoritaires, lorsqu'au moins 20 % des membres ont un avis contraire à celui de la majorité au sein du conseil consultatif.

**V. Audition de
MM. Alain Storme et Bruno Van Loo,
du Regionaal Instituut voor
Samenlevingsopbouw (RISO-Brussel)**

MM. Storme et Van Loo remettent à la Commission un document qu'ils commentent. (Voir annexe n° IV.)

**VI. Audition de
M. Christian Vanderlinden,
président de la Fédération des Locataires
du Foyer Laekenois**

M. Christian Vanderlinden se réjouit de la mise en route de cette proposition d'ordonnance, qui a le mérite de mettre en valeur le locataire social, souvent considéré comme citoyen de seconde zone.

Pour lui, les conseils consultatifs posent le problème des limites du bénévolat. Souvent, dans les associations de locataires, malgré toute leur bonne volonté, on constate un net déficit en matière de formation et de compétence : c'est ce qu'il constate de par son expérience au Foyer Laekenois, où on a associé aux constituants de la fédération des locataires, la section locale du Syndicat des Locataires, pour cette question de logistique et de professionnalisme. Il y a

ting heeft. In Wallonië wordt deze commissie opgericht in de Société Wallonne de Logement, die toezicht houdt op de OVM's.

Volgens het voorstel van ordonnantie kan elke meerderjarige gekozen worden tot lid van een adviesraad van de huurders. In Wallonië daarentegen kan, in de jongste versie na aanpassing aan de Huisvestingscode, alleen iemand die een huurovereenkomst ondertekend heeft, verkozen worden. Jongeren zijn er dus niet verkiesbaar. Er is echter een beperking : slechts één persoon per gezin mag zitting hebben in een ACHE.

In Wallonië moet de vastgoedmaatschappij de ACHE's een eigen lokaal ter beschikking stellen. Dat punt is echter onvoldoende omschreven in de teksten.

De spreekster vindt het interessant om feedback te organiseren tussen de verkozen leden en de andere huurders. Ze benadrukt ook het belang van opleiding en voorlichting. Dit moet een taak zijn voor de toezichthoudende maatschappij en niet voor de vastgoedmaatschappij, teneinde de onafhankelijkheid van de adviesraad te garanderen.

Ten slotte vindt ze het interessant dat de minderheidsstandpunten vermeld worden wanneer minstens 20 % van de leden van de adviesraad een tegengesteld standpunt heeft aan dat van de meerderheid.

**V. Hoorzitting met
de heren Alain Storme en Bruno Van Loo
van het Regionaal Instituut voor
Samenlevingsopbouw (RISO-Brussel)**

De heren Storme en Van Loo bezorgen de Commissie een document dat zij toelichten. (Zie bijlage nr. IV.)

**VI. Hoorzitting met
de heer Christian Vanderlinden,
voorzitter van de Federatie der Huurders
van de Lakense Haard**

Het verheugt de heer Christian Vanderlinden dat er werk gemaakt wordt van dit voorstel van ordonnantie, omdat het de aandacht vestigt op de huurders van sociale woningen, die vaak als tweederangsburgers beschouwd worden.

Volgens hem rijst in verband met de adviesraden het probleem dat vrijwilligerswerk zijn grenzen heeft. Vaak wordt vastgesteld dat huurdersverenigingen, ondanks al hun goede bedoelingen, met een gebrek aan opleiding en knowhow kampen. Hij heeft dit zelf ervaren in de Lakense Haard, waar de plaatselijke afdeling van de Huurdersbond zich verenigd heeft met de huurdersfederatie omwille van de logistieke ondersteuning en de beroepskennis. Zowel

donc des moyens logistiques à mettre en place, à la fois par la Région et par la SISP, suivant des clés à répartir.

L'orateur souhaite que les conseils consultatifs soient impliqués, non seulement dans toute une série d'avis à donner, mais aussi dans les structures d'accompagnement social des locataires, déjà mises en place par les SISP, afin d'éviter certaines dérives où, par exemple, le service juridique de la SISP a la mainmise sur l'asbl d'accompagnement social.

Il faudrait définir des modalités d'interpellation des locataires envers les membres élus du conseil consultatif, d'où l'importance du " feed-back " déjà évoqué par M. José Garcia.

Il faudrait prévoir d'une manière ou d'une autre des motifs d'exclusion des membres du CCL : au Foyer Bruxellois, on a prévu l'exclusion de tout membre qui tiendrait des propos discriminatoires ou racistes.

VII. Echange de vues

M. Vincent De Wolf exprime sa crainte que les CCL deviennent des chambres qui perdent le contact avec leur base. Il suggère qu'on rende ces conseils publics, qu'on annonce les dates des réunions avec l'ordre du jour, afin que tout locataire puisse participer et interpellier les membres élus, sans avoir voix délibérative.

Mme Michèle Carthé pose la question de savoir, si on n'impose pas des conseils consultatifs et qu'on n'en met seulement en place à la demande d'au moins 10 % des locataires, comment on pourrait inciter ceux-ci à s'engager. La procédure électorale semble déjà assez lourde : si on impose des listes qui se rangeraient derrière des associations de locataires, et si la sensibilisation se fait par ces mêmes associations, n'est-ce pas fausser le jeu ? Car ces associations seraient là pour sensibiliser, mais les listes favoriseraient l'association dont elles émanent. D'autre part, il est intéressant de prévoir l'exclusion des gens d'extrême droite, mais comment le faire concrètement ?

M. Michel Lemaire exprime son inquiétude quant à la formation des candidats : c'est un enjeu important, car la matière est très compliquée. Il souhaiterait savoir comment se dérouleraient concrètement les élections, avec quel timing... M. Lemaire pose aussi la question des limites du bénévolat : si des gens doivent être formés, il faut les rémunérer.

M. Alain Daems soulève le problème de la formation des délégués : d'une part, il existe un besoin de formation pour assurer leur indépendance par rapport au service juridique des SISP, mais d'autre part, il ne faut pas que les

het Gewest als de OVM's moeten dus voor logistieke ondersteuning zorgen volgens bepaalde verdeelsleutels.

De spreker wenst dat de adviesraden niet alleen inspraak krijgen via een hele reeks adviezen, maar ook in de structuren die de OVM's reeds hebben opgezet voor de sociale begeleiding van de huurders, teneinde bepaalde ontsporingen te voorkomen, zoals bijvoorbeeld dat de juridische dienst van de OVM een sterke invloed uitoefent op de vzw voor sociale begeleiding.

Er zouden regels opgesteld moeten worden over de wijze waarop de huurders de verkozen leden van de adviesraad vragen kunnen stellen. Vandaar het belang van feed-back, waar de heer José Garcia reeds op gewezen heeft.

De redenen voor de uitsluiting van een lid van de adviesraad van de huurders (ARH) zouden op een of andere manier moeten worden vastgesteld : in de Brusselse Haard wordt elk lid dat zich aan discriminerende of racistische uitlatingen bezondigt, uitgesloten.

VII. Gedachtewisseling

De heer Vincent De Wolf vreest dat de ARH's kamers worden die het contact met hun achterban verliezen. Hij stelt voor dat de vergaderingen van de ARH's openbaar zijn en dat de vergaderdatums met de agenda worden aangekondigd, opdat elke huurder de vergadering kan bijwonen en de verkozen leden vragen kan stellen zonder stemrechtig te zijn.

Als de adviesraden niet verplicht zijn en pas geïnstalleerd worden op verzoek van minstens 10 % van de huurders, vraagt mevrouw Michèle Carthé hoe men de huurders zou kunnen aansporen om zich in te zetten. De verkiezingsprocedure lijkt al vrij omslachtig : als er lijsten met vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen worden opgelegd en als diezelfde huurdersverenigingen voor de bewustmaking zorgen, wordt het spel dan wel eerlijk gespeeld? Die verenigingen zouden immers voor de bewustmaking zorgen, maar de lijsten zouden de vereniging waarvan ze uitgaan bevoordelen. Anderzijds is het interessant dat de mensen van extreem-rechts uitgesloten kunnen worden, maar hoe moet dat concreet in zijn werk gaan?

De heer Michel Lemaire is ongerust over de opleiding van de kandidaten. Dat is heel belangrijk, want de materie is zeer ingewikkeld. Hij wil weten hoe en met welke timing de verkiezingen in de praktijk zouden verlopen. De heer Lemaire wijst er ook op dat men niet alles van vrijwilligers kan vragen : als mensen een opleiding moeten volgen, moet ze daarvoor vergoed worden.

De heer Alain Daems wijst op het probleem in verband met de opleiding van de afgevaardigden : enerzijds hebben ze een opleiding nodig om hun onafhankelijkheid ten opzichte van de juridische dienst van de OVM's te garan-

délégués soient coupés de leur base : n'y a-t-il pas un risque qu'ils deviennent des "super-délégués" ?

Le député demande aux représentants du RISO pourquoi ils considèrent que la constitution de CCL n'est pas une priorité : peuvent-ils donner des exemples d'autres formes de participation des locataires qui seraient moins lourdes ?

Mme Brigitte Grouwels s'interroge sur la mission sociale des CCL : ceux-ci devraient-ils jouer un rôle dans l'accompagnement social des locataires ?

M. Vincent De Wolf revient à l'aspect formation/information : est-on d'accord sur le fait que celle-ci ne doit pas reposer sur les sociétés de logement, mais bien sur la société de tutelle ?

D'autre part, le mieux n'est-il pas finalement, au lieu d'imposer un conseil consultatif des locataires, d'obliger deux fois par an les locataires qui le désirent à tenir une assemblée générale, avec des points précis à l'ordre du jour ? Dans l'hypothèse où il n'y a pas de conseil consultatif, ne pourrait-on pas rendre cela obligatoire en matière de travaux, de budget... ?

Enfin, si on instaure un système de jetons de présence, n'y a-t-il pas un risque que les gens se portent candidats uniquement à cette fin ?

Mme Isabelle Emmery se demande en quoi l'instauration d'un conseil consultatif de locataires pourrait entrer en concurrence avec des initiatives existantes (sociétés coopératives ou projets de cohésion sociale). D'autre part, sur la question de l'obligation ou non de créer un conseil consultatif, Mme Emmery fait remarquer qu'il y a un manque de communication entre la société et les locataires. La raison de ce problème, c'est que l'interlocuteur est mal défini : plus l'interlocuteur est flou, plus facilement il peut être écarté. A partir du moment où on structure la participation des locataires au sein d'un conseil consultatif, on élimine ce risque d'écartement. Plutôt que de se poser la question de rendre ou non obligatoire un CCL, il faudrait se demander comment sensibiliser et former les locataires à être actifs au sein de cette structure.

M. Philippe Debry voudrait des éclaircissements sur les relations entre le conseil consultatif et le conseil d'administration de la SISF. On a évoqué la demande de motivation des décisions contraires à l'avis rendu, comme cela se fait en Wallonie. On a parlé du suivi des avis. Une autre proposition est la transmission des PV du conseil d'administration au conseil consultatif des locataires. Se pourrait-il qu'un délégué du CCL soit présent aux réunions du conseil d'administration, que cette présence soit épisodique, avec éventuellement un droit d'interpellation, voire que cette présence soit permanente, avec voix consultative ? M. Debry souhaite entendre l'avis des intervenants à ce sujet.

deren, maar anderzijds mogen de afgevaardigden niet van hun achterban worden afgesneden : bestaat de kans niet dat ze "superafgevaardigden" worden?

De volksvertegenwoordiger vraagt de vertegenwoordigers van het RISO waarom zij de oprichting van ARH's geen prioriteit vinden: kunnen zij voorbeelden geven van andere, minder omslachtige inspraakvormen van de huurders?

Mevrouw Brigitte Grouwels stelt zich vragen over de sociale opdracht van de ARH's : zouden ze een rol moeten spelen bij de sociale begeleiding van de huurders?

De heer Vincent De Wolf komt terug op de opleidings-/voorlichtingstaak: is men het er over eens dat deze taak niet voor de vastgoedmaatschappijen, maar voor de toezichhoudende maatschappij weggelegd is?

Is het anderzijds uiteindelijk niet beter om de huurders die het wensen ertoe te verplichten tweemaal per jaar een algemene vergadering met een duidelijke agenda te houden in plaats van hen te verplichten een adviesraad van de huurders op te richten? Zou men, voor het geval dat er geen adviesraad zou zijn, dat niet kunnen verplicht stellen voor aangelegenheden zoals uit te voeren werken, de begroting, enz.?

Als er presentiegelden worden toegekend, bestaat dan niet het risico dat bepaalde huurders zich alleen om die reden kandidaat stellen?

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt zich af hoe een adviesraad van huurders zich in het vaarwater zou kunnen begeven van bestaande initiatieven (coöperatieve vennootschappen of projecten voor sociale cohesie). In verband met de verplichting om al dan niet een adviesraad op te richten merkt ze anderzijds op dat er een gebrek aan communicatie is tussen de maatschappij en de huurders. Dat komt omdat het niet duidelijk is wie de gesprekspartner is: hoe vager de gesprekspartner omschreven is, hoe makkelijker het is om hem terzijde te schuiven. Zodra de inspraak van de huurders concreet geregeld wordt in een adviesraad, wordt dit gevaar bezworen. Belangrijker dan de vraag of een ARH al dan niet verplicht zou moeten zijn, is de vraag hoe de huurders bewustgemaakt en opgeleid kunnen worden om binnen deze structuur taken op zich te nemen.

De heer Philippe Debry wenst meer toelichtingen over de relaties tussen de adviesraad en de raad van bestuur van de OVM. Men heeft gesproken van het verzoek om de beslissingen te motiveren die in strijd zijn met het uitgebrachte advies, zoals in Wallonië. Men heeft gesproken van de follow-up van de adviezen. Een ander voorstel bestaat erin de notulen van de raad van beheer aan de adviesraad van de huurders over te zenden. Zou een afgevaardigde van de ARH de vergaderingen van de raad van bestuur af en toe met eventueel recht om vragen te stellen, dan wel altijd met raadgevende stem kunnen bijwonen? De heer Debry wenst hierover het standpunt van de sprekers te kennen.

M. José Garcia pense que l'idée de M. Vincent De Wolf - rendre les débats du CCL accessibles aux autres locataires - est une très bonne idée : elle permet d'éviter que le CCL soit coupé de sa base.

En ce qui concerne la question de Mme Michèle Carthé sur le travail de sensibilisation des locataires, M. Garcia estime que c'est un travail que doivent effectuer les associations sur le terrain. Le fait d'avoir une nouvelle ordonnance pourra favoriser l'éclosion de la participation. Mais il est vrai qu'on ne décrète pas la participation : si les locataires savent qu'au bout de la mobilisation, il y a la probabilité d'être entendus, il y aura certainement une participation.

Pour répondre à la question de M. Alain Daems sur le risque de former des "super-délégués", l'orateur estime qu'il ne s'agit pas de former des super-juristes : les délégués devraient connaître seulement les grandes lignes de la législation, mais aussi, plus pratiquement, des méthodes d'animation de réunions, etc. ...

Sur la question du déroulement des élections, celles-ci devraient se faire le plus simplement et le plus ouvertement possible.

M. José Garcia n'est pas opposé à la rémunération des délégués, car il n'y a qu'un très faible risque que les candidats ne se présentent aux élections que parce qu'il y a une rémunération à la clé.

En ce qui concerne l'accompagnement des locataires, le CCL peut-il avoir comme mission des projets d'accompagnement déjà existants ? Ce serait très positif.

Au niveau du financement, il est clair que c'est à la SLRB de s'en occuper : il faut une certaine distance en termes financiers, et il sera plus facile à la SLRB de trouver des moyens qu'aux SISF.

Faut-il rendre obligatoires certaines formes de séances d'information deux fois par an ?

Il s'agit ici de tout autre chose que la création de conseils consultatifs de locataires, mais ce n'est pas contradictoire. Il existe des Conventions Collectives de l'Habitat qui organisent cette forme de participation, et qui la rendent obligatoire pour tous ceux qui adhèrent à cette convention collective.

Comment les associations peuvent-elles former ? Sur le terrain, ces associations ont du personnel très qualifié.

Pour répondre à la question de M. Philippe Debry, la transmission des PV est importante, afin de permettre aux CCL de poser certaines questions. Au sujet de la présence

De heer José Garcia vindt het voorstel van de heer Vincent De Wolf - om de vergaderingen van de ARH open te stellen voor de andere huurders - een zeer goed idee. Zo vermijdt men dat de ARH van zijn achterban wordt afgesneden.

In verband met de vraag van mevrouw Michèle Carthé over de bewustmaking van de huurders vindt de heer Garcia dat deze taak weggelegd is voor de verenigingen te velde. Een nieuwe ordonnantie zal de inspraak bevorderen. Inspraak kan echter niet worden bevolen. Als de huurders weten dat de kans bestaat dat ze na hun inspanningen gehoord zullen worden, zal er zeker inspraak zijn.

In verband met de vraag van de heer Alain Daems over het gevaar dat er "superafgevaardigden" opgeleid worden, vindt de spreker dat het niet de bedoeling is om superjuristen op te leiden : de afgevaardigden zouden de wetgeving slechts in grote trekken moeten kennen, maar ook meer praktische zaken, zoals het leiden van vergaderingen, enz.

De vergaderingen zouden zo eenvoudig en zo open mogelijk moeten verlopen.

De heer José Garcia is niet gekant tegen een vergoeding voor de afgevaardigden, want de kans is klein dat het de kandidaten om het geld te doen is.

Kan, wat de begeleiding van de huurders betreft, de ARH een rol vervullen in het kader van reeds bestaande begeleidingsprojecten? Dat zou zeer positief zijn.

Het is duidelijk dat de financiering een zaak voor de BGHM is. Op financieel vlak moet er een zekere afstand zijn en de BGHM zal gemakkelijker middelen kunnen vinden dan de OVM's.

Dienen bepaalde vormen van informatiesessies tweemaal per jaar verplicht te worden gesteld?

Dat is iets totaal anders dan de oprichting van adviesraden van huurders, maar is er niet mee in strijd. Er bestaan collectieve woonovereenkomsten waarin deze vorm van inspraak wordt geregeld en verplicht gesteld wordt voor al degenen die ze ondertekend hebben.

Hoe kunnen de verenigingen opleidingen organiseren? Deze verenigingen hebben hooggeschoold personeel te velde.

In verband met de vraag van de heer Philippe Debry is het belangrijk dat de notulen overgezonden worden, opdat de ARH's bepaalde vragen kunnen stellen. De heer José

d'un délégué des locataires au sein du conseil d'administration avec voix consultative, M. José Garcia estime que c'est une bonne idée.

M. Chille Deman voudrait préciser, suite à la question de Mme Isabelle Emmery, qu'il ne craint pas une concurrence entre plusieurs initiatives, mais une perte d'énergie dans un moyen qui n'est pas le plus approprié à la situation locale dans une société de logement. Il donne comme exemple ce qui s'est passé à la SCLAB (actuelle LOREBRU), où il y a eu une initiative pour élire un conseil consultatif. On a d'abord créé un comité d'habitants pour préparer cette élection. Quand les élections ont eu lieu (à la seconde tentative), il n'y avait que quatre candidats, ce qui donne peu de résultats pour tant d'énergie dépensée. Par contre, à côté de cela, il y a eu la création spontanée d'un comité d'habitants pour organiser une fête des 20 ans de la SCLAB, ce qui a eu beaucoup de succès. On a alors eu dans le quartier Nord une demande pour un projet de cohésion sociale. Ce qui fait au total que pour une même société, on a trois initiatives différentes : un conseil consultatif, un comité d'habitants, et un projet de cohésion sociale. Pour dynamiser ces trois projets, on fait toujours appel aux mêmes associations. Et les gens qui participent à ces initiatives, ce sont partout les mêmes !

Donc, s'il faut en effet obliger les SISF à organiser une participation, la forme de cette participation ne doit pas être imposée d'office.

En Angleterre, on a imposé jadis une forme de participation beaucoup plus lourde encore qu'un CCL (où les locataires devaient gérer eux-mêmes leur logement), mais on s'est rendu compte que tous les habitants n'étaient pas intéressés. On a donc développé des "menus" : ce qui est important, c'est de prévoir un lieu de formation où, pour les différentes initiatives possibles, les gens puissent avoir des formations, pas uniquement juridiques, mais aussi pratiques. Cette formation doit être donnée au niveau de la SLRB, pas dans les SISF mêmes. Il faut donc réfléchir sur des formes différentes de participation des locataires, et sur l'obligation pour les SISF de l'organiser ou de l'encourager.

Sur l'obligation de présenter des listes représentant des associations, le RBDH trouve cette proposition irréaliste, parce qu'il est déjà assez difficile de trouver quelques candidats.

Quant à la question de Mme Grouwels - le Conseil consultatif des locataires doit-il se prononcer sur l'accompagnement social ? - la réponse est positive : cela peut se faire dans toutes les matières intéressant les locataires.

Pour M. Alain Storme, les missions sociales du CCL ne doivent pas se comprendre comme une forme d'accompagnement social individuel - ce qui est un travail d'assistant social -, mais plutôt sous la forme d'un groupe d'ac-

Garcia vindt het een goed idee dat een afgevaardigde van de huurders met raadgevende stem zitting zou hebben in de raad van bestuur.

Op de vraag van mevrouw Isabelle Emmery antwoordt de heer Chille Deman dat hij geen overlappingsen tussen verschillende initiatieven vreest, maar wel verlies van energie wanneer een middel wordt gebruikt dat niet toegesneden is op de plaatselijke situatie van een vastgoedmaatschappij. Als voorbeeld verwijst hij naar wat er gebeurd is in de SCLAB (thans LOREBRU), waar men het initiatief heeft genomen om een adviesraad op te richten. Eerst heeft men een comité van bewoners opgericht om deze verkiezing voor te bereiden. Toen de verkiezingen georganiseerd werden (bij de tweede poging), waren er slechts vier kandidaten. Een magere resultaat in vergelijking met de energie die erin gestoken werd. Daarnaast is er spontaan een comité van bewoners opgericht om de viering van het 20-jarig bestaan van de SCLAB voor te bereiden. Dat feest was een groot succes. In de Noordwijk was er vraag naar een project voor sociale cohesie. In totaal waren er dus drie verschillende initiatieven voor eenzelfde maatschappij. Om die drie projecten op een dynamische wijze te begeleiden wordt altijd een beroep gedaan op dezelfde verenigingen. De mensen die aan die initiatieven meewerken zijn ook altijd dezelfde.

De OVM's moeten weliswaar verplicht worden om inspraak te organiseren, maar de vorm van die inspraak mag niet van bovenaf opgelegd worden.

In Engeland heeft men lang geleden een nog veel omslachtigere vorm van inspraak dan een ARH opgelegd (waarbij de huurders hun woning zelf moesten beheren), maar men heeft echter vastgesteld dat niet alle inwoners geïnteresseerd waren. Men heeft dus "menu's" opgesteld: het is belangrijk dat er een opleidingsplaats is waar de mensen voor de verschillende mogelijke initiatieven niet alleen juridische, maar ook praktische opleidingen kunnen volgen. Deze opleiding moet in de BGHM en niet in de OVM's verstrekt worden. Er moet dus nagedacht worden over verschillende vormen van inspraak van de huurders en over de verplichting voor de OVM's om zulks te organiseren of aan te moedigen.

De BBRW vindt het voorstel om te verplichten dat er lijsten met vertegenwoordigers van de verenigingen voorgedragen worden, niet realistisch, omdat het al moeilijk genoeg is om enkele kandidaten te vinden.

Op de vraag van mevrouw Grouwels of de Adviesraad van de Huurders zich moet uitspreken over de sociale begeleiding wordt bevestigend geantwoord. Dat kan voor alle aangelegenheden die voor de huurders van belang zijn.

Volgens de heer Alain Storme mogen de sociale opdrachten van de ARH niet opgevat worden als een vorm van individuele sociale begeleiding - dat is het werk van een maatschappelijk assistent - maar moeten ze worden uit-

compagnement traitant de problèmes collectifs. Trois éléments peuvent être mis en exergue :

- 1°) les problèmes liés au logement lui-même;
- 2°) les problèmes liés aux relations entre les locataires et le propriétaire (où on constate souvent des tensions...);
- 3°) les problèmes de relations entre les locataires eux-mêmes.

C'est là que le Comité Consultatif des locataires est appelé à jouer un rôle. A l'article 6, § 2, 5^{ème} tiret, de la proposition d'ordonnance, on va bien plus loin que les problèmes spécifiques au logement : c'est tout ce qui concerne l'animation socio-culturelle.

Au sujet de l'implication des gens, un CCL est un organe qui demande beaucoup d'efforts des locataires : cela pose en effet les limites du bénévolat. On peut imaginer deux autres formes d'implication des gens. D'une part, on peut envisager des formules pour entendre les avis des locataires : boîte à idées, livre de plaintes... On pourrait aussi organiser des auditions. Cela limiterait la distance entre les locataires et les propriétaires. D'autre part, on peut aussi mettre en place des projets de participation, pour un problème temporaire. Par exemple, dans un projet de rénovation, on demande aux habitants de donner leur avis, on leur demande comment ils veulent habiter. Et on peut mettre en place un calendrier négocié. Un conseil consultatif de locataires est une structure beaucoup plus formelle.

M. Bruno Van Loo se demande comment on pourrait sensibiliser les locataires. Quand il y a des réparations à faire, il faut mettre un ordre du jour, expliquer la teneur de ces réparations, expliquer pourquoi le loyer augmente, etc. ... Au sujet de l'accompagnement social, les CCL ont leur avis à donner. Il est aussi important que les sociétés de logements sociaux aient une responsabilité, mais on remarque que peu de locataires y ont un rôle actif. Qui va sensibiliser les locataires pour y créer un CCL ?

En ce qui concerne la formation, certaines organisations ont leur spécificité, qui sont complémentaires (les unes sont spécialisées dans la législation, par exemple...), mais la question est de savoir où commence l'intérêt de l'organisation, et où est l'intérêt du CCL. Le but est de renforcer les CCL, pas de percevoir des subsides pour leur association.

Au sujet de la rémunération des délégués, au Foyer Bruxellois, les délégués reçoivent 200 FB par séance.

En conclusion, si on veut mettre en place une organisation de locataires, il faut avoir été longtemps présent sur le terrain. D'autre part, il y a une grande responsabilité de la part des sociétés de logement.

gevoerd door een begeleidingsgroep die collectieve problemen behandelt, waarbij drie soorten problemen onderscheiden kunnen worden :

- 1°) problemen in verband met de woning zelf;
- 2°) relatieproblemen tussen de huurders en de eigenaar (waar vaak spanningen worden vastgesteld ...);
- 3°) relatieproblemen tussen de huurders onderling.

Hier is een taak weggelegd voor de Adviesraad van de Huurders. In artikel 6, § 2, vijfde streepje, van het voorstel van ordonnantie gaat men veel verder dan specifieke huisvestingsproblemen : alles wat verband houdt met culturele of sociale animatie.

Een ARH vraagt veel inspanningen van de huurders. De vraag rijst of dit mogelijk is op louter vrijwillige basis. Er zijn twee andere vormen mogelijk om de mensen inspraak te geven. Enerzijds kan men methodes overwegen om de meningen van de huurders te kennen : ideeënbus, klachtenboek, ... Men zou ook hoorzittingen kunnen organiseren. Dat zou de huurders en de eigenaars dichter tot elkaar brengen. Anderzijds zouden er ook participatieprojecten kunnen worden opgezet om een tijdelijk probleem op te lossen. Bijvoorbeeld bij een renovatieproject worden de inwoners verzocht hun standpunt mee te delen en te kennen te geven hoe zijzelf hun woning zien. Men kan een tijdschema afspreken. Een adviesraad van de huurders is een veel formelere structuur.

De heer Bruno Van Loo vraagt zich af hoe de huurders bewustgemaakt zouden kunnen worden. Wanneer herstellingen nodig zijn, dient er een agenda te worden opgesteld, moet worden meegedeeld waarin die herstellingen bestaan, moet worden uitgelegd waarom de huurprijs stijgt, enz. De ARH's moeten hun advies geven over de sociale begeleiding. Het is ook belangrijk dat de sociale huisvestingsmaatschappijen enige verantwoordelijkheid hebben, maar slechts weinig huurders spelen er een actieve rol. Wie zal de huurders warm maken voor een ARH?

Wat de opleiding betreft, vervullen bepaalde organisaties een specifieke rol en vullen ze elkaar aan (de ene zijn bijvoorbeeld gespecialiseerd in wetgeving), maar de vraag rijst waar de belangen van de organisatie en waar die van de ARH liggen. Bedoeling is de ARH's te versterken en niet om subsidies voor hun vereniging te krijgen.

In de Brussels Haard krijgen de afgevaardigden 200 frank per vergadering.

Tot besluit moet men een lange praktijkervaring hebben als men een huurdersorganisatie wil oprichten. Anderzijds dragen de huisvestingsmaatschappijen een grote verantwoordelijkheid.

Mme Marie-Claude Chainaye estime que les frais de fonctionnement doivent être correctement pris en compte. Il y a parfois des marchandages entre la SISP et le CCL portant sur des sommes ridicules.

