

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

19 OKTOBER 2001

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van
de ordonnantie van 12 februari 1998
tot oprichting van sociale woningbureaus**

Memorie van toelichting

1. Beginselen die ten grondslag liggen aan de actie van de sociale woningbureaus

De sociale woningbureaus, in het Nederlands beter bekend als sociale verhuurkantoren, spelen een relevante rol in het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Zij dragen er mede toe bij dat gestalte gegeven wordt aan het recht voor elkeen op een waardige woning krachtens het beginsel gesteld door artikel 23 van de Grondwet.

Ze zijn samengesteld als VZW en vervullen een bemiddelende opdracht tussen de houders van de zakelijke rechten van de goederen enerzijds en de huurders anderzijds.

Als de houder van de zakelijke rechten, hetzij als eigenaar hetzij als vruchtgebruiker, het beheer over een goed toevertrouwt aan een sociaal verhuurkantoor, hetzij in de vorm van een beheersmandaat hetzij middels een huurcontract, dan weet deze zich in alle omstandigheden verzekerd van de gewaarborgde inning van het huurgeld.

Het sociaal verhuurkantoor zelf neemt het vastgoedbeheer van het goed op zich. Dit beheer beperkt zich niet tot het gebouwenbeheer in de nauwe betekenis van het woord.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

19 OCTOBRE 2001

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 12 février 1998 portant création
des agences immobilières sociales**

Exposé des motifs

1. Les principes guidant l'action des agences immobilières sociales

Les agences immobilières sociales, parfois plus connues sous le sigle AIS, jouent un rôle significatif dans le cadre de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Elles contribuent, elles aussi, à matérialiser le droit pour chacun à disposer d'un logement décent, en vertu du principe posé par l'article 23 de la Constitution.

Organisée sous forme d'A.S.B.L., elles sont médiatrices entre les titulaires de droits réels des biens, d'une part, et les locataires, d'autre part.

Le titulaire de droits réels, qu'il soit propriétaire ou usufruitier, lorsqu'il confie un bien en gestion à une agence immobilière sociale, que ce soit en vertu d'un mandat de gestion ou d'un contrat de location, se voit accorder la garantie de bénéficiaire, en tout état de cause, du paiement du loyer.

L'agence immobilière sociale, quant à elle, prend en charge la gestion immobilière du bien. Cette gestion ne se borne pas à la gestion du bâtiment au sens strict du terme.

Het sociaal verhuurkantoor dient in voorkomend geval te zorgen voor een sociale begeleiding van kwetsbare huurders. Het is verplicht een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met het OCMW van de gemeente met het grondgebied waarop het kantoor het grootste aantal woningen in beheer genomen heeft.

Daarenboven kan het samenwerkingsakkoord sluiten met verenigingen die actief zijn in de armoedebestrijding.

Historisch gezien verrichtten verscheidene verenigingen reeds een dergelijk beheer nog vóór een specifiek juridisch kader werd ingevoerd. In het Brussels Gewest dateren de eerste initiatieven immers al van vrijwel twintig jaar geleden.

De wetgevende noodzaak beantwoordde aan een tweevoudige doelstelling :

- de bestaande sociale verhuurkantoren een betere stabiliteit bieden door werkingssubsidies toe te kennen;
- de oprichting van nieuwe sociale verhuurkantoren aanmoedigen.

(Cfr. hierover : N. BERNARD in samenwerking met D. MAILLARD « Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ? », Journal des Tribunaux, 1999, blz. 145 tot 150.)

De drie Gewesten hebben een juridisch kader ingevoerd dat beantwoordt aan de hierboven vermelde doelstellingen :

- Het Waals gewest met een besluit van de Waalse Regering van 29 juli 1994;
- Het vlaams Gewest met een besluit van de Vlaamse Regering van 21 oktober 1997;
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de ordonnantie van 12 februari 1998.

2. De sociale verhuurkantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Op dit ogenblik zijn 12 sociale verhuurkantoren erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke regering.

Negen sociale verhuurkantoren werden opgezet op initiatief van de associatieve sector in de ruime zin van het begrip. Bij sommige van deze kantoren hebben vertegenwoordigers van de openbare vastgoedmaatschappijen zitting in de Raad van Bestuur.

Drie sociale verhuurkantoren werden opgericht op initiatief van plaatselijke besturen.

L'agence immobilière sociale est amenée, le cas échéant, à assurer un accompagnement social des locataires en situation de fragilité. Elle est tenue de conclure une convention de collaboration avec le CPAS ou la commune sur le territoire de laquelle elle gère la part la plus importante des logements pris en gestion.

Elle peut, en outre, conclure des accords de collaboration avec des associations actives en matière de lutte contre la pauvreté.

Historiquement, plusieurs associations ont assumés un tel type de gestion avant la mise en place d'un cadre juridique spécifique. En Région bruxelloise, les premières initiatives datent, en effet, d'il y a près de vingt ans.

La nécessité de légiférer a répondu à un double objectif :

- assurer aux A.I.S. existantes une meilleure stabilité, en leur octroyant des subsides de fonctionnement;
- encourager la création de nouvelles A.I.S.

(Voir à ce sujet : N. Bernard en collaboration avec D. MAILLARD « Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ? », Journal des Tribunaux, 1999, p. 145 à 150).

Les trois Régions ont mis en place un cadre juridique répondant aux objectifs exposés ci-dessus :

- La Région wallonne par un arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1994,
- La Région Flamande par un arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997,
- La Région de Bruxelles-Capitale par l'ordonnance du 12 février 1998.

2. Les Agences immobilières sociales en Région de Bruxelles-Capitale

12 agences immobilières sociales sont actuellement agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Neuf agences immobilières sociales ont été mises sur pied à l'initiative du secteur associatif, au sens large du terme. Certaines d'entre-elles intègrent dans leur conseil d'administration des représentants de sociétés immobilières de service public.

