

**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2003-2004

16 MAART 2004

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot aanvulling van de ordonnantie  
van 17 juli 2003 houdende  
de Brusselse huisvestingscode**

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van  
9 september 1993 houdende wijziging  
van de Huisvestingscode voor het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest en betreffende  
de sector van de sociale huisvesting**

(van de heren Philippe DEBRY, Michel LEMAIRE,  
Alain DAEMS en Denis GRIMBERGHS)  
(Doc. Nr. A-85/1 – 99/2000)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot invoering van een woontoelage in het  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(van de heren Michel LEMAIRE, Benoît CEREXHE,  
mevr. Julie de GROOTE, mevr. Béatrice FRAITEUR,  
de heren Denis GRIMBERGHS en Joël RIGUELLE)  
(Doc. Nr. A-355/1 – 2002/2003)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot de invoering van een woontoelage in de  
vorm van een cheque**

(van de heer Olivier de CLIPPELE  
en mevr. Marion LEMESRE)  
(Doc. Nr. A-386/1 – 2002/2003)

**CONSEIL DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

16 MARS 2004

**PROJET D'ORDONNANCE**

**complétant l'ordonnance du  
17 juillet 2003 portant le  
Code Bruxellois du logement**

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du  
9 septembre 1993 portant modification  
du Code du Logement pour la Région  
de Bruxelles-Capitale et relative  
au secteur du logement social**

(de MM. Philippe DEBRY, Michel LEMAIRE,  
Alain DAEMS et Denis GRIMBERGHS)  
(Doc. N° A-85/1 – 99/2000)

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à établir en Région bruxelloise  
un système d'allocation au logement**

(de MM. Michel LEMAIRE, Benoît CEREXHE,  
Mmes Julie de GROOTE, Béatrice FRAITEUR,  
MM. Denis GRIMBERGHS et Joël RIGUELLE)  
(Doc. N° A-355/1 – 2002/2003)

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**instaurant une allocation loyer  
sous forme de chèque**

(de M. Olivier de CLIPPELE  
et Mme Marion LEMESRE)  
(Doc. N° A-386/1 – 2002/2003)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot instelling van een huursubsidie in het  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(van mevr. Brigitte GROUWELS,  
de heren Jan BÉGHIN en Walter VANDENBOSSCHE)  
(Doc. Nr. A-410/1 – 2002/2003)

**VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie voor  
de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Jean-Pierre CORNELISSEN (F),  
mevr. Mme Isabelle EMMERY (F)  
en de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : De heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, François Roelants du Vivier, Philippe van Cranem, Alain Adriaens, Alain Daems, mevr. Geneviève Meunier, mevr. Marie-Rose Geuten, de heren Yaron Pesztat, Michel Van Roye, Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, mevr. Isabelle Emmerly, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.

*Plaatsvervangers* : De heren Olivier de Clippele, Jacques De Grave, mevr. Marion Lemesre, mevr. Caroline Persoons, de heren Mohamed Azzouzi, Mohamed Daïf, Robert Delathouwer.

*Andere leden* : De heer Jean-Jacques Boelpaep, mevr. Danielle Caron, de heer Marc Cools, mevr. Magda De Galan, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, mevr. Dominique Dufourny, de heren Sven Gatz, Joseph Parmentier, mevr. Marie-Jeanne Riquet, de heren Mahfoudh Romdhani, Alain Zenner.