En ce qui concerne les formations, "Solidarités Nouvelles" organise elle-même des formations, d'ordre très pratique : comment négocier, comment rédiger un PV, etc. ... mais aussi comment calcule-t-on un loyer, quelles sont les charges, etc. ...

En ce qui concerne la procédure électorale, Mme Chainaye renvoie au document qu'elle remet au secrétariat de la commission (Voir annexe n° V).

Les comités consultatifs doivent remettre à la Société de Logement la composition de leur bureau (président, secrétaire, trésorier), ainsi que leur règlement d'ordre intérieur, où figurent les missions du CCLP : information, avis obligatoires, mais aussi tout ce qui relève de l'accompagnement social et socio-culturel. Mais l'élément collectif est primordial : il faut éviter la dérive où les problèmes d'une seule personne soient mis sur la table, à moins qu'il ne s'agisse d'un règlement collectif du problème.

Le règlement d'ordre intérieur régit les relations entre le conseil d'administration de la SISP et le comité consultatif. Il n'y a pas de règlement type proposé par la SWL. "Solidarités Nouvelles" propose deux types de règlement: l'un de "type court", l'autre de "type long" (*). En effet, il y a beaucoup de disparités selon les sociétés. Certaines petites sociétés se contentent d'un bureau restreint du type "président, secrétaire, trésorier", d'autres sociétés, avec plusieurs implantations, ont un bureau beaucoup plus élargi, avec une représentation de chaque implantation. Il existe en Région wallonne une clé de répartition des mandats en fonction des implantations.

M. Christian Vanderlinden fait remarquer, à propos de la création de "super-délégués" qui risquent d'être coupés de leur base, qu'au contraire, plus sa formation est importante, plus une personne est compétente pour répondre aux problèmes de la manière la plus appropriée.

D'autre part, afin de répondre à la question posée par Mme Brigitte Grouwels, M. Vanderlinden confirme que le CCL doit intervenir dans les méthodes d'accompagnement social des SISP. Par exemple, dans le cas d'un problème d'arriéré locatif, il n'appartient pas au CCL de dire au locataire qu'il doit payer ; par contre, le CCL doit intervenir s'il y a une politique trop répressive de la part de la SISP dans la régularisation de l'arriéré de loyer.

M. Michel Lemaire revient sur la problématique de la formation : intervient-elle avant ou après l'élection ? Il faudrait aussi clarifier les choses au sujet de ces élections. D'autre part, en ce qui concerne la rémunération : s'agit-il

Mevrouw Marie-Claude Chainaye vindt dat de werkskosten correct vergoed moeten worden. De OVM en het ACHE discussiëren soms over belachelijk lage bedragen.

Wat de opleidingen betreft, organiseert Solidarités Nouvelles zelf zeer praktische opleidingen: hoe te onderhandelen, hoe notulen op te stellen, enz., maar ook hoe een huurprijs berekend wordt, wat de huurlasten zijn enz.

In verband met de verkiezingsprocedure verwijst mevrouw Chainaye naar het document dat zij aan het secretariaat van de commissie bezorgt (zie bijlage nr. V).

De adviescomités moeten aan de huisvestingsmaatschappij de samenstelling van hun bureau (voorzitter, secretaris, penningmeester) bezorgen, alsook het huishoudelijk reglement dat de opdrachten van het ACHE omschrijft: voorlichting, verplichte adviezen, maar ook alles wat verband houdt met sociale en socio-culturele begeleiding. Er wordt absolute voorrang aan collectieve problemen gegeven : men moet voorkomen dat de problemen van een enkeling besproken worden, tenzij het om een collectieve oplossing gaat.

Het huishoudelijk reglement regelt de relaties tussen de raad van bestuur van de OVM en het adviescomité. Er bestaat geen door de SWL voorgesteld standaardreglement. Solidarités Nouvelles stelt twee types van reglement voor: het korte en het lange type (*). Er zijn immers veel verschillen tussen de maatschappijen. Sommige kleine maatschappijen beperken zich tot een kernbureau samengesteld uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Andere maatschappijen met verschillende vestigingen hebben daarentegen een veel uitgebreider bureau waarin elke vestiging vertegenwoordigd wordt. In het Waalse Gewest bestaat een regeling voor de verdeling van de mandaten over de vestigingen.

In verband met de superafgevaardigden die het contact met de basis kunnen verliezen wijst de heer Christian Vanderlinden op het tegendeel: hoe hoger het opleidingsniveau van een persoon, hoe groter zijn bekwaamheid om gepast te reageren op de problemen.

Anderzijds bevestigt de heer Vanderlinden in antwoord op de vraag van mevrouw Brigitte Grouwels dat de ARH betrokken moet worden bij de methodes voor sociale begeleiding van de OVM's. Zo is het in het geval van achters-tallige huur niet de taak van de ARH om de huurder aan te manen tot betaling. De ARH moet daarentegen wel ingrijpen als de OVM te streng optreedt in het kader van de inning van de achterstallige huur.

De heer Michel Lemaire komt terug op de opleidingen : wordt de opleiding vóór of na de verkiezing gegeven? Ook over die verkiezing zou er duidelijkheid moeten komen. Wat de vergoeding betreft: gaat het om een vergoeding

d'une contrepartie liée à au temps consacré par la personne au service de la collectivité ? Enfin, l'intervenant souhaite savoir si l'accompagnement social prévoit une dynamique de l'animation.

A propos de la formation, Mme Marie-Claude Chainaye explique qu'en Wallonie, pour être éligible, il faut, d'une part, être signataire d'un bail, et d'autre part, produire un certificat de bonnes vie et mœurs, (à déposer dans certains cas par recommandé, ce qui engendre des surcoûts). Dès qu'un candidat est inscrit sur la liste, il a accès à une formation. Il faudrait plutôt, avant les élections, une information qui intervienne : beaucoup de gens ne savent pas ce qu'est un CCLP. Les personnes qui s'inscrivent sur les listes ont parfois des motivations personnelles, et se rendent compte par après, une fois élus, que ce n'est pas ce qu'ils recherchent, parce que les enjeux sont collectifs. D'où l'importance de l'information préalable.

M. Jean-Pierre Cornelissen se demande s'il ne faut pas distinguer deux éléments très différents : d'une part, l'information, d'autre part, la formation plus technique. Le député souhaite savoir si, dans les propositions de M. José Garcia - à savoir la " protection " juridique pour les délégués - un locataire en retard de loyer ne risque pas de se porter candidat aux seules fins de bénéficier de cette protection.

M. José Garcia estime, en ce qui concerne la formation, que celle-ci n'a de sens qu'avec les gens qui sont élus. Avant l'élection, il s'agit d'une information. A cet égard, si l'idée de M. Vincent De Wolf est retenue, à savoir de permettre l'ouverture des CCL aux autres locataires, ceux-ci pourraient également bénéficier de la formation.

En ce qui concerne la question de M. Jean-Pierre Cornelissen, M. Garcia justifie l'idée de la protection pour le cas où la SISP voudrait se débarrasser d'un locataire gênant. Si un locataire en retard de paiement veut se présenter pour bénéficier de la protection, cela n'empêcherait pas la société d'obtenir du juge de paix une retenue sur salaire, sans devoir l'expulser, à moins que le candidat ne soit insolvable. Il ne s'agit donc pas d'une impunité totale, mais d'une protection. Evidemment, il y a toujours moyen de profiter d'un système, quel qu'il soit.

Mme Marie-Claude Chainaye fait remarquer que, dans l'arrêt du Gouvernement wallon, si un candidat a négocié au préalable son arriéré de loyer avec la SISP, il est éligible. D'autre part, le double mandat (communal et au sein du CCLP, par exemple) n'est pas accepté.

Au niveau de la formation/information, c'est bien une information qui a lieu avant l'élection. La formation vient

voor de tijd die de persoon voor de gemeenschap werkt? Ten slotte vraagt de spreker of de sociale begeleiding ook betrekking heeft op animatie.

In verband met de opleiding wijst mevrouw Marie-Claude Chainaye erop dat men, wil men in Wallonië verkiesbaar zijn, een huurovereenkomst ondertekend moet hebben en een getuigschrift van goed zedelijk gedrag moeten kunnen overleggen (in bepaalde gevallen bij aangetekende brief op te sturen, wat voor extra kosten zorgt). Zodra een kandidaat op de lijst is ingeschreven, kan hij een opleiding volgen. De opleidingen zouden echter vóór de verkiezingen verstrekt moeten worden, want veel mensen weten niet wat een ACHE is. De personen die zich op de lijsten laten inschrijven, doen dat soms om persoonlijke redenen en beseffen pas nadat ze verkozen zijn dat ze zich vergist hebben, omdat er collectieve zaken worden behandeld. Vandaar het belang van voorlichting vóór de verkiezingen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt zich af of er geen onderscheid moet worden gemaakt tussen twee zeer verschillende elementen: enerzijds de voorlichting en anderzijds de meer technische opleiding. De volksvertegenwoordiger wil weten of volgens de voorstellen van de heer José Garcia - namelijk "rechtsbescherming" voor de afgevaardigden - een huurder die ten achteren is met de betaling van zijn huur, zich kandidaat kan stellen met als enig doel die bescherming te genieten.

De heer José Garcia vindt dat opleiding slechts zin heeft voor de gekozenen. Vóór de verkiezing moet er een voorlichting gegeven worden. Als de idee van de heer Vincent De Wolf gevolgd wordt, namelijk de ARH's voor de andere huurders open te stellen, zouden ook die laatste de opleiding kunnen volgen.

Wat de vraag van de heer Jean-Pierre Cornelissen betreft, verdedigt de heer Garcia de idee van een bescherming voor het geval dat de OVM zich van een vervelende huurder zou willen ontdoen. Als een huurder die ten achteren is met de betaling van zijn huur, zich kandidaat wil stellen om beschermd te worden, staat niets de maatschappij in de weg om aan de vrederechter een inhouding op het loon te vragen zonder de huurder te moeten uitzetten, tenzij de kandidaat onvermogen is. Het gaat dus niet om een volledige straffeloosheid, maar om een bescherming. Er kan natuurlijk altijd van een regeling geprofitteerd worden.

Mevrouw Marie-Claude Chainaye merkt op dat volgens het besluit van de Waalse Regering een kandidaat verkiesbaar is als hij vooraf met de OVM een overeenkomst heeft gesloten om de achterstallige huur te betalen. Anderzijds wordt een dubbel mandaat (bijvoorbeeld in de gemeente en in de ACHE) niet aanvaard.

Voorts wijst zij erop dat de voorlichting vóór de verkiezing plaatsheeft en de opleiding erna (zie gedetailleerde

ensuite (voir contenu détaillé dans les propositions de procédure d'élection des CCLP : annexe n° V).

M. Alain Storme, à propos de la question de M. Michel Lemaire, estime que la question de l'animation fait partie de l'accompagnement social. On a toutefois tendance à réduire celui-ci à l'animation. Celle-ci, en effet, fait partie de la vie en communauté, mais l'accompagnement social ne se limite pas à l'animation.

Au sujet de la formation, on apprend essentiellement sur le terrain. C'est un peu la même chose que les formations syndicales : quand on est délégué, on doit participer à des formations, il faut être préparé à l'accompagnement social et à l'animation.

M. Chille Deman insiste sur l'importance de la formation et de l'information continues. Cela doit se trouver dans l'ordonnance, sauf si on prévoit par ailleurs la création d'un centre régional pour la formation à l'accompagnement social, ouvert aux locataires et aux professionnels qui travaillent dans le logement social. Il y a alors une formation/information qui est donnée largement, par exemple aux locataires qui prennent des responsabilités dans des projets. Si ces locataires se présentent à des élections, il y a déjà tout un travail qui est fait. En effet, un leader, ça ne tombe pas du ciel ! La formation continue est quelque chose de très important. Par exemple, au niveau régional, on donne une formation expresse d'accompagnateurs sociaux en trois mois, mais on n'a rien prévu par après. Il est très difficile de faire " avaler " une formation intensive en trois mois, surtout si on n'a rien prévu pour la " faire digérer ".

M. Philippe Debry souhaite savoir si, en Wallonie, la commission de recours instituée en 1999 a déjà traité autre chose que du contentieux électoral.

Mme Marie-Claude Chainaye répond que les personnes qui siègent au sein de cette commission de recours sont demandeurs, car on pourrait y faire avancer des choses qui auraient besoin d'être modifiées. Dans les faits, peu de cas sont introduits en commission de recours, ce que certains regrettent au sein de la SWL.

VIII. Audition des représentants de l'ALS, MM. Patrick Vanschoenbeek et Michel Guillaume

M. Patrick Vanschoenbeek remet à la commission un document qu'il commente. (Voir annexe n° VI.)

M. Michel Guillaume fait part de son expérience à la SCLAB (actuelle LORÉBRU), société de logement qui comporte 1440 logements, répartis sur 8 sites, eux-mêmes répartis sur 5 communes.

inhoud in de voorstellen betreffende de verkiezingsprocedure van de ACHE's: bijlage V).

In verband met de vraag van de heer Michel Lemaire is de heer Alain Storme van oordeel dat de animatie tot de sociale begeleiding behoort. Men is echter geneigd om sociale begeleiding te beperken tot animatie, die inderdaad deel uitmaakt van het gemeenschapsleven, maar sociale begeleiding is ruimer dan dat.

Wat de opleiding betreft, leert men vooral in de praktijk. Dat is ook zo met de vakbondsopleidingen: wanneer men vakbondsafgevaardigde is, moet men opleidingen volgen en voorbereid worden op sociale begeleiding en op animatie.

De heer Chille Deman onderstreept het belang van voortgezette opleiding en voorlichting. Dit moet in de ordonnantie staan, tenzij men voorziet in de oprichting van een gewestelijk centrum voor opleiding in sociale begeleiding, waar de huurders en degenen die zich beroepshalve met sociale huisvesting bezighouden terecht kunnen. Er wordt dan een opleiding/voorlichting gegeven aan een ruime doelgroep, bijvoorbeeld de huurders die bij projecten verantwoordelijkheid op zich nemen. Als deze huurders zich kandidaat stellen bij verkiezingen, is er al heel wat werk geleverd. Het is immers niet makkelijk om leidende figuren te vinden! Voortgezette opleiding is zeer belangrijk. In het Gewest wordt een spoedopleiding van drie maanden gegeven aan de sociale begeleiders, die dan abrupt stopt. Het is zeer moeilijk om een intensieve opleiding in drie maanden te 'slikken', vooral als er achteraf niets gedaan wordt om de 'vertering' te bevorderen.

De heer Philippe Debry wil weten of de in 1999 opgerichte commissie van beroep in Wallonië al andere zaken dan verkiezingsgeschillen behandeld heeft.

Mevrouw Marie-Claude Chainaye antwoordt dat de leden van de commissie van beroep daar vragende partij voor zijn, want men zou waar nodig vooruitgang kunnen boeken, maar voor het ogenblik hebben die commissies niet veel te behandelen, wat sommigen binnen de SWL betreuren.

VIII. Hoorzitting met de vertegenwoordigers van de VHM, de heren Patric Vanschoenbeek en Michel Guillaume

De heer Patrick Vanschoenbeek bezorgt de commissie een stuk dat hij toelicht. (Zie bijlage nr. VI.)

De heer Michel Guillaume spreekt over zijn ervaring in de SCLAB (nu LOREBRU), een huisvestingsmaatschappij met 1140 woningen, verspreid over 8 locaties, in 5 gemeentes.

Un conseil consultatif y a été mis sur pied en 1992. Des élections ont eu lieu : 4 membres ont été élus. Entre 1992 et 1997, des réunions régulières ont eu lieu avec les trois élus (une démission est intervenue rapidement) et le directeur-gérant. Les sujets abordés traitent de problèmes essentiellement individuels, et peu de problématiques collectives. Cette dynamique s'est poursuivie jusqu'en 1997, date où le conseil d'administration a décidé de relancer le processus électoral.

Un nouvel appel aux candidatures a été fait en 1999 : seuls 6 candidats (sur les 1440 foyers) se sont fait connaître. L'élection n'a donc pas eu lieu, la représentativité ayant été jugée trop faible. On a alors tenté de susciter, avec une vingtaine de locataires, une dynamique de groupe autour d'un projet : la fête du centenaire. Ce groupe s'est donc réuni de manière informelle. Suite à cela, en juin 2000, on a relancé le processus électoral : à nouveau, on n'a eu que 6 candidats. Seuls 98 votants se sont inscrits. On constate qu'il y a donc un réel problème de représentativité. Il semble que ce soit le concept même de participation qui pose problème : il existe une volonté réelle d'instaurer une dynamique, mais même si un cadre formel existe, la démarche de participation ne se décrie pas. Il ne suffit donc pas de mettre en place un cadre réglementaire en place pour susciter une démarche participative : manifestement, ça ne fonctionne pas. Il vaudrait mieux travailler avec des objectifs, des projets. D'autre part, on a prévu, à LORÉBRU, dans les statuts du conseil consultatif, la présence d'une personne extérieure, spécialement formée pour ce travail, car on a constaté dans les PV de l'ancien conseil consultatif que les locataires arrivaient avec des revendications, et attendaient des réponses de la société, sans pour autant prendre eux-mêmes des responsabilités. L'ordonnance devrait instituer un tiers extérieur pour permettre aux locataires de rentrer dans une dynamique entre eux, pour prendre en charge certains problèmes.

IX. Audition des représentants de la FESOCOLAB, MM. Pierre Muylle et Robert De Bruyne

M. Pierre Muylle remet à la commission un document qu'il commente. (Voir annexe n° VII.)

M. Robert De Bruyne fait part à la commission de son expérience d'administrateur-gérant des Foyers Collectifs, société coopérative de locataires comportant 440 logements, principalement des maisons unifamiliales (332) à la cité-jardin du Moortebeek, à Anderlecht.

L'assemblée générale annuelle convoque l'ensemble des sociétaires. Elle procède à l'approbation des PV, des comptes, à la décharge des administrateurs et du réviseur, puis elle nomme les administrateurs, ce qui intéresse le plus les sociétaires. On constate que trouver des candidats pour

In 1992 werd er een adviesraad opgericht en hebben er verkiezingen plaatsgehad waarbij 4 leden zijn verkozen. Tussen 1992 en 1997 hebben de drie verkozenen (een verkozenen heeft snel zijn ontslag ingediend) geregeld vergaderingen gehouden met de directeur-zaakvoerder. Tijdens die vergaderingen zijn hoofdzakelijk individuele problemen en weinig algemene kwesties besproken. Dat heeft zo geduurd tot 1997, toen de raad van bestuur beslist heeft nieuwe verkiezingen te houden.

In 1999 is een nieuwe oproep tot kandidaten gehouden, maar slecht zes personen (uit de 1440 woningen) hebben zich kandidaat gesteld. Er is dus geen verkiezing gehouden wegens de te geringe representativiteit. Vervolgens hebben een twintigtal huurders geprobeerd een groep op de been te brengen met het oog op de organisatie van een eeuwfeest. Er zijn informele vergaderingen gehouden en, dien-tegevolge, zijn in juni 2000 nieuwe verkiezingen uitgeschreven. Maar opnieuw hebben slechts zes personen zich kandidaat gesteld en hebben maar 98 personen zich ingeschreven om te gaan stemmen. De representativiteit vormt dus een probleem. Het ziet er naar uit dat het concept zelf van de inspraak problemen doet rijzen: er is een echte bereidheid tot meer inspraak maar ofschoon er te dien einde een regeling bestaat, kan men de mensen niet verplichten om mee te werken. Het volstaat dus niet om te zorgen voor een regelgeving om inspraak te bevorderen. Die aanpak werkt dus niet. Het is beter te werken met doelstellingen, met projecten. Anderzijds is er bij LOREBRU in de statuten van de adviesraad voorzien in de aanwezigheid van een externe persoon, die speciaal voor dat werk is opgeleid. Men heeft in de PV's van de vroegere adviesraad immers vastgesteld dat de huurders eisen formuleren en antwoorden van de maatschappij verwachten, zonder dat ze echter zelf verantwoordelijkheid opnemen. De ordonnantie moet ervoor zorgen dat een derde persoon de huurders helpt sommige problemen te regelen.

IX. Hoorzitting met de vertegenwoordigers van FESOCOLAB, de heren Pierre Muylle en Robert De Bruyne

De heer Pierre Muylle bezorgt de commissie een stuk dat hij toelicht. (Zie bijlage nr. VII.)

De heer Robert De Bruyne spreekt de commissie over zijn ervaring als bestuurder-zaakvoerder van Les Foyers Collectifs, een coöperatieve vennootschap van huurders met 440 woningen, in hoofdzaak eengezinswoningen (332), in de tuinvijk Moortebeek, in Anderlecht.

Op de jaarlijkse algemene vergadering komen alle vennoten samen. De PV's en de rekeningen worden goedgekeurd, aan de bestuurders en de revisor wordt kwijting verleend; daarna worden de bestuurders benoemd, wat de vennoten het meest interesseert. Het blijkt echter alsmear

cette fonction d'administrateur est de plus en plus difficile. Aujourd'hui, il faut aller sonner aux portes pour susciter au moins trois ou quatre candidats. Le rôle de l'administrateur est essentiel. Il est en contact avec les habitants, il est l'émanation des habitants, élu par eux, et il habite le quartier. Les sociétaires vont trouver l'administrateur quand ils éprouvent des problèmes de toutes sortes, et l'administrateur se déplace chez les sociétaires, lorsque c'est nécessaire (non-entretien de jardin, défaut de paiement du loyer, etc...).

Pourquoi la participation aux assemblées générales est-elle si réduite ? (En effet, 20 % de seuil de participation, ce n'est pas facile à atteindre). Plusieurs raisons sont à rechercher. D'une part, il existe un bulletin d'information, publié 4 fois par an, reprenant une synthèse de ce qui s'est dit à l'assemblée générale, les coordonnées des administrateurs, mais surtout les projets, les problèmes, les nouvelles, mais aussi les événements, fêtes diverses, activités qui se déroulent au chalet... Ce manque de participation pourrait s'expliquer par le fait que l'information que les gens reçoivent par ce biais soit suffisante. D'autre part, les bureaux étant ouverts de manière large, il est facilement possible d'obtenir des rendez-vous, y compris le samedi matin. Dans cette petite société, le personnel extérieur est très bien intégré parmi les sociétaires : le chef de chantier ou les ouvriers qui vont chez les locataires sont à même de relayer certaines critiques.

Enfin, il y a une vie socio-culturelle intense, qui est apparue dès la fondation de la société en 1924. De nombreuses activités (jusqu'à 23 différentes) se sont développées. Le chalet est occupé du lundi au vendredi toute la journée et tous les soirs. Une asbl a été montée par souci d'objectivité et de contrôle financier, pour gérer les activités du chalet. Une autre asbl est apparue il y a une dizaine d'années, l'asbl "Lombarts", qui va à la rencontre des gens qui voudraient ponctuellement organiser quelque chose, sans pour autant faire partie de l'asbl du chalet.

Un autre élément très important est l'existence d'un comité de défense de quartier, dû aux manquements du conseil d'administration dans les années '70 : à cette époque, on construisait le Ring, et la commune voulait insérer une sortie d'autoroute supplémentaire entre les sorties actuelles de la chaussée de Ninove et du Westland ; cela risquait de couper la cité en deux. Un comité de défense s'est alors constitué, rassemblant plus de 300 personnes (ce qu'une assemblée générale ordinaire n'a jamais compté). Une telle mobilisation a encore eu lieu il y a quelques années contre un projet de la commune de créer un terrain de football assorti d'un club-house. Là encore, les habitants ont massivement suivi.

En résumé, dans ce quartier homogène, à la différence de sociétés réparties sur plusieurs sites, la démocratie fonctionne bien de cette manière.

moeilijker om kandidaten voor die functie te vinden. Men moet tegenwoordig van de deur tot deur gaan om drie of vier kandidaten te vinden. De bestuurder speelt nochtans een belangrijke rol. Hij staat in contact met de bewoners, hij is hun spreekbuis, hij wordt door hen verkozen en hij woont in de wijk. De vennoten nemen met hem contact op bij allerlei problemen en de bestuurder neemt met hen contact op telkens als dat nodig is (tuin die niet wordt onderhouden, huur die niet wordt betaald,...)

Hoe komt het dat zo weinig mensen de algemene vergadering bijwonen? (Immers, een aanwezigheidsdrempel van 20% is niet makkelijk te bereiken). Verschillende redenen verklaren dit. Enerzijds wordt er viermaal per jaar een informatieblad uitgegeven waarin een samenvatting staat van hetgeen tijdens de algemene vergadering is gezegd, waarin de gegevens van de bestuurders zijn opgenomen en waarin vooral bericht wordt over de projecten, de problemen, de nieuwtjes maar ook over de evenementen, diverse feesten, activiteiten die in de chalet plaatshebben... De geringe opkomst bij de algemene vergadering kan het gevolg zijn van het feit dat de bewoners op die manier voldoende informatie krijgen. Anderzijds is het ook zo dat de kantoren lang open zijn en dat het dus makkelijk is om een afspraak te maken, zelfs op zaterdagmorgen. In deze kleine maatschappij heeft het externe personeel goede contacten met de vennoten: de uitvoerder en de arbeiders die bij de huurders werken uitvoeren kunnen de opmerkingen doorspelen.

Ten slotte is er een intens sociaal-cultureel leven, al van bij de oprichting van de maatschappij in 1924. Er worden heel wat activiteiten georganiseerd (soms 23 verschillende). De chalet wordt van maandag tot vrijdag gebruikt, overdag en 's avonds. Er is, ter wille van de objectiviteit en financiële controle, een vzw opgericht om de activiteiten in de chalet in goede banen te leiden. Tien jaar geleden is een andere vzw opgericht, de vzw Lombarts, die contact opneemt met de mensen die iets willen organiseren maar die zelf geen lid zijn van de vzw die de chalet beheert.

Een ander belangrijk aspect is het bestaan van een wijkcomité, een gevolg van het feit dat de raad van bestuur in de jaren 70 tekortschoot. Destijds werd De Ring aangelegd en de gemeente wou een bijkomende uitrit tussen de huidige uitritten naar de Ninoofsesteenweg en het Westland shopping-center. Dat zou de wijk in twee hebben gedeeld. Er is toen een wijkcomité opgericht, met meer dan 300 leden (een aantal dat nooit op een gewone algemene vergadering aanwezig is). Zo'n actie is enkele jaren geleden nog eens op touw gezet om op te komen tegen een project van de gemeente om een voetbalveld met clubhuis aan te leggen. De bewoners hebben ook toen massaal geprotesteerd.

Samengevat: in deze homogene wijk is er echt sprake van democratie, in tegenstelling met andere maatschappijen met verschillende locaties.

**X. Audition de
M. Patrick Vanschoenbeek,
directeur gérant
du Foyer Laekenois**

A la demande du président, M. Patrick Vanschoenbeek fait part de son expérience en matière de comités de locataires au Foyer Laekenois. Ces derniers ont historiquement toujours été très actifs au sein de la société. Dans les années 60, lors de l'occupation du complexe Cité Modèle (P.M. : Laeken - 1029 logements sur 17 ha de terrain), les locataires ne disposaient d'aucune infrastructure. Très vite, les locataires se sont rassemblés pour revendiquer un certain nombre d'améliorations à leurs conditions de vie. L'association des locataires de la Cité Modèle compte 750 membres qui cotisent !

Malgré des hauts et des bas au cours de son histoire, elle fonctionne globalement bien.

Un deuxième comité s'est formé lors de la mise en location de notre complexe chaussée d'Anvers (600 logements).

Un dialogue s'est instauré avec ces comités qui en tant que "plaques tournantes de relais d'informations", mettent en évidence les problèmes et permettent d'examiner les dynamiques à initier pour apporter des réponses.

Jusqu'en 1990, aucune association de locataires ne représentait nos implantations dans le Vieux Laeken. A cette époque, nous avons tenté d'initier une participation des locataires et un troisième comité a vu le jour. Ces comités demeurent relativement actifs.

Un de ceux-ci a souhaité mettre en place une structure fédérative pour renforcer le poids des associations face à l'administration du Foyer Laekenois. Les thèmes abordés avec cette structure relèvent davantage de la gestion générale de la société que des problèmes particuliers relatifs aux différents sites d'implantation.

Certains de ces comités élaborent un journal en vue de transmettre l'information vers les locataires.

Il s'agit donc bien d'une ébauche de processus participatif.

Mais il demeure néanmoins difficile pour ces comités de trouver des candidats pour relancer la dynamique, d'autant plus qu'on voit débarquer aujourd'hui des locataires dont les préoccupations sont très éloignées de cette structure participative. Il y a donc tout un travail d'éducation à long terme à mettre en place.