Trois agences immobilières sociales ont été mises sur pied à l'initiative de pouvoirs locaux.

Op 1 december 2000 beheerden zij 578 woningen, terwijl dat er op 1 december 1999 nog 452 waren, een niet te verwaarlozen vooruitgang met 126 woningen.

Specifiek voor de regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake sociale verhuurkantoren zijn de huurdersdoelgroepen.

De sociale verhuurkantoren worden verzocht zich te richten op twee soorten doelgroepen :

- gezinnen met inkomsten die lager zijn dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen;
- gezinnen met inkomsten die 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen. Een derde van de woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden beheerd kan aan deze doelgroep worden toegewezen.

In de praktijk werd op 1 december 1999 89 % van de woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden beheerd bewoond door gezinnen met een inkomen lager dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen.

3. De voorgestelde wijzigingen

In het hoofdstuk huisvesting van de regeringsverklaring wordt sterk de nadruk gelegd op de nood aan verdere uitbouw van de sociale verhuurkantoren.

Van bij de aanvang van de legislatuur werd hiertoe een breed overleg georganiseerd met alle verhuurkantoren, uitgaand van het Begeleidingscomité opgericht krachtens artikel 20 van het besluit van 19 november 1998 van de Brusselsche Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de sociale woningbureaus.

In de context van dit overleg is een aanpassing van de regelgeving op verscheidene punten noodzakelijk gebleken, meer bepaald met het oog op :

- een efficiëntere subsidiëring van de sociale verhuurkantoren voor wat betreft de werkingskosten en de toepassing van de gewestelijke tussenkomst met betrekking tot het huurverschil,
- in verhouding tot deze efficiëntere subsidiëring, een relatieve verlichting van de financiële last op huurders met inkomens lager dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen,
- een gemakkelijker beheer van de transitwoningen waarvoor een interessante samenwerking werd opgezet met de sectoren van de opvangthuizen.

Met deze doelen voor ogen moeten wijzigingen worden aangebracht, zowel aan de ordonnantie van 12 februari 1998

A la date du 1^{er} décembre 2000, elles gèrent 578 logements, alors qu'à la date du 1^{er} décembre 1999, elle en géraient 452, soit une progression significative de 126 logements.

L'une des particularités de la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'AIS a trait aux publics visés en tant que locataires.

Les AIS sont invitées à viser deux types de public :

- les ménages dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission du logement social;
- les ménages dont les revenus sont supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social. Un tiers des logements gérés par une AIS peut être attribué à ce type de public.

Dans les faits, à la date du 1^{er} décembre 1999, 89 % des logements gérés par les AIS étaient occupés par des ménages dont les revenus étaient inférieurs aux revenus d'admission du logement social.

3. Les modifications proposées

La déclaration gouvernementale insiste, dans sa section consacrée au logement, sur la nécessité de développer les agences immobilières sociales.

Dès le début de la législature, à cet effet, une large concertation a été mise sur pied avec l'ensemble des agences immobilières au départ du Comité d'accompagnement mis sur pied en vertu de l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales.

Dans le cadre de cette concertation, il est apparu nécessaire d'adapter la réglementation sur plusieurs points, et ceci afin de permettre, notamment, :

- une subsidiation plus efficace des agences immobilières sociales en ce qui concerne les frais de fonctionnement et la mise en œuvre effective de l'intervention régionale relative au différentiel locatif,
- en lien avec cette subsidiation plus efficace, un allègement relatif de la charge financière pesant sur les locataires dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission du logement social,
- une gestion facilitée des logements de transit pour lesquels des collaborations intéressantes ont été mises sur pied avec les secteurs des maisons d'accueil.

En conséquence, des modifications sont à apporter tant à l'ordonnance du 12 février 1998 qu'à l'arrêté du gouver-

als aan het besluit van de Regering van 19 november 1998, dat nadien zal worden aangepast.

Voor de ordonnantie van 12 februari 1998 hebben de voorgestelde wijzigingen betrekking op de volgende elementen :

- in de ordonnantie wordt het begrip transitwoningen ingevoerd en wordt de Regering bevoegd gemaakt om een typeovereenkomst vast te stellen van toepassing op een specifiek type woning;
- in de ordonnantie wordt uitdrukkelijk ingevoerd dat de subsidieerbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen moeten zijn;
- er wordt een einde gemaakt aan de mogelijkheid om aan gezinnen met een inkomen lager dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen een bijdrage te vragen in de beheerskosten van het sociaal verhuurkantoor dat hun woning beheert;
- de toelatingsvoorwaarden voor de huurders worden versterkt, waarbij in de ordonnantie een niet-eigenaarsvoorwaarde wordt ingevoerd zoals die ook bestaat in de sociale huisvestingssector.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen specifieke toelichting.

Artikel 2

Met het oog op een betere uniformisering van de terminologie gebruikt in het Vlaams en in het Brussels Gewest wordt de benaming « het sociaal woningbureau » vervangen door « het sociaal verhuurkantoor ».

Artikel 3

De toevoeging van de omschrijving van de transitwoning aan de in de Ordonnantie bepaalde omschrijvingen is verantwoord door de noodzaak om de regering te machtigen een standaard bewoningsovereenkomst vast te stellen die de bewoner bindt aan het sociaal verhuurkantoor.

De voorgestelde omschrijving verschilt van deze vermeld in het besluit van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale woningbureaus met betrekking tot de duur van de toegestane bewoning. Deze duur dient op achttien maanden te worden gebracht.

