

# BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

20 NOVEMBER 2001

## ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

## VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie  
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Fatiha SAÏDI en  
de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. *Vaste leden* : De heer Yaron Pesztat, Voorzitter; de heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, mevr. Caroline Persoons, mevr. Françoise Schepmans, de heer Alain Daems, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.
2. *Plaatsvervangers* : Mevr. Marion Lemesre, de heren Alain Adriaens, Bernard Ide, Mohamed Azzouzi, Rudi Vervoort.
3. *Andere leden* : Mevr. Marie-Jeanne Riquet, de heren Jean-Jacques Boelpaep, François Roelants du Vivier, Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Philippe Smits, mevr. Magda De Galan, de heer Mahfoudh Romdhani, mevr. Evelyne Huytebroeck, mevr. Béatrice Fraiteur.

Zie :

**Stuk van de Raad :**  
A-223/1 – 2000/2001 : Ontwerp van ordonnantie.

# CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

20 NOVEMBRE 2001

## PROJET D'ORDONNANCE

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

## RAPPORT

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

par Mme Fatiha SAÏDI et  
M. Mostafa OUEZEKHTI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

1. *Membres effectifs* : M. Yaron Pesztat, Président; MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, Mmes Caroline Persoons, Françoise Schepmans, M. Alain Daems, Mme Fatiha Saïdi, M. Alain Bultot, Mme Michèle Carthé, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.
2. *Membres suppléants* : Mme Marion Lemesre, MM. Alain Adriaens, Bernard Ide, Mohamed Azzouzi, Rudi Vervoort.
3. *Autres membres* : Mme Marie-Jeanne Riquet, MM. Jean-Jacques Boelpaep, François Roelants du Vivier, Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Philippe Smits, Mme Magda De Galan, M. Mahfoudh Romdhani, Mmes Evelyne Huytebroeck, Béatrice Fraiteur.

Voir :

**Document du Conseil :**  
A-2231 – 2000/2001 : Projet d'ordonnance.

**Inhoudstafel**

I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson.....	3
II. Algemene bespreking .....	6
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	11
IV. Stemming over het geheel .....	13
V. Aangenomen tekst .....	15
Bijlage 1 : Amendement .....	18

**Table des matières**

I. Exposé introductif du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson.....	3
II. Discussion générale .....	6
III. Discussion des articles et votes.....	11
IV. Vote sur l'ensemble .....	13
V. Texte adopté.....	15
Annexe 1 : Amendement.....	18

## I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson

De Regeringsverklaring legt sterk de nadruk op de noodzakelijke uitbouw van de sociale verhuurkantoren.

En zoals hij u reeds eerder meedeelde, wenst de staatssecretaris alle punten ten uitvoer te brengen die in dit document worden vooropgesteld.

Van bij de aanvang van de legislatuur werd hiertoe een breed overleg opgezet met alle sociale verhuurkantoren binnen het begeleidingscomité dat werd opgericht bij besluit van de Regering dat de organisatie van deze kantoren regelt.

In het raam van dit overleg is het noodzakelijk gebleken dat de reglementering op verschillende punten wordt aangepast, met in hoofdzaak vier doelstellingen.

- In de eerste plaats, de invoering van een stimulans voor de verdere uitbouw van het park van de sociale verhuurkantoren.

Het voornemen van de staatssecretaris is de omvang van dit park te verdubbelen tegen het einde van de legislatuur.

- Ten tweede, een meer doeltreffende subsidiëring van de sociale verhuurkantoren wat de werkingskosten betreft. Hierdoor kunnen de sociale verhuurkantoren de weerslag van deze kosten op de huurprijzen verminderen en de mogelijkheden tot prospectie verhogen.
- Ten derde, in de context van deze meer doeltreffende subsidiëring, een verlichting van de financiële last op huurders met inkomsten lager dan de toelatingsinkomsten voor de sociale huisvesting, via een verhoging van de gewestelijke tegemoetkoming.
- Ten slotte, een soepeler beheer van de transitwoningen, waarvoor interessante samenwerkingsverbanden werden opgezet met de sectoren van de opvangtehuizen.

Vanuit dit perspectief is het noodzakelijk gebleken om de ordonnantie van 12 februari 1998 maar ook het Regeringsbesluit van 19 november 1998 aan te passen.

Voor de ordonnantie van 12 februari 1998 hebben de aanpassingen betrekking op vijf punten :

- In de eerste plaats moest in de ordonnantie het begrip « transitwoning » ingevoerd worden en moest de Regering gemachtigd worden een model-bewoningsovereenkomst vast te stellen van toepassing op dit type van woningen.

## I. Exposé introductif du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson

La déclaration gouvernementale insiste sur la nécessité de développer les Agences Immobilières Sociales.

Comme il a déjà eu l'occasion de l'affirmer devant la commission, le secrétaire d'Etat entend mettre en œuvre tous les points prévus dans l'accord de Gouvernement.

A cet effet, dès le début de la législature, une large concertation a été mise sur pied avec l'ensemble des AIS, au départ du Comité d'accompagnement créé par l'arrêté du Gouvernement organisant les AIS.

Dans le cadre de ces concertations, il est apparu nécessaire d'adapter la réglementation sur plusieurs points, principalement afin d'atteindre quatre objectifs.

- Premièrement, la mise en place d'incitants au développement du parc des AIS.

La volonté du secrétaire d'Etat est d'arriver à doubler ce parc d'ici à la fin de la législature.

- Deuxièmement, une subsidiation plus efficace des agences immobilières sociales en ce qui concerne les frais de fonctionnement. Ceci pourrait permettre aux AIS de diminuer la répercussion de ces frais sur les loyers demandés et d'augmenter les capacités de prospection.
- Troisièmement, en lien avec cette subsidiation plus efficace, un allègement de la charge financière pesant sur les locataires dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission du logement social, au travers d'une augmentation de l'intervention régionale.
- Enfin, quatrièmement, une gestion facilitée des logements de transit pour lesquels des collaborations intéressantes ont été mises sur pied avec le secteur des maisons d'accueil.

Dans cette perspective, il est apparu indispensable de modifier à la fois l'ordonnance du 12 février 1998 et l'arrêté du Gouvernement du 19 novembre 1998.

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

- Premièrement, 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.

Dankzij deze toevoeging kan de praktijk van de sector eenvormiger worden en kunnen overeenkomsten gesloten worden op grond van een duidelijke en juridisch nauwkeurige tekst.

- In de tweede plaats, moest de ordonnantie uitdrukkelijk vermelden dat woningen die voor subsidiëring in aanmerking komen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen moeten zijn, wat de eerste tekst had verzuimd.
- Ten derde, wordt de mogelijkheid opgeheven om aan gezinnen met een inkomen lager dan het toegangsincome voor de sociale huisvesting een deelneming te vragen in de beheerskosten van het sociaal verhuurkantoor dat hun woning beheert.

Wat dit betreft, moet opgemerkt worden dat de sociale verhuurkantoren in de praktijk volledig de doelgroep bereiken die het Gewest heeft vooropgesteld.