Car le comité de locataires demeure un interlocuteur privilégié de l'administration du Foyer Laekenois. Quand un

**X. Hoorzitting met
de heer Patrick Vanschoenbeek,
directeur-zaakvoerder van
de Lakense Haard**

Op vraag van de voorzitter, spreekt de heer Patrick Vanschoenbeek over zijn ervaring met huurderscomités in de Lakense Haard. Die comités zijn in de loop der tijd heel actief geweest in de maatschappij. Bij de oprichting van de Modelwijk, (Laken - 1029 woningen op een terrein van 17 ha), in de jaren 60, bestond er geen enkele infrastructuur voor de huurders. Spoedig hebben huurders zich verenigd om een aantal verbeteringen in hun leefomgeving te eisen. De huurdersvereniging van de Modelwijk telt 750 betalende leden!

Ondanks ups en downs, levert ze in het algemeen goed werk.

Er is een tweede vereniging opgericht toen ons wooncomplex aan de Antwerpsesteenweg (600 woningen) te huur is gesteld.

Er is dialoog ontstaan met die comités die, als draaischijven voor de uitwisseling van informatie, sommige problemen te berde brengen en de mogelijkheid bieden te onderzoeken wat er moet worden gedaan om die problemen op te lossen.

Tot 1990 bestond er geen huurdersvereniging in onze wooncomplexen in het oude gedeelte van Laken. We hebben destijds geprobeerd inspraak van de huurders te bewerkstelligen en er is een derde vereniging opgericht. Deze comités blijven relatief actief.

Een van die verenigingen heeft gepleit voor de oprichting van een overkoepelende structuur om de verenigingen meer gewicht te geven tegenover het bestuur van de Lakense Haard. De kwesties die er worden besproken hebben eerder betrekking op het algemeen beheer van de maatschappij dan op individuele problemen in verband met de verschillende vestigingen.

Sommige van die comités geven een informatieblaadje uit ten behoeve van de huurders.

Er is dus wel degelijk sprake van enige inspraak.

Het blijft voor die comités echter moeilijk om kandidaten te vinden, te meer daar huurders, die heel weinig belang hechten aan die inspraak, vandaag vertrekken. Er is dus op lange termijn nog heel wat werk aan de winkel.

Het huurderscomité blijft immers een bevoorrechte gesprekspartner van het bestuur van de Lakense Haard. Als

avis vient du comité, on y est plus attentif que s'il venait d'un particulier. On attend aussi du comité une attitude responsable : s'ils viennent raconter des choses qu'ils n'ont pas vérifiées eux-mêmes, ils perdent de leur crédibilité. Le comité de locataires est un relais de qualité, pour faire passer un certain nombre de messages de l'administration vers les locataires et vice-versa. Si beaucoup de choses ne fonctionnent pas entre les locataires, c'est souvent le résultat d'un malentendu. La problématique de l'information est donc quelque chose de capital, or les sociétés intègrent en général fort mal le processus de communication.

XI. Audition de M. Alain Bultot, Président de l'ALS

M. Alain Bultot remet à la commission un document, qu'il commente. (Voir annexe n° VIII.)

XII. Echange de vues

M. Jean-Pierre Cornelissen reconnaît que les coopératives ont un statut particulier dans le secteur du logement social, mais il y a eu récemment une grande évolution qui a réduit ces différences : les coopératives obéissent maintenant aux mêmes règles que les autres SISP. La notion même de coopérateur a-t-elle le même sens qu'il y a trente ans ? La part que doit payer actuellement un coopérateur n'est plus que symbolique, et plus comme auparavant une part du capital de la société. De ce fait-là, le degré d'implication est-il toujours le même ? Si ce degré diminue, la création d'un CCL ne se justifierait-elle pas d'autant ?

M. Michel Lemaire voudrait plus d'information de la part de M. Vanschoenbeek au sujet de la rémunération. Il estime, eu égard aux difficultés de recrutement, à l'ampleur du travail et de l'investissement en formation, que tout travail mérite salaire. L'intervenant annonce qu'il déposera un amendement à ce sujet. D'autre part, concernant la proposition de M. Muylle sur le quota des 20 %, l'assemblée générale étant annuelle, que se passe-t-il si, une année, on n'atteignait pas ce chiffre de 20 % ?

M. Yaron Pesztat se dit soulagé d'entendre de la bouche de M. Bultot que la proposition d'ordonnance a reçu un accueil favorable au sein de l'ALS. Parmi les critiques qu'il a entendues, l'intervenant a reconnu toutes les objections de fond qui ont été faites depuis 150 ans par rapport aux instances para-démocratiques (les comités de sécurité et d'hygiène, les délégations syndicales, les comités de quartier, etc ...), dont font partie les conseils consultatifs de locataires : il y a des objections récurrentes mais, si elles sont valables et pertinentes, notamment à propos de la légitimité et de la représentativité de ces instances, ces objections ne justifient pas qu'on ne crée pas de tels corps intermédiaires. Par rapport à la difficulté de mobiliser, l'ex-

het comité advies uitbrengt, dan wordt daar meer rekening mee gehouden dan met het advies van een particulier. Men verwacht van het comité ook dat het zijn verantwoordelijkheid neemt: als ze dingen komen vertellen die ze zelf niet gecontroleerd hebben, dan verliezen ze hun geloofwaardigheid. Het huurderscomité is meestal een betrouwbaar doorgeefluik voor boodschappen van het bestuur naar de huurders en omgekeerd. Misverstanden liggen vaak aan de oorsprong van problemen tussen de huurders. Het verstrekken van informatie is dus belangrijk, wat de maatschappijen in het algemeen niet altijd doen.

XI. Hoorzitting met de heer Alain Bultot, voorzitter van de VSH

De heer Alain Bultot bezorgt de commissie een document dat hij toelicht. (zie bijlage nr. VIII.)

XII. Gedachtewisseling

De heer Jean-Pierre Cornelissen geeft toe dat de coöperatieve vennootschappen een bijzonder statuut hebben in de sector van de sociale huisvesting, maar die verschillen zijn in een recent verleden sterk verminderd: de coöperatieve vennootschappen volgen nu dezelfde regels als de andere OVM's. Heeft het begrip vennoot dezelfde betekenis als dertig jaar geleden ? Het deel dat een vennoot nu nog moet betalen is alleen nog symbolisch en vertegenwoordigt niet meer zoals vroeger een deel van het kapitaal van de vennootschap. Men kan dus moeilijk beweren dat de inbreng nog dezelfde is. Zou het dan niet beter zijn een adviesraad van de huurders op te richten ?

De heer Michel Lemaire vraagt meer informatie aan de heer Vanschoenbeek over de vergoeding. Hij is van oordeel dat er loon naar het geleverde werk betaald moet worden, want er kunnen moeilijk mensen aangeworven worden, er is veel werk en er moet in de opleiding geïnvesteerd worden. De spreker zegt dat hij daarom een amendement zal indienen. Hij heeft ook nog een vraag bij het voorstel van de heer Muylle over de quota van 20%. Wat gebeurt er indien er in een bepaald jaar deze 20% op de jaarlijkse algemene vergadering niet gehaald wordt ?

De heer Yaron Pesztat is blij van de heer Bultot te mogen vernemen dat de VSH ingenomen is met het voorstel van ordonnantie. De kritiek die de spreker gehoord heeft is volgens hem niet nieuw. Het zijn fundamentele bezwaren die reeds 150 jaar geopperd worden ten aanzien van de 'parademocratische' instanties (de comités voor veiligheid en hygiëne, de vakbondsafvaardigingen, de wijkcomités enz.), waartoe ook de adviesraden van huurders behoren. Enkele herhaaldelijk geformuleerde bezwaren doen wel degelijk terzake, zoals in verband met de legitimiteit en de representativiteit van deze instanties, maar dat betekent niet dat de oprichting van dergelijke organen niet verantwoord zou zijn. De ervaring leert ons dat wanneer er

périence a montré que quand il n'y a pas de problème quelque part, la mobilisation est toujours moindre, et qu'elle renaît lorsque les problèmes réapparaissent, mais ce n'est pas un motif pour supprimer ces instances, ou ne pas les créer... La véritable question est de savoir si on préfère un organe formel, représentatif et légitime, quitte à ne mobiliser que peu de gens, ou une initiative spontanée, qui mobilise beaucoup de monde, mais avec les problèmes de légitimité et de représentativité. L'exemple donné par M. De Bruyne à cet égard est parlant. Pour sa part, M. Pesztat préfère la première solution.

Le député souhaite poser la question de l'impossibilité, pour les locataires qui se présentent à un CCL, de briguer un mandat politique. M. Pesztat est tout à fait opposé au cumul des mandats ; néanmoins, il se demande en quoi ce cumul pose problème, alors qu'il n'en pose apparemment pas aux dirigeants de SISP ?

Pour M. Rudi Vervoort, il est bon que tout citoyen puisse exercer une activité politique, et que les mandataires politiques ne soient pas dans une bulle coupée de toute réalité sociale. L'intervenant ne voit donc pas pourquoi un locataire ne pourrait pas exercer des fonctions politiques. Par rapport aux préoccupations de M. Pierre Muylle concernant la spécificité des sociétés coopératives, M. Rudi Vervoort estime qu'il n'y a pas de contradiction à vouloir à la fois la participation des locataires sous la forme de coopérateurs, et sous la forme de CCL, qui répond à d'autres objectifs. En effet, le locataire coopérateur, qui remplit des fonctions d'administrateur, a d'autres préoccupations que celles d'un CCL. Il y a actuellement, entre les locataires et les administrateurs, un dialogue qui fait défaut et qu'il faut réinstaurer. Le fait d'institutionnaliser un CCL répond à cet objectif, et les coopératives de locataires n'y échappent pas. Aujourd'hui, les locataires ont tendance à se désintéresser de la gestion de leur société, pour devenir seulement revendicatifs d'intérêts personnels.

L'objectif de la proposition n'est pas de déposséder les conseils d'administration, particulièrement dans les coopératives. Il s'agit de renouer le lien social entre les conseils d'administration et les locataires. Instaurer un CCL, c'est aussi susciter une prise de conscience de la part des locataires pour qu'à leur tour, ils deviennent un jour administrateurs.

M. Philippe Debry fait remarquer que dans certaines sociétés coopératives, la gestion démocratique est plus formelle que vivante. L'instauration d'un comité de locataires serait précisément une revitalisation démocratique. Il ne faudrait pas que, puisqu'il y a des représentants statutaires dans le conseil d'administration, on soit en deçà des autres sociétés où il y a un comité de locataires.

geen problemen zijn, weinig mensen zich aangesproken voelen en omgekeerd. Dat is nog geen reden om deze organen af te schaffen of om ze niet op te richten. De echte vraag luidt of men kiest voor een formeel, representatief en legitiem orgaan, met het risico dat slechts weinig mensen hiervoor warm gemaakt kunnen worden, ofwel voor een spontaan initiatief, dat succes heeft, maar niet legitiem of representatief genoeg is. Het voorbeeld van de heer De Bruyne in dat verband is duidelijk genoeg. De heer Pesztat verkiest de eerste oplossing.

De volksvertegenwoordiger staat stil bij de onverenigbaarheid van het lidmaatschap van een adviesraad van huurders met een politiek mandaat. De heer Pesztat is in het algemeen een overtuigd tegenstander van het cumuleren van mandaten, maar begrijpt niet waarom deze cumulatie een probleem zou zijn, aangezien het geen probleem vormt voor de mensen die aan het hoofd staan van een OVM.

De heer Rudi Vervoort vindt dat iedere burger een politieke activiteit moet kunnen uitoefenen en dat de politici niet in een ivoren toren mogen leven. De spreker begrijpt niet waarom een huurder geen politiek mandaat zou mogen uitoefenen. In verband met de opmerkingen van de heer Pierre Muylle over het specifieke karakter van de coöperatieve vennootschappen, zegt de heer Rudi Vervoort dat het niet tegenstrijdig is dat de huurders zowel lid zijn van een coöperatieve vennootschap als van een adviesraad van huurders die andere doelstellingen nastreeft. De huurder-vennoot, die de rol van bestuurder vervult, houdt zich met andere zaken bezig dan een adviesraad van huurders. Nu is er geen dialoog tussen de huurders en de bestuurders en die moet hersteld worden. Daarom wordt er een regeling getroffen voor de adviesraden en die zal ook gelden voor de coöperatieve huurdersvennootschappen. Nu is het zo dat de huurders zich niet erg interesseren voor het beheer van hun vennootschap en enkel opkomen voor hun eigen belangen.

Het is niet het doel van het voorstel de raden van bestuur bevoegdheden te ontnemen en zeker niet in de coöperatieve vennootschappen. De contacten tussen de raden van bestuur en de huurders moeten hersteld worden. Een adviesraad van de huurders zorgt voor meer betrokkenheid van de huurders en bereidt ze voor op een latere functie als bestuurder.

De heer Philippe Debry wijst erop dat in bepaalde coöperatieve vennootschappen het democratische beheer eerder formeel is en weinig inhoud heeft. De oprichting van een huurderscomité zou een nieuwe democratische impuls geven. Het is niet omdat er statutaire vertegenwoordigers zitting hebben in de raad van bestuur, dat wij minder moeten doen dan de andere vennootschappen waar er wel een huurderscomité bestaat.

Par rapport à l'intervention de M. Patrick Vanschoenbeek, M. Philippe Debry fait remarquer qu'il y a une contradiction entre sa volonté de dépolitisation, d'une part, en interdisant tout double mandat, et d'autre part sa volonté de coupler les élections communales et les élections du CCL, en faisant correspondre la durée du mandat au sein des CCL avec celle d'un mandat communal. Six ans, n'est-ce pas trop long, étant donné le taux de rotation important ? D'autre part, on risque de créer quelque chose que l'on veut précisément éviter : faire du CCL un tremplin pour les élections communales.

En ce qui concerne les conditions d'éligibilité, M. Philippe Debry fait remarquer que celles préconisées par M. Vanschoenbeek sont plus sévères que celles prévues par la loi pour les élections communales : on ne demande pas à un candidat de payer toutes ses amendes et toutes ses taxes. En Wallonie, on suspecte certaines sociétés de déclarer des locataires en situation de retard de paiement, pour éviter que ces personnes ne soient candidates.

M. Philippe Debry souhaite savoir ce que pensent les intervenants au sujet de la participation d'un délégué du CCL au sein du conseil d'administration.

M. Alain Daems relève la phrase "la participation ne se décrète pas". Il craint qu'il n'existe une tendance à n'accorder une quelconque valeur qu'aux seuls processus spontanés. Il ne faudrait pas en arriver à croire que tout ce qui est créé d'autorité par des lois est nul et non avvenu. En effet, si les résultats obtenus à la SCLAB, selon M. Michel Guillaume, sont décevants, c'est que, justement, il faut remettre l'ouvrage sur le métier et recommencer. L'ordonnance ne sera jamais qu'une coquille vide qu'il faudra remplir : c'est là que se passera l'essentiel de la démocratie.

D'autre part, le député voudrait savoir quelle est la proportion de personnes d'origine étrangère dans les chiffres de participation.

M. Vincent De Wolf voudrait savoir ce que pensent les différents intervenants de l'idée qu'il avait proposée - que l'on ouvre les CCL à toute personne désireuse d'y assister, et que moyennant une inscription préalable, l'on puisse y intervenir. Dans l'hypothèse où le seuil de participation requis pour créer un CCL ne serait pas atteint, une autre idée serait de prévoir une obligation, à titre subsidiaire, de tenir une réunion deux fois par an avec les locataires pour discuter de certains grands problèmes mis à l'ordre du jour.

M. Patrick Vanschoenbeek confirme que le principe de création des conseils consultatifs de locataires est excellent, mais qu'il importe d'encadrer correctement les modalités pratiques de mise en place et de fonctionnement de ceux-ci afin d'en assurer l'efficacité à terme.

De heer Philippe Debry antwoordt aan de heer Patrick Vanschoenbeek dat hij twee tegenstrijdige dingen wil. Enerzijds wil hij depolitiseren door de cumulatie van de twee mandaten te verbieden en anderzijds wil hij de verkiezingen voor de adviesraden doen samenvallen met de gemeenteraadsverkiezingen door beide mandaten even lang te laten duren. Is zes jaar niet te lang, als men weet hoe groot het verloop is ? Daarbij komt nog dat men juist dat in de hand werkt wat men eigenlijk wil voorkomen, namelijk van de adviesraad van de huurders een springplank maken voor de gemeenteraadsverkiezingen.

Wat de voorwaarden betreft om verkozen te worden wijst de heer Philippe Debry erop dat de heer Vanschoenbeek strengere voorwaarden voorstelt dan de wettelijke voorwaarden voor de gemeenteraadsverkiezingen. Daar vraagt men niet aan een kandidaat om al zijn boetes en belastingen te betalen. In Wallonië worden sommige maatschappijen ervan verdacht mensen die ten achteren zijn met de betaling van hun huur aan te geven om te voorkomen dat die zich kandidaat stellen.

De heer Philippe Debry wil weten wat de sprekers denken over de aanwezigheid van een afgevaardigde van de adviesraad in de raad van bestuur.

De heer Alain Daems komt terug op de stelling dat inspraak niet zomaar tot stand komt als zulks bij wet beslist wordt. Hij vreest dat er enkel nog belang gehecht wordt aan spontane initiatieven. Men mag niet denken dat al wat door de overheid wettelijk geregeld wordt geen enkele waarde heeft en niet ter zake doet. Volgens heer Michel Guillaume zijn de resultaten bij de SCLAB ontgoochelend, maar de les die daaruit getrokken moet worden is dat men van nul moet herbeginnen. De ordonnantie biedt enkel een kader dat concreet ingevuld moet worden : daar begint de democratie pas echt.

De volksvertegenwoordiger zou ook willen weten hoeveel personen van buitenlandse oorsprong inspraak hebben.

De heer Vincent De Wolf zou willen weten wat de verschillende sprekers denken over zijn voorstel dat de adviesraden zouden moeten openstaan voor alle personen die daar aanwezig willen zijn en dat zij daar het woord zouden moeten kunnen nemen als zij zich op voorhand ingeschreven hebben. Indien er niet genoeg mensen geïnteresseerd zouden zijn om een adviesraad op te richten, kan men misschien verplichten om tweemaal per jaar een vergadering met de huurders te organiseren om belangrijke problemen te bespreken.

De heer Patrick Vanschoenbeek vindt de oprichting van adviesraden van huurders een zeer goed idee, maar onderstreept dat de oprichting en de werking ervan precies moeten worden geregeld opdat ze op termijn doeltreffend zouden zijn.

Au sujet de la rémunération, il ne lui appartient pas de se prononcer sur le fond. Mais, compte tenu de l'ampleur des tâches auxquelles ils auront à faire face, ce n'est pas la rémunération, quelle qu'elle soit, qui motivera les candidats. En effet, ces gens sont souvent dérangés chez eux tard le soir dans le cadre de cette fonction.

En ce qui concerne les conditions d'éligibilité en regard du critère proposé de respect des obligations locatives, il précise qu'une décision de justice devrait intervenir avant d'exclure un candidat.

Quant à l'éventuelle présence d'un délégué des locataires au sein du conseil d'administration, l'intervenant n'y est pas favorable. Il estime que lors des réunions des conseils d'administration apparaissent des cas particuliers qui ne doivent pas être mis sur la place publique, et qui donc ne doivent pas être transmis au CCL. Le cas individuel reste de la compétence exclusive du conseil d'administration. Par contre, tout ce qui relève de la gestion collective peut être connu de tous.

M. Alain Bultot confirme, lui aussi, son accueil favorable à la proposition d'ordonnance. Il est important, en effet, de renouer le dialogue entre les locataires et la société de logement. L'approche de l'ALS se veut supplétive lorsqu'elle dit qu'en-deçà d'un certain seuil fixe de participation, il faut maintenir les initiatives existantes.

En ce qui concerne les conditions d'éligibilité, il s'agit de fixer des conditions minimales : par exemple, l'exigence de produire un certificat de bonnes vie et mœurs, qui existe en Région wallonne, n'est pas une condition demandée par les sociétés bruxelloises ; ce qui est important comme condition, c'est notamment d'avoir une présence suffisante dans les lieux pour pouvoir être éligible.

En ce qui concerne la présence d'un délégué des locataires au conseil d'administration, outre le fait que certaines parties doivent être traitées à huis clos, M. Alain Bultot n'y voit pas d'inconvénient à titre personnel. Une proposition du même ordre avait déjà été présentée par l'ALS s'agissant de la représentation des SISP auprès du Conseil d'administration de la SLRB. Quant à l'idée de M. De Wolf - l'ouverture des CCL -, il y est favorable, mais en deux temps : il faut d'abord un travail préparatoire avec les seuls délégués, puis des réunions "plénières" ouvertes à tous les locataires. La deuxième idée - celle de la tenue d'une réunion deux fois par an - devrait être ciblée quartier par quartier car, à l'échelon de la société, cela poserait des problèmes d'organisation vu le nombre de locataires concernés, plus particulièrement dans les grandes sociétés.

A propos de la question de M. Philippe Debry sur le couplage entre élections communales et élections du CCL, il semble que, a contrario, trois ans soit une période trop courte, par rapport à l'investissement de la formation don-

Over de vergoeding kan hij zich niet uitspreken. Als men echter ziet hoeveel werk de kandidaten zullen hebben, zal de vergoeding zeker hun voornaamste motivatie niet zijn. Zij zullen in een dergelijke functie immers vaak 's avonds laat thuis gestoord worden.

In verband met de voorwaarden om verkozen te kunnen worden en meer bepaald het voorgestelde criterium volgens hetwelk men zijn verplichtingen als huurder moet nakomen, zegt de spreker dat er een uitspraak van de rechter zou moeten zijn om een kandidaat te kunnen weren.

De aanwezigheid van een afgevaardigde op de raad van bestuur is volgens de spreker geen goed idee. Tijdens de vergaderingen van de raad van bestuur worden er individuele gevallen besproken die discretie vereisen en die de adviesraad niet mag kennen. Individuele aangelegenheden blijven een exclusieve bevoegdheid van de raad van bestuur. Al wat daarentegen met het collectieve beheer te maken heeft, mag door iedereen gekend zijn.

De heer Alain Bultot zegt dat hij ook voor het voorstel van ordonnantie gewonnen is. Het is belangrijk dat de dialoog tussen de huurders en de huisvestingsmaatschappij hersteld wordt. De initiatieven van de VSH zijn aanvullend. Wanneer de opkomst onder een bepaalde grens blijft, moeten de bestaande initiatieven blijven bestaan.

Om verkozen te kunnen worden moeten er minimumvoorwaarden vastgesteld worden. Het voorleggen van een getuigschrift van goed zedelijk gedrag zoals in Wallonië het geval is, wordt niet als voorwaarde gesteld door de Brusselse maatschappijen ; een belangrijke voorwaarde is vaak genoeg ter plaatse aanwezig kunnen zijn.

De aanwezigheid van een afgevaardigde van de huurders op de raad van bestuur vormt voor de heer Alain Bultot persoonlijk geen bezwaar, met dien verstande dat bepaalde agendapunten wel met gesloten deuren behandeld worden. Dat was reeds voorgesteld door de VSH inzake de aanwezigheid van vertegenwoordigers van de OVM's op de vergaderingen van de raad van bestuur van de BGHM. Het voorstel van de heer De Wolf om de adviesraden open te stellen, is voor hem goed, maar het moet in twee fasen uitgevoerd worden. Er moet eerst voorbereidend werk geleverd worden met de afgevaardigden alleen ; daarna moeten er 'plenaire' vergaderingen georganiseerd worden met alle huurders. Het tweede voorstel - het houden van een vergadering tweemaal per jaar - moet per wijk georganiseerd worden, want voor de maatschappij in haar geheel zouden er organisatieproblemen kunnen rijzen, gelet op het aantal betrokken huurders, vooral in grote maatschappijen.

In verband met de opmerking van de heer Philippe Debry over het doen samenvallen van de verkiezingen voor de adviesraden met de gemeenteraadsverkiezingen, wijst hij erop dat het andere uiterste, te weten drie jaar, een te

née. Pourquoi coupler les deux élections ? Le terme de six ans correspond au renouvellement des administrateurs dans les SISP. Sur l'objection concernant le taux de rotation important dans les logements, c'est précisément la raison pour laquelle l'ALS et la FESOCOLAB préconisent un système de membres suppléants.

L'interdiction de cumul avec un mandat politique s'explique par la nécessité de dissocier les rôles, et d'éviter que les mandataires publics se retrouvent dans les CCL, dans la mesure notamment où, s'agissant des sociétés communales, ils siègent dans les conseils d'administration.

M. Michel Guillaume ne met pas en doute le bien fondé de tels organes : s'il en existe dans sa société depuis 1992, c'est qu'il y a une volonté forte, une demande évidente. Les difficultés sont pourtant bien réelles. L'orateur fait remarquer que le coefficient de revenus des locataires qui partent est de 1,02 ; le coefficient moyen de revenus pour l'ensemble des locataires est de 0,84. Quant au coefficient de revenus des locataires qui arrivent, il tombe à 0,66 : ceci signifie que la population des logements sociaux est de plus en plus paupérisée, exclue. Cela explique partiellement les difficultés liées à la participation. En effet, ce serait un leurre de proposer un sentiment de participation alors que ces gens sont exclus de tout par ailleurs.

M. Pierre Muylle, pour paraphraser la remarque de M. Alain Daems, estime que si "la participation ne se décrète pas, elle s'organise". C'est ce qui se passe dans les coopératives, où il y a régulièrement un débat démocratique sur le fonctionnement de la société. Il faut trouver un moyen terme entre participation décrétée, et participation spontanée sur base de volontariat. La proposition, particulièrement dans le cadre de l'amendement présenté par la FESOCOLAB, a l'avantage de créer une dynamique interne qui obligera chaque société à organiser la meilleure forme de participation de ses locataires. La FESOCOLAB est d'accord avec le principe de la proposition, mais pas avec les moyens proposés.

En ce qui concerne la remarque de M. Yaron Pesztat, l'intervenant fait remarquer que l'existence d'un conseil d'entreprise, par exemple, pose problème dans les coopératives de production. Ici, ce n'est pas une coopérative de production, mais il serait quand même dommage de nuire au bon fonctionnement démocratique de la coopérative de logement. A propos du cumul des mandats, il y a en effet des coopérateurs qui deviennent conseillers communaux, puis administrateurs. Une réflexion est actuellement menée au sein de la société Germinal, au sujet du rapport entre les fonctions politiques des administrateurs et le fonctionnement de la société : les membres élus, même s'ils sont en même temps mandataires publics, ne sont pas là pour faire de la politique, ils ne sont pas là en tant que mandataires politiques.

korte periode is omdat er veel geïnvesteerd wordt in de opleiding. Waarom de twee verkiezingen doen samenvallen ? De termijn van zes jaar stemt overeen met de vernieuwing van de bestuurders in de OVM's. Om het bezwaar betreffende het grote verloop weg te nemen stellen de VSH en FESOCOLAB een systeem van plaatsvervangers voor.

Het verbod om het lidmaatschap te cumuleren met een politiek mandaat moet voorkomen dat de politici zitting krijgen in de adviesraden omdat ze, aangezien het gemeentelijke maatschappijen betreft, al zitting kunnen hebben in de raden van bestuur.

De heer Michel Guillaume betwist niet dat dergelijke organen nodig zijn. In zijn vennootschap bestaan die sinds 1992 en er is duidelijk behoefte aan. Er zijn wel moeilijkheden. De spreker wijst erop dat de inkomenscoëfficiënt van de huurders die vertrekken 1,02 bedraagt ; de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van het geheel van de huurders bedraagt 0,84. De inkomenscoëfficiënt van nieuwe huurders bedraagt slechts 0,66. De bevolking in de sociale woningen wordt dus steeds armer en verzeilt steeds meer in de marge. Dat verklaart voor een deel waarom de mensen zich niet aangesproken voelen. Die mensen raken er zeer moeilijk van overtuigd dat zij inspraak hebben, omdat er elders ook niet naar hen geluisterd wordt.

De heer Pierre Muylle komt terug op de opmerking van de heer Alain Daems dat inspraak niet vanzelf tot stand komt als zulks bij wet beslist wordt. Dat is misschien wel zo, maar er is organisatie vereist. Dat is het geval in de coöperatieve vennootschappen waar regelmatig een democratisch debat plaatsvindt over de werking van de vennootschap. Er moet een gulden middenweg bewandeld worden tussen een bij wet geregelde inspraak en spontane inspraak in het kader van vrijwilligerswerk. Het voorstel heeft als voordeel, vooral met het amendement van FESOCOLAB, dat er een interne dynamiek op gang wordt gebracht die iedere vennootschap ertoe zal verplichten voor een betere inspraak van de huurders te zorgen. FESOCOLAB is het eens met het principe van het voorstel, maar niet met de voorgestelde middelen.

De spreker antwoordt aan de heer Yaron Pesztat dat bijvoorbeeld een bedrijfsraad een probleem vormt in de coöperatieve woningbouwverenigingen. Hier gaat het niet om een coöperatieve woningbouwvereniging, maar het zou toch spijtig zijn mocht de goede werking van de coöperatieve huisvestingsvennootschap in het gedrang gebracht worden. Er is inderdaad een cumulatie van mandaten: sommige vennoten worden gemeenteraadslid en vervolgens bestuurder. Er wordt voor het ogenblik in de vennootschap Germinal nagedacht over het verband tussen de politieke functies van de bestuurders en de werking van de vennootschap: de gekozen leden zijn daar niet om aan politiek te doen in hun hoedanigheid van mandataris.