---

Zie :

**Stukken van de Raad :**

A-468/1 – 2002/2003 : Ontwerp van ordonnantie.  
A-85/1 – 99/2000 : Voorstel van ordonnantie.  
A-355/1 – 2002/2003 : Voorstel van ordonnantie.  
A-386/1 – 2002/2003 : Voorstel van ordonnantie.  
A-410/1 – 2002/2003 : Voorstel van ordonnantie.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****visant à instaurer une allocation loyer en  
Région de Bruxelles-Capitale**

(de Mme Brigitte GROUWELS,  
MM. Jan BÉGHIN et Walter VANDENBOSSCHE)  
(Doc. N° A-410/1 – 2002/2003)

**RAPPORT**

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

par M. Jean-Pierre CORNELISSEN (F),  
Mme Isabelle EMMERY (F)  
et M. Mostafa OUEZEKHTI (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mostafa Ouezekhti, François Roelants du Vivier, Philippe van Cranem, Alain Adriaens, Alain Daems, Mmes Geneviève Meunier, Marie-Rose Geuten, MM. Yaron Pesztat, Michel Van Roye, Alain Bultot, Mmes Michèle Carthé, Isabelle Emmerly, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.

*Membres suppléants* : MM. Olivier de Clippele, Jacques De Grave, Mmes Marion Lemesre, Caroline Persoons, MM. Mohamed Azzouzi, Mohamed Daïf, Robert Delathouwer.

*Autres membres* : M. Jean-Jacques Boelpaep, Mme Danielle Caron, M. Marc Cools, Mme Magda De Galan, M. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Mme Dominique Dufourny, MM. Sven Gatz, Joseph Parmentier, Mme Marie-Jeanne Riquet, MM. Mahfoudh Romdhani, Alain Zenner.

---

Voir :

**Document du Conseil :**

A-468/1 – 2002/2003 : Projet d'ordonnance.  
A-85/1 – 99/2000 : Proposition d'ordonnance.  
A-355/1 – 2002/2003 : Proposition d'ordonnance.  
A-386/1 – 2002/2003 : Proposition d'ordonnance.  
A-410/2 – 2002/2003 : Proposition d'ordonnance.

**Inhoudstafel**

I. Inleidende uiteenzetting van de indieners van het ontwerp en van de voorstellen .....	5
1. Uiteenzetting van Staatssecretaris Alain Hutchinson .....	5
2. Inleidende uiteenzetting van de heer Philippe Debry, mede-indiener van het voorstel nr. A-85/1 .....	14
3. Inleidende uiteenzetting van de heer Michel Lemaire, mede-indiener van het voorstel nr. A-355/1 .....	15
4. Inleidende uiteenzetting van Mevr. Marion Lemesre, mede-indiener van het voorstel nr. A-386/1 .....	17
5. Inleidende uiteenzetting van Mevr. Brigitte Grouwels, mede-indiener van het voorstel nr. A-410/1 .....	19
II. Samengevoegde algemene bespreking .....	21
III. Artikelsgewijze bespreking .....	45
IV. Stemming over het geheel van het ontwerp .....	152
V. Lezing en goedkeuring van het verslag .....	152
VI. Tekst aangenomen door de commissie .....	153
VII. Amendementen .....	218
Bijlagen .....	251

**Table des matières**

I. Exposés introductifs des auteurs du projet et des propositions .....	5
1. Exposé du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson .....	5
2. Exposé introductif de M. Philippe Debry, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-85/1 .....	14
3. Exposé introductif de M. Michel Lemaire, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-355/1 .....	15
4. Exposé introductif de Mme Marion Lemesre, co-auteure de la proposition d'ordonnance n° A-386/1 .....	17
5. Exposé introductif de Mme Brigitte Grouwels, co-auteure de la proposition d'ordonnance n° A-410/1 .....	19
II. Discussion générale conjointe .....	21
III. Discussion des articles .....	45
IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance .....	152
V. Lecture et approbation du rapport .....	152
VI. Texte adopté par la commission .....	153
VII. Amendements .....	218
Annexes .....	251



## I. Inleidende uiteenzetting van de auteurs van het ontwerp en de voorstellen

### 1. Inleidende uiteenzetting door de heer Alain Hutchinson, staatssecretaris voor Huisvesting (vergadering van 18 november 2003)

De staatssecretaris kreeg al meermaals de gelegenheid om het te zeggen en te bewijzen : de Brusselse Huisvestingscode is een van de hoofddoelstellingen van zijn mandaat als Staatssecretaris voor huisvesting.