Op 31 oktober 2000 werd inderdaad 89 % van de door de sociale verhuurkantoren beheerde woningen bewoond door gezinnen met een inkomen lager dan het toegangsincome van de sociale huisvesting; 80 % van hen genoot overigens het bestaansminimum.

- Ten vierde, werden de toegangsvoorwaarden voor de huurders verstrengd door in de ordonnantie een niet-eigendomsvoorwaarde in te voeren overeenkomstig de bestaande regeling in de sociale huisvestingssector.
- De vijfde voorgestelde wijziging heeft betrekking op de toevoeging van een voorwaarde met betrekking tot het samenwerkingsakkoord tussen het sociaal verhuurkantoor en de gemeente(n) of OCMW'(s).

Deze nieuwe voorwaarde bepaalt : « 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 ».

Vandaag zijn immers bepaalde OCMW's of gemeentebesturen geneigd via de sociale verhuurkantoren de sociale vraag in hun gemeente af te wenden op andere gemeenten van het Gewest.

Parallel aan de bewerking van de ordonnantie is ook de wijziging voorzien van het besluit van de Regering van 19 november 1998.

Hier zijn zeven wijzigingen :

- 1° Een lichte versoepeling van de bewoningsnormen zodat kan worden voldaan aan de problematiek van eenoudergezinnen en grote gezinnen.

Cet ajout permettra d'unifier les pratiques du secteur et de conclure ces conventions sur la base d'un texte clair et juridiquement précis.

- Deuxièmement, afin de combler un oubli du texte initial, l'inclusion expresse dans l'ordonnance de la localisation en Région de Bruxelles-Capitale des logements susceptibles d'être subsidiés.
- Troisièmement, la suppression de la possibilité de demander aux ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social une participation dans les frais de gestion de l' AIS qui gère le logement qu'elles occupent.

A ce sujet il faut souligner que, dans les faits, les AIS ont parfaitement atteint le public qui était visé par cette législation.

En effet, le 31 octobre 2000, 89 % des logements gérés par les AIS étaient occupés par des ménages dont les revenus étaient inférieurs au revenu d'admission dans le logement social ; 80% d'entre eux étant par ailleurs des personnes bénéficiant du revenu minimum d'existence.

- Quatrièmement, un renforcement des conditions d'accès dans le chef des locataires, en incluant dans l'ordonnance une condition de non-propriété équivalente à celle existant dans le secteur du logement social.
- Enfin, la cinquième et dernière modification qui est proposée, concerne l'inclusion d'une condition quant à l'accord de collaboration à conclure entre l'Agence immobilière sociale et la ou les communes ou le ou les Centres publics d'Aide sociale.

Cette nouvelle condition prévoit que « 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 ».

Aujourd'hui en effet, certains CPAS ou administrations communales sont tentés de transférer, via les AIS, la demande sociale de leur commune vers d'autres communes de la Région.

Parallèlement à ce travail sur l'ordonnance, il est prévu de modifier l'arrêté du Gouvernement du 19 novembre 1998.

Ces modifications sont au nombre de sept, à savoir :

- 1° Un léger assouplissement des normes d'occupation en vue notamment de répondre à la problématique des familles monoparentales et des grandes familles.

2° Opheffing van de beheerskosten voor huurders met een inkomen dat niet boven het toegangsinkomen van de sociale huisvesting uitkomt.

3° Invoering van een beperking van het aantal woningen die eigendom zijn van de gemeenten of de OCMW's.

Het doel van de sociale verhuurkantoren is immers de feitelijke uitbouw van het sociaal huurpark door woningen van de privé-sector op de markt te brengen.

4° Een aanzienlijke verhoging van de financiële middelen voor de sociale verhuurkantoren als stimulans voor de uitbreiding van hun park.

Hiervoor is op de begroting 2002 een bedrag vrijgemaakt van 1.611.000 € (hetzij 65 miljoen frank) tegenover 991.575 € (hetzij 40 miljoen) in 2001.

Deze verhoging heeft betrekking op de jaarlijkse forfaitaire subsidie en op de variabele subsidies.

5° De bewijsstukken ter staving van de inkomsten worden uitgebreid zodat kan worden ingegaan op de specifieke kenmerken van de doelgroep van de sociale verhuurkantoren.

6° De sociale verhuurkantoren zullen verzocht worden minstens 50 woningen in beheer te nemen binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen.

7° Ten slotte wordt een referentietabel ingevoerd voor de huurgelden die worden doorgestort naar de houders van zakelijk rechten en voor de huurders; de berekening hiervoor gebeurt in functie van het type woning.

Dankzij deze tabel hoeven de sociale verhuurkantoren niet in concurrentie te treden en vinden de huurders transparantie in hun huurgeld, dat rekening houdt met hun inkomen en met de gewestelijke tegemoetkoming.

De ontwerpordonnantie is het logisch gevolg van de regeringsverklaring en het resultaat van de politieke wil van de staatssecretaris.

Zij vloeit ook voort uit een breed overleg dat zijn kabinet tot stand bracht met vertegenwoordigers van de betrokken sectoren.

Dit overleg leidde tot een algemene consensus, wat een waarborg is voor het toekomstig welslagen van het project.

De staatssecretaris hoopt dat deze tekst dezelfde reactie zal krijgen in deze Commissie en dat men dit efficiënte en essentiële instrument bij de socialisering van de huisvesting nog verder zal kunnen verbeteren om zo een bijzonder belangrijk grondwettelijk recht te concretiseren: het recht op een fatsoenlijke woning voor iedereen.

2° La suppression des frais de gestion pour les locataires ne disposant pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

3° L'installation d'une limitation des logements propriétés des communes ou des CPAS.

En effet, le but des AIS est d'augmenter le parc locatif social de fait, en remettant sur le marché des logements issus du secteur privé.

4° Une augmentation substantielle des moyens financiers accordés aux AIS afin d'encourager l'augmentation de leur parc.

Pour ce faire, le montant prévu au budget 2002 est de 1.611.000 EUR (soit 65 millions de francs) contre 991.575 EUR (soit 40 millions) en 2001.

Cette augmentation concerne le subside annuel forfaitaire et les subsides variables.

5° Un élargissement des pièces probantes relatives aux preuves de revenus sera également introduit, afin de répondre à la spécificité du public des AIS.

6° Il sera par ailleurs demandé aux AIS d'atteindre un quota de 50 logements minimum, et ce, dans les cinq ans à dater de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

7° Enfin, il est prévu d'introduire une grille de référence pour les loyers versés aux titulaires de droits réels et pour les locataires; grille calculée en fonction du type de logement.

Cette grille permettra d'éviter la concurrence entre les AIS et d'assurer aux locataires un loyer transparent tenant compte de leurs revenus et de l'intervention régionale.

Le projet d'ordonnance est la suite logique de la déclaration gouvernementale et le fruit de la volonté politique du secrétaire d'Etat.

Il est également le résultat d'une large concertation organisée par son cabinet avec des représentants des secteurs concernés.

Cette concertation a débouché sur un large consensus, consensus qui est un gage de réussite pour l'avenir.