Y a-t-il une démocratie réelle au sein des coopératives? On se pose cette question à tous les niveaux. Il y a des moments où la démocratie ne vit plus beaucoup, mais ce qui est important, c'est que l'assemblée générale permet à tout locataire de participer. Il y a des assemblées générales qui durent parfois quatre heures : ce ne sont donc pas de simples formalités.

Y a-t-il une réelle participation des nouveaux locataires? Ce n'est pas simple. Dans certaines coopératives, on a mis des moyens en place pour expliquer le processus démocratique aux nouveaux arrivants. Ces gens viennent-ils aux assemblées générales ? Oui, mais avec le temps : on constate que ce sont les plus anciens qui viennent. C'est la même chose pour les conseils d'administration. Dans la société Germinal, il y a 15 administrateurs, dont trois sont d'origine étrangère. Mais ce sont des locataires qui sont là depuis plus de dix ans, et qui s'impliquent petit à petit.

Une expérience de CCL dans une coopérative existe en effet, mais elle n'a pas renforcé la démocratie. C'est surtout un comité d'animation. Il donne son avis une fois par an, et organise deux fêtes. Peut-il servir de terreau pour susciter des administrateurs ? Pas forcément : c'est surtout dans les associations de terrain (asbl d'animation, etc ...) que se révèlent les nouveaux administrateurs.

L'idée de M. Vincent De Wolf se pratique déjà dans les coopératives. Le conseil d'administration est ouvert à ceux qui se présentent. On y parle de cas individuels. On insiste cependant sur le fait de se taire après la réunion. Cela crée d'ailleurs souvent des problèmes.

Au sujet de la rémunération, il existe des jetons de présence dans certaines coopératives, pour les administrateurs. Ceux-ci reçoivent entre 500 et 750 F par séance : ce système a d'ailleurs été supprimé à Germinal, car il faut déclarer ce revenu au statut d'indépendant, si la personne n'a pas une activité fixe par ailleurs.

En conclusion, M. Pierre Muylle n'est pas convaincu qu'un CCL va renforcer la démocratie au sein des sociétés coopératives de logement. Dans la mesure où il y a déjà un fonctionnement organisé de la participation, le fait d'imposer un CCL peut même nuire au fonctionnement d'une coopérative. L'intervenant demande que l'on tienne compte de sa proposition : si, aux assemblées générales, on ne recueille pas le seuil de 20 % de participants, on doit rentrer dans le système des CCL. Si cette formule répond à l'objectif principal, pourquoi ne pas l'essayer ?

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il n'a pas reçu une réponse satisfaisante de la part de M. Pierre Muylle par rapport à sa question de base, à savoir que le Code du Logement donne les mêmes orientations à tout le secteur : pourquoi les coopératives devraient-elles avoir un régime particulier ?

Is er een echte democratie in de coöperatieve vennootschappen ? Die vraag wordt op alle niveaus gesteld. Er zijn ogenblikken dat de democratie niet veel meer voorstelt, maar het belangrijkste is dat de algemene vergadering inspraak verleent aan iedere huurder. Er zijn algemene vergaderingen die soms vier uur duren: het zijn dus niet louter formaliteiten.

Is er echt inspraak van de nieuwe huurders ? Dat is niet eenvoudig. In bepaalde vennootschappen heeft men ervoor gezorgd dat de democratische besluitvorming aan de nieuwe huurders wordt uitgelegd. Komen die mensen naar de algemene vergaderingen ? Ja, maar daar gaat een zekere tijd overheen. Het zijn de oudste huurders die komen. Hetzelfde geldt voor de raden van bestuur. In de vennootschap Germinal zijn er 15 bestuurders, waarvan drie van buitenlandse oorsprong. Het zijn wel huurders die daar al meer dan tien jaar zijn en die zich geleidelijk inwerken.

Er is een experiment van een adviesraad van huurders, maar dat heeft de democratie niet versterkt. Het is vooral een comité van feestelijkheden. Het geeft eenmaal per jaar zijn advies en organiseert twee feesten. Kunnen van daaruit bestuurders doorstromen? Dat is helemaal niet zeker. Het is vooral via de lokale verenigingen (vzw's voor animatie enz.) dat de nieuwe bestuurders hun roeping vinden.

Het idee van de heer Vincent De Wolf wordt reeds in de vennootschappen uitgevoerd. De vergaderingen van de raad van bestuur staan open voor al wie interesse heeft. Er wordt over individuele gevallen gesproken en er wordt op aangedrongen om die na de vergadering niet bekend te maken. Dat zorgt trouwens vaak voor problemen.

In sommige vennootschappen krijgen de bestuurders presentiegeld, van 500 tot 750 frank per vergadering. In Germinal bestaat deze regeling niet meer omdat wie elders geen vaste activiteit uitoefent dit inkomen als zelfstandige moet aangeven.

De heer Pierre Muylle is er ten slotte niet van overtuigd dat een adviesraad de democratie in de coöperatieve huisvestingsvennootschappen zal versterken. Aangezien de inspraak reeds geregeld is, kan het opleggen van een adviesraad de werking van een vennootschap zelfs schaden. De spreker vraagt dat rekening gehouden wordt met zijn voorstel : indien op de algemene vergaderingen geen aanwezigheid van 20% gehaald wordt, moet overgeschakeld worden op een systeem van adviesraden. Indien daarmee het hoofdoel bereikt wordt, waarom zou men dat dan niet proberen ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat hij op zijn voornaamste vraag geen bevredigend antwoord gekregen heeft van de heer Pierre Muylle. De huisvestingscode geeft dezelfde richtlijnen voor de hele sector. Waarom moet er een uitzondering gemaakt worden voor de coöperatieve vennootschappen ?

M. Philippe Debry suggère qu'on organise les conseils d'administration en 2 parties, comme un conseil communal: une partie publique, et une partie à huis clos.

M. Pierre Muylle estime que, si les coopératives ont les mêmes règles de fonctionnement vis-à-vis des locataires et des candidats locataires que les autres SISP, elles n'ont pas les mêmes règles d'organisation interne. En Allemagne, par exemple, les règles sont les mêmes pour tous les logements sociaux (sociétés publiques, privées, coopératives...) : ce sont les "règles du jeu" pour pouvoir bénéficier de subventions, mais ces sociétés sont libres de s'organiser comme elles le souhaitent. Faut-il uniformiser le fonctionnement interne du rapport entre les locataires et la société? Si l'objectif principal, c.-à-d. une participation des locataires, est déjà organisé d'une certaine façon, va-t-on en imposer une autre? La spécificité coopérative est de dire qu'il y a un fonctionnement interne, et que ce n'est pas parce qu'il y a des règles extérieures qui s'appliquent de la même façon qu'il faut détruire ce fonctionnement interne.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que, si les règles sont les mêmes pour tous, le public, lui, change; et donc la spécificité des coopératives a tendance à s'affadir.

M. Pierre Muylle constate qu'en effet, dans la cité Germinal, les nouveaux administrateurs ont un type de revenu fort différent de celui des anciens administrateurs. Cette évolution s'est traduite à l'intérieur des conseils d'administration, mais lentement. D'habitude, il faut en moyenne 10 ans pour devenir administrateur. Les gens arrivent parfois très déstructurés. Il faut du temps pour qu'ils se restructurent, et parfois, le fait de devenir administrateurs les aide à se structurer. Il faut rompre avec cette image de l'administrateur de coopérative qui est un locataire historique, vivant de ses revenus du travail ou qui est pensionné.

Ce n'est pas un privilège que de demander une spécificité, mais c'est parce que la FESOCOLAB croit en l'idée coopérative : elle ne demande une exception à créer un conseil consultatif que dans la mesure où une société répond déjà à l'objectif et atteint le seuil de participation minimal.

M. Robert De Bruyne demande à M. Jean-Pierre Cornelissen s'il veut dire que le nouveau profil des coopérateurs les condamnerait à ne pas évoluer au sein de la société. L'intervenant espère que tel ne sera pas le cas.

M. Jean-Pierre Cornelissen se demande s'il n'y a pas un risque d'avoir une plus grande mobilité dans le logement.

M. Robert De Bruyne fait remarquer qu'il y a eu effectivement une mobilité plus sensible, lors de l'application de la cotisation de solidarité. Ces gens sont alors partis vers

De heer Philippe Debry stelt voor dat de vergaderingen van de raden van bestuur in twee delen gesplitst worden, zoals die van de gemeenteraad : een openbaar deel en een deel met gesloten deuren.

De heer Pierre Muylle zegt dat de coöperatieve vennootschappen wel dezelfde werkingsregels hebben ten aanzien van de huurders en de kandidaat-huurders als de andere OVM's, maar ze hebben niet hetzelfde huishoudelijke reglement. In Duitsland gelden dezelfde regels voor alle sociale woningen (publieke, privé- en coöperatieve vennootschappen); die spelregels moeten gevolgd worden om in aanmerking te komen voor subsidies, maar deze vennootschappen bepalen vrij hun werking. Moeten de betrekkingen tussen de vennootschap en de huurders overal op dezelfde manier geregeld worden? Als de hoofddoelstelling, namelijk de inspraak van de huurders, reeds op een bepaalde manier geregeld is, moet er dan nog een andere werkwijze opgelegd worden? Iedere coöperatieve vennootschap heeft haar eigen werking en het is niet omdat er externe regels zijn die voor iedereen gelden dat er geen eigen interne werking zou mogen zijn.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat de regels wel dezelfde zijn voor iedereen, maar dat het publiek verandert; de vennootschappen verliezen dus hun specificiteit.

De heer Pierre Muylle stelt inderdaad vast dat in Germinal de nieuwe bestuurders een heel ander inkomen hebben dan de vroegere bestuurders. Deze tendens heeft zich, weliswaar langzaam, voortgezet binnen de raden van bestuur. Gewoonlijk duurt het tien jaar voor men bestuurder wordt. De nieuwe huurders bevinden zich in het begin vaak in een moeilijke situatie en hebben tijd nodig om hun leven opnieuw te organiseren. Bestuurder worden kan hen daarbij helpen. Men moet komaf maken met het beeld van de bestuurder van een vennootschap die al jaren huurder is en renteniert of van zijn pensioen leeft.

Specificiteit betekent daarom nog geen voorkeurbehandeling. FESOCOLAB verdedigt de coöperatieve principes. Zij vraagt dat er geen adviesraad opgericht wordt wanneer een vennootschap reeds de doelstelling en een minimum-deelneming haalt.

De heer Robert De Bruyne vraagt aan de heer Jean-Pierre Cornelissen of hij bedoelt dat het nieuwe profiel van de huurders een reden kan zijn dat zij bepaalde functies in de vennootschap niet meer zouden kunnen bekleden. De spreker hoopt dat dit niet het geval is.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of het verloop in de huisvesting niet groter zal worden.

De heer Robert De Bruyne zegt dat er inderdaad een groter verloop geweest is op het ogenblik van de invoering van de solidariteitsbijdrage. Er zijn mensen vertrokken naar

la Flandre et la Wallonie. A l'heure actuelle, cette hémorragie n'existe plus, en tous cas aux Foyers Collectifs.

M. Patrick Vanschoenbeek exprime son inquiétude quant à la présence d'un membre du CCL comme observateur au sein du conseil d'administration, même si celui-ci se déroule en deux parties - publique et à huis clos. Du point de vue technique, c'est administrativement compliqué à mettre en place : il faudra établir des ordres du jour et des PV différenciés. Dans la pratique, c'est un surcroît de travail administratif. L'organisation d'un feed-back du conseil d'administration vers le CCL pourrait être organisé sous forme de rencontres entre le conseil d'administration et l'ensemble des membres du CCL.

M. Jean-Pierre Cornelissen n'est pas convaincu que ce soit un surcroît administratif que de prévoir un ordre du jour différencié.

M. Patrick Vanschoenbeek répond qu'aucun obstacle n'est insurmontable. Mais ce qu'on essaie d'obtenir, c'est une large participation : il est donc préférable d'initier un partenariat "win-win" (où toutes les parties y trouvent leur avantage). Pour ce faire, tous les interlocuteurs doivent être convaincus de l'efficacité de ce qu'on a mis en place. Il faut donc préserver aussi les structures administratives des SISF. Il serait souhaitable de prévoir que, deux ou trois fois par an, le conseil d'administration reçoive l'ensemble du CCL.

XIII. Discussion générale

M. Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat chargé du logement, invité par le Président à donner un avis suite aux interventions des personnes auditionnées, se déclare attaché à cette proposition, qui s'inscrit dans l'esprit qu'il essaie de donner au secteur : un esprit de transparence dans le fonctionnement des sociétés de logement social, mais aussi une transparence en ce qui concerne le calcul des loyers, le calcul des charges locatives, etc... Un arrêté devra être pris pour exécuter cette ordonnance, quand elle sera votée, mais il y aura aussi tout un travail à faire, notamment en ce qui concerne la sensibilisation et l'information, avec les SISF d'une part, avec les locataires d'autre part. Il faudra donner de vrais moyens aux conseils consultatifs, notamment en termes de locaux. Il faut que ces conseils soient représentatifs, et puissent bénéficier de toute la légitimité nécessaire. Il faudra donner une bonne formation à ces délégués. Le secrétaire d'Etat pense qu'il est nécessaire qu'un CCL soit institué dans toutes les sociétés, sans exception. Ce nouvel organe devra s'articuler avec la mise en place du Conseil Consultatif Régional, qui doit être mis en place : le gouvernement vient de recevoir l'avis du Conseil d'Etat sur un avant-projet d'ordonnance adopté en première lecture par le gouvernement, qui sera incessamment présenté au Conseil.

Vlaanderen en Wallonië. Nu bestaat deze tendens niet meer, toch niet in de Foyers Collectifs.

De heer Patrick Vanschoenbeek heeft zijn twijfels bij de aanwezigheid van een lid van de adviesraad als waarnemer op de vergaderingen van de raad van bestuur, ook al worden die in een openbaar deel en een deel met gesloten deuren opgesplitst. Materieel gezien wordt zoiets ingewikkeld. Er zullen aparte agenda's en notulen opgesteld moeten worden. Er komt meer administratief werk bij kijken. Het zou beter zijn mocht er een feedback zijn van de raad van bestuur naar de adviesraad, in de vorm van ontmoetingen van de raad van bestuur en de voltallige adviesraad.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt niet dat aparte agenda's veel meer werk vragen.

De heer Patrick Vanschoenbeek antwoordt dat hindernissen steeds overwonnen kunnen worden. De bedoeling is om ruime inspraak te verlenen. Er moet naar een win-win-situatie gestreefd worden (waar alle betrokkenen baat bij hebben). Iedereen moet overtuigd zijn van de efficiëntie van de regeling. Men moet dus ook de besturen vrijwaren. Het zou beter zijn dat de raad van bestuur twee of driemaal per jaar de voltallige adviesraad van de huurders uitnodigt.

XIII. Algemene bespreking

De heer Alain Hutchinson, staatssecretaris belast met de huisvesting, is door de Voorzitter uitgenodigd om zijn mening te geven na de betogen van de verschillende sprekers die zijn gehoord. Hij vindt het te vroeg om in deze fase van de bespreking te reageren. Hij zegt echter dat hij gewonnen is voor het voorstel, dat past in het kader van het beleid dat hij in die sector wil voeren: transparantie in de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook transparantie bij de berekening van de huurprijzen, van de huurlasten, enz. Er zal een besluit uitgevaardigd moeten worden ter uitvoering van die ordonnantie wanneer het voorstel aangenomen zal zijn. Er is echter nog veel werk aan de winkel, met name op het vlak van de bewustmaking en de voorlichting, met de OVM's enerzijds en met de huurders anderzijds. De adviesraden moeten middelen krijgen, onder meer lokalen. Die raden moeten representatief zijn en de vereiste legitimiteit hebben. De afgevaardigden moeten een degelijke opleiding krijgen. De staatssecretaris vindt het noodzakelijk om in alle maatschappijen zonder uitzondering een ARH op te richten. De oprichting van dat nieuwe orgaan moet gecoördineerd worden met de oprichting van een Gewestelijke Adviesraad, die binnen afzienbare tijd opgericht moet worden : de regering heeft pas het advies van de Raad van State gekregen over een voorontwerp van ordonnantie dat in eerste lezing is aangenomen door de regering en dat binnenkort aan de Raad zal worden voorgelegd.

M. Vincent De Wolf estime que la proposition d'ordonnance est positive, et qu'il faut essayer d'améliorer le plus possible la participation des locataires dans la gestion de la société. Il faut surtout éviter d'imposer quelque chose de désincarné, qui ne va représenter personne.

L'orateur propose que la SLRB consulte les locataires préalablement, pour voir s'ils sont demandeurs, et qu'en fonction des résultats de cette consultation, si on n'atteint pas un certain quota de réponses (10 % des habitants d'un immeuble, par exemple), on organise plutôt deux assemblées générales par an, avec des points obligatoires à l'ordre du jour. D'autre part, M. Vincent De Wolf propose que l'on ouvre le CCL à des membres non élus qui, moyennant une inscription préalable, pourraient intervenir en séance.

L'intervenant annonce qu'il déposera des amendements dans ce sens, après concertation avec d'autres députés. Cependant, il ressent le danger d'instaurer des exceptions qui permettraient à certaines sociétés de ne pas instaurer un CCL. Tel n'est pas son souhait.

M. Jean-Pierre Cornelissen souhaite s'exprimer sur les principes qu'il défend, en tant que co-signataire de la proposition. Il estime que cette proposition vient à son heure, et cadre bien avec plus de participation, de transparence. Il y a une demande évidente, de part et d'autre, de mettre en place des CCL. Certains éléments très positifs ressortent des auditions. Il ne faudrait pas créer quelque chose qui risque de devenir plus tard une désillusion pour les locataires, une impression d'avoir été manipulés. Il est donc très important de s'assurer une parfaite représentativité de ces CCL. Il est aussi primordial de maintenir le contact entre mandants et mandataires au sein des CCL.

Ne faudrait-il pas réfléchir à un amendement qui prévoirait plus explicitement une formation ? Il faut en effet veiller à ce que cette formation, ce travail de réflexion avec les locataires, ne tombe pas dans la subjectivité, en donnant l'occasion à des groupes de pression de former "leurs" gens. A cet effet, il faudrait confier à la SLRB le soin d'organiser cette formation.

En ce qui concerne la formule alternative proposée par M. Vincent De Wolf, il n'y est pas favorable, au vu de son expérience à la SLRB : beaucoup de sociétés ne vont pas voir de manière naturelle l'instauration d'un CCL. Certaines sociétés risquent même de freiner des quatre fers. Il y aura certainement des tentatives de ne pas mettre en place ce mécanisme, ressenti aux yeux de certains comme quelque chose de trop lourd. Or, il faudrait une uniformisation de ce système pour les 34 SISP bruxelloises, sinon, on risque de vider l'ordonnance d'une partie de sa substance, si on offre une échappatoire en ne rendant pas obligatoire l'instauration d'un CCL.

De heer Vincent De Wolf vindt het voorstel van ordonnantie positief. Hij is van oordeel dat de huurders beter betrokken moeten worden bij het beheer van de maatschappij. Men moet vooral vermijden dat hun een orgaan wordt opgelegd dat niet representatief is en geen voeling heeft met de problemen van de huurders.

De spreker stelt voor dat de BGHM de huurders vooraf raadpleegt om na te gaan of ze vragende partij zijn en dat afhankelijk van de resultaten hiervan een beslissing wordt genomen. Als er geen minimumaantal antwoorden ingezameld wordt (bijvoorbeeld 10% van de bewoners van een gebouw), zouden er beter twee algemene vergaderingen per jaar georganiseerd worden met verplichte agendapunten. Anderzijds stelt de heer Vincent De Wolf voor dat ook niet-verkozen leden het woord zouden kunnen nemen in de ARH als ze zich op voorhand ingeschreven hebben.

De spreker kondigt aan dat hij, na overleg met andere volksvertegenwoordigers, amendementen in die zin zal indienen. Hij beseft echter dat het gevaar bestaat dat bepaalde maatschappijen zich op de uitzonderingen zouden beroepen om geen ARH te moeten oprichten. Dat wil hij niet.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wenst als mede-onder-tekenaar van het voorstel de door hem gehuldigde beginselen toelichten. Hij vindt dat het voorstel gelegen komt en past in het kader van een beleid dat meer inspraak en meer transparantie nastreeft. Het is duidelijk dat er een roep is naar ARH's. Uit de hoorzittingen komen zeer positieve elementen naar voren. Er mag geen orgaan worden opgericht waarin de huurders achteraf teleurgesteld zijn en waarbij ze de indruk krijgen dat ze gemanipuleerd werden. Het is dus van groot belang dat die ARH's representatief zijn. Het is eveneens belangrijk dat het contact tussen de huurders en hun afgevaardigden in die ARH's behouden blijft.

Zou men niet moeten overwegen om een amendement in te dienen dat meer uitdrukkelijk in een opleiding zou voorzien? Die opleiding, dat denkwerk met de huurders mag niet subjectief gebeuren, waardoor pressiegroepen "hun" mensen kunnen opleiden. Om dat te voorkomen moet die opleiding door de BGHM georganiseerd worden.

Gelet op zijn ervaring in de BGHM is hij geen voorstander van het alternatief dat de heer Vincent De Wolf voorstelt want in veel maatschappijen zullen ARH's niet op natuurlijke wijze tot stand komen. Sommige maatschappijen zullen waarschijnlijk zelfs tegenwerken. Er zullen natuurlijk pogingen zijn om die regeling niet in te voeren, die volgens sommigen als te omslachtig wordt ervaren. Deze regeling zou voor de 34 Brusselse OVM's eenvormig moeten zijn. Anders wordt het doel van de ordonnantie niet volledig bereikt, als men een uitwijkmogelijkheid biedt door de oprichting van een ARH niet verplicht te stellen.

M. Philippe Debry soutient la proposition, en tant que co-signataire. Il faut instaurer davantage qu'un dialogue, un partenariat entre les locataires et les SISP. En ce qui concerne le caractère obligatoire ou pas de l'instauration d'un CCL, il y a des arguments pour et contre dans les deux sens : d'un côté, l'orateur est sensible aux arguments de M. Jean-Pierre Cornelissen ; d'autre part, il soutient les arguments des associations de locataires, ainsi que ceux de M. Vincent De Wolf, quand ils disent qu'il faut instaurer un seuil minimum, à défaut duquel le CCL n'est pas représentatif. En effet, un organe participatif qui ne fonctionne pas peut se révéler nocif, et devient un argument pour ceux qui veulent supprimer ce CCL. Il est donc important de prévoir un travail de pré-sensibilisation, de pré-consultation, qui rendrait caduque la demande de la FESOCOLAB.

En ce qui concerne les missions du CCL, à l'article 6, M. Philippe Debry estime que certains points pourraient être élargis, tout en restant dans un règlement collectif des problèmes traités.

L'intervenant insiste sur la nécessité de la prise en compte de l'avis rendu par le CCL, qui doit se traduire par une motivation explicite de la part du conseil d'administration, s'il s'écarte de l'avis rendu : c'est le minimum de respect que l'on peut avoir pour ces représentants, et cela permettrait d'éviter une éventuelle démotivation des délégués.

Au sujet de l'échange bidirectionnel d'informations, il faudrait prévoir des améliorations. L'orateur propose d'introduire des représentants du CCL aux réunions du conseil d'administration, en prévoyant cependant, comme pour les conseils communaux, une partie "à huis clos", où seraient traités des points plus personnels.

En ce qui concerne les moyens qui doivent être mis à la disposition des CCL, l'intervention du secrétaire d'Etat a rassuré le député. L'information avant élection et la formation des futurs membres du CCL sont essentielles, de même que le "retour" vers les autres locataires, pour éviter que le CCL ne devienne une chambre de notables en vase clos.

Il faudrait aussi prévoir un mécanisme de contrôle, en utilisant ce qui existe déjà, pour ne pas instituer quelque chose de trop lourd. Il y a des délégués sociaux qui sont prévus aujourd'hui : on pourrait penser, à la lecture des articles 27 et 28 du Code du Logement, que le contrôle des CCL pourrait rentrer dans leurs missions, mais il faudrait plutôt leur attribuer explicitement cette mission de contrôle des règles générales, et éventuellement d'une décision qui aurait été prise sans avoir demandé l'avis obligatoire du CCL.

De heer Philippe Debry steunt het voorstel als mede-indiener. Er moet meer dan een dialoog tot stand gebracht worden, namelijk een partnerschap tussen de huurders en de OVM's. Voor het al dan niet verplichte karakter van een ARH zijn er zowel argumenten pro als contra. Enerzijds heeft hij begrip voor de argumenten van de heer Jean-Pierre Cornelissen en anderzijds kan hij zich vinden in de argumenten van de huurdersverenigingen en van de heer Vincent De Wolf, namelijk dat er een minimumopkomst bij de verkiezingen vereist is omdat de ARH anders niet representatief is. Een inspraakorgaan dat niet functioneert kan immers schadelijk zijn en een argument worden voor de tegenstanders van die ARH. Er moet dus vooraf al werk gemaakt worden van een eerste bewustmaking en een eerste raadpleging, waardoor het voorstel van FESOCOLAB niet nodig zou zijn.

In verband met de in artikel 6 omschreven opdrachten van de ARH is de heer Philippe Debry van oordeel dat men bepaalde punten ruimer zou kunnen omschrijven en toch de behandelde problemen collectief blijven regelen.

De spreker benadrukt dat rekening moet worden gehouden met het advies van de ARH. Dit impliceert dat de raad van bestuur beslissingen die van dat advies afwijken uitdrukkelijk moet motiveren. Dit is een minimum aan respect dat men voor die vertegenwoordigers moet hebben en aldus zou men een eventuele demotivatie van de afgevaardigden kunnen voorkomen.

De informatie-uitwisseling in beide richtingen zou moeten verbeteren. De spreker stelt voor dat vertegenwoordigers van de ARH de vergaderingen van de raad van bestuur mogen bijwonen, maar dat, net als bij de vergaderingen van de gemeenteraad, een deel van de vergadering "met gesloten deuren" wordt gehouden om meer persoonlijke aangelegenheden te behandelen.

De volksvertegenwoordiger is gerustgesteld door de verklaringen van de staatssecretaris over de middelen die ter beschikking van de ARH's moeten worden gesteld. De voorlichting vóór de verkiezing en de opleiding van de toekomstige leden van de ARH zijn essentieel, alsook de "feedback" voor de andere huurders om te voorkomen dat de ARH een kamer van notabelen zonder contact met de huurders wordt.

Er zou eveneens een controle moeten ingesteld worden op basis van wat reeds bestaat om geen te omslachtige regeling in te voeren. Er zijn reeds sociale afgevaardigden: volgens de artikelen 27 en 28 van de Huisvestingscode zou men ervan kunnen uitgaan dat die controle tot hun opdrachten zou kunnen behoren, maar deze controle op de algemene regels en eventueel op een beslissing die genomen zou zijn zonder het verplichte advies van de ARH, zou uitdrukkelijk aan de sociale afgevaardigden opgedragen moeten worden.

M. Michel Lemaire estime que toute tentative pour améliorer la démocratie mérite d'être prise en considération, surtout dans le secteur du logement social. Il partage les appréhensions exprimées par les uns et les autres. Mais la question du nombre de représentants au sein des CCL le préoccupe particulièrement. A Woluwe-Saint-Lambert, une proposition semblable avait été acceptée par le conseil communal en 1984, mais elle est restée lettre morte : cela démontre la difficulté réelle de mettre en place quelque chose qui peut fonctionner correctement. Un effort particulier de codification doit être fait ; sans cela, le texte sera tellement difficile à mettre en œuvre qu'on risque de se retrouver devant une législation inutile.

L'intervenant insiste sur la formation des délégués : ce point doit se retrouver précisé dans le texte de l'ordonnance. En ce qui concerne la question de la rémunération, alors que certains idéalistes pensent qu'on n'en a pas besoin, M. Michel Lemaire estime, quant à lui, que "tout travail mérite salaire", de la même façon que certaines fonctions, publiques ou politiques, dans le logement social, sont rémunérées. Il n'y a pas de honte à avoir un défraiement, sous quelle forme que ce soit. Il serait toutefois regrettable que le fait de percevoir cette rémunération entraîne l'obligation de s'inscrire auprès d'une caisse d'indépendants. Il faudrait donc prévoir, en respectant toutes les règles, une ingénierie quelconque pour arranger ce problème.

M. Rudi Vervoort estime que le caractère obligatoire ou non de l'instauration du CCL touche au fondement même de la proposition. Il y a là deux questions bien distinctes. Soit on prévoit des seuils de participation, comme l'a évoqué le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson : c'est évident, car sinon, il n'y a pas de représentativité. Soit on décide que l'instauration d'un CCL ne devient obligatoire que si un certain nombre de conditions sont remplies. Il y a là une nuance importante. Il ne faudrait pas inverser la dynamique. Si, au départ, on doit réunir un certain nombre de conditions, on n'y sera jamais, et on entrera alors dans un régime de substitution.