Zijn ambities in dat verband zijn van tweeërlei aard :

- Ten eerste, uitvoering geven aan het artikel 23 van de Grondwet door het invoeren van minimale verplichtingen waaraan elke te huur gestelde woning moet voldoen en door het invoeren van het openbaar beheersrecht;
- Ten tweede, het coördineren van alle bestaande wetten en reglementen.

Het eerste gedeelte van dit werk is reeds goed gevorderd : de Code, goedgekeurd door de Raad op 15 juli laatstleden, werd op 17 juli bekrachtigd en het eerste besluit tot bepaling van de minimale verplichtingen die moeten worden nageleefd voor alle te huur gestelde woningen werd op 19 september bekendgemaakt. Nu wordt er gewerkt aan de voorbereiding van een ruime informatiecampagne. Deze opdracht zal aan het einde van deze maand worden toegevoegd.

De hele procedure voor het toezicht op de conformiteit van de woningen zal tegen 1 juli van volgend jaar operationeel zijn.

De ontwerpbegroting voor 2004 houdt rekening met deze verwezenlijking, namelijk door te voorzien in de aanwerving van 28 personen voor de Gewestelijke Inspectiedienst.

De herhuisvesting van de gezinnen die zullen worden getroffen door de sluiting van woningen wordt één van de sleutelgegevens in de uitvoering van de Huisvestingscode.

Voor wat dit tweede deel van de Code betreft kan het niet worden ontkent dat het ook voor ons Gewest hoog tijd was geworden om, naar het voorbeeld van de Vlaamse en Waalse Gewesten, de vele wetgevende teksten inzake huisvesting in een enkele wettekst samen te brengen en te coördineren.

De huisvestingswetgeving voor het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lijkt sterk op « verwilderd kreupelhout » : besluiten, ordonnances, oude nationale wetten bestaan naast elkaar en overlappen elkaar. Dat belet een vlotte en harmonieuze organisatie van het huisvestingsbeleid en hindert de leesbaarheid ervan door de burgers, de verenigingen en de overheden.

## I. Exposés introductifs des auteurs du projet et des propositions

### 1. Exposé du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson (réunion du 18 novembre 2003)

Le secrétaire d'Etat a déjà eu l'occasion de le démontrer : le Code bruxellois du Logement est un objectif majeur de son mandat de secrétaire d'Etat au Logement.

Ses ambitions à cet égard étaient de deux ordres :

- Premièrement, mettre en œuvre l'article 23 de la Constitution par l'instauration de normes minimales auxquelles tout logement mis en location doit satisfaire et par la mise en œuvre du droit de gestion publique.
- Deuxièmement, coordonner l'ensemble des dispositions législatives existantes.

La première partie de ce travail est déjà bien avancée : le Code, adopté par le Conseil régional le 15 juillet dernier, a été sanctionné le 17 juillet et le premier arrêté déterminant les exigences minimales que devront respecter l'ensemble des logements mis en location a été publié le 19 septembre. Une vaste campagne d'information sur ce sujet est par ailleurs en cours de réalisation, l'attribution du marché se fera fin du mois de novembre 2003.

Toute la procédure de contrôle de conformité des logements sera ainsi opérationnelle pour le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Le projet de budget 2004 veille à cette réalisation notamment en prévoyant l'engagement de 28 personnes pour le Service d'Inspection régionale.

Le relogement des familles touchées par les mesures de fermeture des logements sera assurément une clef majeure de la matérialisation du Code du Logement.

En ce qui concerne la seconde partie, il était devenu impératif de doter notre Région d'un outil juridique regroupant et coordonnant les multiples législations relatives au logement.