Le secrétaire d'Etat espère que ce texte suscitera la même réaction au sein de cette commission et que l'on pourra ainsi améliorer encore un peu plus un outil efficace et essentiel à la socialisation du logement afin d'œuvrer à la réalisation concrète d'un droit constitutionnel particulièrement important, à savoir le droit à un logement décent pour tous.

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Fatiha Saïdi betreurt dat zij pas tijdens de vergadering kennis heeft gekregen van het ontwerp van ordonnantie en vraagt aan de staatssecretaris of het begrip « transitwoning » in dit ontwerp zal worden omschreven of opnieuw omschreven. De spreekster wil, wat de toegang van de bevolking tot de SVK's betreft, voorts nog weten of er bijzondere bepalingen zullen worden vastgesteld voor de meest kwetsbare groepen (gehandicapten en bejaarden).

Op bladzijde 2 van de uiteenzetting van de staatssecretaris staat dat er samenwerkingsovereenkomsten zullen worden gesloten met verenigingen die actief zijn op het vlak van de armoedebestrijding. Waarom die beperking? Zullen de SVK's overeenkomsten met andere verenigingen kunnen sluiten?

De spreekster wijst er ten slotte nog op dat de staatssecretaris in januari 2001, in het kader van de opvang van asielzoekers, melding heeft gemaakt van een bijzondere bepaling om, in het kader van de sociale huisvesting, die asielzoekers op een wachtlijst in te schrijven. Kan hetzelfde gebeuren voor de SVK's?

Volgens de staatssecretaris zal het begrip « transitwoning » tegelijk in de ordonnantie en in het regeringsbesluit ter uitvoering van die ordonnantie worden omschreven. Hij zegt dat er ook rekening wordt gehouden met de gehandicapten en de bejaarden, maar dat er geen specifieke maatregelen worden getroffen. Wat de samenwerking betreft, wijst hij erop dat de regering alle mogelijke vormen van samenwerking met allerlei verenigingen zal toestaan. Ten slotte wijst hij erop dat de personen wier toestand nog niet geregulariseerd is zich vanaf 1 januari 2002 kunnen inschrijven (meervoudige inschrijving) bij de sociale verhuurkantoren, bij wie ze trouwens nu al kunnen aankloppen.

De heer Alain Daems vraagt dat de commissie vertegenwoordigers hoort van de SVK's. Volgens de spreker konden een aantal leden, zelfs als er consensus is bereikt, zich niet volledig met het ontwerp verenigen.

Volgens de volksvertegenwoordiger blijkt uit de prognoses in het jaarverslag van een van de SVK's dat deze de huurprijzen met 80 tot 90 % zal moeten verhogen als gevolg van de nieuwe subsidieregels die in het ontwerp zijn vastgesteld. De spreker vraagt of alle SVK's prognoses hebben gemaakt.

De staatssecretaris bevestigt dat. De vrees van de SVK van de stad Brussel is het gevolg van een aantal slechte financiële inschattingen van die SVK. Dat geldt echter niet voor alle SVK's. Er komen immers positieve maatregelen, die de SVK's meer mogelijkheden zouden moeten bieden in het kader van hun beheer.

## II. Discussion générale

Mme Fatiha Saïdi, tout en regrettant de ne prendre connaissance du projet d'ordonnance qu'en séance, demande au secrétaire d'Etat si le concept de « logement de transit » sera défini ou redéfini dans ce projet. Par ailleurs, en ce qui concerne l'accès du public aux AIS, y aura-t-il des dispositions particulières pour un public plus fragilisé (les personnes handicapées ou du troisième âge)?

A la page 2 de l'exposé des motifs, le secrétaire d'Etat parle de « conclure des accords de collaboration avec des associations actives en matière de lutte contre la pauvreté ». Pourquoi cette limitation? Les AIS pourront-elles conclure des accords avec d'autres sortes d'associations?

Enfin, en janvier 2001, lorsqu'il a été question de l'hébergement des demandeurs d'asile, le secrétaire d'Etat avait parlé d'une disposition spéciale permettant, dans le cadre du logement social, l'inscription des demandeurs d'asile sur une liste d'attente. La même disposition pour les AIS pourrait-elle être prise?

Le secrétaire d'Etat répond que la définition du concept de « logement de transit » sera défini à la fois dans l'ordonnance et dans l'arrêté que le Gouvernement prendra en exécution de cette ordonnance. Pour la question des personnes handicapées et du troisième âge, celles-ci sont aussi visées, mais pas d'une manière particulière. Sur la question des collaborations, le Gouvernement autorisera toutes les collaborations avec des associations de toutes sortes. Enfin, à propos des personnes en situation irrégulière, elles pourront dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002 s'inscrire dans le cadre de l'inscription multiple dans le logement social. Les AIS sont déjà en mesure de travailler avec ces personnes.

M. Alain Daems souhaite que la commission auditionne les représentants des AIS. En effet, l'intervenant a cru comprendre que, même s'il y a eu un consensus, certains intervenants n'étaient pas entièrement d'accord avec le projet.

Par ailleurs, le député a appris qu'une des AIS, dans son rapport annuel, a fait état dans ses projections d'une nécessité d'augmenter 80 à 90 % de ses loyers, à cause des nouveaux modes de subsideation amenés par le projet. L'intervenant demande si des projections ont été faites pour l'ensemble des AIS.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. La crainte de l'AISB est liée à un certain nombre de mauvaises appréciations financières faites par cette AIS. Mais ce n'est pas le cas pour l'ensemble des agences immobilières sociales. Il y a en effet des mesures positives qui devraient mettre les AIS beaucoup plus à l'aise dans le cadre de leur gestion.



De heer Michel Lemaire zegt dat hij voorstander is van de SVK's, die de leemten in de sociale huisvesting aanvullen, gettovorming voorkomen door de sociale woningen te verspreiden over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en waardoor de gewestelijke inspanningen zich hoofdzakelijk op de eerste gordel richten.

De volksvertegenwoordiger vestigt de aandacht van de staatssecretaris op de problematiek van de inkomens. In de sector van de sociale huisvesting mag het inkomen van een derde van de huurders 50 % hoger liggen dan het inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De SVK's houden daar in de praktijk echter geen rekening mee. Het inkomen om zich bij de SVK's te kunnen inschrijven ligt onder het inkomen dat is vastgesteld om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De spreker vraagt dat de staatssecretaris zijn standpunten opnieuw kenbaar maakt.

Wat de verhoging van de middelen betreft, wijst de spreker erop de staatssecretaris van plan is om in 2002 60 miljoen frank meer uit te trekken tegenover 40 miljoen voor het huidige jaar. Hoe zit het met het gebruikspercentage? Is alles voor dit jaar uitgegeven? De spreker is immers verbaasd over het heel geringe succes van de SVK's. Deze sector zorgt voor 600 woningen op een totaal woningenbestand van 450 tot 500.000 woningen in het Brussels Gewest. Dat is heel weinig. Die vaststelling brengt de spreker ertoe de staatssecretaris te vragen wat hij zal doen om de bevolking voor te lichten: zal ook dat in het ontwerp of in de uitvoeringsbesluiten worden geregeld? Dat « product » kan immers heel interessant zijn voor een bepaald soort van eigenaars die hun huurwoningen niet meer zelf willen beheren en bereid zouden zijn dat beheer over te laten aan een SVK. Rekening houdend met het opzet, zou men die regeling wat soepeler moeten maken.