L'intervenant propose plutôt de rendre obligatoire l'instauration d'un CCL, et de se donner les moyens pour le faire fonctionner. Mais s'il s'avère que personne n'en veut, il faudra en tirer les conséquences : il n'y a pas de honte à avoir de mauvaises idées en politique. Il y deux sortes d'objections formulées par les gestionnaires de SISP à l'encontre de ces CCL : soit il y a là un problème fondamental, et donc il faut abandonner l'idée, puisqu'elle est mauvaise, soit certaines parties ont de bonnes raisons pour ne pas en vouloir - et on connaît les raisons de certains directeurs-gérants pour ne pas en vouloir. Mais il faut se donner une obligation à la fois de résultat et de moyens à mettre en œuvre pour obtenir ce résultat.

M. Vincent De Wolf souhaite que s'établisse une véritable participation. Il ne veut pas d'un "bidule" de plus, qui ne fonctionne pas et qui ne sert qu'à dédouaner les politiques. Il veut une vraie participation : si l'avis du comité

De heer Michel Lemaire vindt dat elke poging om de democratie te verbeteren in overweging moet worden genomen, vooral in de sector van de sociale huisvesting. Hij begrijpt de vrees van sommigen. De kwestie van het aantal vertegenwoordigers in de ARH's baart hem echter de meeste zorgen. In Sint-Lambrechts-Woluwe had de gemeenteraad in 1984 een soortgelijk voorstel aangenomen, maar het is een dode letter gebleven. Daaruit blijkt hoe moeilijk het is om een orgaan op te richten dat behoorlijk functioneert. Men moet ervoor zorgen dat de tekst uitvoerbaar is, zoniet heeft de ordonnantie geen nut.

De spreker legt de nadruk op de opleiding van de afgevaardigden. Dit punt moet toegelicht worden in de tekst van de ordonnantie. In tegenstelling tot sommige idealisten die een vergoeding overbodig vinden, is de heer Michel Lemaire van oordeel dat "elk werk vergoed moet worden", net zoals bepaalde openbare of politieke functies in de sector van de sociale huisvesting vergoed worden. Het is geen schande om een vergoeding in welke vorm dan ook te krijgen. Het zou jammer zijn mocht het feit dat men een vergoeding krijgt, meebrengen dat men bij een kas voor zelfstandigen moet aansluiten. Om dit probleem op te lossen zou er dus een ingenieuze regeling opgezet moet worden waarbij alle regels nageleefd worden.

De heer Rudi Vervoort vindt dat de vraag of er al dan niet een ARH moet worden opgericht van fundamenteel belang is. Er moet twee zaken onderscheiden worden. Ofwel stelt men een vereiste minimumdeelname vast, zoals staatssecretaris Alain Hutchinson erop gewezen heeft : dat ligt voor de hand, want anders is er geen representativiteit. Ofwel beslist men dat de oprichting van een ARH pas verplicht als een aantal voorwaarden vervuld zijn. Dit is een belangrijke nuance. Men mag de zaken niet omkeren. Als van bij het begin een aantal voorwaarden vervuld moeten zijn, zal dat nooit slagen en zal het alternatief met de algemene vergaderingen van toepassing zijn.

De spreker stelt voor om de oprichting van een ARH verplicht te stellen en de nodige middelen uit te trekken om hem te doen functioneren. Als echter blijkt dat niemand geïnteresseerd is, moeten daaruit de conclusies getrokken worden: het is geen schande om minder goede ideeën in de politiek te hebben. De beheerders van de OVM's hebben twee soorten bezwaren tegen die ARH's : ofwel is er een fundamenteel probleem en laat men die idee varen, ofwel hebben bepaalde partijen hun redenen om geen ARH's te willen. Van bepaalde directeurs-zaakvoerders kennen we die redenen. Men moet echter tegelijk een resultaat- en een middelenverbintenis aangaan om dat doel te bereiken.

De heer Vincent De Wolf wenst dat er echte inspraak tot stand wordt gebracht. Hij wil niet dat er nog maar eens een orgaan wordt opgericht, dat niet functioneert en dat alleen maar dient om het geweten van de politici te sussen.

consultatif ne doit pas être suivi, il faut que ce soit motivé. Le député émet la suggestion suivante : on décide d'installer un CCL, on organise des élections, mais si on voit que, dans les faits, on obtient un seuil de participation très faible - et M. De Wolf est prêt à discuter ce seuil à la baisse - , alors, on organiserait plutôt des assemblées générales, selon l'idée évoquée plus haut.

M. Rudi Vervoort estime que tout se joue dans la façon de présenter la chose. Il est essentiel de partir de l'idée qu'un conseil consultatif est obligatoire et s'impose à toutes les sociétés. Mais par ailleurs - et en cela l'intervenant rejoint les préoccupations de l'ALS et de la FESOCOLAB - , il est utile de prévoir un seuil de participation. Car sans cela, il n'y a pas de démocratie. On veut par-là éviter que " certains " mouvements jouent le jeu de la participation, pour noyauter les organes de fonctionnement de la SISF. Il faut, en outre, mettre en place une formation/information, sachant que le CCL s'impose à tous. Ainsi, si le seuil est atteint, tant mieux : le CCL peut se mettre en place. Et si le seuil n'est pas atteint, on doit trouver une alternative - l'idée de M. Vincent De Wolf, par exemple - qui tienne compte de cette formation et qui en conserve l'acquis. Mais il faut toujours se laisser une deuxième, une troisième chance, en prévoyant l'obligation de refaire régulièrement le vote, pour arriver malgré tout à un comité consultatif.

Mme Michèle Carthé confirme qu'elle ne veut pas, elle non plus, créer un " bidule ", mais instaurer une vraie participation, qu'elle soit imposée ou obligatoire : ce sera toujours un peu rébarbatif pour les personnes elles-mêmes. Si on veut instaurer un seuil de participation, il faut en même temps qu'il puisse y avoir une vraie sensibilisation sur ce qu'est un CCL, et cela avant les élections. Tout est une question de communication, mais qui va la faire ?

L'intervenante pense en outre que le fait d'imposer une assemblée générale est quelque chose d'illusoire, car tout locataire devrait se sentir concerné, on en revient de toutes façons au point de départ.

M. Alain Daems veut éviter qu'on crée quelque chose qui fasse double emploi avec ce qui existe déjà, tout en ne pratiquant pas de discrimination entre les sociétés, et en créant à la fois un seuil minimum de participation, pour éviter une manipulation ou un manque de représentativité des CCL.

Mme Brigitte Grouwels estime qu'il faut créer des conseils consultatifs qui doivent bien fonctionner. Le problème du manque de participation est dû le plus souvent aux conditions de vie des gens, à leur manque de formation. Les CCL doivent être rendus obligatoires et créés dans toutes les sociétés de logement. S'il y a un taux de participation trop bas lors d'une élection, cela doit être un signal instau-

Hij wil echte inspraak : als het advies van de adviesraad niet gevolgd wordt, moet dat gemotiveerd worden. De volksvertegenwoordiger doet het volgende voorstel: men beslist een ARH op te richten, men organiseert verkiezingen, maar als men een zeer lage opkomst vaststelt - de heer De Wolf is bereid dit minimum neerwaarts te herzien - zouden er algemene vergaderingen georganiseerd worden, zoals reeds voorgesteld is.

De heer Rudi Vervoort vindt dat alles afhangt van de manier waarop de zaken voorgesteld worden. Het is essentieel om ervan uit te gaan dat een adviesraad verplicht is voor alle maatschappijen. Het is echter nuttig om een vereiste minimumopkomst vast te stellen. Daarin is hij het eens met de VSH en FESOCOLAB. Anders is er geen democratie. Men wil zodoende voorkomen dat "bepaalde" bewegingen inspraak wensen om te infiltreren in de organen van de OVM. Bovendien moet er een opleiding/voorlichting georganiseerd worden, wetende dat in alle maatschappijen een ARH moet worden opgericht. Als de minimumdeelname bereikt wordt, des te beter. Dan kan de ARH opgericht worden. Als dat minimum niet gehaald wordt, moet men een alternatief vinden, zoals de idee van de heer Vincent De Wolf, dat rekening houdt met deze opleiding en met de reeds geboekte resultaten. Men moet zich echter altijd een tweede en zelfs een derde kans gunnen en verplichten dat er regelmatig verkiezingen georganiseerd worden om toch een adviesraad te kunnen oprichten.

Mevrouw Michèle Carthé bevestigt dat ook zij niet zomaar een orgaan wil oprichten, maar echte inspraak tot stand wil brengen, ongeacht of die verplicht is of niet: dat zal altijd een beetje moeilijk liggen bij de personen zelf. Als men een vereist minimum voor de opkomst bij de verkiezingen wil vaststellen, moeten de huurders vóór de verkiezingen terdege ingelicht worden over wat een ARH is en doet. Dat is een kwestie van communicatie, maar wie zal dit doen?

Bovendien denkt de spreekster dat het geen zin heeft om een algemene vergadering verplicht te stellen, want elke huurder zou zich aangesproken moeten voelen. Men komt hoe dan ook altijd terug op het uitgangspunt.

De heer Alain Daems wil vermijden dat men een orgaan opricht dat in het vaarwater van reeds bestaande organen komt. Daarbij mag geen onderscheid tussen de maatschappijen worden gemaakt en moet een minimumdeelname bij de verkiezingen als voorwaarde worden gesteld om te voorkomen dat de ARH's gemanipuleerd worden of niet representatief genoeg zijn.

Mevrouw Brigitte Grouwels vindt dat er goed functionerende adviesraden opgericht moeten worden. De lage opkomst bij verkiezingen is meestal te wijten aan de levensomstandigheden van de mensen en aan hun opleidingsniveau. De ARH's moeten verplicht in alle huisvestingsmaatschappijen opgericht worden. Als de opkomst bij een verkiezing te laag is, moet dat een signaal zijn om de

rant automatiquement un mécanisme visant à mieux informer les gens, pour qu'une nouvelle tentative puisse être à nouveau tentée. On doit sur ce point éclaircir le texte : à cet effet, on doit arriver à un consensus. Il faut prévoir une obligation pour les conseils consultatifs d'informer les locataires : il faut que tous les locataires soient informés de l'agenda de ces conseils consultatifs. La formation, la sensibilisation, sont des points très importants. Il faut aussi que les missions dévolues au CCL soient davantage étendues. Enfin, on prévoit une commission de recours en cas de conflit concernant les élections. Il faudrait que la compétence de cette commission de recours soit élargie à d'autres conflits que les conflits électoraux, dans les matières dévolues au CCL. On en arriverait ainsi à une plus large procédure de recours où la SLRB pourrait saisir la commission de recours : on obtiendrait ainsi une jurisprudence régionale concernant les conflits dans le secteur du logement.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'un seuil doit être prévu, en fait une sorte de quorum. C'est une garantie de fonctionnement du système. Quand on voit les taux d'abstention des élections dans certains pays où le vote n'est pas obligatoire, il ne faut pas jeter la pierre aux gens s'ils se désintéressent quelque peu de la chose : il faut créer les conditions pour que les gens participent. Une assemblée générale ne remplacera jamais un conseil consultatif : il manquera toujours cette formation indispensable, et l'assemblée risque de tourner au meeting.

M. Michel Lemaire confirme les considérations de Mme Michèle Carthé au sujet de la sensibilisation. Il suggère que la SLRB diffuse un document explicatif à tout le monde, dans les 37.000 logements sociaux en Région bruxelloise. Par rapport à l'idée de M. De Wolf, l'intervenant estime que rien n'empêche les sociétés d'organiser, si elles le désirent, des assemblées générales de locataires, pour diffuser des informations.

Cependant, M. Michel Lemaire s'interroge toujours sur le nombre de participants nécessaires pour atteindre le seuil fatidique : 10% ? 5% ? Il ne serait pas inintéressant de tenir compte du nombre de gens dans chaque société, et le préciser dans le cadre de l'ordonnance. Dans les agences immobilières sociales (AIS), par exemple, il n'est pas prévu d'instaurer un CCL.

M. Rudi Vervoort estime que tout ce qui a trait à la formation et à l'information doit être piloté par la SLRB. C'est à préciser dans le texte, mais cela va de soi.

En ce qui concerne le seuil de participation, l'ALS avait fait certaines propositions. Le seuil risque d'être différent d'une société à l'autre, d'un site à l'autre. Il appartient au gouvernement de mettre ce point en œuvre, quant au mode pratique de désignation, au seuil de participation, etc... Ce qui importe dans une ordonnance, c'est de déterminer le

mensen automatisch beter te informeren, opdat men een nieuwe poging kan doen. Op dit punt moet de tekst verduidelijkt worden : daartoe moet men een consensus bereiken. De adviesraden moeten verplicht zijn om de huurders te informeren: alle huurders moeten ingelicht worden over de agenda van die adviesraden. Opleiding en bewustmaking zijn zeer belangrijk. De ARH moet ook ruimere opdrachten krijgen. Ten slotte voorziet men in een beroepscommissie om geschillen te regelen in verband met de verkiezingen. De bevoegdheid van deze beroepscommissie moet uitgebreid worden tot andere geschillen dan verkiezinggeschillen in het kader van de opdrachten van de ARH. Zo zou men een ruimere beroepsprocedure kunnen uitwerken, waarbij de BGHM een zaak bij de beroepscommissie aanhangig zou kunnen maken. Aldus zou een gewestelijke rechtspraak over de geschillen in de huisvestingssector tot stand kunnen worden gebracht.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat er een minimumdeelname, in feite een soort van quorum, vooraf vastgesteld moet worden. Dat is een garantie dat de regeling werkt. Als men de opkomst bij verkiezingen in bepaalde landen zonder stemplicht ziet, hoeft men de mensen niets te verwijten als ze niet zo geïnteresseerd zijn. Men moet de voorwaarden scheppen om de mensen ertoe aan te zetten deel te nemen. Een algemene vergadering zal nooit een adviesraad vervangen. De vereiste opleiding zal altijd ontbreken en de algemene vergadering dreigt in een meeting te onttaarden.

De heer Michel Lemaire deelt de mening van mevrouw Michèle Carthé over de bewustmaking. Hij stelt voor dat de BGHM een informatiefolder verspreidt in de 37.000 sociale woningen in het Brussels Gewest. Wat de idee van de heer De Wolf betreft, vindt de spreker dat niets de maatschappijen belet om, als zij dat wensen, algemene vergaderingen van de huurders te organiseren om informatie te verspreiden.

De heer Michel Lemaire heeft echter nog altijd vragen over het vereiste aantal deelnemers: 10% ? 5% ? Het zou interessant zijn om rekening te houden met het aantal mensen in elke maatschappij en dit te preciseren in de ordonnantie. In de sociale woningbureaus (SWB's) bijvoorbeeld hoeft geen ARH te worden opgericht.

De heer Rudi Vervoort vindt dat de BGHM alle acties in verband met opleiding en voorlichting moet sturen. Dat moet in de tekst duidelijker omschreven worden, maar dat spreekt voor zich.

De VSH had bepaalde voorstellen met betrekking tot de vereiste minimumopkomst gedaan. Dat minimum kan verschillen van maatschappij tot maatschappij en van locatie tot locatie. Het is de taak van de regering om de praktische regeling van de aanwijzing, de vereiste minimumopkomst, enz. vast te stellen. De ordonnantie moet het algemene

cadre à l'intérieur duquel le gouvernement va mettre les principes en œuvre.

M. Philippe Debry estime qu'il est en effet impossible de tout mettre dans une ordonnance.

Cela risque de poser plus de problèmes que d'en résoudre.

M. Vincent De Wolf est d'accord de faire confiance au gouvernement, mais il faut des lignes précises. Le quorum doit être un quorum de votants, pas de candidats. Le pourcentage doit être un pourcentage de logements, pas de personnes. Un conseil consultatif doit fonctionner par société. Il faut avancer des propositions bien précises.

XIV. Discussion des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 1

M. Rudi Vervoort justifie l'amendement par la préoccupation de coordonner deux ordonnances au sein du même code du logement.

Vote

L'amendement n° 1, modifiant le titre de la proposition et insérant un article 1 bis est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 2

M. Rudi Vervoort justifie l'amendement n° 2 par la volonté d'élargir la notion de locataire aux personnes de plus de 16 ans. En effet, la mise en place des CCL représentera non seulement un défi pour la SLRB et les 33 SISP, mais aussi un défi de citoyenneté. Grâce à cet amendement, cet aspect de la citoyenneté pourra être exercé dès l'âge de 16 ans.

M. Vincent De Wolf estime que, lorsqu'on est proche d'un nouveau statut, on a hâte de vouloir l'exercer. Les ado-

kader afbakenen waarbinnen de regering die beginselen zal toepassen.

De heer Philippe Debry vindt inderdaad dat niet alles bij wege van een ordonnantie kan worden geregeld.

Dat kan immers voor meer problemen dan voor oplossingen zorgen.

De heer Vincent De Wolf gaat ermee akkoord om vertrouwen te schenken aan de regering, maar het kader moet duidelijk afgebakend zijn. Het quorum moet een quorum van de kiezers zijn en niet van de kandidaten. Het percentage moet een percentage woningen zijn en geen percentage bewoners. Een adviesraad moet per maatschappij kunnen werken. Er moeten zeer duidelijke voorstellen worden gedaan.

XIV. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Artikel 1 behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 1 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 1

De heer Rudi Vervoort verantwoordt het amendement met feit dat twee ordonnanties in dezelfde Huisvestingscode gecoördineerd moeten worden.

Stemming

Amendement nr. 1 tot wijziging van het opschrift van het voorstel en tot invoeging van een artikel 1bis wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 2

De heer Rudi Vervoort verantwoordt amendement nr. 2 met het feit dat het begrip "huurder" moet worden uitgebreid tot de personen ouder dan 16 jaar. De oprichting van de ARH's is niet alleen een uitdaging voor de BGHM en de 33 OVM's, maar dient ook om de burgerzin te bevorderen. Dankzij dit amendement zal dit aspect van de burgerzin vanaf de leeftijd van 16 jaar uitgeoefend kunnen worden.

De heer Vincent De Wolf vindt dat men, als bijna men een nieuw statuut krijgt, ernaar verlangt om de daaraan ver-

lescents, bientôt adultes, sont friands d'exercer leurs droits. Il constate ce fait de par son expérience à Etterbeek.

Votes

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Article 3

L'article 3 ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Article 4

Amendement n° 3

M. Rudi Vervoort explique que le but de cet amendement est d'éviter que les CCL ne comptent que deux personnes, ce qui n'est pas du tout représentatif. Inversement, si un CCL compte trop de membres, il devient rapidement ingérable.

M. Michel Lemaire se déclare favorable, d'une manière générale, à la proposition d'ordonnance en discussion. Il est cependant dubitatif, en ce qui concerne cet amendement, quant à cette fourchette de 5 à 15 membres, en comparaison des tailles des logements sociaux. En effet, la plus petite société compte 300 logements (600 personnes environ) tandis que la plus grande compte 3600 logements (environ 7000 personnes).

M. Jean-Pierre Cornelissen explique qu'on a voulu tenir compte des tailles des sociétés, et de chaque site en particulier.

M. Michel Lemaire estime qu'un rapport de 5 délégués sur 600 personnes est très différent d'un rapport de 15 délégués sur 7000 personnes. Il serait peut-être intéressant d'augmenter le nombre des délégués, surtout en ce qui concerne le nombre maximum.

M. Rudi Vervoort explique qu'on a fixé un nombre maximum de 15 par souci d'efficacité.

bonden rechten te kunnen uitoefenen. De jongeren die weldra volwassen zullen zijn, willen hun rechten uitoefenen. Hij heeft dit in Etterbeek kunnen vaststellen.

Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Het geamendeerde artikel 2 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 3

Artikel 3 behoeft geen commentaar

Stemming

Artikel 3 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 4

Amendement nr. 3

De heer Rudi Vervoort legt uit dat dit amendement ertoe strekt te voorkomen dat de ARH's slechts uit twee personen bestaan, wat helemaal niet representatief is. Anderzijds wordt het al snel moeilijk om een ARH die te veel leden telt, te beheren.

De heer Michel Lemaire is in het algemeen voorstander van het voorstel van ordonnantie. In verband met dit amendement twijfelt hij eraan of het minimum van 5 leden en het maximum van 15 leden in verhouding staan tot de omvang van de sociale woningen. De kleinste maatschappij telt immers 300 woningen (ongeveer 600 personen) en de grootste maatschappij 3600 woningen (ongeveer 7000 personen).

De heer Jean-Pierre Cornelissen legt uit dat men rekening wil houden met de omvang van de maatschappijen en van elke locatie in het bijzonder.

De heer Michel Lemaire vindt dat een verhouding van 5 afgevaardigden op 600 personen sterk verschilt van een verhouding van 15 afgevaardigden op 7000 personen. Het zou misschien interessant zijn om het aantal afgevaardigden, vooral het maximumaantal, te verhogen.

De heer Rudi Vervoort legt uit dat het maximumaantal leden op 15 is vastgesteld omwille van de efficiënte werking van de ARH's.

M. Philippe Debry estime qu'un nombre trop grand de places à pourvoir rendrait l'élection difficile s'il s'avérait qu'il n'y a pas assez de candidats. M. Philippe Debry rappelle, d'une part, que la composition des conseils consultatifs est fixée par arrêté du gouvernement et que, d'autre part, conformément à l'alinéa 2 de l'article 4, "la composition des conseils consultatifs tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires". Il appartiendra au gouvernement et à la SLRB de déterminer le nombre optimum de représentants par société. Cela serait impossible à rédiger en détail au niveau de l'ordonnance.

Vote

L'amendement n° 3 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Amendement n° 4

M. Vincent De Wolf estime que des suppléants doivent nécessairement être élus, car les représentants élus peuvent être empêchés : absents, malades... Il faut cependant que les conseils consultatifs puissent fonctionner.

M. Michel Lemaire demande s'il faut prévoir un nombre fixe de représentants suppléants.

M. Vincent De Wolf répond que c'est au gouvernement de le faire.

Pour M. Philippe Debry, la logique voudrait qu'il y ait le même nombre de représentants suppléants que de représentants effectifs. Mais il faut éviter qu'un manque de suppléants empêche la constitution d'un conseil consultatif.

M. Rudi Vervoort fait remarquer que la loi communale prévoit un nombre de suppléants en fonction du nombre d'élus, mais que ce système pose des problèmes. Il faudrait qu'il y ait autant de suppléants que de candidats élus. S'il y a trop peu de candidats, on se contentera de remplir les places effectives. Il ne faudrait pas décourager les gens qui se portent candidats.

M. Michel Lemaire demande une précision : si la plus petite société a droit à 5 représentants, combien y aura-t-il alors de suppléants ?

Mme Brigitte Grouwels répond qu'il faut au maximum 5 suppléants. Pour le reste, on se référera à ce que le gouvernement décidera.

M. Philippe Debry rappelle que s'il faut des suppléants, c'est surtout à cause de la rotation dans les logements sociaux, qui représente 10% en moyenne de la population

De heer Philippe Debry vindt dat een te groot aantal leden de verkiezingen zal bemoeilijken, als er niet genoeg kandidaten zouden zijn. Hij herinnert er, enerzijds, aan dat de samenstelling van de adviesraden bij regeringsbesluit vastgesteld wordt en, anderzijds, dat overeenkomstig artikel 4, tweede lid, "Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders". Het staat aan de regering en aan de BGHM om het optimale aantal vertegenwoordigers per maatschappij vast te stellen. Dit kan onmogelijk omstandig in de ordonnantie geregeld worden.

Stemming

Amendement nr. 3 wordt met 10 stemmen bij 1 onthouding aangenomen.

Amendement nr. 4

De heer Vincent De Wolf vindt dat er plaatsvervangers verkozen moeten kunnen worden, want de verkozen vertegenwoordigers kunnen verhinderd zijn : afwezig, ziek, ... De adviesraden moeten echter kunnen functioneren.

De heer Michel Lemaire vraagt of men in een vast aantal plaatsvervangende vertegenwoordigers moet voorzien.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat de regering daarmee belast is.

Volgens de heer Philippe Debry zouden er logisch gezien evenveel plaatsvervangende vertegenwoordigers als vertegenwoordigers moeten zijn. Men moet echter vermijden dat er geen adviesraad kan worden opgericht, omdat er niet genoeg plaatsvervangers zijn.

De heer Rudi Vervoort merkt op dat de gemeentewet voorziet in een aantal plaatsvervangers op basis van het aantal gekozenen, maar dat die regeling voor problemen zorgt. Er zouden evenveel plaatsvervangers als verkozen kandidaten moeten zijn. Als er te weinig kandidaten zijn, volstaat het dat er voldoende vertegenwoordigers verkozen worden. De kandidaten bij de verkiezingen mogen niet ontmoedigd worden.

De heer Michel Lemaire vraagt om een toelichting : als de kleinste maatschappij recht heeft op 5 vertegenwoordigers, hoeveel plaatsvervangers zullen er dan zijn?

Mevrouw Brigitte Grouwels antwoordt dat er maximum 5 plaatsvervangers nodig zijn. Voor het overige zal men zich baseren op wat de regering zal beslissen.

De heer Philippe Debry herinnert eraan dat er vooral plaatsvervangers nodig zijn, omdat gemiddeld 10 % van de bewoners van de sociale woningen verhuist. Er moet

du logement social. Il faut prévoir que des représentants qui quitteraient la société doivent se faire remplacer par leur suppléant.

Vote

L'amendement n° 4 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement n° 5

M. Vincent De Wolf justifie cet amendement par la nécessité de prévoir une certaine ancienneté dans la société pour pouvoir être élu. Il avait été question de cela lors des auditions. Seuls les gens impliqués doivent participer à l'élection.

M. Michel Lemaire fait remarquer que certains peuvent venir d'autres logements sociaux et sont susceptibles de s'impliquer directement, sans attendre pour autant le délai de 12 mois prévu dans cet amendement.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que demander une certaine ancienneté, ce n'est pas faire preuve d'élitisme.

M. Rudi Vervoort fait remarquer que, dans le cas décrit par M. Lemaire, on pourrait considérer ces gens comme "parachutés".

M. Philippe Debry demande que l'amendement précise à partir de quand commencent les 12 mois.

M. Rudi Vervoort estime qu'il faut une date sûre. La seule date sûre est celle du scrutin. Il propose de compléter l'amendement par les mots suivants : " 12 mois à la date de l'élection ".

M. Michel Lemaire regrette cette condition, alors qu'on se plaint déjà du manque de candidats. Il estime que cette franchise de délai est une erreur.

M. Yaron Pesztat fait remarquer que le délai de 12 mois ne répond pas à un problème de capacité, mais à une nécessité de connaissance du terrain. Les locataires doivent connaître la personne qu'ils élisent dans un conseil consultatif.

M. Michel Lemaire estime qu'il ne faut pas 12 mois pour cela.

bepaald worden dat vertegenwoordigers die de maatschappij zouden verlaten zich door hun plaatsvervanger moeten laten vervangen.

Stemming

Amendement nr. 4 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 5

De heer Vincent De Wolf verantwoordt dit amendement met het feit dat de kandidaten een zekere anciënniteit in de maatschappij moeten hebben om verkozen te kunnen worden. Daarvan was sprake tijdens de hoorzittingen. Alleen de mensen die betrokken zijn bij het reilen en zeilen van de maatschappij mogen aan de verkiezing deelnemen.

De heer Michel Lemaire merkt op dat sommige huurders van andere sociale woningen kunnen komen. Ze kunnen onmiddellijk betrokken worden bij het beheer en hoeven geen 10 maanden te wachten, zoals in dit amendement wordt voorgesteld.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat als men van de kandidaten een zekere anciënniteit verlangt, dat geen elitaire bedoening is.

In verband met het geval dat de heer Lemaire aanhaalt vindt de heer Rudi Vervoort dat men zou kunnen denken dat die mensen van hogerhand in de ARH "gedropt" worden.

De heer Philippe Debry vraagt dat in het amendement gepreciseerd wordt wanneer die 12 maanden ingaan.

De heer Rudi Vervoort vindt dat er een vaststaande datum nodig is. Alleen de datum van de verkiezing staat vast. Hij stelt voor om in het amendement de woorden "op de datum van de verkiezing" toe te voegen na "minstens 12 maanden huurder van de maatschappij zijn".

De heer Michel Lemaire betreurt dat deze voorwaarde gesteld wordt, als men reeds klaagt over het gebrek aan kandidaten. Hij vindt dit een vergissing.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat die termijn van 12 maanden niets te maken heeft met het aantal kandidaten, maar dat hij ingevoerd wordt omdat de kandidaten vertrouwd moeten zijn met de problemen te velde. De huurders moeten de persoon kennen die zij tot lid van een adviesraad verkiezen.

De heer Michel Lemaire vindt dat men daar geen 12 maanden voor nodig heeft.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que le délai se réduit à dix mois si l'on tient compte que le processus d'élection prend lui-même 2 mois.