La législation relative au logement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale s'apparente en effet à un « maquis touffu » : ordonnances, arrêtés et anciennes lois nationales se rencontrent et se chevauchent, au détriment d'une organisation harmonieuse de la politique du logement et de la lisibilité pour les citoyens, le monde associatif et les pouvoirs publics.

De staatssecretaris wou dat alles organiseren in één coherent geheel, dat u hier vandaag wordt voorgelegd.

Een project van deze omvang moet stoelen op een ruime consultatie.

Daarom heeft de staatssecretaris de uitwerking van de Code willen verrijken met de voorstellen, adviezen en standpunten van de voornaamste actoren van het huisvestingsbeleid, uiteraard van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van het Gewestelijk Bestuur voor Huisvesting, maar ook van het Woningfonds, van de Openbare Vastgoedmaatschappijen, van de verenigingen die actief zijn op het terrein, van het Nationaal Eigenaarsyndicaat, van de Sociale Verhuurkantoren, van architecten ... enz.

Het voorgelegde ontwerp van ordonnantie is het resultaat van vier jaar denkwerk en confrontatie die de ruime benadering en behandeling van de hele problematiek mogelijk maakte.

Wat zijn de krachtlijnen die dit ontwerp van ordonnantie schragen ?

Het ontwerp van ordonnantie draagt de titel « Ontwerp van ordonnantie tot aanvulling van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ». Het ontwerp telt maar 5 artikelen, maar het artikel 3 omvat omzeggens 150 artikelen ...

Het artikel 2 vult enkele definities toe aan deze die reeds in de Ordonnantie van 17 juli 2003 voorkwamen.

Het artikel 3 begint met de voorstelling van de diverse organismen met een huisvestingsbevoegdheid, waarbij de BGHM op de eerste plaats komt.

#### 1) De BGHM

De artikelen 24 tot 43 die opgenomen zijn onder artikel 3 van het ontwerp van ordonnantie bepalen het statuut en de rechtsvorm van deze paragegewestelijke instelling, haar werking en haar opdrachten. Ze verduidelijken de rol en het doel van de beheersovereenkomst die het Gewest en de BGHM moeten sluiten en van deze die de BGHM en de OVM's kunnen sluiten. Ze verduidelijken ook de actiemiddelen en de financieringsregeling van de gewestelijke maatschappij.

Heel dit deel vloeit rechtstreeks voort uit de Ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvesting, zoals gewijzigd in 1997, 1999 en 2000.

Er werden enkel aanpassingen toegevoegd, onder meer betreffende de opdrachten (art. 31) en betreffende de moge-

Le secrétaire d'Etat a donc voulu organiser cet ensemble en un tout cohérent, qui est aujourd'hui soumis à la commission.

Un chantier d'une telle ampleur ne peut faire l'économie d'une large consultation.

Le secrétaire d'Etat a ainsi voulu enrichir le travail d'élaboration du Code de propositions, avis, travaux, émanant des principaux acteurs œuvrant à la politique du logement : la SLRB et l'Administration régionale bien évidemment mais également le Fonds du Logement, les SISP, les associations de terrain, le Syndicat national des Propriétaires, les AIS, des architectes, etc.

Le projet d'ordonnance qui est présenté est le résultat de quatre années de réflexion et de confrontations qui ont permis d'appréhender de manière large, les problématiques abordées.

Quelles sont les lignes de force du projet d'ordonnance ?

Pratiquement, le projet d'ordonnance se présente sous la forme d'une ordonnance complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Il n'est donc composé que de 5 articles dont un article 3 incluant près de 150 articles.

L'article 2 ne fait que compléter les définitions déjà présentes dans l'ordonnance du 17 juillet 2003.

L'article 3 débute avec une présentation des différents organismes compétents en matière de logement, au premier rang desquels figure la SLRB.