Uit overleg met de sociale verhuurkantoren die transitwoningen beheren blijkt immers dat de verlenging van twaalf tot achttien maanden verantwoord is door het specifieke type

nement du 19 novembre 1998 qui sera modifié ultérieurement.

En ce qui concerne l'ordonnance du 12 février 1998, les modifications proposées portent sur :

- l'inclusion dans l'ordonnance de la notion de logement de transit et l'habilitation donnée au Gouvernement de déterminer une convention d'occupation-type applicable à ce type de logement;
- l'inclusion expresse dans l'ordonnance de la localisation en Région de Bruxelles-Capitale des logements susceptibles d'être subsidiés;
- la suppression de la possibilité de demander aux ménages dont les revenus sont inférieurs au revenus d'admission du logement social une participation dans les frais de gestion de l'AIS qui gère le logement qu'elles occupent;
- un renforcement des conditions d'accès dans le chef des locataires, en incluant dans l'ordonnance une condition de non-propriété équivalente à celles existant dans le secteur du logement social.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Afin de réaliser une meilleure uniformisation de la terminologie utilisée en Région flamande et en Région bruxelloise, l'intitulé « het sociaal woningbureau » est remplacé par « het sociaal verhuurkantoor ».

Article 3

L'inclusion de la définition de logement de transit dans les définitions déterminées par l'Ordonnance se justifie de par la nécessité d'habiliter le gouvernement à arrêter une convention d'occupation-type liant l'occupant à l'agence immobilière.

La définition proposée diffère de celle reprise dans l'arrêté du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales quant à la durée de l'occupation autorisée. Il y a lieu de porter cette durée à un délai de dix huit mois.

Il ressort, en effet, de la concertation avec les AIS gérant des logements de transit que cet allongement de douze à dix huit mois se justifie de par le type de travail social d'ac-

sociale begeleiding dat werd uitgewerkt met de doelgroep van mensen in moeilijkheden die tot de transitwoningen toegang krijgen.

De bestaande samenwerking met onthaalhuizen draagt bij tot een betere uitbouw van een duurzaam inschakelingsproject in een kwaliteitswoning voor een doelgroep die ernstige moeilijkheden heeft gekend.

De omschrijving in artikel 1, 3°, van het besluit van 19 november 1998 zal in overeenstemming hiermee aangepast worden in het voorontwerp van besluit tot wijziging van dit besluit, dat vervolgens aan de regering zal worden voorgelegd.

Artikel 4

Er worden twee wijzigingen voorgesteld aan artikel 3 van de Ordonnantie.

A) De eerste wijziging machtigt de regering uitdrukkelijk om de inhoud van twee bijkomende standaardakten vast te stellen :

- Het standaard beheersmandaat voor een woning of een gebouw dat de houder van de zakelijke rechten aan het sociaal verhuurkantoor bindt.

De inhoud van dit standaardmandaat kreeg reeds een feitelijke omschrijving bij de aanneming van het besluit van 19 november 1998. Dit werd als bijlage aan het besluit toegevoegd. Hij werd overigens goedgekeurd door alle sociale verhuurkantoren die het beheer toepassen op grond van de techniek van het beheersmandaat.

Toch lijkt het nuttig dit naar aanleiding van deze hervorming van de ordonnantie uitdrukkelijk op te nemen in de lijst met standaardakten die de regering mag vaststellen.

- De bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning aan het sociaal verhuurkantoor bindt.

Voor het nut van deze toevoeging dient verwezen te worden naar de toelichting van artikel 3.

Bij de vaststelling van deze bewoningsovereenkomst zal rekening worden gehouden met het evenwicht tussen de plichten die wegen op de partners van de overeenkomst en het specifieke begeleidingswerk dat tot stand moet worden gebracht met de bewoners van de transitwoningen.

B) De tweede wijziging heeft betrekking op de voorwaarden waaraan de woning moet voldoen om in aanmerking te worden genomen in het raam van de wetgeving van toepassing op de sociale verhuurkantoren.

Met het oog op een maximale helderheid van de regelgeving op dit vlak wordt voorgesteld uitdrukkelijk een vereiste

compagnement spécifique développé avec le public en difficulté accédant à ces logements de transit.

Les collaborations existant avec les maisons d'accueil contribuent à mieux construire un projet d'insertion durable dans un logement de qualité pour un public ayant connu des difficultés majeures.

La définition contenue dans l'article 1^{er}, 3°, de l'arrêté du 19 novembre 1998 sera adaptée en conséquence, dans le cadre de l'avant-projet d'arrêté modifiant cet arrêté, qui sera proposé subséquemment à l'approbation du gouvernement.

Article 4

Deux modifications sont proposées à l'article 3 de l'Ordonnance.

A) La première modification habilite expressément le gouvernement à déterminer le contenu de deux actes-types supplémentaires :

- le mandat-type de gestion de logement ou d'appartement qui unit le titulaire des droits réels à l'agence immobilière sociale.

Le contenu de ce mandat-type a, de fait, déjà été défini à l'occasion de l'adoption de l'arrêté du 19 novembre 1998. Il figure en annexe de cet arrêté. Il a d'ailleurs été adopté par l'ensemble des AIS pratiquant la gestion sur base de la technique du mandat de gestion.

Il s'avère néanmoins utile, à l'occasion de la présente réforme de l'ordonnance, de l'inclure expressément dans la liste des actes-types que le gouvernement est habilité à arrêter.

- la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

Concernant l'utilité de cette ajoute, il y a lieu de renvoyer aux commentaires de l'article 3.

A l'occasion de la détermination de cette convention d'occupation, il sera tenu compte de l'équilibre entre les obligations pesant sur les différentes parties à la convention et le travail spécifique d'accompagnement à développer avec les occupants des logements de transit.