M. Philippe Debry suggère une période de "gestation" de 9 mois.

Mme Brigitte Grouwels n'est pas opposée à une réduction du délai. Mais il est important, pour que la personne élue connaisse la situation, qu'il y ait un délai d'au moins 6 ou 9 mois.

M. Vincent De Wolf propose le chiffre de 10 mois, car c'est un chiffre rond.

M. Michel Lemaire confirme à n'être pas convaincu.

Vote

Le sous-amendement verbal de M. Vincent De Wolf, tendant à remplacer le chiffre 12 par le chiffre 10, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

M. Jean-Pierre Cornelissen propose encore un sous-amendement afin de supprimer les mots " aux élections ". (Assentiment).

Vote

L'amendement n° 5, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Amendement n° 6

M. Rudi Vervoort justifie l'amendement par une volonté d'exiger davantage que le simple non-paiement des loyers pour pouvoir exclure un locataire des élections. Il faut une véritable décision judiciaire coulée en force de chose jugée, le condamnant pour non-respect de ses obligations envers la société.

M. Yaron Pesztat se demande ce qui se passerait si la décision judiciaire intervenait après l'élection. Ce cas n'est pas prévu dans l'ordonnance.

M. Michel Lemaire estime que cet amendement pose un problème de respect de la vie privée.

M. Philippe Debry fait remarquer que tout jugement est public. Mutatis mutandis, un homme politique qui est élu et qui se voit condamné doit aussi démissionner.

Mme Isabelle Emmerly reconnaît que dans la pratique, ce point peut poser des problèmes.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat de termijn in feite 10 maanden bedraagt, rekening houdend met het feit dat de verkiezingsprocedure 2 maanden in beslag neemt.

De heer Philippe Debry stelt een periode van 9 maanden voor.

Mevrouw Brigitte Grouwels is niet tegen een inkorting van de termijn. Wat van belang is dat de gekozene de situatie te velde kent, ongeacht of de termijn minstens 6 of 9 maanden bedraagt.

De heer Vincent De Wolf stelt een termijn van 10 maanden voor, omdat dat een rond getal is.

De heer Michel Lemaire zegt dat hij niet overtuigd is.

Stemming

Het mondelinge subamendement van de heer Vincent De Wolf, dat ertoe strekt het cijfer 12 te vervangen door 10, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt nog een subamendement voor om de woorden "bij de verkiezingen" te doen vervallen (Instemming).

Stemming

Het gesubamendeerde amendement nr. 5 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 6

De heer Rudi Vervoort verantwoordt het amendement met het feit dat het niet betalen van de huur geen reden genoeg is om een huurder van de verkiezingen uit te sluiten. Daartoe is een rechterlijke beslissing vereist die in kracht van gewijsde is gegaan en waarbij de huurder veroordeeld wordt omdat hij zijn verbintenissen jegens de maatschappij niet is nagekomen.

De heer Yaron Pesztat vraagt wat er zou gebeuren als de rechterlijke beslissing na de verkiezing wordt uitgesproken. Die mogelijkheid wordt niet geregeld in de ordonnantie.

De heer Michel Lemaire vindt dat dit amendement een probleem doet rijzen in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

De heer Philippe Debry merkt op dat elk vonnis openbaar is. Mutatis mutandis moet een verkozen politicus die wordt veroordeeld, ook ontslag nemen.

Mevrouw Isabelle Emmerly geeft toe dat dit punt in de praktijk voor problemen kan zorgen.

M. Rudi Vervoort estime qu'il y a des limites au principe du respect de la vie privée. Tout jugement est public. Une personne condamnée perd ainsi automatiquement son droit à siéger au sein du CCL. En toute logique, cela ne devrait même pas être écrit dans l'ordonnance.

Mme Brigitte Grouwels demande à M. Lemaire s'il estime qu'une personne jugée pour non-respect de ses engagements peut représenter les autres locataires. En fait, cette personne devrait elle-même donner sa démission.

Le président estime que si la volonté des commissaires est de faire perdre la condition de membre d'un conseil consultatif en cas de condamnation judiciaire, il faudrait l'indiquer dans l'ordonnance.

M. Vincent De Wolf propose un sous-amendement qui ajouterait "ne peuvent être élus et siéger ...".

M. Michel Lemaire voudrait savoir comment les choses se passeront en pratique. Quelqu'un est élu, il siège... puis il est condamné, il ne peut plus siéger. Que répondre aux gens qui demandent pourquoi cette personne ne siège plus?

Mme Brigitte Grouwels estime que la personne peut éviter cet opprobre en démissionnant d'elle-même.

M. Frédéric Degives, conseiller auprès du secrétaire d'État Alain Hutchinson, empêché, estime que les gens qui ont des problèmes de ce genre sont rarement condamnés au niveau judiciaire. Mais les SISP craignent à juste titre que les conseils consultatifs ne soient investis par des locataires qui voudraient régler des problèmes personnels en se faisant élire.

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'en précisant "coulée en force de chose jugée", l'amendement permet à la personne de bonne foi d'encore régler son problème à l'amiable.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il ne faut pas permettre à des gens de se protéger en entrant au conseil consultatif pour défendre leurs propres intérêts : ce point apparaît d'ailleurs à d'autres endroits dans l'ordonnance. L'amendement proposé ici va dans ce sens.

M. Philippe Debry fait encore remarquer que les termes "une décision judiciaire coulée en force de chose jugée" empêchent d'exclure qui que ce soit pour un simple retard de loyer, comme on pouvait le faire en Région wallonne.

De heer Rudi Vervoort vindt dat er grenzen zijn aan het beginsel van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Elk vonnis is openbaar. Zo verliest een veroordeelde automatisch zijn recht om zitting te hebben in een ARH. Volgens die redenering hoeft dat zelfs niet in de ordonnantie te worden vermeld.

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt de heer Lemaire of hij vindt dat iemand die veroordeeld is omdat hij zijn verbintenissen niet is nagekomen de andere huurders kan vertegenwoordigen. In feite zou die persoon zelf zijn ontslag moeten aanbieden.

De voorzitter is van oordeel dat, als de commissieleden wensen dat een lid van de adviesraad geen zitting meer kan hebben als hij door de rechtbank veroordeeld wordt, zulks in de ordonnantie moet worden vermeld.

De heer Vincent De Wolf dient een subamendement in om de woorden "en zitting hebben" toe te voegen.

De heer Michel Lemaire wil weten hoe de zaken in de praktijk zullen verlopen. Iemand wordt verkozen, hij neemt zitting in de ARH en vervolgens wordt hij veroordeeld en kan hij geen zitting meer nemen. Wat moet men zeggen aan degenen die vragen waarom die persoon geen zitting meer heeft?

Mevrouw Brigitte Grouwels vindt dat de veroordeelde persoon die schande kan vermijden door zelf ontslag te nemen.

De heer Frédéric Degives, adviseur van staatssecretaris Alain Hutchinson, die verhinderd is, zegt dat mensen met dat soort problemen zelden veroordeeld worden. De OVM's vrezen terecht dat bepaalde huurders zich tot lid van de adviesraad laten verkiezen om er persoonlijke problemen te regelen.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat de woorden "in kracht van gewijsde is gegaan" in het amendement vermeld worden, zodat de persoon die te goeder trouw is nog een minnelijke regeling voor zijn probleem kan vinden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat men niet mag toestaan dat bewoners zich tot lid van de ARH laten verkiezen om hun eigen belangen te verdedigen. Dat punt staat trouwens meermaals in de ordonnantie. Dat is het doel van het ingediende amendement.

De heer Philippe Debry merkt nog op dat met de termen "rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan" vermeden wordt dat iemand uitgesloten wordt wegens een achterstallige huur, zoals dat het geval is in het Waalse Gewest.

Votes

Le sous-amendement oral de M. Vincent De Wolf est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 6, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Amendement n° 7

M. Vincent De Wolf justifie cet amendement comme suit : il faut éviter d'installer un organe qui ne fonctionne pas faute de participants. L'intervenant a fait effectuer un sondage au Foyer Etterbeekoïse, pour savoir si les gens souhaitent participer à ce genre de conseil consultatif. Le taux de réponse a été de 15%, parmi lesquels trois quarts des réponses ont été positives. Le chiffre de 10% proposé dans l'amendement est le résultat d'un bon compromis.

M. Michel Lemaire se demande si, dans le cas de la société la plus petite (600 personnes), il y aurait un conseil consultatif si à peine 30 personnes votent.

M. Philippe Debry fait remarquer qu'en Wallonie, le taux de participation se situe entre 5 et 10%. Le chiffre de 5% paraît donc un bon compromis.

M. Vincent De Wolf fait encore remarquer que, dans le sondage évoqué plus haut, beaucoup de personnes étaient positives par rapport à l'idée d'assemblées générales associant tous les locataires. Elle est donc à encourager.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'en cas de non-validation, on prévoit encore une deuxième chance à délai très court, de manière à maintenir la sensibilisation.

M. Yaron Pesztat demande que dans le texte de l'amendement, on rajoute les mots " au moins " après le chiffre de 5%. D'autre part, il se demande si, pour la nouvelle élection, il ne faudrait pas préciser le quorum de 5%.

Pour Mme Brigitte Grouwels, cette précision se trouve déjà dans la première phrase. La répéter n'est pas obligatoire.

M. Jean-Pierre Cornelissen approuve cette objection. Eventuellement, le gouvernement peut encore préciser ce point dans son arrêté.

Vote

L'amendement n° 7, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Stemmingen

Het mondelinge subamendement van de heer Vincent De Wolf wordt bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden aangenomen.

Het subgeamendeerde amendement nr. 6 wordt bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 7

De heer Vincent De Wolf verantwoordt dit amendement als volgt: men moet vermijden dat er een orgaan geïnstalleerd wordt dat niet functioneert bij gebrek aan deelnemers. De spreker heeft een steekproef laten uitvoeren in de Etterbeekse Haard om te weten of de bewoners wens deel te nemen aan een dergelijke adviesraad. De respons bedroeg 15 %, waarbij drie vierde van de antwoorden positief was. De 10% die in het amendement wordt voorgesteld is een goed compromis.

De heer Michel Lemaire vraagt of er in de kleinste maatschappij (600 personen) een adviesraad zou worden opgericht als slechts 30 personen stemmen.

De heer Philippe Debry merkt op dat in Wallonië 5 à 10% van de bewoners aan de verkiezing deelneemt. 5 % lijkt dus een goed compromis.

De heer Vincent De Wolf merkt nog op dat volgens de voornoemde steekproef veel bewoners het een uitstekend idee vinden om algemene vergaderingen te organiseren waarop alle huurders uitgenodigd worden. Die idee moet dus aangemoedigd worden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat, als de verkiezingen ongeldig verklaard worden, ze op korte termijn nogmaals gehouden moeten worden om het bewustmakingsproces in stand te houden.

De heer Yaron Pesztat vraagt dat in de tekst van het amendement het woord "minstens" ingevoegd wordt voor het percentage 5 %. Anderzijds vraagt hij of het quorum van 5 % niet opnieuw vermeld moet worden voor de nieuwe verkiezing.

Volgens mevrouw Brigitte Grouwels volstaat het dat dit percentage in de eerste zin wordt vermeld.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stemt in met dit bezwaar. De regering kan dat punt eventueel nog opnieuw preciseren in haar besluit.

Stemming

Het gesubamendeerde amendement nr. 7 wordt bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden goedgekeurd.

Amendement n° 8

M. Philippe Debry veut éviter de devoir attendre un nouveau terme de trois ans pour organiser des élections en cas de processus spontané. D'où l'amendement : après que la nouvelle élection ne succède pas immédiatement à un échec, il faut prévoir un délai d'un an.

M. Michel Lemaire s'interroge sur le pourcentage. Pourquoi passer à 10%, alors qu'il ne faut que 5% de votants au paragraphe précédent ?

M. Rudi Vervoort explique que le mécanisme doit être vu comme un tout : on prévoit une deuxième élection, dans le cas où l'on n'aurait pas atteint le quorum lors de la première. Mais un an après, on peut refaire cette procédure. On demande alors un quorum plus important pour relancer un processus en cours. Il faut mettre la barre un peu plus haut, parce que les 5% du vote sont toujours d'application. Il est donc cohérent de demander 10% pour mettre en place le mécanisme, et 5% pour obtenir le quorum de vote.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, il est bon de prévoir une soupape de sécurité. En effet, il serait dommage que 5% des locataires demandent la procédure et qu'il n'y ait que 4,3% de votants.

M. Alain Daems se demande si les 10% portent sur l'ensemble d'une SISP, ou sur un site particulier. Dans la première hypothèse, il sera extrêmement difficile d'atteindre ce chiffre.

M. Philippe Debry estime qu'il est toujours plus facile de recueillir des signatures que de faire sortir des gens pour aller voter.

M. Jean-Pierre Cornelissen juge par ailleurs que si, sur un site, on réunit de hauts pourcentages de participation, cela peut paraître suspect : peut-être y a-t-il un problème ponctuel. Dans ce cas, ce pourcentage ne garantit pas une participation ultérieure et une continuité de fonctionnement du conseil consultatif.

M. Yaron Pesztat s'interroge sur la deuxième phrase, où il est question d'un délai de 12 mois. Quel est le moment à partir duquel le délai commence à courir ?

Mme Brigitte Grouwels fait remarquer que le texte néerlandais parle simplement de l'élection. Ne faudrait-il pas supprimer, dans le texte français, le mot "procédure" ? D'autre part, l'intervenante estime qu'il devrait s'écouler au minimum douze mois entre la précédente élection et le dépôt de la pétition demandant qu'on organise une nouvelle procédure.

Amendement nr. 8

De heer Philippe Debry wil voorkomen dat men drie jaar moet wachten om verkiezingen te kunnen houden als de huurders daar spontaan om vragen. Vandaar het amendement : men moet in een termijn van 1 jaar voorzien om te voorkomen dat de nieuwe verkiezing onmiddellijk na een mislukte verkiezing wordt gehouden.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom het percentage opgetrokken wordt tot 10%, terwijl in de vorige paragraaf slechts 5% vereist was.

De heer Rudi Vervoort legt uit dat de regeling als een geheel moet worden bekeken : men voorziet in de mogelijkheid om een tweede verkiezing ingeval het quorum niet aanwezig zou zijn bij de eerste verkiezing. Deze tweede verkiezing kan een jaar later georganiseerd worden, maar er is dan een groter quorum vereist om een proces dat reeds aan de gang was opnieuw op gang te brengen. De lat moet iets hoger gelegd worden, omdat de 5% deelname nog steeds van toepassing is. Het is dus logisch om 10% te vereisen om verkiezing te houden en 5% om het quorum bij de stemming te halen.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen is het goed om een veiligheidsklep in de regeling in te bouwen. Het zou immers jammer zijn dat 5% van de huurders verkiezingen vraagt en slechts 4,3% gaat stemmen.

De heer Alain Daems wenst te vernemen of de voormelde 10% betrekking heeft op alle OVM's dan wel op een bepaalde locatie. In het eerste geval zal dat cijfer immers heel moeilijk te bereiken zijn.

Volgens de heer Philippe Debry is het nog altijd gemakkelijker om handtekeningen te verzamelen dan mensen te vragen een stem te gaan uitbrengen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat het verdacht kan lijken als men op een bepaalde locatie tot een hoog deelnemingspercentage komt. Misschien rijst er daar een specifiek probleem. In dat geval garandeert dat percentage geen latere deelneming en evenmin continuïteit in de werking van de adviesraad.

De heer Yaron Pesztat heeft vragen over de tweede zin, waarin sprake is van een termijn van 12 maand. Wanneer gaat de termijn in?

Mevrouw Brigitte Grouwels wijst erop dat er in de Nederlandse tekst enkel sprake is van verkiezing. Zou men in de Franse tekst het woord "procédure" niet moeten schrappen? De spreekster vindt anderzijds dat er op zijn minst 12 maanden zou moeten liggen tussen de vorige verkiezing en de indiening van de petitie waarin men vraagt om een nieuwe procedure te starten.

M. Michel Lemaire s'interroge non seulement à propos du taux de 10%, mais aussi à propos des 12 mois. Si un phénomène précis, de type émotif, a lieu avant les douze mois, et qu'il crée l'envie de créer un conseil consultatif, que fait-on ?

M. Rudi Vervoort estime qu'il faut toujours laisser à l'émotion le temps de retomber.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, il faut se méfier des émotions répétées qui risquent de ridiculiser le conseil consultatif des locataires. Il faut garantir la crédibilité de cet organe.

M. Yaron Pesztat fait remarquer qu'à raison de trois mois pour préparer la première élection, puis trois mois pour organiser la deuxième procédure, puis encore douze mois comme délai d'attente pour demander une troisième procédure, puis trois mois encore pour mettre cette procédure en place, il ne restera plus que quelques mois avant le terme suivant.

M. Vincent De Wolf estime que c'est le risque à courir pour ne pas décrédibiliser le système.

Mme Brigitte Grouwels considère que tous ces arguments s'inscrivent dans la volonté de faire participer les locataires. Si, après six mois, ils doivent aller revoter, il faut voir cela de manière positive.

M. Alain Daems se demande pourquoi il faudrait recommencer toute la procédure après un an. Un CCL n'est-il pas élu d'office pour trois ans ?

M. Frédéric Degives estime que l'on peut interpréter l'article 4 de deux manières différentes :

- soit le gouvernement fixe une date à laquelle toutes les SISP doivent organiser les élections;
- soit le gouvernement peut choisir, pour chaque société, une date d'élection différente.

M. Rudi Vervoort pense que ce dernier cas pourrait poser un problème logistique : en effet, il faudrait préalablement une campagne qui soit menée par la SLRB pour susciter les vocations de candidats. Les décalages entre les élections poseraient un problème de visibilité. Il faut un signal fort : il faut que toutes les sociétés de logement organisent leurs élections en même temps, pour que la SLRB puisse bien cibler son effort une fois tous les trois ans. Sinon, chaque société se renouvellerait à son propre rythme, ce qui risquerait de diluer l'effort.

Pour M. Alain Daems, on confond ici l'objectif et les moyens. L'objectif est d'avoir des conseils consultatifs dans toutes les sociétés de logement. Les élections ne pourront être organisées en même temps tous les trois ans que dans

De heer Michel Lemaire heeft niet alleen vragen over de 10% maar ook over de 12 maanden. Wat zal men doen als er zich een gevoelsgeladen feit voordoet voor die twaalf maanden verstreken zijn en men hierdoor zin krijgt om een adviesraad op te richten?

De heer Rudi Vervoort vindt dat men altijd de tijd moet nemen om de gemoederen te laten bedaren.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen moet men ervoor zorgen dat veelvuldige emotionele reacties de adviesraad niet belachelijk maken.

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat er maar enkele maanden overblijven van de volgende termijn, als er 3 maand nodig zijn voor de eerste verhuizing, dan 3 maand voor de tweede procedure, dan 12 maand als wachttijd voor een derde procedure en vervolgens nog 3 maand om deze procedure te organiseren.

Volgens de heer Vincent De Wolf moet men dat risico open als men de regeling niet ongeloofwaardig wil maken.

Mevrouw Brigitte Grouwels zegt dat uit al die argumenten blijkt dat men de huurders inspraak wil verlenen. Als ze na zes maanden opnieuw moeten gaan stemmen, dan moet men dat positief bekijken.

De heer Alain Daems vraagt zich af waarom de hele procedure na een jaar moet worden overgedaan. Wordt de adviesraad van de huurders niet voor drie jaar verkozen?

Volgens de heer Frédéric Degives kan men artikel 4 op twee manieren uitleggen:

- ofwel stelt de regering een datum vast waarop alle OVM's verkiezingen moeten houden;
- ofwel stelt de regering voor elke maatschappij een verschillende verkiezingsdatum vast.

Volgens de heer Rudi Vervoort kunnen er in dat laatste geval logistieke problemen ontstaan. De BGHM moet immers vooraf een campagne opzetten om kandidaten warm te maken. Als de verkiezingen op verschillende tijdstippen zouden plaatshebben, zou er een probleem rijzen om dit onder de aandacht te brengen. Men moet een krachtig signaal geven: alle huisvestingsmaatschappijen moeten tegelijk verkiezingen houden. De BGHM moet dan maar eenmaal om de drie jaar haar rol in dit verband vervullen. Als elke maatschappij op eigen houtje zou handelen, zouden acties weinig effect hebben.

Volgens de heer Alain Daems is er verwarring tussen doelstelling en middelen. Het gaat erom te zorgen voor adviesraden in alle maatschappijen. Men zal alleen in de maatschappijen die al van bij de aanvang een huurdersad-

les seules sociétés qui auront des CCL dès le départ. L'exception, c'est que l'objectif sera atteint dans deux ou trois sociétés où on aura mis un conseil consultatif en place avec un an de décalage ; mais les élections seront toujours en décalage. Organiser une élection et ne plus avoir le quorum six mois après n'a aucun sens.

M. Michel Lemaire estime que si l'on reste dans la moure initiale du texte, il faut permettre aux locataires de mettre en place un conseil consultatif dès qu'ils le veulent. Si l'on suit la thèse de M. Daems et qu'un conseil consultatif, dès qu'il est mis en place, l'est pour trois ans, cela vaut la peine d'attendre douze mois.

M. Philippe Debry fait remarquer que deux raisons permettent de ne pas constituer de conseil consultatif : le manque de quorum mais aussi le manque de candidats. Il suggère que le premier conseil consultatif élu avec au moins un an de retard puisse rester en place pendant les trois années suivantes pour être valable.

Mme Brigitte Grouwels estime que c'est au gouvernement d'en décider.

Pour M. Rudi Vervoort, inclure ce point dans l'ordonnance risque d'alourdir le texte. Par contre, il doit figurer dans les travaux parlementaires.

M. Yaron Pesztat dépose l'amendement n° 23 allant dans ce sens.

D'autre part, le président suggère de remplacer les mots "procédure d'élection" par le mot "élection". Il propose également d'insérer un nouvel alinéa au lieu d'ajouter plusieurs phrases à l'alinéa en cours.

Votes

L'amendement n° 23, visant à sous-amender l'amendement n° 8, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 8, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement n° 9

M. Vincent De Wolf justifie cet amendement par la volonté d'éviter que les réunions des CCL ne se fassent en vase clos. Le gouvernement prévoirait ainsi que les dates et les ordres du jour soient affichés aux valves des sociétés de logement.

viesraad hebben om de drie jaar op hetzelfde tijdstip verkiezingen kunnen houden. De uitzondering bestaat erin dat twee of drie maatschappijen met een jaar verschil een adviesraad opgericht hebben; maar de verkiezingen zullen altijd op een ander tijdstip plaatshebben. Het heeft geen zin om een verkiezing te houden en zes maanden later vast te stellen dat het quorum niet meer aanwezig is.

De heer Michel Lemaire vindt dat men, als men zich aan de oorspronkelijke tekst houdt, men de huurders de mogelijkheid moet bieden om een adviesraad op te richten wanneer zij dat willen. Als men de heer Daems volgt en een adviesraad voor drie jaar opgericht wordt, dan loont het de moeite om twaalf maanden te wachten.

Volgens de heer Philippe Debry zijn er twee redenen om geen adviesraad op te richten: het quorum dat niet aanwezig is en het feit dat er onvoldoende kandidaten zijn. Hij stelt voor dat de eerste adviesraad die met ten minste een jaar vertraging wordt gekozen, gedurende de drie volgende jaren aanblijft om geldig te kunnen beraadslagen.

Volgens mevrouw Brigitte Grouwels moet de regering daarover beslissen.

Volgens de heer Rudi Vervoort maakt dit punt in de ordonnantie de tekst ingewikkeld. Het moet wel in de parlementaire voorbereiding staan.

De heer Yaron Pesztat dient een amendement (nr. 23) in die zin in.

Anderzijds stelt de voorzitter voor om in de Franse tekst de woorden "procédure d'élection" te vervangen door het woord "élection". Hij stelt ook voor om een nieuw lid in te voegen in plaats van aan het desbetreffende lid verschillende zinnen toe te voegen.

Stemmingen

Amendement nr. 23, dat ertoe strekt amendement nr. 8 te subamenderen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr.8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr.9

De heer Vincent De Wolf verantwoordt dat amendement zo dat men wil voorkomen dat de adviesraden van de huurders met gesloten deuren vergaderen. De regering zou er aldus voor zorgen dat de data en de agenda's op de mededelingsborden van de huisvestingsmaatschappijen worden bekendgemaakt.

M. Philippe Debry propose de remplacer le mot "publiques", qui paraît ambigu, par une locution comprenant l'expression "tout locataire".

M. Rudi Vervoort précise que les réunions du conseil consultatif des locataires seraient ouvertes à tout locataire, même non-membre du CCL.

Mme Brigitte Grouwels se demande pourquoi ces conseils consultatifs ne peuvent pas être tout simplement publics, afin que chacun puisse y assister.

M. Vincent De Wolf rappelle que l'idée était d'éviter que le CCL ne devienne une chambre déconnectée de sa base. Il propose le sous-amendement suivant : "tout locataire peut assister aux réunions du conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre de leurs compétences".

M. Jean-Pierre Cornelissen est hostile à des CCL ouverts à des personnes extérieures. Il craint que l'on en profite pour étaler les problèmes des locataires en public. Quant à l'idée d'inviter la presse, ce n'est pas l'idéal non plus : cela modifierait l'atmosphère régnant au sein de ces CCL.

Mme Brigitte Grouwels précise que les personnes extérieures ne pourraient intervenir. Mais il lui semble intéressant que la presse ou des groupes d'intérêt puissent simplement assister aux réunions. Elle espère qu'à l'avenir, le CCL proposera lui-même de rendre publiques ses réunions.

M. Vincent De Wolf juge l'idée de Mme Grouwels généreuse, mais il estime qu'il faut s'en tenir aux locataires. En effet, il ne faudrait pas que des agitateurs viennent semer la discorde.

M. Yaron Pesztat présente un autre argument pour ne pas ouvrir ces réunions à tout public : les SISF, sociétés de droit privé, gèrent des problèmes privés, et il ne faut pas étaler ces problèmes sur la place publique ; ce serait là une atteinte au respect de la vie privée.

Votes

L'amendement n° 9 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et une abstention.

Article 5

Un amendement n° 10, concernant la présence de deux représentants du CCL au conseil d'administration de la

De heer Philippe Debry stelt voor om het woord "openbaar", dat dubbelzinnig is, te vervangen door een omschrijving waarin de woorden "elke huurder" voorkomen.

De heer Rudi Vervoort wijst erop dat de vergaderingen van de adviesraden voor elke huurder toegankelijk zijn, zelfs voor een huurder die geen lid is van de adviesraad.

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt zich af waarom die vergaderingen niet gewoon openbaar kunnen zijn zodat iedereen ze kan bijwonen.

De heer Vincent De Wolf zegt dat het de bedoeling is te voorkomen dat de adviesraad van de huurders een "clubje" wordt dat elke voeling met de basis verloren heeft. Hij dient het volgende subamendement in: "Elke huurder kan de vergaderingen van de adviesraad bijwonen en de leden vragen stellen in verband met hun bevoegdheden."

De heer Jean-Pierre Cornelissen is gekant tegen het openstellen van de vergaderingen voor personen van buitenaf. Hij vreest dat men dat zal misbruiken om de problemen van de huurders in de openbaarheid te brengen. Hij vindt het ook geen goed idee om de pers uit te nodigen; dat zou een invloed hebben op de sfeer in de adviesraad van de huurders.

Mevrouw Brigitte Grouwels wijst erop dat de personen van buitenaf het woord niet zouden mogen nemen. Het lijkt haar echter wel interessant dat de pers of belangengroepen de vergaderingen kunnen bijwonen. Ze hoopt dat in de toekomst de ARH zelf de openbaarheid gaat voorstellen.

De heer Vincent De Wolf vindt het idee van mevrouw Grouwels interessant maar hij vindt dat men zich tot de huurders moet beperken. Men moet voorkomen dat oproerkraaiers voor onenigheid komen zorgen.

De heer Yaron Pesztat brengt een ander argument naar voren om de vergaderingen niet voor het publiek open te stellen: de OVM's, privaatrechtelijke maatschappijen, behandelen privé-problemen en hieraan mag geen ruchtbaarheid worden gegeven dat zou een inbreuk zijn op de privé-levenssfeer.

Stemmingen

Amendement nr.9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 5

De heer Philippe Debry zegt dat amendement nr. 10 betreffende de aanwezigheid van twee vertegenwoordigers

SISP, est justifié par M. Philippe Debry comme faisant suite aux demandes des responsables de sociétés auditionnés de prévoir une partie à "huis clos" pour tous les problèmes de personnes.

La deuxième partie de l'amendement s'inspire de la rédaction de l'article 13 du Code du logement, concernant les droits des observateurs des groupes politiques siégeant au conseil communal et non représentés au collège.

M. Michel Lemaire demande ce que les termes "peuvent assister" signifient. Impliquent-ils que s'ils en font la demande, ces représentants vont systématiquement aux réunions du conseil ?