#### 1) La SLRB

Les articles 24 à 43 tels que prévus à l'article 3 du projet d'ordonnance déterminent le statut et la forme du pararéglional, son fonctionnement et ses missions. Ils précisent le rôle et l'objectif du contrat de gestion qui doit être conclu entre la Région et la SLRB ainsi que ceux qui peuvent être conclus entre la SLRB et les SISP. Enfin, ils précisent les moyens d'action et les modalités de financement de la société régionale.

Toute cette partie est directement inspirée de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et relative au logement social, telle que modifiée en 1997, en 1999 et en 2000.

Quelques aménagements y ont été ajoutés, notamment concernant ses missions (art. 31) et la possibilité « d'im-

lijkheid om een beheers-overeenkomst « op te leggen » aan de BGHM indien ze haar taken niet volbrengt (art. 36).

De rechtsvorm van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij blijft onveranderd, het gaat om een publiekrechtelijke rechtspersoon, onder de wet van 16 maart 1954. De BGHM is een paragewestelijke instelling van het type B.

Het Parlement krijgt informatie over het begrotingsbeheer van de maatschappij, de Regering oefent de controle uit via de terzake bevoegde minister(s) en via twee Regeringscommissarissen behorend tot verschillende taalgroepen.

Het ontwerp van code wordt te baat genomen om eveneens het statuut van het BGHM personeel te bepalen, hetgeen niet gebeurde in de Ordonnantie van 9 september 1993.

Door de opsomming ervan in de artikelen 31 en 32 worden de huidige aan de BGHM toegewezen toezichtopdrachten en de opdrachten die haar werden toegewezen in het raam van haar deelname aan het huisvestingsbeleid op nauwkeurige wijze bepaald.

## 2) De OVM

De in het artikel 3 van het ontwerp van ordonnantie opgenomen artikelen 44 tot 78 betreffen de Openbare Vastgoedmaatschappijen. Dit hoofdstuk steunt, zoals het vorige, op de gewijzigde Ordonnantie van 9 september 1993.

Elke maatschappij kan haar rechtsvorm kiezen : de naamloze vennootschap of de coöperatieve maatschappij. Het ontwerp van Code kiest niet voor de publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid als organieke vorm voor de OVM's. Het huidige model neemt eerder het autonoom overheidsbedrijf als voorbeeld, daar het een onderscheid maakt tussen de opdrachten van openbare dienstverlening van deze maatschappijen en hun eventuele andere activiteiten.

Politiek heel belangrijk is dat het ontwerp van ordonnantie de erkenning van de OVM door de BGHM opnieuw invoert, de modaliteiten van deze erkenning zullen door de Regering worden bepaald.

Maar er wordt tevens uitdrukkelijk bepaald dat de 33 OVM die nu door de BGHM zijn erkend van ambtswege de nieuwe erkenning zullen krijgen en dat ze van rechtswege vrijgesteld zullen worden van het voldoen aan de criteria die de Regering zal uitvaardigen.

In de hypothese dat een OVM zou afzien van haar erkenning en dat ze de door deze Code toevertrouwde opdrachten niet langer zou wensen uit te voeren, stelt deze rege-

poser » un contrat de gestion à la SLRB en cas de carence de sa part (art. 36).

La forme de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est maintenue : personne morale de droit public soumise à loi du 16 mars 1954, la SLRB est un para-régional de type B.

Le Parlement est informé de la gestion budgétaire de la Société, le contrôle est exercé par le Gouvernement via le ou les ministres dont elle relève et via l'intervention de deux Commissaires de Gouvernement de rôle linguistique différent.

Le projet de Code permet également au Gouvernement de définir le statut du personnel de la SLRB, ce qui n'était pas le cas dans l'ordonnance du 9 septembre 1993.

L'énumération faite aux articles 31 et 32 détermine de manière précise les missions actuelles dévolues à la SLRB, dans le cadre de son rôle de tutelle, et celles qui lui sont dévolues dans le cadre de sa participation à la politique du logement.