B) La seconde modification porte sur les conditions à remplir par le logement pour qu'il puisse être pris en considération dans le cadre de la réglementation relative aux agences immobilières sociales.

Dans un but de clarifier au maximum la réglementation à ce sujet, il est proposé d'ajouter expressément aux exi-

met betrekking tot de ligging van de woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toe te voegen aan de bestaande vereisten inzake bewoonbaarheid.

Eén enkel sociaal verhuurkantoor beheert 5 woningen gelegen in Vlaams Brabant. Het betreft woningen die het reeds in beheer had vooraleer de regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter zake in voege trad. Voor deze woningen werd geen subsidie gevraagd en evenmin toegekend.

Artikel 5

Zoals de teksten het vandaag voorzien, kan het huurgeld dat de huurder aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, verhoogd worden met een bijdrage van het gezin aan de beheerskosten van het kantoor, dit tot een maximale verhouding van 10 % van het huurgeld dat gestort wordt aan de houder van de zakelijke rechten voor gezinnen met inkomsten die niet hoger zijn dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen en 20 % voor gezinnen met inkomsten hoger dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen (artikel 9 van het besluit van 19 november 1998).

Deze mogelijkheid om het huurgeld te verhogen, wordt principieel aangevochten door sommige beheerders van sociale verhuurkantoren en door verscheidene belangenverenigingen van de allerarmsten.

Gelet op de wijzigingen die zullen worden aangebracht aan het besluit van 19 november 1998 inzake subsidiëring (artikelen 13 en 14) wordt voorgesteld deze mogelijkheid tot verhoging te schrappen voor gezinnen met inkomsten lager dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen.

Artikel 6

In een streven naar betere plaatselijke integratie wordt aan de gemeenten en OCMW's die een samenwerkingsakkoord onderschreven hebben, de mogelijkheid geboden een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voor te behouden voor een geselecteerde doelgroep.

Article 7

Er wordt een wijziging voorgesteld aan artikel 8 van de ordonnantie.

Er wordt voorgesteld als voorwaarde toe te voegen dat kandidaat-gezinnen voor een woning beheerd door een sociaal verhuurkantoor geen eigendom mogen hebben.

Deze regel stemt overeen met het principe dat geldt in de sociale huisvestingssector.

gences existant en matière de salubrité une exigence relative à la localisation du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Une seule AIS gère 5 logements situés en Brabant flamand. Il s'agit ici de logements gérés antérieurement à la mise en place de la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale en la matière. Aucun subside n'a été demandé ni octroyé pour ces logements.

Article 5

En l'état actuel des textes, le loyer payé par le locataire à l'agence immobilière sociale peut être majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'AIS, et ceci dans une proportion maximale de 10 % du montant du loyer versé au titulaire des droits réels pour les ménages ne disposant pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social et de 20 % pour les ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social (article 9 de l'arrêté du 19 novembre 1998).

Cette faculté de majoration du loyer est particulièrement contestée, sur le plan des principes, par certains gestionnaires d'AIS et par plusieurs représentants d'associations défendant les intérêts des plus démunis.

Compte tenu des modifications qui seront apportées à l'arrêté du 19 novembre 1998 en matière de subsidiation (articles 13 et 14), il est proposé de supprimer cette faculté de majoration pour les ménages ne disposant pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Article 6

Dans un souci d'une meilleure intégration locale, les communes et les CPAS signataires d'un accord de collaboration se voient reconnaître l'éventualité de se réserver un certain quota de logements sur leur territoire respectif afin de pouvoir l'affecter à un public sélectionné.

Article 7

Une modification est proposée à l'article 8 de l'ordonnance.

Il est proposé d'ajouter une condition de non-propriété dans le chef des ménages candidats à un logement géré par une AIS.

Cette règle est équivalente à celle existant dans le secteur du logement social.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huis-
vesting,

Eric TOMAS

De Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest, bevoegd voor Huisvesting,

Alain HUTCHINSON

Le Ministre du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de
l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé du Logement,

Alain HUTCHINSON

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

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van
de ordonnantie van 12 februari 1998
tot oprichting van sociale woningbureaus**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de minister en van diens staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De minister en de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting worden ermee belast aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie voor te leggen waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In de Nederlandse tekst van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus worden de woorden « het sociaal woningbureau » vervangen door « het sociaal verhuurkantoor ».

Artikel 3

In artikel 2 van dezelfde ordonnantie worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) Na punt 1°, wordt een nieuw punt 2° ingevoegd dat luidt als volgt :
« Transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt.. »;
- b) De daaropvolgende nummering wordt aangepast als volgt :
- « 3° gezin : » in plaats van « 2° gezin »;
 - « 4° inkomsten : » in plaats van « 3° inkomsten »;
 - « 5° gezinsinkomsten : » in plaats van « 4° gezinsinkomsten »;
 - « 6° sociaal verhuurkantoor » in plaats van « 5° sociaal woningbureau »;
 - « 7° openbare vastgoedmaatschappij » in plaats van « 6° openbare vastgoedmaatschappij »;
 - « 8° toelatingsinkomsten voor de sociale woningen » in plaats van « 7° toelatingsinkomsten voor de sociale woningen »;
 - « 9° regering » in plaats van « 8° regering ».

Artikel 4

Artikel 3 van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

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

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 12 février 1998 portant création
des agences immobilières sociales**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur proposition de son ministre et de son secrétaire d'Etat en charge du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le ministre et le secrétaire d'Etat en charge du Logement sont chargés de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le texte néerlandais de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, les mots « het sociaal woningbureau » sont remplacés par « het sociaal verhuurkantoor ».