Voorts vraagt de spreker, wat de voorrang betreft die geldt in de woningen waarvoor renovatiesubsidies zijn verleend, waar wordt bepaald dat twee derde van de woningen moet worden verhuurd volgens die criteria die voor de sociale huisvesting gelden. Volgens de spreker staat er in een recente tekst van de Minister-President dat men orde wil scheppen in die regeling. Zou men dat voorrangstelsel ook niet beter in de SVK's invoeren?

Ten slotte wenst de spreker te vernemen waarom een SVK verplicht is een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met elke gemeente of met elk OCMW.

Mevrouw Fatiha Saïdi betreurt dat de gehandicapten en de bejaarden in het ontwerp van ordonnantie op gelijke voet worden behandeld als de anderen. Het was mogelijk om voor een aangepaste woning te zorgen of voor woningen die kunnen worden aangepast aan gehandicapten. Als dat niet formeel geregeld wordt, bestaat het gevaar dat er met die doelgroep slechts in zeer beperkte mate rekening gehouden wordt.

M. Michel Lemaire rappelle qu'il est favorable aux AIS, qui ont le mérite de combler les lacunes du logement social, qui évitent la ghettoïsation par une dispersion de l'habitat social en Région de Bruxelles-Capitale, et qui portent les efforts régionaux essentiellement en première couronne.

Le député attire l'attention du secrétaire d'Etat sur la problématique des revenus. Dans le logement social, il est permis à un tiers des locataires d'avoir un revenu supérieur de 50 % au revenu d'accès au logement social. En ce qui concerne les AIS, dans la pratique, celles-ci n'exercent pas cette latitude. De même, les revenus pour entrer dans les AIS sont inférieurs aux conditions du logement social. L'intervenant demande que le secrétaire d'Etat reprecise ses positions en la matière.

En ce qui concerne l'augmentation des moyens, le secrétaire d'Etat compte accorder en 2002 60 millions de francs contre 40 cette année-ci pour les AIS. Qu'en est-il du taux de dépense? A-t-on tout dépensé pour cette année? En effet, l'intervenant est étonné par le très faible succès des AIS. Ce secteur produit quelque 600 logements sur un parc immobilier total de 450 à 500.000 logements en Région bruxelloise. Ceci est très peu. Cette constatation amène l'orateur à interroger le secrétaire d'Etat sur la publicité qui va être faite de ce produit: sera-ce compris dans le projet ou dans les arrêtés? Ce produit peut être en effet très intéressant pour un certain type de propriétaires, qui, lassés des ennuis de gestion locative, seraient prêts, par intérêt, à laisser la gestion de leur bien à une AIS. Par rapport à l'enjeu, cela vaudrait la peine de donner à ce système plus de souplesse.

Enfin, sur la question des titres de priorité, en vigueur dans les immeubles qui ont fait l'objet de subsides à la rénovation, où il est prévu que deux tiers des appartements doivent être loués selon les critères du logement social, l'intervenant a cru comprendre, dans un texte récent du Ministre-President, qu'il y a une volonté de mettre de l'ordre dans ce système. N'a-t-on pas intérêt d'envisager des titres de priorité pour les AIS?

Enfin, l'intervenant souhaite savoir ce qui justifie l'obligation pour une AIS d'avoir une collaboration avec chaque commune ou CPAS.

Mme Fatiha Saïdi regrette, pour la question des personnes handicapées et des personnes du troisième âge, que le projet d'ordonnance traite ces personnes au même titre que les autres. Il était possible d'envisager des logements adaptés ou adaptables pour les personnes handicapées. Si des dispositions ne sont pas formalisées, on risque d'assister à une très légère prise en considération de ce public.

M. Alain Daems estime que le projet sur les AIS est

De heer Alain Daems vindt dat het ontwerp betreffende de SVK's veel te bescheiden is in vergelijking met wat er in de regeringsverklaring staat, namelijk dat de SVK's zullen worden uitgebouwd. Het ontwerp stemt helemaal niet overeen met hetgeen men politiek wou. De spreker sluit zich aan bij de heer Michel Lemaire die gezegd heeft dat er een massa eigenaars zijn die een beroep zouden kunnen doen op de SVK's. Er moeten terzake publiciteitscampagnes op het getouw worden gezet en men moet de vrees van sommige eigenaars wegnemen.

De spreker wijst nog op een andere problematiek, te weten het feit dat sommige woningen niet goed ingericht zijn. Dit is een kwestie van lichte renovatie. Niet alle SVK's kunnen echter lichte renovaties uitvoeren.

De volksvertegenwoordiger vraagt dat de cijfers uit het jaarverslag van het SVK van de stad Brussel in het verslag worden opgenomen. Als men vervolgens ziet dat er averechtse effecten ontstaan, dan zou men moeten kunnen ingrijpen.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen bespreekt men terzelfdertijd twee – weliswaar heel relevante – kwesties: enerzijds, de bijsturing van de huidige regelgeving en, anderzijds, het doel van de SVK's, te weten een aanvullende middel zijn van andere Brussels maatregelen. Niet overal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er echter SVK's.

De staatssecretaris zegt dat er momenteel 13 zijn.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen is het moeilijk om te komen tot één SVK per gemeente, vooral in de kleine gemeentes. De uitbouw van een SVK-netwerk veronderstelt dat men actoren op het terrein vindt. Men zou de plaatselijke besturen tot meer dynamisme moeten aansporen.

Volgens de spreker moet men ook de eigenaars overtuigen. Het Nationaal Eigenaarsyndicaat kan invloed op hen uitoefenen. Men kan daar lobbyen. De spreker vraagt de staatssecretaris ten slotte de cijfers betreffende de activiteiten van de SVK's mee te delen, zowel inzake aanbod als inzake vraag waaraan niet is tegemoetgekomen.

De staatssecretaris bevestigt dat een derde van de woningen kan worden toegewezen aan mensen met inkomsten die hoger liggen dan de toelatingsinkomsten. Hij heeft deze mogelijkheid om twee redenen behouden: enerzijds het feit dat de SVK's deze norm verstandig hebben toegepast. Er zijn weliswaar afwijkingen toegestaan, maar in minder dan 10 % van de gevallen. Anderzijds hebben bepaalde gezinnen problemen van voorbijgaande aard en, zelfs als hun inkomsten iets hoger liggen dan de toelatingsinkomsten, zouden ze een sociale woning moeten kunnen krijgen. Het ligt echter voor de hand dat eventuele misbruiken aangepakt moeten worden.

beaucoup trop modeste par rapport à la déclaration gouvernementale qui parle de développer les AIS. Ce projet reste tout à fait insuffisant par rapport à ce que l'on voudrait politiquement. L'intervenant convient avec M. Michel Lemaire qu'il y a tout un public de propriétaires qui pourraient faire appel aux AIS. Il importe de réaliser des campagnes publicitaires à ce sujet. Mais il faut encore rencontrer les craintes de certains propriétaires.