M. Rudi Vervoort précise qu'ils ne sont jamais obligés d'y assister.

M. Michel Lemaire propose de remplacer les termes "peuvent assister" par "sont invités". Il ne faudrait pas que les membres du CCL puissent reprocher à la SISF de n'avoir pas été prévenus d'une réunion.

Le président préfère alors le terme "participent", qui serait plus cohérent au regard de l'article 13 du Code du logement, dont on s'est inspiré par ailleurs. (Assentiment.)

M. Michel Lemaire demande ce qu'il en est des jetons de présence.

Mme Brigitte Grouwels fait remarquer qu'aux termes de l'amendement, les représentants bénéficient des mêmes droits et obligations que les administrateurs.

M. Michel Lemaire se demande si on ne risque pas de voir apparaître une différence de traitement entre l'administrateur délégué, les autres administrateurs et les observateurs visés à l'article 13. Ceux-ci reçoivent-ils des jetons de présence ? Est-ce laissé à l'appréciation de la société ?

M. Philippe Debry répond affirmativement. Une question écrite de 1995 a clarifié les choses à propos des observateurs "article 13" : d'une part, il ne faut pas être membre du conseil communal pour être délégué ; d'autre part, les jetons de présence ne sont pas obligatoires. Ici non plus, on ne prévoit pas de jetons de présence, mais la société qui voudrait en accorder pourrait le faire.

Mme Brigitte Grouwels se demande si la formule "les mêmes droits et devoirs que les administrateurs" ne permet pas de déduire qu'il s'agit entre autres des mêmes jetons de présence que perçoivent les administrateurs.

van de ARH in de raad van bestuur van de OVM ingediend is, omdat de door de commissie gehoorde verantwoordelijken van vennootschappen gevraagd hebben dat een deel van de vergadering "met gesloten deuren" wordt gehouden om alle problemen in verband met personen te regelen.

Het tweede deel van het amendement is ingegeven door de formulering van artikel 13 van de Huisvestingscode over de rechten van de waarnemers van de politieke fracties die in de gemeenteraad zitting hebben en niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen.

De heer Michel Lemaire vraagt of de termen "mogen ... bijwonen" betekenen dat die vertegenwoordigers systematisch de vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen, als ze erom vragen?

De heer Rudi Vervoort preciseert dat ze nooit verplicht zijn om die vergaderingen bij te wonen.

De heer Michel Lemaire stelt voor om de woorden "mogen bijwonen" te vervangen door "worden uitgenodigd op". Men moet vermijden dat de leden van de ARH de OVM kunnen verwijten dat ze niet op de hoogte waren gebracht van een vergadering.

De voorzitter verkiest dan de term "deelnemen", die te vinden is in artikel 13 van de Huisvestingscode, dat hiervoor model heeft gestaan.

De heer Michel Lemaire vraagt of er presentiegeld toegekend wordt.

Mevrouw Brigitte Grouwels merkt op dat volgens het amendement de vertegenwoordigers over dezelfde rechten en plichten beschikken als de bestuurders.

De heer Michel Lemaire vraagt of het gevaar niet bestaat dat de gedelegeerd bestuurder, de andere bestuurders en de in artikel 13 van de Huisvestingscode bedoelde waarnemers verschillend behandeld zullen worden. Zullen deze laatste presentiegeld krijgen? Wordt dat aan de maatschappij overgelaten?

De heer Philippe Debry antwoordt bevestigend. Naar aanleiding van een in 1995 ingediende schriftelijke vraag werd duidelijkheid geschapen in verband met de waarnemers bedoeld in het voornoemde artikel 13. Enerzijds hoeft men geen lid van de gemeenteraad te zijn om afgevaardigd te worden en anderzijds is het presentiegeld niet verplicht. Ook hier is het niet verplicht om presentiegeld toe te kennen, maar het staat de maatschappij vrij om dat desgewenst te doen.

Mevrouw Brigitte Grouwels vraagt of uit de formulering "dezelfde rechten en plichten als de bestuurders" niet kan worden afgeleid dat ze onder meer hetzelfde presentiegeld als de bestuurders moeten krijgen.

M. Philippe Debry fait remarquer qu'à l'article 13, il s'agit des mêmes droits et obligations en matière d'information, pas en matière financière.

M. Michel Lemaire souhaite que ce point soit précisé dans l'ordonnance.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que si cette précision figure aux travaux parlementaires, et que le Gouvernement prend des arrêtés en ce sens, il ne faut pas nécessairement surcharger le texte.

M. Philippe Debry fait remarquer que les SISP sont des sociétés de droit commercial. Accorder un jeton de présence n'est pas interdit par la loi.

Pour M. Michel Lemaire, il serait regrettable qu'une société paie les observateurs prévus à l'article 13, et pas les représentants du CCL. Il ne faudrait pas que ce soit un motif de découragement pour ces représentants.

Mme Brigitte Grouwels estime qu'il faudra préciser au rapport que ces administrateurs doivent avoir les "mêmes droits et obligations", non seulement en matière d'information, mais aussi en matière financière.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson est de cet avis : l'expression "mêmes droits et obligations" est suffisamment large. Le Gouvernement en précisera la portée dans des arrêtés d'application.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande que l'on apporte des corrections au texte néerlandais.

Vote

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

Amendements nos 11 et 12

Le Président souhaite que l'on discute ces amendements conjointement. Il s'agit de prévoir d'une part, que les CCL organisent une fois par an une réunion pour faire part de leur rapport d'activités, et d'autre part, au cas où le CCL ne serait pas constitué, que la société informe elle-même les locataires. Le but de cet amendement est d'éviter de créer une sorte d'élite, coupée de tout contact avec sa base.

M. Michel Lemaire demande pourquoi il faut inviter deux fois les locataires au cas où il n'existerait pas de CCL, alors que dans le cas où il en existe un, on ne les invite qu'une fois.

De heer Philippe Debry merkt op dat in artikel 13 dezelfde rechten en plichten in verband met de informatie bedoeld worden en niet in verband met financiële aangelegenheden.

De heer Michel Lemaire wenst dat dit punt gepreciseerd wordt in de ordonnantie.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat, als die toelichting in de parlementaire voorbereiding wordt opgenomen en als de regering besluiten in die zin uitvaardigt, dat punt niet in de tekst van de ordonnantie hoeft te worden gepreciseerd.

De heer Philippe Debry merkt op dat de OVM's handelsvennootschappen zijn. Het is niet bij wet verboden om presentiegeld toe te kennen.

De heer Michel Lemaire zou het jammer vinden dat een maatschappij de in artikel 13 bedoelde waarnemers wel zou betalen, maar niet de vertegenwoordigers van de ARH. Die vertegenwoordigers mogen daardoor niet ontmoedigd worden.

Mevrouw Brigitte Grouwels vindt dat in het verslag gepreciseerd moet worden dat die bestuurders over "dezelfde rechten en plichten" moeten beschikken niet alleen op het vlak van de informatie, maar ook op financieel vlak.

Staatssecretaris Alain Hutchinson is het met haar eens : de uitdrukking "dezelfde rechten en plichten" is ruim genoeg. De Regering zal de draagwijdte ervan preciseren in uitvoeringsbesluiten.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt dat de Nederlandse tekst verbeterd wordt.

Stemming

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

Amendementen nr. 11 en 12

De Voorzitter wenst dat die amendementen samen besproken worden. Het gaat erom te bepalen dat, enerzijds, de ARH's eenmaal per jaar een vergadering organiseren om over hun activiteiten verslag uit te brengen en dat, anderzijds, ingeval er geen ARH zou zijn opgericht, de maatschappij zelf de huurders inlicht. Dit amendement dient om te voorkomen dat er een soort elite ontstaat die geen contact meer heeft met haar basis.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom de huurders tweemaal uitgenodigd moeten worden als er geen ARH bestaat, terwijl ze slechts eenmaal uitgenodigd worden als er wel een ARH bestaat.

M. Rudi Vervoort justifie ces amendements par l'idée, exprimée à plusieurs reprises lors de la discussion générale, qu'il faut toujours tendre vers la création d'un CCL. Si on n'y arrive pas, on demande que, tous les six mois, la société donne l'information minimale aux locataires, en espérant qu'en fin de compte, ceux-ci aient l'envie de créer un CCL. Tous les ans, cela semble trop peu ; tous les six mois, cela semble un bon intervalle, car les sociétés fonctionnent à ce rythme.

M. Yaron Pesztat craint que si la société est obligée d'organiser une information deux fois par an, les locataires ne préfèrent cette formule à un CCL. N'y aurait-il pas là une forme de concurrence ? En effet, les deux situations paraissent inévitables : quand il y a un CCL, l'information ne consiste qu'en un rapport d'activités alors que dans l'autre cas, l'information est beaucoup plus complète. Les locataires en savent plus via l'information de la société que par le rapport du CCL.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson précise que les préoccupations des locataires ne concernent pas les données comptables, mais plutôt des problèmes très concrets : l'aménagement des abords, le chauffage, le voisinage, etc... tous points qui sont abordés au CCL. De plus, quand il y a un CCL, les réunions sont ouvertes : les gens peuvent y assister. Les deux réunions annuelles ne constituent donc pas une concurrence, car c'est au CCL que les gens pourront débattre de leurs préoccupations.

M. Yaron Pesztat fait remarquer qu'à l'article 5 de la proposition, on parle de l'exposé du programme d'entretien et de rénovation. Il n'est pas prévu que cet exposé soit donné aussi lors du rapport d'activités du CCL.

M. Philippe Debry estime que le rapport d'activités ne doit pas être le seul objet de la réunion. Il propose un sous-amendement, visant à remplacer l'expression "afin de faire rapport de leur activité" par une nouvelle phrase : "Au cours de cette réunion, le CCL fait rapport de ses activités."

M. Yaron Pesztat souhaite que le CCL informe aussi les locataires de ce qu'ils doivent savoir à propos du fonctionnement de la société.

Le secrétaire d'Etat propose d'ajouter au sous-amendement de M. Philippe Debry les mots suivants : ", de la situation et des projets de la société."

Votes

Les sous-amendements de M. Philippe Debry et du Gouvernement sont adoptés à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 11, tel que sous-amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

De heer Rudi Vervoort zegt dat die amendementen ingediend zijn omdat men er steeds moet naar streven om een ARH op te richten. Die wens is herhaaldelijk geformuleerd tijdens de algemene bespreking. Als dat niet lukt, vraagt men dat de maatschappij om de zes maanden een minimum aan informatie aan de huurders verstrekt in de hoop dat ze uiteindelijk zin krijgen om een ARH op te richten. Eenmaal per jaar lijkt te weinig. Om de zes maanden lijkt beter, want de maatschappijen werken in dat tempo.

De heer Yaron Pesztat vreest dat als de maatschappij verplicht wordt om tweemaal per jaar een informatievergadering te organiseren, de huurders deze formule verkiezen boven een ARH. Zou dat geen vorm van concurrentie zijn? De twee situaties lijken immers onbillijk : wanneer er een ARH is, bestaat de informatie slechts uit een activiteitenverslag, terwijl in het andere geval de informatie veel vollediger is. De huurders worden beter ingelicht door de maatschappij dan door het verslag van de ARH.

Staatssecretaris Alain Hutchinson preciseert dat de huurders zich niet bekommeren om boekhoudkundige gegevens, maar om concrete problemen : de inrichting van de omgeving, de verwarming, de buurt, enz. allemaal onderwerpen die door een ARH behandeld worden. Wanneer er een ARH bestaat, kunnen de vergaderingen bovendien worden bijgewoond door de huurders. De twee vergaderingen per jaar vormen dus geen concurrentie, want de mensen zullen hun problemen in de ARH kunnen bespreken.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat in artikel 5 van het voorstel sprake is van de bespreking van de geplande renovatie - en onderhoudswerken. Er wordt niet bepaald dat dit ook aan bod komt in het activiteitenverslag van de ARH.

De heer Philippe Debry vindt dat het activiteitenverslag niet het enige agendapunt van de vergadering mag zijn. Hij dient een subamendement in om de woorden "om verslag uit te brengen over zijn activiteiten" te vervangen door de nieuwe zin "Tijdens deze vergadering brengt de ARH verslag uit over zijn activiteiten".

De heer Yaron Pesztat wenst dat de ARH de huurders ook inlicht over wat zij moeten weten over de werking van de maatschappij.

De staatssecretaris stelt voor om aan het subamendement van de heer Philippe Debry de woorden ", de toestand en de projecten van de maatschappij." toe te voegen.

Stemmingen

De subamendementen van de heer Philippe Debry en van de regering worden bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 11 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

L'amendement n° 12, après une modification technique du texte néerlandais, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'article 5, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 6

Amendement n° 13

Le Président justifie cet amendement technique par l'utilité de prévoir les cas d'urgence, non pas au § 1^{er} du texte, mais au § 2, pour les avis requis.

Vote

L'amendement n° 13, après correction technique du texte, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 14

M. Philippe Debry justifie cet amendement par le souci d'élargir les avis du CCL aux aménagements des abords des logements, ce qui intéresse aussi les locataires.

M. Michel Lemaire demande si l'avis est également requis pour modifier les zones vertes, sachant que certains espaces verts des abords des logements sociaux appartiennent à la commune.

M. Rudi Vervoort précise que l'avis du CCL n'est requis que pour les espaces verts appartenant au patrimoine de la société. Dans un grand nombre de communes, le Collège qui voudra effectuer des travaux sur les abords des logements sociaux consultera les habitants selon une procédure propre, sans nécessairement consulter le CCL : les communes restent libres de considérer le CCL comme interlocuteur ou non.

Vote

L'amendement n° 14 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 15

M. Philippe Debry justifie cet amendement, qui a été suggéré par les directeurs de sociétés, comme suit : il faut éviter de devoir consulter le CCL pour des modifications indispensables de la réglementation.

Amendement nr. 12 wordt, na een technische wijziging in de Nederlandse tekst, aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Het geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 6

Amendement nr. 13

De Voorzitter verantwoordt dit technische amendement zo dat niet in § 1, maar in § 2 van de tekst in de dringende gevallen moet worden voorzien in verband met de vereiste adviezen.

Stemming

Amendement nr. 13 wordt, na de technische tekstcorrectie, aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 14

De heer Philippe Debry geeft de volgende verantwoording. De adviesraden moeten ook adviezen kunnen uitbrengen voor de inrichting van de omgeving van woningen, die de huurders ook aanbelangt.

De heer Michel Lemaire vraagt of het advies ook vereist is om de groene zones te wijzigen. Het is immers zo dat bepaalde groene ruimten in de omgeving van sociale woningen eigendom zijn van de gemeente.

De heer Rudi Vervoort preciseert dat het advies van de adviesraad enkel vereist is voor de groene ruimten die eigendom zijn van de vennootschap. In veel gemeenten zal het College dat omgevingswerken wil uitvoeren in de buurt van sociale woningen, de bewoners raadplegen volgens een eigen procedure, zonder de adviesraad te raadplegen : de gemeenten kunnen zelf kiezen of ze zich tot de adviesraad richten.

Stemming

Amendement nr. 14 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 15

De heer Philippe Debry verantwoordt het amendement dat een voorstel is van de directeurs van de vennootschappen. Men moet voorkomen dat de adviesraad geraadpleegd moet worden voor noodzakelijke wijzigingen van het reglement.

Vote

L'amendement n° 15 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 16

Mme Isabelle Emmery fait remarquer que le mot "ou" a tout son sens : soit la société effectue le programme elle-même, soit elle y est associée.

M. Philippe Debry retire son amendement. Le texte du 4ème tiret du paragraphe 2 est toiletté par un amendement verbal des commissaires.

Vote

L'amendement verbal, adaptant le texte du 4ème tiret du § 2, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 17

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer que certaines personnes de mauvaise foi pourraient convoquer deux fois le CCL à une demi-heure d'intervalle, pour contourner l'exigence du quorum.

M. Rudi Vervoort pense qu'il est impossible de convoquer deux fois en restant dans les formes.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il ne faut pas alourdir le texte. Néanmoins, qui dit seconde réunion, dit délai minimal. Cela devrait être précisé dans l'arrêté d'exécution.

M. Frédéric Degives, représentant le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, excusé, précise que ce détail aura sa place dans le futur arrêté d'exécution.

M. Michel Lemaire demande une précision supplémentaire au sujet des deux derniers mots du paragraphe 3 existant.

M. Philippe Debry lui répond qu'il s'agit d'un délai d'ordre : si l'avis du CCL n'arrive pas dans le mois, la société ne peut être bloquée pour autant.

M. Yaron Pesztat précise qu'il s'agit d'éviter que l'avis soit réputé favorable s'il n'a pas été donné.

Stemming

Amendement nr. 15 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 16

Mevr. Isabelle Emmery wijst erop dat het woord 'of' van belang is. Ofwel voert de vennootschap het programma zelf uit ofwel wordt zij erbij betrokken.

De heer Philippe Debry trekt zijn amendement in. De tekst van het vierde streepje van paragraaf 2 wordt door middel van een mondeling amendement van de commissieleden gecorrigeerd.

Stemming

Het mondelinge amendement, dat het vierde streepje van § 2 aanpast, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 17

De heer Mostafa Ouezekhti wijst erop dat bepaalde personen die ter kwader trouw handelen, de adviesraad tweemaal zouden kunnen bijeenroepen met slechts een halfuur tussen, om het vereiste van het quorum te omzeilen.

De heer Rudi Vervoort denkt dat het onmogelijk is om de raad tweemaal bijeen te roepen zonder de regels te overtreden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat men de tekst niet te ingewikkeld moet maken. Toch moet voor een tweede vergadering een minimumtermijn in acht genomen worden. Dat zou in het uitvoeringsbesluit bepaald moeten worden.

De heer Frédéric Degives die staatssecretaris Alain Hutchinson (verontschuldigd) vertegenwoordigt, preciseert dat zulks in het komende uitvoeringsbesluit geregeld zal worden.

De heer Michel Lemaire vraagt een bijkomende precisering over de twee laatste woorden van de bestaande derde paragraaf.

De heer Philippe Debry antwoordt hem dat dit een dwingende termijn is: de werking van de vennootschap mag niet geblokkeerd worden, als het advies van de adviesraad niet binnen de maand uitgebracht wordt.

De heer Yaron Pesztat zegt dat het de bedoeling is dat voorkomen wordt dat het advies gunstig geacht wordt wanneer het niet uitgebracht is.

Vote

L'amendement n° 17 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 18

Cet amendement ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'amendement n° 18 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Amendement n° 19

Cet amendement ne suscite aucun commentaire.

Votes

L'amendement n° 19 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 6 tel qu'amendé est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 7

Mme Isabelle Emmery suggère un amendement technique. (Assentiment)

Vote

L'article 7, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 20 introduisant un article *7bis* nouveau

M. Jean-Pierre Cornelissen justifie cet amendement, découlant des auditions : il s'agit, d'une part, d'assurer une information auprès des locataires. L'organe le mieux placé pour ce faire est la SLRB. D'autre part, dans un domaine aussi technique, il faut mettre les représentants des locataires en condition : la SLRB est à même d'effectuer la formation requise pour les futurs membres du CCL.

Vote

L'article *7bis*, introduit par l'amendement n° 20, est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Stemming

Amendement nr. 17 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 18

Dit amendement behoeft tot geen commentaar.

Stemming

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 19

Dit amendement behoeft geen commentaar.

Stemmingen

Amendement nr. 19 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Artikel 6 zoals het geamendeerd is, wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 7

Mevr. Isabelle Emmery stelt een technisch amendement voor. (Instemming)

Stemming

Het aldus geamendeerde artikel 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 20 strekkende tot de invoeging van een nieuw artikel *7bis*

De heer Jean-Pierre Cornelissen geeft een verantwoording van dit amendement dat naar aanleiding van de hoorzittingen tot stand gekomen is. Enerzijds moeten de huurders informatie krijgen. De BGHM is daartoe het best geplaatst. Anderzijds moeten de vertegenwoordigers opgeleid worden voor zo een technische materie. De BGHM kan de vereiste opleiding geven voor de toekomstige leden van de adviesraad.

Stemming

Artikel *7bis*, ingevoegd bij wege van amendement nr. 20, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Article 8

M. Michel Lemaire revient sur la question des jetons de présence. En effet, un directeur de société faisait état des difficultés qu'éprouvaient certains administrateurs par rapport au versement de cotisations INASTI suite à la perception de jetons de présence.

M. Rudi Vervoort précise que dans certains cas, comme par exemple un pensionné qui touche un jeton de présence d'un conseil communal, on n'est pas soumis au paiement de cotisations INASTI. Dans d'autres cas, comme par exemple les mandats d'une société coopérative, on y est soumis. Cependant, si le montant annuel des rémunérations est inférieur à 200.000 francs, on bénéficie d'une dispense de verser ces cotisations, moyennant une procédure de demande.

M. Philippe Debry précise que dans ce cas, il faut payer les cotisations pendant deux ans avant d'être remboursé.

M. Michel Lemaire demande s'il en va ainsi des observateurs prévus à l'article 13 du Code du logement.

MM. Jean-Pierre Cornelissen et Philippe Debry ne connaissent pas de cas précis de ce type.

M. Rudi Vervoort fait remarquer qu'on peut négocier avec le contrôleur des contributions, pour considérer le jeton de présence comme une participation aux frais. Mais il est difficile de le préciser dans une ordonnance. Il appartient au Gouvernement de négocier ce point SISF par SISF.

Vote

L'article 8 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement n° 21, visant à introduire un nouvel article 9

M. Philippe Debry justifie cet amendement par la volonté de donner explicitement, aux délégués sociaux, la mission de contrôler les CCL. Il faut rajouter cette précision, car il n'est pas évident que la formulation existante puisse englober les CCL. Il convient donc de modifier l'article 27 du code de logement.

Vote

L'amendement n° 21 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Artikel 8

De heer Michel Lemaire komt terug op de kwestie van de presentiegelden. Een directeur van een vennootschap heeft gezegd dat bepaalde bestuurders in de problemen geraakt zijn met het RISVZ als gevolg van de betaling van presentiegelden.

De heer Rudi Vervoort zegt dat men in bepaalde gevallen geen bijdragen moet betalen. Hij geeft het voorbeeld van een gepensioneerde die presentiegeld krijgt in de gemeenteraad. In andere gevallen, zoals een mandaat in een coöperatieve vennootschap, moet men die wel betalen. Indien het jaarlijks bedrag van de bezoldigingen lager is dan 200.000 frank, wordt men van de betaling vrijgesteld, op voorwaarde dat men een aanvraag indient.

De heer Philippe Debry preciseert dat men in dat geval eerst gedurende twee jaar bijdragen moet betalen voordat men een terugbetaling krijgt.

De heer Michel Lemaire vraagt of dit geldt voor de waarnemers bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingscode.

De heer Jean-Pierre Cornelissen en de heer Philippe Debry kennen geen precieze gevallen.

De heer Rudi Vervoort wijst erop dat men kan onderhandelen met de belastingscontroleur om het presentiegeld als een vergoeding voor de kosten te beschouwen. Dat kan moeilijk in een ordonnantie bepaald worden. De regering moet daarover per OVM een akkoord bereiken.

Stemming

Artikel 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 21, dat ertoe strekt een nieuw artikel 9 in te voeren

De heer Philippe Debry geeft een verantwoording van dit amendement. De sociaal afgevaardigden moeten uitdrukkelijk de opdracht krijgen om de adviesraden te controleren. Deze precisering is nodig, want het is niet vanzelfsprekend dat de bestaande formulering de adviesraden omvat. Bijgevolg moet artikel 27 van de Huisvestingscode worden gewijzigd.

Stemming

Amendement nr. 21 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement n° 22, à l'article 27
du Code du logement

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'amendement n° 22 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Modifications légistiques à apporter

Le Président soulève quelques problèmes de coordination de texte posés par les quatre articles votés précédemment. Il s'agit d'une part de problèmes de formulation, et d'autre part de problèmes posés par les définitions à l'article 2, puisqu'on intègre cette ordonnance dans le Code du Logement. La première définition, celle de "société", se trouve déjà dans le Code du logement, et peut être supprimée dans cette proposition, à condition d'y remplacer chaque fois l'expression " société " par " société immobilière de service public ", comme défini dans le Code. La seconde définition, celle de "locataire", nécessite une définition spéciale pour le chapitre *Vibis*.

Le Président demande au Gouvernement qu'il réfléchisse à l'introduction d'une nouvelle définition du locataire dans le Code du logement, qui serait valable pour l'ensemble du Code. Cela permettrait alors de supprimer la disposition du futur article *29bis*, introduisant une définition spécifique au chapitre *Vibis*.

La proposition d'ordonnance doit être renumérotée, pour ne plus comporter que trois articles, l'article 2 insérant tout le chapitre *Vibis* dans le Code du logement, comportant les articles *29bis* à *29nonies*.

D'autre part, le Président invite les commissaires à constater les modifications légistiques qui ont été apportées aux articles 1 à 4 de la proposition, déjà votés.

Vote

Les modifications légistiques apportées aux articles 1 à 4 sont adoptées à l'unanimité des 9 membres présents.

Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Amendement nr. 22, op artikel 27
van de Huisvestingscode

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Amendement nr. 22 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Noodzakelijke wetgevingstechnische wijzigingen

De voorzitter wijst op enkele problemen op het vlak van de tekstoördinatie als gevolg van de goedgekeurde artikelen. Het gaat om problemen op het vlak van de formulering, maar ook om problemen bij de definities in artikel 2, want deze ordonnantie wordt in de Huisvestingscode opgenomen. De eerste definitie, die van 'maatschappij', staat reeds in de Huisvestingscode en mag in dit voorstel geschrapt worden, op voorwaarde dat het woord 'maatschappij' telkens vervangen wordt door 'openbare vastgoedmaatschappij', zoals bepaald in de Code. De tweede definitie, die van 'huurder' moet een meer specifieke definitie worden voor hoofdstuk *Vibis*.

De voorzitter vraagt de regering na te denken over de invoering van een nieuwe definitie van 'huurder' in de Huisvestingscode, die zou kunnen gelden voor de volledige Code. Op die manier zou de bepaling van het toekomstige artikel *29bis*, dat een specifieke definitie in hoofdstuk *Vibis* invoegt, geschrapt kunnen worden.

Het voorstel van ordonnantie moet hernummerd worden. Het zal slechts drie artikelen meer tellen. Artikel 2 voegt het volledige hoofdstuk *Vibis* in de Huisvestingscode in, met de artikelen *29bis* tot *29nonies*.

De voorzitter vraagt de commissieleden vast te stellen welke wetgevingstechnische wijzigingen aangebracht zijn in de reeds aangenomen artikelen 1 tot 4 van het voorstel.

Stemming

De wetgevingstechnische wijzigingen in de artikelen 1 tot 4 worden bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden aangenomen.

Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

XV. Approbation du rapport

Moyennant quelques corrections, le rapport est approuvé par la Commission à l'unanimité des 9 membres présents.

Les rapporteurs,
Françoise SCHEPMANS
Michèle CARTHÉ

Le Président,
Philippe DEBRY

XV. Goedkeuring van het verslag

Mits enkele verbeteringen, is het verslag door de Commissie goedgekeurd bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

De rapporteurs,
Françoise SCHEPMANS
Michèle CARTHÉ

De voorzitter,
Philippe DEBRY

XVI. Texte adopté par la commission
PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
 du 9 septembre 1993 portant
 modification du Code du Logement**

Article 1^{er}

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

Article 2 (ancien article Ibis)

Il est inséré dans l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement un chapitre *VIbis* nouveau, qui dispose :

"Chapitre *VIbis* : Des conseils consultatifs des locataires

Article 29bis (ancien article 2)

Au sens du présent chapitre, il faut entendre par locataire, le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Article 29ter (ancien article 3)

Il est institué auprès de chaque société immobilière de service public un conseil consultatif des locataires.

Article 29quater (ancien article 4)

Chaque conseil consultatif des locataires comprendra entre cinq et quinze représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la société immobilière de service public depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Ne peuvent être élus ni siéger les locataires qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée les condamnant pour non respect de leurs obligations envers la société immobilière de service public.

XVI. Tekst aangenomen door de commissie
VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
 van 9 september 1993 houdende
 de wijziging van de Huisvestingscode**

Artikel 1

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

Artikel 2 (oud artikel Ibis)

In de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode wordt een hoofdstuk *VI bis* ingevoegd, luidend :

"Hoofdstuk *VIbis* : Adviesraden van de huurders

Artikel 29bis (oud artikel 2)

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder huurder, de huurder en de personen ouder dan 16 jaar die officieel onder zijn dak leven.

Artikel 29ter (oud artikel 3)

In elke openbare vastgoedmaatschappij wordt een adviesraad van de huurders opgericht.

Artikel 29quater (oud artikel 4)

Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit vijf tot vijftien vertegenwoordigers van de huurders, vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de regering te bepalen procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de regering vastgesteld.

De samenstelling en de werking van de adviesraden van de huurders worden door de regering vastgesteld, na advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens tien maanden huurder van de openbare vastgoedmaatschappij zijn. De huurders die bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan veroordeeld zijn omdat ze hun verplichtingen tegenover de openbare vastgoedmaatschappij niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben.