Article 3

A l'article 2 de la même ordonnance sont apportées les modifications suivantes :

- a) après le 1°, il est inséré un 2° nouveau rédigé comme suit : « Logement de transit : logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix huit mois. »;
- b) la numérotation subséquente est modifiée comme suit :
- « 3° ménage : » en lieu et place de « 2° ménage »;
 - « 4° revenus : » en lieu et place de « 3° revenus »;
 - « 5° revenus du ménage : » en lieu et place de « 4° revenus du ménage »;
 - « 6° agence immobilière sociale : » en lieu et place de « 5° agence immobilière sociale »;
 - « 7° société immobilière de service public : » en lieu et place de « 6° société immobilière de service public »;
 - « 8° revenus d'admission du logement social » en lieu et place de « 7° revenus d'admission du logement social »;
 - « 9° gouvernement » en lieu et place de « 8° gouvernement ».

Article 4

L'article 3 de la même ordonnance est modifié comme suit :

1° Het derde lid van paragraaf 2 wordt aangevuld met de volgende woorden : « het standaard beheersmandaat voor een woning of een gebouw dat de houder van de zakelijke rechten aan het sociaal verhuurkantoor bindt en de bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning aan het sociaal verhuurkantoor bindt ».

2° In paragraaf 3 worden de woorden « in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en » ingevoegd tussen het woord « moeten » en de woorden « voldoen aan de door de regering gestelde woonbaarheidsvoorwaarden ».

Artikel 5

Artikel 5, § 1, tweede streepje, van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met de tekst : « voor woningen toegekend aan gezinnen met inkomsten die 50 % hoger liggen dan het toelatingsinkomen voor de sociale woningen ».

Artikel 6

In artikel 7, 3°, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt de zin « Dit akkoord kan voorzien in het voorbehoud van een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. » ingevoegd tussen de zinnen « met het oog op de verwezenlijking van hun doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociaal verhuurkantoor beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het verhuurkantoor zijn project wil ontwikkelen. » en « De regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft. ».

Artikel 7

In artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt de zin « Het mag geen volledig eigenaar, noch vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan een bedrag dat door de regering wordt vastgesteld. » ingevoegd tussen de zinnen « Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor, mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning » en « Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomsten 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning. »

Gedaan te Brussel,

Voor de regering,

Minister-Voorzitter,

François-Xavier de DONNEA

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

Eric TOMAS

De Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting,

Alain HUTCHINSON

1° Le troisième alinéa du paragraphe 2 est complété par les mots suivants : « le mandat-type de gestion de logement ou d'immeuble qui unit le titulaire de droits réels à l'agence immobilière sociale et la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale ».

2° Au paragraphe 3, les mots « être situés en Région de Bruxelles-Capitale et » sont insérés entre les mots « par l'agence immobilière sociale doivent » et les mots « répondre aux conditions de salubrité ».

Article 5

L'article 5, § 1^{er}, deuxième tiret, de la même ordonnance est complété par ce qui suit : « pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social ».

Article 6

A l'article 7, 3°, alinéa 1^{er}, de la même ordonnance, la phrase « Cet accord de collaboration peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale destiné à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que ces logements se trouvent situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés » est insérée entre les phrases « Conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. » et « Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le gouvernement ».

Article 7

Dans l'article 8, § 1^{er}, de la même ordonnance, la phrase « Il ne peut pas être plein propriétaire, ni usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à un montant fixé par le gouvernement » est insérée entre les phrases « Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social » et « Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social ».

Fait à Bruxelles, le

Pour le gouvernement,

Ministre-Président,

François-Xavier de DONNEA

Le Ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement,

Alain HUTCHINSON

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, derde kamer, op 20 april 2001 door de minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus », heeft op 12 juni 2001 het volgende advies gegeven :

STREKKING VAN HET ONTWERP

De wijzigingen welke het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie beoogt aan te brengen in de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus komen neer op wat volgt :

- in de Nederlandse tekst van de ordonnantie wordt de term « sociaal woningbureau » vervangen door « sociaal verhuurkantoor » (artikel 2 van het ontwerp);
- het begrip « transitwoning » wordt ingevoerd (ontworpen artikel 2, 2^o – artikel 3 van het ontwerp);
- de regering wordt gemachtigd om een « standaardbeheersmandaat » voor een woning of een gebouw op te stellen dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor en om een « bewoningsovereenkomst » op te stellen voor transitwoningen (ontworpen artikel 3, § 2, derde lid – artikel 4, 1^o, van het ontwerp);
- er wordt bepaald dat de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd, in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest gelegen moeten zijn (ontworpen artikel 3, § 3 – artikel 4, 2^o, van het ontwerp);
- de mogelijkheid om aan de huurders een bijdrage te vragen in de beheerskosten van het sociaal verhuurkantoor wordt voortaan beperkt tot de gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de eigenlijke toelatingsinkomsten (ontworpen artikel 5, § 1, tweede streepje – artikel 5 van het ontwerp);
- er wordt voorzien in de mogelijkheid om, in het samenwerkingsakkoord dat de sociale verhuurkantoren sluiten met een of meer gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, te bepalen dat een aantal woningen uit de betrokken gemeenten aan een specifieke doelgroep worden voorbehouden (ontworpen artikel 7, 3^o, eerste lid – artikel 6 van het ontwerp);
- ten slotte wordt bepaald dat een gezin, om in aanmerking te komen als huurder van een woning beheerd door een sociaal verhuurkantoor, geen volledig eigenaar, noch vruchtgebruiker mag zijn van een onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan een door de regering vastgesteld bedrag (ontworpen artikel 8, § 1 – artikel 7 van het ontwerp).

ONTWERP VAN DE TEKST

Voorafgaande opmerking

In de voordrachtformule en het dispositief van het indieningsbesluit is telkens sprake van de minister bevoegd voor Huisvesting en van « de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting ». De bedoelde staatssecretaris zou ook het indieningsbesluit medeondertekenen.

Artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen bepaalt dat de gewestelijke staatssecretarissen geen deel uitmaken van de regering. Krachtens artikel 4 van die bijzondere wet wordt de gewestelijke wetgevende macht gezamenlijk uit-

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, troisième chambre, saisi par le ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 20 avril 2001, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales », a donné le 12 juin 2001 l'avis suivant :

PORTÉE DU PROJET

Les modifications que l'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis entent apporter à l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales se résument comme suit :

- dans le texte néerlandais de l'ordonnance, les mots « sociaal woningbureau » sont remplacés par « sociaal verhuurkantoor » (article 2 du projet);
- la notion de « logement de transit » est introduite (article 2, 2^o, en projet – article 3 du projet);
- le gouvernement est habilité à établir un « mandat type de gestion » de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale, et à établir une « convention d'occupation » pour les logements de transit (article 3, § 2, alinéa 3, en projet – article 4, 1^o, du projet);
- il est disposé que les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale (article 3, § 3, en projet – article 4, 2^o, du projet);
- la possibilité de demander aux locataires une participation aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale est désormais limitée aux ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission proprement dits (article 5, § 1^{er}, deuxième tiret, en projet – article 5 du projet);
- la possibilité est créée de prévoir, dans l'accord de collaboration conclu par les agences immobilières sociales avec une ou plusieurs communes ou un ou plusieurs centres publics d'aide sociale, que, dans les communes concernées, un quota de logements est réservé à un public spécifique (article 7, 3^o, alinéa 1^{er}, en projet – article 6 du projet);
- enfin, il est disposé que pour pouvoir être locataire d'un logement géré par une agence immobilière sociale, le ménage ne peut être ni plein propriétaire, ni usufruitier d'un bien immeuble dont le revenu cadastral est supérieur à un montant fixé par le gouvernement (article 8, § 1^{er}, en projet – article 7 du projet).

EXAMEN DU TEXTE

Observation préalable

Dans la formule de présentation et dans le dispositif de l'arrêté de présentation, il est chaque fois fait état du ministre en charge du Logement et du « secrétaire d'Etat en charge du Logement ». Il conviendrait que le secrétaire d'Etat en question soit associé au contreseing de l'arrêté de présentation.

L'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises dispose que les secrétaires d'Etat régionaux ne font pas partie du gouvernement. En vertu de l'article 4 de cette loi spéciale, le pouvoir législatif régional est exercé conjointement par le Conseil

geoeffend door de Raad en de regering. Zoals de Raad van State reeds meermaals heeft opgemerkt, volgt uit die bepalingen dat de gewestelijke staatssecretarissen geen wetgevend initiatiefrecht hebben.

Daaruit volgt dat de aan de minister toegevoegde staatssecretaris niet mag worden vermeld in de voordrachtformule en het dispositief van het indieningsbesluit en dat hij evenmin bevoegd is om dat besluit mede te ondertekenen.

Indieningsbesluit

1. In de Nederlandse tekst van de voordrachtformule schrijve men « Op voorstel van ... » in plaats van « Op de voordracht van ... ».
2. De formule waarbij een minister belast wordt om een ontwerp van ordonnantie in te dienen, redigere men als volgt :

« De minister van Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt : ».

Artikel 2

Dit artikel strekt ertoe in de Nederlandse tekst van de voornoemde ordonnantie van 12 februari 1998, de woorden « het sociaal woningbureau » te vervangen door de woorden « het sociaal verhuurkantoor ».

In de Nederlandse tekst van het opschrift van de ordonnantie, die allicht ook in dezelfde zin moet worden aangepast, is sprake van « sociale woningbureaus ».

Naast de woorden « het sociaal woningbureau » worden in de Nederlandse tekst van het dispositief van de ordonnantie ook nog de volgende termen gehanteerd :

- « sociaal woningbureau » (artikel 2, 5°);
- « het sociale woningbureau » (artikelen 3, § 1, 4, § 2, en 7, 3°, eerste lid);
- « het bureau » (artikelen 3, § 2, tweede lid, en 5, §§ 1 en 2);
- « sociale woningbureaus » (artikelen 6, § 1, en 7, inleidende zin);
- « het woningbureau » (artikel 7, 3°, eerste lid en tweede lid).

Teneinde rekening te houden met die variërende terminologie, dient artikel 2 van het ontwerp te worden geredigeerd als volgt :

« Art. 2. – In de Nederlandse tekst van het opschrift van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus, wordt het woord « woningbureaus » vervangen door « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van het dispositief van dezelfde ordonnantie worden de woorden « woningbureau » en « woningbureaus » telkens vervangen door respectievelijk « verhuurkantoor » en « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van de artikelen 3, § 2, tweede lid, en 5, §§ 1 en 2, van dezelfde ordonnantie wordt het woord « bureau » telkens vervangen door « verhuurkantoor ».

Artikel 3

Dit artikel strekt ertoe in artikel 2 van de ordonnantie van 12 februari 1998 een nieuw 2° in te voegen (artikel 3, a) en de nummering van de bestaande bepalingen sub 2° tot 8° te vervangen door 3° tot 9° (artikel 3, b).

et le gouvernement. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a déjà observé à maintes reprises, il résulte de ces dispositions que les secrétaires d'Etat régionaux ne disposent pas d'un droit d'initiative législative.

Il s'ensuit que le secrétaire d'Etat adjoint au ministre ne peut être mentionné, ni dans la formule de présentation, ni dans le dispositif de l'arrêté de présentation, et qu'il n'est pas davantage compétent pour cosigner cet arrêté.