L'intervenant soulève une autre problématique, celle des logements qui ne sont pas bien aménagés. Cela reste du domaine de la rénovation légère. Or, toutes les AIS ne sont pas équipées pour effectuer de la rénovation légère.

Sur la question du rapport annuel de l'AISB, le député souhaite que ces chiffres soient mis au rapport. Il ne voudrait pas que l'ordonnance soit trop limitative. En effet, si on constate par la suite qu'il y a des effets pervers, il faudrait pouvoir corriger le tir.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'on se trouve face à deux débats parallèles, quoique très pertinents. D'une part, il y a tout le débat sur l'amélioration de la législation existante, et d'autre part, un débat sur la finalité de l'agence immobilière sociale : celle-ci est un système complémentaire par rapport à d'autres dispositifs bruxellois. Cependant, on ne dispose pas d'AIS sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le secrétaire d'Etat précise qu'elles sont au nombre de 13 actuellement.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il est difficile d'avoir une AIS par commune, surtout pour les petites communes. Le développement du réseau AIS suppose que l'on trouve des acteurs de terrain. Il faudrait pousser les autorités locales à plus de dynamisme.

L'orateur estime qu'il faut vaincre les réticences des propriétaires. Le syndicat national des propriétaires a de l'influence dans ce milieu-là. On peut y faire du lobbying. Enfin, l'intervenant demande au secrétaire d'Etat des chiffres sur les activités des AIS, tant en termes d'offre qu'en termes de demande non rencontrée.

Le secrétaire d'Etat confirme qu'un tiers des logements peuvent être attribués à des gens qui ont des revenus supérieurs. Il a maintenu cette latitude pour deux raisons : d'une part, le fait que les AIS sont restées raisonnables dans l'application de cette norme, car s'il y a eu des dérogations, elles sont restées inférieures à 10 %. D'autre part, certaines familles éprouvent des difficultés passagères, et même si elles dépassent un peu les plafonds du logement social, il faudrait pouvoir rencontrer leurs problèmes. Mais il est clair que s'il y a des abus en la matière, il faudra rectifier le tir.

En ce qui concerne le nombre de logements produits en



De staatssecretaris had het aantal woningen die via de SVK's ter beschikking gesteld worden, tijdens deze zittingsperiode willen verdubbelen. In het begin van de zittingsperiode waren er slechts 400 woningen ter beschikking gesteld via de SVK's. Vandaag zijn dat er 650. Daarom wil de staatssecretaris het werk van de SVK's vergemakkelijken. Er moet natuurlijk nog een inspanning worden geleverd om de informatieverstrekking te verbeteren. Tijdens de vakbeurs Batibouw is er samen met het Nationaal Eigenaarssyndicaat een actie gevoerd die goede resultaten heeft opgeleverd.

De SVK's besteden geen bijzondere aandacht aan de problemen van de gehandicapten. Dat is hun taak niet. Daarvoor zijn andere voorzieningen die door de gemeenschapscommissies worden beheerd.

De staatssecretaris heeft geen voorrangregeling in de teksten opgenomen. De regering kan dat doen, maar dan wel met instemming van de betrokken partners.

De SVK's zijn verplicht om samen te werken met het OCMW of de gemeente, omdat de overheid op die manier controle kan uitoefenen. Worden er via de SVK's te weinig woningen ter beschikking gesteld? Misschien, maar de SVK's leveren goed werk, want ze kunnen met meer problemen rekening houden, omdat ze woningen in verschillende wijken hebben. Dat draagt bij tot een betere toepassing van een adequaat geachte regeling.

Wat de renovatie betreft, heeft de staatssecretaris contact opgenomen met de minister-president om ervoor te zorgen dat de SVK's in aanmerking komen voor renovatiepremies.

In verband met de cijfers wenst de staatssecretaris te wachten tot het besluit is bekendgemaakt, want ze moeten nog door de regering worden goedgekeurd.

De heer Alain Daems vraagt of de SVK's leegstaande woningen mogen en kunnen renoveren. Dat zou misschien een onderdeel van een ambitieuzere hervorming kunnen zijn.

De staatssecretaris preciseert dat de SVK's dat al mogen doen en bijgevolg renovatiepremies kunnen krijgen.

De heer Michel Lemaire vraagt of de SVK's woningen mogen aankopen.

De staatssecretaris antwoordt dat de SVK's dat mogen, maar daartoe niet de middelen hebben. Dat is immers hun taak niet.

De heer Mostafa Ouezekhti preciseert dat niets de SVK's belet om woningen te kopen. Ze mogen ook erfpachtcontracten sluiten.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat het bouwen van torenflats in de sector van de sociale huisvesting vol-

AIS, le secrétaire d'Etat avait voulu au cours de cette législature en doubler le nombre. Au début de celle-ci, seuls 400 logements étaient produits en AIS ; aujourd'hui on en est à 650. C'est la raison pour laquelle le secrétaire d'Etat veut faciliter le travail des AIS. Il y a bien sûr encore un effort d'information à faire. Une initiative a été menée, au moment de Batibouw, avec le syndicat national des propriétaires. Cela a donné de bons résultats.

En ce qui concerne la question des personnes handicapées, ce secteur n'y est pas consacré explicitement. Ce n'est pas la vocation des AIS. Il y a d'autres dispositifs, gérés notamment par les commissions communautaires.

En matière de titres de priorité, le secrétaire d'Etat ne les a pas prévus dans les textes. Le Gouvernement peut le faire, mais en accord avec les acteurs concernés.

Quant à l'obligation pour une AIS de collaborer avec le CPAS ou la commune, cela relève du souci d'avoir un regard public sur la manière dont les choses se passent. Le nombre de logements en AIS est-il trop modeste? Peut-être, mais l'AIS est un bon système car il permet de rencontrer plus de problématiques, notamment de par sa dispersion dans le bâti. Cela facilite le meilleur fonctionnement d'un système jugé approprié.

Pour la problématique de la rénovation, le secrétaire d'Etat est en contact avec le Ministre-Président afin que les AIS puissent bénéficier des primes à la rénovation.

Enfin, en ce qui concerne les chiffres, le secrétaire d'Etat souhaite attendre la parution de l'arrêté, car les chiffres doivent encore faire l'objet d'un accord au sein du Gouvernement.

M. Alain Daems demande si les AIS ont la possibilité et les moyens de pouvoir rénover des logements vides. Cela devrait peut-être faire partie d'une réforme plus ambitieuse.

Le secrétaire d'Etat précise que les AIS peuvent déjà le faire, d'où l'accès aux primes à la rénovation.

M. Michel Lemaire demande s'il y a une possibilité d'acquisition pour les AIS.

Le secrétaire d'Etat répond que les AIS en ont la possibilité, mais pas les moyens. Ce n'est en effet pas leur vocation.