## 2) Les SISP

Les articles 44 à 78 repris à l'article 3 du projet d'ordonnance se concentrent sur les Sociétés Immobilières de Service Public. Tout comme le chapitre précédent, celui-ci est inspiré de l'ordonnance modifiée du 9 septembre 1993.

Chaque société peut choisir entre la forme d'une société anonyme ou d'une société coopérative. Le projet de Code n'opte pas pour une qualification organique des SISP comme personne morale de droit public, de sorte que le modèle actuel s'inspire davantage du modèle des entreprises publiques autonomes par la distinction faite entre les missions de service public de ces sociétés et leurs éventuelles activités étrangères à ces missions.

Politiquement très important, le projet d'ordonnance réinstalle le mécanisme de l'agrément des SISP par la SLRB, dont les conditions seront définies par le Gouvernement.

Mais il est spécifiquement prévu que les 33 SISP actuellement reconnues par la SLRB bénéficient d'office de cet agrément et qu'elles sont de droit exemptées de remplir les critères qui seront édictés par le Gouvernement.

Ce mécanisme permet à la Région, spécialement dans l'hypothèse où une SISP souhaiterait renoncer à son agrément et ne plus assurer les missions confiées par le présent



ling het gewest in staat om de terugbetaling te eisen van de steun en subsidies die aan deze OVM werden verleend. De term « steun » dient hier ruim opgevat te worden, met inbegrip van, bijvoorbeeld, de steun voor onderhoud, de solidariteitsbijdragen, ... enz. De tekst bevat bepalingen die van toepassing zijn voor de huurders en voor de regelmatig ingeschreven kandidaat-huurders en er wordt een opzegperiode vastgesteld die afhankelijk is van het aantal door de OVM beheerde woningen. Hoe omvangrijker het vastgoedbestand van de OVM is, hoe langer de termijn zal zijn die noodzakelijk blijkt voor het zoeken en ter beschikking stellen van nieuwe woningen voor de huurders. Gedurende de hele opzegperiode blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting.

Het artikel 45 bevat een mechanisme voor fusies en herstructureringen, grotendeels op vrijwillige basis, daar voor dergelijke ingrepen het gunstig advies van de algemene vergaderingen van de betrokken maatschappijen vereist is.

De huidige werkingswijze van de OVM's wordt behouden. Wel wordt nu nader bepaald dat het stemrecht van elke aandeelhouder steunt op het aantal aandelen dat hij bezit. Anderzijds moet elke OVM voortaan een beroep doen op de diensten van een bedrijfsrevisor en van een sociaal afgevaardigde, waarvan het statuut en de opdrachten worden bepaald. De tekst verduidelijkt echter, ten aanzien van de bestaande wetgeving, dat de OVM moeten ingelicht worden van de bijkomende tussenkomsten die de Regering, de BGHM of de sociaal afgevaardigde aan de revisor zouden vragen.

De functie van sociaal afgevaardigde zal voortaan expliciet onverenigbaar zijn met een functie als personeelslid of beheerder van een OVM .

Indien de openbare vastgoedmaatschappij haar beheersovereenkomst niet naleeft, moet de sociaal afgevaardigde de BGHM inlichten die dan kan optreden.

De artikelen 71 tot 78 handlen over de Adviesraden van de Huurders en ze steunen rechtstreeks op de Ordonnantie van 22 december 2000.

### 3) *Het Woningfonds*

Het ontwerp van ordonnantie behoudt het huidige statuut van het Woningfonds, namelijk een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De tekst bepaalt de opdrachten van het Fonds en voorziet het sluiten van een beheersovereenkomst, waarvan inhoud en voorwaarden worden vermeld.

Het artikel 85 behandelt meer in het bijzonder de regeling voor de financiering van de steun aan de samenstelling van de huurwaarborg inzake huisvesting, zoals reeds voorzien door de Ordonnantie van 16 juli 1998.