Arrêté de présentation

1. Dans le texte néerlandais de la formule de présentation, on écrira « Op voorstel van ... » au lieu de « Op de voordracht van ... ».
2. La formule chargeant un ministre de présenter un projet d'ordonnance doit être rédigée comme suit :

« Le ministre du Logement est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit : ».

Article 2

Cet article vise à remplacer les mots « het sociaal woningbureau » par les mots « het sociaal verhuurkantoor » dans le texte néerlandais de l'ordonnance du 12 février 1998 précitée.

Dans le texte néerlandais de l'intitulé de l'ordonnance, qui doit naturellement être modifié en conséquence, il est question de « sociale woningbureaus ».

En plus des mots « het sociaal woningbureau », il est également fait usage, dans le texte néerlandais du dispositif de l'ordonnance, des mots suivants :

- « sociaal woningbureau » (article 2, 5°);
- « het sociale woningbureau » (articles 3, § 1^{er}, 4, § 2, et 7, 3°, alinéa 1^{er});
- « het bureau » (articles 3, § 2, alinéa 2, et 5, §§ 1^{er} et 2);
- « sociale woningbureaus » (articles 6, § 1^{er}, et 7, phrase introductive);
- « het woningbureau » (article 7, 3°, alinéas 1^{er} et 2).

Afin de tenir compte de cette terminologie variée, on rédigera l'article 2 du projet comme suit :

« Art. 2. – Dans le texte néerlandais de l'intitulé de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, le mot « woningbureaus » est remplacé par le mot « verhuurkantoren ».

Dans le texte néerlandais du dispositif de la même ordonnance, les mots « woningbureau » et « woningbureaus » sont chaque fois remplacés par « verhuurkantoor », d'une part, et « verhuurkantoren », d'autre part.

Dans le texte néerlandais des articles 3, § 2, alinéa 2, et 5, §§ 1^{er} et 2, de la même ordonnance, le mot « bureau » est chaque fois remplacé par le mot « verhuurkantoor ».

Article 3

Cet article vise à insérer un nouveau 2°, à l'article 2 de l'ordonnance du 12 février 1998 (article 3, a) et à remplacer la numérotation des dispositions existantes aux 2° à 8° par les points 3° à 9° (article 3, b).

Het verdient om wetgevingstechnische redenen geen aanbeveling bepalingen van een bestaande regeling te vernummen. De ontworpen bepaling zou beter als een « 1^obis » in artikel 2 van de ordonnantie van 12 februari 1998 worden ingevoegd. De bestaande nummering kan dan voorts ongewijzigd worden behouden.

Artikel 3 kan dan eenvoudig als volgt worden geredigeerd :

« Art. 3. – In artikel 2 van dezelfde ordonnantie wordt een 1^obis ingevoegd, luidend als volgt :

« 1^obis transitwoning : ... (verder zoals in het ontwerp) ». ».

Artikel 4

Het zou de leesbaarheid van de bepaling van artikel 4, 1^o, ten goede komen, indien dat artikel zou worden geredigeerd als volgt :

« Art. 4. – In artikel 3 van dezelfde ordonnantie worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o het derde lid van § 2 wordt vervangen als volgt :

« De regering stelt de volgende standaardakten vast :

1^o de standaard overeenkomst tussen de huurder en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten;

2^o het standaardbeheersmandaat voor een woning of een gebouw dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;

3^o de bewoningsovereenkomst tussen de bewoner van de transitwoning en het sociaal verhuurkantoor. »;

2^o in § 3 worden ... (verder zoals in het ontwerp) ». ».

Artikel 5

In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 5, § 1, tweede streepje, van de ordonnantie van 12 februari 1998 schrijve men, in overeenstemming met de in artikel 2, 7^o, gehanteerde terminologie, « de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen » in plaats van « het toelatingsinkomen voor de sociale woningen ».

Artikel 6

Dit artikel strekt ertoe een volzin in te voegen in artikel 7, 3^o, eerste lid, van de ordonnantie van 12 februari 1998.

De redactie van het artikel zou sterk kunnen worden vereenvoudigd indien het eerste lid van artikel 7, 3^o, volledig zou worden vervangen.

Artikel 6 zou dan geredigeerd kunnen worden als volgt :

« Art. 6. – Artikel 7, 3^o, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt vervangen als volgt :

« 3^o met het oog op ... wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden aan een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De regering zal ... sociale finaliteit betreffen. » ».

Pour des raisons de légistique, il n'est pas recommandé de renuméroter les dispositions d'une réglementation existante. Il serait préférable d'insérer la disposition en projet sous un « 1^obis » à l'article 2 de l'ordonnance du 12 février 1998. La numérotation existante pourra alors rester inchangée.

Dès lors, l'article 3 peut être rédigé simplement comme suit :

« Art. 3. – Dans l'article 2 de la même ordonnance, il est inséré un 1^obis, rédigé comme suit :

« 1^obis logement de transit : ... (la suite comme dans le projet) ». ».

Article 4

La disposition de l'article 4, 1^o, gagnerait en lisibilité si cet article était rédigé comme suit :

« Art. 4. – A l'article 3 de la même ordonnance, sont apportées les modifications suivantes :

1^o l'alinéa 3 du § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Le gouvernement établit les actes types suivants :

1^o le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;

2^o le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;

3^o la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale. »

2^o au § 3, les mots ... (la suite comme dans le projet) ». ».

Article 5

Dans le texte néerlandais de l'article 5, § 1^{er}, deuxième tiret, en projet de l'ordonnance du 12 février 1998, on écrira, conformément à la terminologie utilisée à l'article 2, 7^o, « de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen » au lieu de « het toelatingsinkomen voor de sociale woningen ».