L'élection ne sera validée que si 5 % au moins des locataires participent au vote. En cas de non validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de trois mois.

Au cas où il n'existe pas de conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si 10 % des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt douze mois après la précédente élection. Un conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa, est renouvelé d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre des compétences du conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la Société du Logement de la Région bruxelloise qui lui procure les moyens de fonctionnement. La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Article 29quinquies (ancien article 5)

La société immobilière de service public transmet au conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le conseil peut inviter un représentant du Conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la société immobilière de service public, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, l'attribution des logements et tout autre dossier concernant des personnes. Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La société immobilière de service public met à la disposition du conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la société immobilière de service public. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spa-

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens 5 % van de huurders aan de stemming deelgenomen heeft. Ingeval de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van drie maanden.

Ingeval er geen adviesraad bestaat wegens een te lage opkomst bij de verkiezingen of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als 10 % van de huurders daarom vraagt. Die aanvraag mag niet eerder dan twaalf maanden na de vorige verkiezing worden ingediend. Een adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt ambtshalve vernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode.

Iedere huurder mag de vergaderingen van de adviesraad bijwonen en zijn leden vragen stellen in verband met de bevoegdheden van de raad.

De regering richt een beroepscommissie op, benoemt de voorzitter en de leden ervan en stelt de werkwijze ervan vast na advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Ze heeft haar zetel bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die haar de werkingsmiddelen verschaft. De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake geschillen betreffende de verkiezingen.

Artikel 29quinquies (oud artikel 5)

De openbare vastgoedmaatschappij bezorgt de adviesraad van de huurders de informatie die nodig is om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval kan de raad een aangewezen vertegenwoordiger van de raad van bestuur uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers gekozen uit de leden van de adviesraad van de huurders nemen deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij, doch mogen niet aanwezig zijn bij de behandeling van de agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toekenning van de woningen en enig ander dossier over personen. Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze mogen bijwonen, beschikken die vertegenwoordigers over dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht.

De openbare vastgoedmaatschappij stelt de nodige lokalen ter beschikking van de adviesraad van de huurders om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de openbare vastgoedmaatschappij. Die vergaderingen kunnen naargelang

tiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le conseil consultatif n'est pas institué, la société immobilière de service public a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tout point que 5% des locataires demandent d'inscrire.

Article 29sexies (ancien article 6)

§ 1er. – Le conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du Conseil d'administration de la société immobilière de service public, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. – Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du conseil consultatif des locataires est requis sur :

- les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la société immobilière de service public, dont le montant dépasse un million hors TVA, indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- la ou les méthodologies établies par la société immobilière de service public en vue du calcul des charges locatives, le décompte annuel des charges locatives, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci et le montant des provisions y afférents;
- l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mises en conformité requises à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- tout programme de la société immobilière de service public, en ce compris ceux auxquels elle est associée;
- tout programme par lequel la société immobilière de service public entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale et d'information.

§ 3. – Le Conseil consultatif ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié de ses membres n'est pas présente. La

van het aantal woningen en van de geografische ligging per wooncomplex georganiseerd worden.

Wanneer er geen adviesraad wordt ingesteld, is de openbare vastgoedmaatschappij verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen op een vergadering tijdens welke de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het animatieprogramma voor de verschillende vestigingsplaatsen van sociale wooncomplexen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat minstens 5 % van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken.

Artikel 29sexies (oud artikel 6)

§ 1. – De adviesraad van de huurders brengt op eigen initiatief of op verzoek van de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij, adviezen uit over alle andere kwesties dan individuele kwesties en die met zijn bevoegdheden verband houden.

§ 2. – Behalve in dringende gevallen die verantwoord worden door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is het voorafgaande advies van de adviesraad van de huurders vereist voor :

- de programma's voor het onderhoud, de renovatie en de inrichting van de gebouwen en de omgeving, onverschillig de wijze van financiering van de openbare vastgoedmaatschappij, voor een bedrag van meer dan 1 miljoen, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen;
- de methode(s) die de openbare vastgoedmaatschappij vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze van verdeling en het bedrag van de desbetreffende voorzieningen;
- de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;
- elk programma inzake collectieve voorzieningen van de openbare vastgoedmaatschappij zelf of waarbij zij betrokken is;
- elk programma in verband met culturele of sociale animatie en informatie dat de openbare vastgoedmaatschappij de huurders wil aanbieden.

§ 3. – De adviesraad kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Als dat quorum niet aanwezig is, roept hij een tweede vergadering bijeen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté. L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le conseil consultatif dans le mois de sa saisine; passé ce délai il est réputé émis.

§ 4. – Les avis du conseil consultatif comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La société immobilière de service public informe à intervalles réguliers et au minimum deux fois par an le conseil des suites réservées à ses avis. Si elle ne suit pas l'avis émis par le conseil consultatif des locataires, la société immobilière de service public motive sa décision.

§ 5. – Le conseil consultatif peut, de sa propre initiative ou à la demande de la société immobilière de service public, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Article 29septies (ancien article 7)

La Société du Logement de la Région bruxelloise contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la société immobilière de service public de leur ressort. La Société du Logement de la Région bruxelloise annule le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des sociétés immobilières de service public dans les matières visées à l'article 29sexies § 2 pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 29octies (ancien article 7bis)

La Société du Logement de la Région bruxelloise organise l'information des locataires des sociétés immobilières de service public quant au rôle du conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du conseil consultatif institué auprès de la société immobilière de service public.

Article 29nonies (ancien article 8)

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget les montants nécessaires au fonctionnement des conseils consultatifs des locataires ; il en arrête les modalités d'attribution. "

Article 3 (ancien article 9)

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 27 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du

In de convocatie voor die tweede vergadering wordt die mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld. De adviesraad brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag ; na het verstrijken van deze termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de adviesraad vermelden de minderheidstandpunten die door ten minste twintig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd. De openbare vastgoedmaatschappij deelt aan de adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste tweemaal per jaar mee welk gevolg er aan de adviezen is gegeven. Als de openbare vastgoedmaatschappij het advies van de adviesraad van de huurders niet volgt, dient ze haar beslissing te motiveren.

§ 5. – De adviesraad kan op eigen initiatief of op verzoek van de openbare vastgoedmaatschappij op de vestigingsplaatsen van de sociale woningen animatieactiviteiten organiseren of eraan meewerken.

Artikel 29septies (oud artikel 7)

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij controleert, volgens de door de regering vastgestelde regels, de werking van de adviesraden van de huurders en het goede verloop van de betrekkingen ervan met hun openbare vastgoedmaatschappij. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de openbare vastgoedmaatschappijen over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 29sexies, § 2, en waarvoor geen advies ingewonnen is.

Artikel 29octies (oud artikel 7bis)

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geeft de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen voorlichting omtrent de taak van de adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de voortgezette opleiding van de huurders die verkozen zijn tot lid van de bij de openbare vastgoedmaatschappij opgerichte adviesraad.

Artikel 29nonies (oud artikel 8)

De regering trekt jaarlijks op haar begroting de kredieten uit die nodig zijn voor de werking van de adviesraden van de huurders en stelt de toekenningsregels ervan vast. "

Artikel 3 (oud artikel 9)

De laatste zin van het tweede lid van artikel 27 van de ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 9 sep-

code du logement, est complétée par les mots : "en ce compris celles prévues au chapitre *VIbis*".

Le point 2 du dernier alinéa du même article est complété par les mots : "en ce compris celles prévues au chapitre *VIbis*."

tember 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode wordt aangevuld met : ", met inbegrip van de voorschriften vervat in Hoofdstuk *VIbis*."

Punt 2 van het laatste lid van hetzelfde artikel wordt met de volgende woorden aangevuld: ", met inbegrip van de voorschriften vervat in Hoofdstuk *VIbis*."

XVI. Annexes**Annexe I****Amendements**

N° 1 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Titre et article Ibis

a) Modifier le titre de la proposition comme suit :
" Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement ".

b) Insérer un article Ibis rédigé comme suit : " Il est inséré dans l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement un chapitre VI bis intitulé 'Des Conseils consultatifs des locataires' ".

JUSTIFICATION

L'ensemble de la législation concernant le logement social est incluse dans l'ordonnance du 9 septembre 1993, couramment appelée le " Code du Logement ".

La cohérence commande donc d'insérer la présente proposition dans le code du logement sous la forme d'un chapitre autonome.

Le vote de cet amendement supposera une modification formelle de tous les articles qui devront commencer par " Il est inséré dans la même ordonnance un article ... "

N° 2 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 2

Remplacer au deuxième tiret le mot "majeures" par les mots "de plus de 16 ans".

JUSTIFICATION

Il est intéressant d'associer les jeunes à participer à ces élections, afin de les impliquer à la vie de leur société.

XVI. Bijlagen**Bijlage I****Amendementen**

Nr 1 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Opschrift en artikel Ibis

a) Het opschrift van het voorstel als volgt te wijzigen:
" Voorstel van ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode "

b) Een artikel Ibis in te voegen, luidend : " In de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode wordt een hoofdstuk VI bis ingevoegd met als opschrift 'Adviesraden van de huurders' "..

VERANTWOORDING

De hele wetgeving over de sociale huisvesting is vervat in de ordonnantie van 9 september 1993, die doorgaans de Huisvestingscode wordt genoemd.

Omwille van de coherentie dient dit voorstel bijgevolg in de Huisvestingscode te worden ingevoegd in de vorm van een afzonderlijk hoofdstuk.

Als dit amendement aangenomen wordt, zullen alle artikelen formeel gewijzigd moeten worden en als volgt moeten beginnen : "In dezelfde ordonnantie wordt een artikel... ingevoegd."

Nr 2 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 2

In het tweede streepje het woord "volwassen" te doen vervallen en na het woord "personen" de woorden "ouder dan 16 jaar" in te voegen.

VERANTWOORDING

Het is interessant om de jongeren aan die verkiezingen te laten deelnemen om hen bij het reilen en zeilen van hun maatschappij te betrekken.

N° 3 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter au début de l'alinéa 1 : " *Chaque conseil consultatif comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires*".

JUSTIFICATION

Il convient d'assurer un nombre minimum de représentants des locataires afin d'éviter qu'un trop petit nombre de personnes, non représentatives de l'ensemble des locataires, constituent de manière permanente un organe désincarné des préoccupations réelles des habitants. De même, un trop grand nombre rendrait difficile l'organisation des élections, mais aussi les travaux des conseils consultatifs.

N° 4 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Supprimer dans le premier alinéa les mots " *le cas échéant*".

JUSTIFICATION

Il convient d'assurer de prévoir l'existence de suppléants afin d'assurer un fonctionnement optimal des conseils consultatifs et le maintien d'un nombre suffisant de représentants de locataires en cas de départ de certains d'entre eux. L'absence de suppléants ne pourra cependant être retenu comme motif pour ne pas mettre en place un comité consultatif.

N° 5 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter à la fin du premier alinéa la phrase suivante: " *Pour être éligibles, les candidats aux élections doivent être locataires de la société depuis au moins 12 mois*".

Nr. 3 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

In het begin van het eerste lid " *Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders*" **toe te voegen.**

VERANTWOORDING

Er is een minimumaantal vertegenwoordigers van de huurders vereist om te voorkomen dat een te klein aantal personen die niet representatief voor alle huurders zijn, een vast orgaan vormen dat geen voeling heeft met de echte problemen van de bewoners. Anderzijds zou een te groot aantal vertegenwoordigers niet alleen de organisatie van de verkiezingen, maar ook de werkzaamheden van de adviesraden bemoeilijken.

Nr 4 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

In het eerste lid de woorden " *in voorkomend geval*" **te doen vervallen.**

Verantwoording

Er dient in plaatsvervangers te worden voorzien om te zorgen voor een optimale werking van de adviesraden en in een voldoende aantal vertegenwoordigers van de huurders ingeval sommige zouden vertrekken. Gebrek aan plaatsvervangers is echter geen geldige reden om geen adviesraad op te richten.

Nr. 5 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

Aan het slot van het eerste lid de volgende zin toe te voegen : " *Om verkiesbaar te zijn moeten de kandidaten bij de verkiezingen minstens 12 maanden huurder van de maatschappij zijn*".

JUSTIFICATION

L'ancienneté exigée correspond à une volonté d'impliquer les locataires justifiant déjà d'une certaine expérience et donc d'une connaissance suffisante des problèmes liés aux locataires qu'ils ont vocation de représenter.

N° 6 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter au premier alinéa la phrase suivante :

"Ne peuvent être élus les locataires qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée les condamnant pour non respect de leurs obligations envers la société".

JUSTIFICATION

Il ne nous semble pas opportun de permettre l'élection de locataires qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire, ce qui suppose l'existence d'importants arriérés de loyer.

N° 7 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter à l'alinéa 1 :

"L'élection ne sera validée que si 5% des locataires participent au vote. En cas de non validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de trois mois."

JUSTIFICATION

Il ne nous semble pas opportun de mettre en place des structures participatives en l'absence de volonté de la part des principaux intéressés. Nous proposons donc l'instauration d'un minimum de participation à l'élection pour la mise en place effective du conseil consultatif. Néanmoins, si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle élection sera organisée dans les trois mois. Un second tour se justifie afin de rencontrer l'esprit de l'ordonnance qui vise à insuffler une dynamique participative chez les locataires.

VERANTWOORDING

De vereiste anciënniteit beantwoordt aan het streven om de huurders die reeds een zekere ervaring kunnen aantonen en dus voldoende kennis hebben van de problemen van de huurders die ze willen vertegenwoordigen, bij de adviesraden te betrekken.

Nr. 6 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

Aan het eerste lid de volgende zin toe te voegen :

"De huurders die bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan veroordeeld zijn omdat ze hun verplichtingen tegenover de maatschappij niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden."

VERANTWOORDING

Het lijkt ons niet opportuun dat huurders tegen wie een rechterlijk beslissing is uitgesproken, verkozen kunnen worden, want zulks doet vermoeden dat ze een grote huurachterstand hebben.

Nr 7 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

Aan het eerste lid toe te voegen:

"De verkiezing wordt pas geldig verklaard als 5 % van de huurders aan de stemming deelgenomen heeft. Ingeval de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van drie maanden."

VERANTWOORDING

Het lijkt ons niet opportuun om inspraakstructuren op te zetten als de grootste belanghebbenden dat niet wensen. Wij stellen bijgevolg een minimumopkomst bij de verkiezing voor als voorwaarde voor de daadwerkelijke oprichting van een adviesraad. Als het quorum niet aanwezig is, wordt echter een nieuwe verkiezing gehouden binnen drie maanden. Een tweede verkiezing strookt met de geest van de ordonnantie die ertoe strekt de huurders tot inspraak aan te zetten.

N° 8 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter à l'alinéa 1 :

"Au cas où il n'existe pas de conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si 10% des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente procédure d'élection."

JUSTIFICATION

Il convient de laisser la possibilité à 10 % des locataires de demander l'organisation d'une élection d'un conseil consultatif de locataires; sans attendre l'échéance triennale.

N° 9 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 4

Ajouter un nouveau alinéa rédigé comme suit :

" Les réunions du conseil consultatif sont publiques, les locataires non élus au conseil consultatif peuvent assister aux réunions de ce dernier et interpellier les membres du conseil consultatif dans le cadre de leurs compétences. "

JUSTIFICATION

La volonté des locataires est la mise en place d'une structure de concertation de type participatif, ouverte à l'ensemble de la communauté des locataires et d'éviter que le conseil consultatif ne devienne une chambre de réflexion et de décision qui perde le contact avec la base que le conseil consultatif des locataires est censé représenter.

N° 10 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 5

Insérer un deuxième alinéa rédigé comme suit :

Nr. 8 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

Aan het eerste lid toe te voegen:

"Ingeval er geen adviesraad bestaat of wegens een te lage opkomst bij de verkiezingen of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als 10 % van de huurders daarom vraagt. Die aanvraag mag niet eerder dan 12 maanden na de vorige verkiezing worden ingediend."

VERANTWOORDING

Het moet mogelijk zijn om een verkiezing van een adviesraad van de huurders te organiseren als 10 % van de huurders daarom vraagt, zonder drie jaar te moeten wachten.

Nr. 9 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 4

Een nieuw lid in te voegen, luidend:

"De vergaderingen van de adviesraad zijn openbaar. De niet-gekozen huurders mogen de vergaderingen van de adviesraad bijwonen en de leden van de adviesraad vragen stellen in verband met hun bevoegdheden."

VERANTWOORDING

De huurders wensen dat er een op inspraak geschoeide overlegstructuur wordt opgezet die voor alle huurders openstaat. Ze willen niet dat de adviesraad een bezinnings- en beslissingsorgaan wordt dat het contact verliest met de basis die hij geacht wordt te vertegenwoordigen.

Nr. 10 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 5

Een tweede lid in te voegen, luidend :

" Deux représentants du conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, peuvent assister aux réunions du conseil d'administration de la société, à l'exception des points concernant le personnel de la société, l'attribution des logements et tout autre dossier concernant des personnes. Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative. "

JUSTIFICATION

Une des conditions du bon fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sera la qualité des échanges d'informations entre ceux-ci et les Conseils d'administration des sociétés.

Afin d'assurer un échange actif d'information et un dialogue régulier, nous proposons que deux représentants des Conseils consultatifs assistent aux réunions du Conseil d'administration des sociétés.

Cependant, afin d'assurer la confidentialité sur les questions de personnes (locataires et personnel de la société), il ne pourraient assister aux délibérations concernant ces points.

N° 11 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

*Article 5***Ajouter un dernier alinéa rédigé comme suit :**

" Le conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires afin de faire rapport de leur activité. En fonction du nombre de logement et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements. "

JUSTIFICATION

Il est primordial qu'un retour soit assuré périodiquement vers les locataires. Nous proposons donc l'organisation de réunions, au moins une fois par an, au cours desquelles les membres du conseil consultatif font rapport de ces activités.

"Twee uit de leden van de adviesraad van de huurders gekozen vertegenwoordigers mogen de vergaderingen van de raad van bestuur van de maatschappij bijwonen, doch mogen niet aanwezig zijn bij de behandeling van de agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toekenning van de woningen en enig ander dossier over personen. Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze mogen bijwonen, beschikken die vertegenwoordigers over dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht."

VERANTWOORDING

Een van de voorwaarden voor een goede werkwijze van de adviesraden van de huurders is de kwaliteit van de onderlinge informatie-uitwisseling met de raden van bestuur van de maatschappijen.

Om actieve informatie-uitwisseling en een regelmatige dialoog te bewerkstelligen, stellen we voor dat twee vertegenwoordigers van de adviesraden de vergaderingen van de raad van bestuur van de maatschappijen bijwonen.

Om de vertrouwelijke behandeling van persoonlijke kwesties (huurders en personeel van de maatschappij) te garanderen, mogen ze echter niet deelnemen aan de besprekingen van die punten.

Nr. 11 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

*Artikel 5***Een laatste lid in te voegen, luidend:**

"De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden om verslag uit te brengen over zijn activiteiten. Die vergaderingen kunnen naargelang van het aantal woningen en van de geografische ligging per wooncomplex georganiseerd worden."

VERANTWOORDING

Het is primordiaal dat de huurders regelmatig feedback krijgen. Wij stellen bijgevolg voor om minstens eenmaal per jaar een vergadering te organiseren tijdens welke de leden van de adviesraad verslag uitbrengen van hun activiteiten.

N° 12 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 5

Ajouter un dernier alinéa rédigé comme suit :

"Lorsque le conseil consultatif n'est pas institué, la société a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tout point que 5% des locataires demandent d'inscrire."

JUSTIFICATION

Si pour une raison ou une autre, le conseil consultatif n'a pu être mis en place, il convient d'assurer aux locataires une information régulière sur une série de points les concernant.

N° 13 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Au § 1, supprimer les mots " Sauf dans les cas d'urgence amenés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles ".

Au § 2, rajouter au début de la phrase : " Sauf dans les cas d'urgence amenés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles ".

JUSTIFICATION

Tel que rédigé, le texte n'a pas de sens.

N° 14 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Au § 2, remplacer les mots " tout programme d'entretien et de rénovation " par : " les programmes d'entretien,

Nr. 12 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 5

Een laatste lid in te voegen, luidend :

"Wanneer er geen adviesraad wordt ingesteld, is de maatschappij verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen op een vergadering tijdens welke de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het animatieprogramma voor de locaties van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat minstens 5 % van de huurders op de agenda wil plaatsen worden besproken."

VERANTWOORDING

Als de adviesraad om een of andere reden niet kon worden opgericht, dienen de huurders regelmatig ingelicht te worden over een aantal punten waarbij ze belang hebben.

Nr. 13 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

In § 1, de woorden "Behalve in die dringende gevallen welke het gevolg zijn van uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden" te doen vervallen.

In § 2, aan het begin van de zin de volgende zinsnede toe te voegen : "Behalve in dringende gevallen die het gevolg zijn van uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is" en het woord "is" tussen de woorden "huurders" en "vereist" te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De huidige versie van de tekst heeft geen zin.

Nr. 14 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

In § 2, de woorden "elk onderhouds- en renovatieprogramma" te vervangen door "de programma's voor het

de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement ".

JUSTIFICATION

Il convient d'ajouter les programmes d'aménagement des abords et de l'environnement des logements.

N° 15 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Au § 2, compléter le troisième tiret par les mots :

"sauf mises en conformité requises à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information."

JUSTIFICATION

Dans la mesure où la société adapte son règlement pour le mettre en conformité avec la réglementation régionale, une simple information du conseil consultatif suffit.

N° 16 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Au § 2, 4° tiret, supprimer le mot "ou".

JUSTIFICATION

Ce mot est inutile. Il doit s'agir d'une erreur de retranscription.

N° 17 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Insérer au § 3 une première phrase rédigée comme suit :

onderhoud, de renovatie en de inrichting van de gebouwen en de omgeving".

VERANTWOORDING

De programma's voor de inrichting van de omgeving van de woningen moeten eraan toegevoegd worden.

Nr. 15 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

In § 2, het derde streepje aan te vullen met de volgende woorden:

"tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld."

VERANTWOORDING

Als de maatschappij haar reglement in overstemming brengt met de gewestelijke reglementering, volstaat een eenvoudige kennisgeving aan de adviesraad.

Nr. 16 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

In § 2, 4e streepje het woord "of" te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit woord is overbodig. Waarschijnlijk gaat het om een fout bij het overschrijven.

Nr. 17 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

In het begin van § 3, een zin in te voegen, luidend:

"Le Conseil consultatif ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié de ses membres n'est pas présente. La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté."

JUSTIFICATION

Il convient de fixer un quorum pour les avis à remettre par le Conseil consultatif. Cependant, afin d'éviter tout blocage de son action suite à des absences volontaires ou involontaires, il pourra se prononcer au cours de nouvelle réunion portant sur les mêmes points et annonçant explicitement que l'avis pourra être rendu, même sans quorum.

N° 18 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Au § 4, ajouter in fine la phrase suivante :

" Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la société motive sa décision. "

JUSTIFICATION

Afin d'assurer la prise en compte de l'avis du conseil consultatif, il convient que la société motive toute décision qui s'en écarte.

N° 19 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 6

Ajouter un § 5 rédigé comme suit :

"Le conseil consultatif peut, de sa propre initiative ou à la demande de la société, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux."

JUSTIFICATION

Il faut permettre aux conseils consultatifs de jouer également un rôle d'animation au sein des sociétés.

"De adviesraad kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Als dat quorum niet aanwezig is, roept hij een tweede vergadering bijeen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is. In de convocaties voor die tweede vergadering wordt die mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld."

VERANTWOORDING

Er dient een quorum te worden vastgesteld voor de adviezen die de adviesraad moet uitbrengen. Om te voorkomen dat zijn werkzaamheden geblokkeerd worden door opzettelijke of onopzettelijke afwezigheden, zal de adviesraad zich tijdens een nieuwe vergadering kunnen uitspreken over dezelfde punten en daarbij uitdrukkelijk vermelden dat hij zijn advies zelfs zonder quorum kan uitbrengen.

Nr. 18 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

Aan het slot van § 4 de volgende zin toe te voegen:

"Als de maatschappij het advies van de adviesraad van de huurders niet volgt, dient ze haar beslissing te motiveren."

VERANTWOORDING

Om ervoor te zorgen dat rekening wordt gehouden met het advies van de adviesraad, moet de maatschappij elke beslissing motiveren die van dat advies afwijkt.

Nr. 19 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 6

Een § 5 toe te voegen, luidend:

"De adviesraad kan op eigen initiatief of op verzoek van de maatschappij op de locaties van de sociale woningen animatieactiviteiten organiseren of eraan meewerken."

VERANTWOORDING

De adviesraden moeten eveneens voor animatie in de maatschappijen kunnen zorgen.

N° 20 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Insérer un nouvel article 7bis

" La Société du Logement de la Région de Bruxelles organise l'information des locataires des sociétés immobilières de service public quant au rôle du conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du conseil consultatif institué auprès de la société immobilière de service public. "

JUSTIFICATION

Les développements de la proposition mentionnent le caractère indispensable d'une information et d'une formation continue des personnes appelées à composer les conseils consultatifs. Il semble toutefois opportun de reprendre cet important élément dans le texte même de l'ordonnance.

La SLRB apparaît comme l'organisme neutre et compétent tout désigné pour assurer tant l'information des locataires des SISP quant à l'objet, quant au rôle et quant au financement du conseil consultatif, de même que la formation continue des personnes désignées pour le composer.

N° 21 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Insérer un article 9 nouveau, rédigé comme suit :

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 27 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement, est complétée par les mots :

" en ce compris celles prévues au chapitre VIbis "

JUSTIFICATION

Il faut donner explicitement au délégué social la mission de veiller au respect des dispositions prévues par le nouveau chapitre VIbis.

Nr. 20 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Een nieuw artikel 7bis in te voegen

"De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geeft de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen voorlichting omtrent de taak van de adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de voortgezette opleiding van de huurders die verkozen zijn tot lid van de bij de openbare vastgoedmaatschappij opgerichte adviesraad."

VERANTWOORDING

In de toelichting bij het voorstel van ordonnantie wordt gewezen op de voortdurende voorlichting en opleiding van de huurders uit wie de adviesraden samengesteld zullen worden. Het lijkt echter opportuun om die belangrijke idee in de tekst van de ordonnantie te herhalen.

De BGHM komt voor als de aangewezen neutrale en bevoegde instelling om de huurders van de OVM's te informeren over het doel, de taak en de financiering van de adviesraad en om te zorgen voor de voortgezette opleiding van de huurders die tot lid van de adviesraad zijn gekozen.

Nr. 21 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Een nieuw artikel 9 in te voegen luidend :

De laatste zin van het tweede lid van artikel 27 van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode wordt aangevuld met:

", met inbegrip van de voorschriften vervat in Hoofdstuk VIbis."

VERANTWOORDING

Aan de sociaal afgevaardigde dient uitdrukkelijk de opdracht te worden gegeven om toe te zien op de naleving van de bepalingen vervat in het nieuwe hoofdstuk VIbis.

N° 22 (de MM. Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISEN, Mme Brigitte GROUWELS, M. Sven GATZ et Mme Adelheid BYTTEBIER)

Article 9 (nouveau)

Ajouter un deuxième alinéa à l'article 9 (nouveau), rédigé comme suit :

Le point 2 du dernier alinéa du même article est complété par les mots : " en ce compris celles prévues au chapitre VIbis. "

JUSTIFICATION

Il convient de demander aux délégués sociaux d'intégrer dans leur rapport annuel leurs avis sur le fonctionnement du conseil consultatif.

Cela facilitera la réalisation d'un évaluation globale du dispositif proposé par la présente proposition d'ordonnance.

N° 23 (de M. Yaron PESZTAT)

Il est ajouté à l'amendement n° 8 la phrase suivante:

" Un conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est renouvelé d'office pour la durée du triennat qui suit. "

Nr. 22 (van de heren Philippe DEBRY, Rudi VERVOORT, Vincent DE WOLF, Jean-Pierre CORNELISSEN, mevr. Brigitte GROUWELS, de heer Sven GATZ en mevr. Adelheid BYTTEBIER)

Artikel 9 (nieuw)

Een nieuw tweede lid toe te voegen luidend:

Punt 2 van het laatste lid van hetzelfde artikel wordt met de volgende woorden aangevuld: ", met inbegrip van de voorschriften vervat in Hoofdstuk VIbis. "

VERANTWOORDING

De sociale afgevaardigden moeten verzocht worden om hun mening over de werkwijze van de adviesraad in hun jaarlijks syntheseverslag te integreren.

Zodoende zal het gemakkelijker zijn om een allesomvattende evaluatie van de door dit voorstel van ordonnantie voorgestelde regeling uit te voeren.

Nr. 23 (van de heer Yaron PESZTAT)

De volgende zin wordt aan amendement nr. 8 toegevoegd:

" Een adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt ambtshalve vernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode. "