M. Mostafa Ouezekhti précise que rien ne les empêche de procéder à des acquisitions. Il y a aussi la possibilité de conclure des baux emphytéotiques.

M. Michel Lemaire rappelle au secrétaire d'Etat qu'il avait dit à propos du logement social, qu'il en était fini de

gens de staatssecretaris definitief verleden tijd is. Als de OVM's buitenkansen mogen aangrijpen om goedkope kleine woningen te kopen, zou de SVK's dat dan ook mogen ?

Voorts verbaast het de spreker dat er volgens de staatssecretaris enerzijds geen grote vraag is (aangezien er nog geen voorrangregeling bestaat), terwijl anderzijds het aanbod klein is. Kan de staatssecretaris dit verduidelijken ? De voorrangregeling zal in overleg met de SVK's worden opgesteld, maar waarom is er nood aan een andere voorrangregeling dan die voor de OVM's en de woningen van de gemeenten ? In verband met het woningaanbod wijst de volksvertegenwoordiger op het interessante initiatief van de heer Vincent De Wolf in Etterbeek, waar er een kadaster van de woningen in de gemeente is opgesteld. Met zo'n kadaster zou men kunnen weten hoeveel woningen volgens een min of meer soepele regeling via de SVK's verhuurd zouden kunnen worden.

Wat de afwijkingen betreft, verbaast het de spreker dat er geen verbetering is. Tijdens de bespreking over de toegang tot de sociale woningen had de staatssecretaris vastberaden verklaard dat de voorwaarden voor de toegang tot de sociale woningen niet verstrengd mochten worden en dat men de dringende problemen diende op te lossen. Waarom zou de staatssecretaris voor dit geval, voor een aanvullende regeling, dergelijke afwijkingen toestaan? De spreker vindt dat niet coherent.

De heer Alain Daems vraagt of de staatssecretaris weet hoeveel personen die via de SVK's een woning huren, niet in orde zijn met de administratieve formaliteiten.

In antwoord op de verschillende opmerkingen herinnert de staatssecretaris eraan dat de sociale verhuurkantoren een middel zijn om de minder gegoeden een woning te bezorgen. Er bestaat een zeer grote vraag naar sociale woningen. De SVK's zijn echter niet bekend genoeg.

Dit ontwerp van ordonnantie strekt ertoe meer financiële middelen aan de SVK's te verlenen om de problemen te velde op te lossen. De kwestie van de voorrang bij de toegang tot de sociale woningen zorgt trouwens voor geen problemen in de sector. De meeste bewoners behoren immers tot de doelgroep van de regering. Er waren geen misbruiken, maar er moesten afwijkingen worden toegestaan voor personen die tijdelijk in de problemen zaten. Op dit vlak moet er een grote soepelheid blijven bestaan. De staatssecretaris wenst ook dat men de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingmaatschappijen niet met elkaar vergelijkt: ze hebben elk hun eigen aanpak. Er zijn veel overeenkomsten tussen de beleidsmaatregelen in de sector van de sociale huisvesting en de SVK's dragen bij tot die coherentie.

In verband met de nieuwe initiatieven waarover de heer Michel Lemaire het had, preciseert de staatssecretaris dat

procéder à la construction de grandes tours. Dans ce cadre, si l'opportunité se présentait de pouvoir acquérir de petits immeubles là où c'est bon marché, pourrait-il en être de même pour les AIS ?

Par ailleurs, l'intervenant s'étonne qu'aux dires du secrétaire d'Etat, il y ait d'une part peu de demande (puisque'il n'y a pas encore de titre de priorité) alors que d'autre part, il y ait peu d'offre. Le secrétaire d'Etat pourrait-il clarifier les choses ? Les titres de priorité vont être établis en concertation avec les AIS, mais pourquoi faut-il d'autres titres de priorité que ceux des SISP et des logements communaux ? A propos de l'offre de logements, le député relève l'intéressante initiative de M. Vincent De Wolf à Etterbeek, où un cadastre du logement dans la commune a été établi. Ce travail permettrait de connaître le nombre de logements qui pourraient être mis avec plus ou moins de souplesse en location dans un système AIS.

En ce qui concerne les dérogations, l'intervenant s'étonne qu'il n'y ait pas d'amélioration. En effet, dans la discussion sur l'accès au logement social, le secrétaire d'Etat avait été d'une grande fermeté en disant qu'il ne fallait pas relever les conditions d'accès au logement social et qu'il fallait gérer l'urgence. Or, pour ce cas-ci, pour un système de complément, le secrétaire d'Etat autoriserait de telles dérogations ? L'intervenant estime que ce n'est pas cohérent.

M. Alain Daems demande si le secrétaire d'Etat peut donner le nombre de personnes qui ne sont pas en règle administrativement au niveau des AIS.

Pour répondre aux diverses interventions, le secrétaire d'Etat rappelle que les agences immobilières sociales sont un outil dont on dispose, qui vise à offrir un logement aux plus démunis. On sait que la demande dans le secteur du logement de type social est énorme. Mais ce qui manque aux AIS, c'est d'être mieux connues.

Dans ce projet d'ordonnance, on donne plus de moyens financiers aux AIS, afin de rencontrer leurs difficultés sur le terrain. La question des priorités d'accès ne pose d'ailleurs pas problème dans le secteur. En effet, le public est en grande majorité celui que le gouvernement souhaitait viser. Il n'y a pas eu d'abus, mais il a été nécessaire d'octroyer des dérogations à des gens qui se trouvaient dans des difficultés passagères. Il faut garder une grande souplesse à cet égard. Le secrétaire d'Etat souhaite aussi que l'on évite de comparer les agences immobilières sociales et le logement social : ce n'est pas le même type de démarche. Il y a beaucoup de similitudes entre les politiques menées dans ce secteur, et les AIS participent à cette cohérence.

En ce qui concerne les initiatives nouvelles dont parlait M. Michel Lemaire, le secrétaire d'Etat précise que le pro-

het vierjareninvesteringsplan voor de sociale huisvesting niet alleen de renovatie van de gebouwen, maar ook de aankoop van kleine woningen in de wijken zal stimuleren om het aantal sociale woningen te verhogen.

De staatssecretaris vindt het overzicht van het woningenpark in Etterbeek een uitstekend initiatief. Hij heeft er ter plaatse kennis van genomen. Hij vindt dat ook andere gemeenten dit initiatief zouden moeten nemen.

Mevrouw Fatiha Saïdi vraagt of de lijst van de 13 sociale verhuurkantoren met het aantal woningen per verhuurkantoor bij het verslag kan worden gevoegd.

De voorzitter vraagt ook dat de staatssecretaris alle activiteitenverslagen aan de commissieleden laat bezorgen.

De staatssecretaris stemt daarmee in.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### *Artikel 3*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### **Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

chain quadriennal du logement social favorisera non seulement la rénovation, mais aussi, dans le cadre de l'augmentation du parc du logement social, l'éparpillement des petits immeubles dans les quartiers.