Article 6

Cet article vise à insérer une phrase à l'article 7, 3^o, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 12 février 1998.

La rédaction de cet article pourrait être fortement simplifiée si tout l'alinéa 1^{er} de l'article 7, 3^o, était remplacé.

L'article 6 pourrait, dès lors, être rédigé comme suit :

« Art. 6. – L'article 7, 3^o, alinéa 1^{er}, de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante :

« 3^o conclure ... développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que ces logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales ... seront fixées par le gouvernement. ». ».

De Kamer was samengesteld uit

De heren	W. DEROOVER, D. ALBRECHT, P. LEMMENS, H. COUSY, A. SPRUYT,	eerste voorzitter, staatsraden, assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	F. LIEVENS,	griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de heer W. PAS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer L. VAN CALENBERGH, adjunct-referendaris.

De Griffier,

F. LIEVENS

De eerste Voorzitter,

W. DEROOVER

La chambre était composée de

Messieurs	W. DEROOVER, D. ALBRECHT, P. LEMMENS, H. COUSY, A. SPRUYT,	premier président, conseillers d'Etat, assesseurs de la section de législation,
Madame	F. LIEVENS,	greffier.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. D. ALBRECHT.

Le rapport a été présenté par M. W. PAS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VAN CALENBERGH, référendaire adjoint.

Le Greffier,

F. LIEVENS

Le premier Président,

W. DEROOVER

ONTWERP VAN ORDONNANTIE**houdende wijziging van
de ordonnantie van 12 februari 1998
tot oprichting van sociale woningbureaus**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voorstel van de minister en van diens staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De minister en de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting zijn ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In de Nederlandse tekst van het opschrift van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus wordt het woord « woningbureaus » vervangen door « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van het dispositief van dezelfde ordonnantie worden de woorden « woningbureau » en « woningbureaus » telkens vervangen door respectievelijk « verhuurkantoor » en « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van de artikelen 3, § 2, tweede lid, en 5, §§ 1 en 2, van dezelfde ordonnantie wordt het woord « bureau » telkens vervangen door « verhuurkantoor ».

Artikel 3

In artikel 2 van dezelfde ordonnantie wordt een 1°bis ingevoegd, luidend als volgt :

1°bis transitwoning : « Transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale

PROJET D'ORDONNANCE**modifiant l'ordonnance
du 12 février 1998 portant création
des agences immobilières sociales**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur proposition de son ministre et de son secrétaire d'Etat en charge du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le ministre et le secrétaire d'Etat en charge du Logement sont chargés de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le texte néerlandais de l'intitulé de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, le mot « woningbureaus » est remplacé par le mot « verhuurkantoren ».

Dans le texte néerlandais du dispositif de la même ordonnance, les mots « woningbureau » et « woningbureaus » sont chaque fois remplacés par « verhuurkantoor », d'une part, et « verhuurkantoren », d'autre part.

Dans le texte néerlandais des articles 3, § 2, alinéas 2, et 5, §§ 1^{er} et 2, de la même ordonnance, le mot « bureau » est chaque fois remplacé par le mot « verhuurkantoor ».

Article 3

Dans l'article 2 de la même ordonnance, il est inséré un 1°bis, rédigé comme suit :

1°bis logement de transit : « Logement de transit : logement destiné à un public spécifique auquel un accompa-

begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt. »;

Artikel 4

Artikel 3 van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

1° het derde lid van § 2 wordt vervangen als volgt :

« De regering stelt de volgende standaardakten vast :

1° De standaardovereenkomst tussen de huurder en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten;

2° Het standaardbeheersmandaat voor een woning of een gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten het sociaal verhuurkantoor;

3° De bewoningsovereenkomst tussen de bewoner van de transitwoning en het sociaal verhuurkantoor. »;

2° In § 3 worden de woorden « in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en » ingevoegd tussen het woord « moeten » en de woorden « voldoen aan de door de regering gestelde bewoonbaarheidsvoorwaarden ».

Artikel 5

Artikel 5, § 1, tweede streepje, van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met de tekst : « voor woningen toegekend aan gezinnen met inkomsten die 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen ».

Artikel 6

In artikel 7, 3°, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt de zin : « Met het oog op de verwezenlijking van hun doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociaal verhuurkantoor beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het verhuurkantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden aan een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft. ».

nement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix huit mois. »;

Article 4

L'article 3 de la même ordonnance est modifié comme suit :

1° L'article 3 du § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Le gouvernement établit les actes types suivants :

1° Le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;

2° Le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;

3° La convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale. » ;

2° Au § 3, les mots « être situés en Région de Bruxelles-Capitale et » sont insérés entre les mots « par l'agence immobilière sociale doivent » et les mots « répondre aux conditions de salubrité ».

Article 5

L'article 5, § 1^{er}, deuxième tiret, de la même ordonnance est complété par ce qui suit : « pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social ».

Article 6

L'article 7, 3°, alinéa 1^{er}, de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante : « Conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le gouvernement ».

Artikel 7

In artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt de zin « het mag geen volledig eigenaar, noch vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden en waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan een bedrag dat door de regering wordt vastgesteld. » ingevoegd tussen de zinnen « Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor, mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning » en « Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomsten 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning. »

Gedaan te Brussel, op 26 september 2001

Voor de Regering,

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

Eric TOMAS

De Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting,

Alain HUTCHINSON

Article 7

Dans l'article 8, § 1^{er}, de la même ordonnance, la phrase « Il ne peut pas être plein propriétaire, ni usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à un montant fixé par le gouvernement » est insérée entre les phrases « Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale, le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social » et « Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social ».

Fait à Bruxelles, le 26 septembre 2001

Pour le Gouvernement,

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement,

Alain HUTCHINSON