Concernant l'Observatoire du Logement à Etterbeek, le secrétaire d'Etat a été séduit et ravi de cette initiative. Il a été sur place voir ce qui se faisait. Il pense qu'il faudrait élargir cette initiative à d'autres communes.

Mme Fatiha Saïdi demande si on peut joindre au rapport la liste des 13 agences immobilières sociales avec le nombre de logements pour chacune.

Le président demande également que le secrétaire d'Etat communique l'ensemble des rapports d'activité.

Le secrétaire d'Etat y consent.

### III. Discussion des articles et votes

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### *Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Artikel 4*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 5*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 6*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemming**

Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 7*

De heer Alain Bultot dient een amendement nr. 1 op artikel 7 in.

Hij verantwoordt zijn amendement, dat er voornamelijk toe strekt een voorwaarde inzake niet-eigendom in te voeren. In het commentaar bij artikel 7 wordt immers gepreciseerd dat het om een soortgelijke regel moet gaan als die welke in de sociale huisvestingssector geldt.

Het amendement strekt er dus toe om, ter wille van de coherentie, een regeling die met ingang van 1 januari 2002 in de sociale huisvestingssector van kracht zal worden, over te nemen. Er is immers beslist om het plafond voor het kadastraal inkomen, dat was vastgesteld op 10.000 frank (geïndexeerd), op te heffen. Dit grensbedrag zal afgeschaft worden in het kader van de invoering van een regeling voor meervoudige inschrijvingen.

Daarnaast strekt dit amendement ertoe twee specifieke bepalingen die reeds in de sociale huisvestingssector gelden, over te nemen. Het gaat enerzijds om de mogelijkheid voor de SVK's om afwijkingen toe te staan, teneinde rekening te houden met de onzekere situatie waarin gezinnen met een eigendom die op hun diensten een beroep doen,

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 6*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 6 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 7*

M. Alain Bultot dépose un amendement n° 1 à l'article 7.

Il justifie son amendement concernant essentiellement l'introduction d'une condition de non propriété. En effet, le commentaire de l'article 7 précise qu'il doit s'agir d'une règle similaire à celle qui est en vigueur dans le secteur du logement social.

L'amendement a donc pour objet de transposer, par cohérence, un mécanisme qui entrera en vigueur dans le logement social à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002 en ce qu'il est prévu de supprimer le plafond de revenu cadastral admis, qui était de 10.000 francs indexés; ce plafond sera supprimé dans le cadre de l'instauration d'un mécanisme d'inscription multiple.

Le deuxième objectif de cet amendement est de reprendre deux dispositions particulières qui sont déjà en vigueur dans le logement social. D'une part, il s'agit de la faculté de dérogation permettant aux AIS de tenir compte de la précarité particulière dans laquelle peuvent se trouver des ménages propriétaires, et qui recourent à ces services. Par

kunnen verkeren. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een eigenaar van een beschadigd pand die tijdelijk onderdak vraagt in een transitwoning of om personen die geen woning meer hebben na een echtscheiding en de daaruit voortvloeiende verkoop van de gezinswoning. Anderzijds gaat het om de mogelijkheid om de huurovereenkomst te ontbinden in geval van verzwijging bij de aanvraag of ingeval de huurder of een lid van zijn gezin tijdens het huren eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een woning wordt.

De staatssecretaris vindt dat dit amendement in de goede richting gaat, want met dergelijke situaties moet rekening worden gehouden. Het artikel wordt aldus vollediger en nauwkeuriger. De staatssecretaris steunt bijgevolg dit amendement.

Mevrouw Fatiha Saïdi vraagt of deze bepaling geen tegenstrijdigheid bevat: enerzijds sluit men de gezinnen uit waarvan de inkomsten hoger zijn dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning uit en anderzijds verleent men toegang tot de woningen beheerd door de SVK's aan personen wier inkomsten 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning.

De heer Alain Bultot preciseert dat er geen wijzigingen worden aangebracht in de tekst die reeds van kracht is: het eerste deel van het amendement is slechts een herformulering. Alleen het tweede punt wordt gewijzigd door de invoering van de voorwaarde inzake niet-eigendom.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat deze afwijking slechts mogelijk is voor een derde van de personen die in een door de SVK's beheerde woning wonen. Deze bepaling maakt het mogelijk om een oplossing te vinden voor de problemen van voorbijgaande aard waarmee sommige personen te maken krijgen. In de praktijk wordt deze bepaling zelden toegepast: in minder dan 10% van de gevallen.

Mevrouw Fatiha Saïdi vraagt of deze bepaling ook niet in artikel 5 staat.

De staatssecretaris antwoordt dat het om iets anders gaat. Artikel 5 verbiedt de SVK's beheerskosten aan te rekenen aan de personen van wie de inkomsten lager liggen dan de toelatingsinkomsten.

#### Stemming

Amendement nr. 1, dat artikel 7 vervangt, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### IV. Stemming over het geheel

Het aldus geamendeerde ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

exemple, le propriétaire d'un bien sinistré qui cherche un logement temporaire, dans le cadre du logement de transit; autre exemple : des personnes qui, suite à une séparation, sont soumis à la mise en vente du bien initialement conjugal. D'autre part, il s'agit de la faculté de résolution du bail, soit lorsqu'il y a eu dissimulation de propriété immobilière au moment de l'introduction de la candidature, soit si le locataire d'un logement en AIS devient propriétaire, usufruitier ou emphytéote en cours de bail.

Le secrétaire d'Etat estime que cet amendement va dans le bon sens, car il est nécessaire de tenir compte de ce genre de situation. L'article devient ainsi plus complet et plus précis. Le secrétaire d'Etat est donc favorable à cet amendement.

Mme Fatiha Saïdi se demande s'il n'y a pas une contradiction dans cette disposition : d'un côté, on interdit aux ménages de disposer d'un revenu supérieur aux revenus d'admission du logement social, et d'autre part on permet l'accès aux AIS à des personnes dont le revenu est supérieur de 50 % au revenu d'admission du logement social.

M. Alain Bultot précise qu'il n'y a aucune modification par rapport au texte déjà en vigueur : la première partie de l'amendement n'étant qu'une réécriture, le changement ne porte que sur le deuxième point, c'est-à-dire sur la condition de non propriété.

Le secrétaire d'Etat ajoute que cette dérogation n'est possible que pour un tiers des bénéficiaires des AIS, et que cette disposition permet de rencontrer des situations passagères de difficulté pour certaines personnes. En pratique, cette disposition est très peu utilisée : moins de 10 % au total.

Mme Fatiha Saïdi se demande si on ne retrouverait pas aussi cette disposition à l'article 5.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit d'autre chose. A l'article 5, on interdit aux AIS de réclamer des frais de gestion aux personnes qui ont un revenu inférieur à celui de l'admission du logement social.

#### Vote

L'amendement n° 1, remplaçant l'article 7, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Vertrouwen wordt geschonken aan de corapporteurs voor het opstellen van dit verslag.

*De Rapporteurs,*

Fatiha SAÏDI  
Mostafa OUEZEKHTI

*De Voorzitter,*

Yaron PESZTAT

Confiance est faite aux co-rapporteurs pour la rédaction du rapport.

*Les Rapporteurs,*

Fatiha SAÏDI  
Mostafa OUEZEKHTI

*Le Président,*

Yaron PESZTAT



## Tekst aangenomen door de commissie

### 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<sup>o</sup>bis ingevoegd, luidend als volgt :

« 1<sup>o</sup>bis transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt; ».

### Artikel 4

Artikel 3 van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

1<sup>o</sup> Het derde lid van § 2 wordt vervangen als volgt :

« De regering stelt de volgende standaardakten vast :

1<sup>o</sup> De standaardovereenkomst tussen de huurder en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten;

2<sup>o</sup> Het standaardbeheersmandaat voor een woning of een gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;

3<sup>o</sup> De bewoningsovereenkomst tussen de bewoner van de transitwoning en het sociaal verhuurkantoor. »;

## Texte adopté par la commission

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

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<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>bis, rédigé comme suit :

« 1<sup>o</sup>bis 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; ».

### Article 4

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

1<sup>o</sup> L'alinéa 3 du § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Le gouvernement établit les actes types suivants :

1<sup>o</sup> Le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;

2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> La convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.»;

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 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 de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen ».

#### Artikel 6

Artikel 7, 3°, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt vervangen door de volgende bepaling : « 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. ».

#### Artikel 7

Artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

« § 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° Mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning.

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;

2° Mag geen enkel gezinslid een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben.

Het sociaal verhuurkantoor kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden met een gemotiveerde beslissing afwijken van deze bepaling.

Er wordt, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, een einde gemaakt aan de huurover-

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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 ».

#### Article 7

L'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance est modifié comme suit :

« § 1<sup>er</sup> – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° Le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

2° Aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'in-

eenkomst, indien vastgesteld wordt dat een valse verklaring is afgelegd bij het aanvragen van een woning. De huurovereenkomst loopt ten einde na het verstrijken van dezelfde opzeggingstermijn wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik krijgt, tenzij ze in woning mogen blijven wonen krachtens een afwijking toegestaan overeenkomstig de bepalingen van het vorige lid. De standaardovereenkomst bedoeld in artikel 3, § 2, 1° dient clausules in die zin te bevatten. »

roduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat-type de bail visé à l'article 3, § 2, alinéa 3, 1°, contiendra des clauses en ce sens. »

## Bijlage

Nr. 1 (van de heren Alain BULTOT, Mostafa OUEZEKHTI, mevr. Caroline PERSOONS et mevr. Michèle CARTHÉ)

### Artikel 7

**Artikel 7 van het ontwerp van ordonnantie te vervangen door de volgende bepaling :**

« Artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° Mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning.

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.

2° Mag geen enkel gezinslid een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben.

Het sociaal verhuurkantoor kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden met een gemotiveerde beslissing afwijken van deze bepaling.

Er wordt, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, een einde gemaakt aan de huurovereenkomst, indien vastgesteld wordt dat een valse verklaring is afgelegd bij het aanvragen van een woning. De huurovereenkomst loopt ten einde na het verstrijken van dezelfde opzeggingstermijn wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik krijgt, tenzij ze in de woning mogen blijven wonen krachtens een afwijking toegestaan overeenkomstig de bepalingen van het vorige lid. De standaardovereenkomst bedoeld in artikel 3, § 2, 1° dient clausules in die zin te bevatten. »

### VERANTWOORDING

In het commentaar bij artikel 7 wordt gepreciseerd dat voorgesteld wordt als voorwaarde toe te voegen dat kandidaat-gezinnen voor een woning beheerd door een sociaal verhuurkantoor geen eigenaar van een onroerend goed mogen zijn. Deze regel stemt overeen met de regel die in de sociale huisvestingssector geldt.

Het amendement strekt er bijgevolg toe de voorwaarde inzake niet-eigendom in overeenstemming te brengen met de onlangs gewijzigde bepaling die met ingang van 1 januari 2002 van toepassing zal zijn in de sociale huisvestingssector.

## Annexe

N° 1 (de MM. Alain BULTOT, Mostafa OUEZEKHTI, Mmes Caroline PERSOONS et Michèle CARTHÉ)

### Article 7

**Remplacer l'article 7 du projet d'ordonnance par la disposition suivante :**

« L'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance est modifié comme suit :

§ 1<sup>er</sup> – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° Le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

2° Aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat-type de bail visé à l'article 3, § 2, alinéa 3, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

### JUSTIFICATION

Le commentaire de l'article 7 précise qu'il est proposé d'ajouter une condition de non-propriété dans le chef des ménages candidats à un logement géré par une agence immobilière sociale, la règle devant être similaire à celle existant dans le secteur du logement social.

Sur cette base, l'amendement a pour objet la mise en conformité de la condition de non-propriété avec la disposition récemment modifiée qui s'appliquera dans le secteur du logement social à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

De voorwaarde dat de huurder of een lid van zijn gezin geen onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 10.000 frank (geïndexeerd), in volle eigendom of in vruchtgebruik mogen bezitten, is vervallen bij artikel 4, 4°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 oktober 2001 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen en tot instelling van een stelsel van meervoudige inschrijvingen.

Tegelijk strekt dit amendement ertoe de voornoemde voorwaarde inzake niet-eigendom aan te vullen met regelingen die in de sociale huisvestingssector van kracht zijn, te weten :

- de mogelijkheid voor het sociale verhuurkantoor om afwijkingen toe te staan, teneinde rekening te houden met de onzekere situatie waarin gezinnen die op zijn diensten een beroep doen, kunnen verkeren.

Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een eigenaar van een beschadigd pand die tijdelijk onderdak vraagt in een transitwoning of om een persoon die geen woning meer heeft na een echtscheiding en de daaruit voortvloeiende verkoop van de gezinswoning;

- de opzegging van de huur die van toepassing is in geval van verzwijging bij de aanvraag of ingeval de huurder of een lid van zijn gezin tijdens het huren eigenaar van een woning wordt. Deze bepaling is nodig om de voorwaarde inzake niet-eigendom te verstrengen.

En effet, la limitation au montant de 10.000 F indexé du revenu cadastral admissible en la matière a été supprimée par l'article 4, 4°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 octobre 2001 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public concernant la mise en place du système d'inscriptions multiples.

Complémentairement, l'amendement vise à compléter ladite condition de non-propriété de dispositifs en vigueur dans le secteur du logement social, à savoir :

- une faculté de dérogation permettant à l'agence immobilière sociale de tenir compte de situations de précarité dans lesquelles peuvent se trouver des ménages qui recourent à ses services.

Il pourrait s'agir, par exemple, d'un propriétaire d'un bien sinistré sollicitant son hébergement temporaire dans un logement de transit ou d'une personne se trouvant dépourvue de logement à la suite d'un divorce entraînant la vente du bien conjugal ;

- la résiliation du bail applicable en cas de dissimulation lors de l'introduction de la demande ou résultant de l'accès à la propriété en cours de location, nécessaire afin de renforcer la portée de la condition de non-propriété.