Code, d'obtenir le remboursement des aides et subventions dont elle aurait bénéficié. Le terme « aide » doit être compris dans son acception la plus large, incluant, par exemple, les aides à l'entretien, les cotisations de solidarité, etc. Le texte prévoit les dispositions qui sont applicables aux locataires, aux candidats locataires régulièrement inscrits et il fixe une période de préavis dépendant du nombre de logements que la SISP gère. Plus le parc immobilier de la SISP est important, plus le délai nécessaire à la recherche et à la mise à disposition de nouveaux logements au profit des locataires sera élevé. Durant cette période de préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social.

L'article 45 prévoit un mécanisme de fusion et de restructuration qui se veut essentiellement volontaire, dès lors que ces mesures requièrent un avis favorable des assemblées générales des sociétés concernées.

Le fonctionnement des SISP actuel est maintenu, tout en précisant que le droit de vote de chaque associé est déterminé par le nombre de parts qu'il détient. Par ailleurs, chaque SISP doit recourir au service d'un réviseur d'entreprise et d'un délégué social dont le statut et les missions sont définis. Le texte précise toutefois par rapport à la législation existante que les SISP doivent être informées des interventions supplémentaires qui seraient demandées au réviseur par le Gouvernement, la SLRB ou le délégué social.

La fonction de délégué social sera à présent explicitement incompatible avec celle de membre du personnel ou d'administrateur de SISP.

En cas de non-respect du contrat de gestion par la société immobilière de service public, le délégué social doit informer la SLRB qui peut alors agir.

Les articles 71 à 78 traitent du Conseil consultatif des locataires et s'inspirent directement de l'ordonnance du 22 décembre 2000.

### 3) *Le Fonds du Logement*

Le projet d'ordonnance maintient le statut actuel du Fonds du Logement, à savoir une société coopérative à responsabilité limitée. Le texte définit les missions du Fonds et prévoit la conclusion d'un contrat de gestion dont le contenu et les conditions sont identifiées.

L'article 85 traite plus particulièrement des règles relatives au financement de l'aide à la constitution de la garantie locative en matière de logement déjà prévue par l'ordonnance du 16 juillet 1998.



Zoals voor de BGHM, zal de controle op de activiteit van het Fonds worden uitgeoefend door de Regering, via twee Regeringscommissarissen behorend tot verschillende taalrollen.

#### 4) *De Sociale Vastgoedkantoren*

In het ontwerp van Code werden de Ordonnanties van 12 februari 1998 en 21 december 2001 overgenomen. Ze regelden het statuut en de opdrachten van de SVK en de toegangsvoorwaarden tot de door hen beheerde woningen.

#### 5) *De Adviesraad voor Huisvesting*

In de artikelen 97 tot 114 wordt de tekst van de Ordonnantie van 29 maart 2001 houdende oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overgenomen, met de volgende drie toevoegingen :

- Ten eerste, in de samenstelling (art. 98).
- Ten tweede door aan de Regering de mogelijkheid te geven om de Adviesraad te machtigen voor het opnemen in zijn begroting van vergoedingen voor de verplaatsingen van de leden (art.103).

En ten derde door de Regering te machtigen voor het vervangen van ontslagnemende leden opdat deze onmisbare schakel in het huisvestingsbeleid niet zou kunnen stilgelegd worden.

#### 6) *De instellingen voor sociaal krediet*

Dit hoofdstuk regelt een reeds voordien bestaande sector. De tekst steunt op de Waalse Code. Om rekening te houden met de opmerkingen die de Afdeling Wetgeving van de Raad van State maakte in het advies over het ontwerp van Waalse Code, legt ons ontwerp de ligging van de instelling voor sociaal krediet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet op als erkenningsvoorwaarde, daar deze voorwaarde strijdig is met de Europese regelgeving.

#### 7) *De Ontwikkelingsmaatschappij*

Dit hoofdstuk blijft beperkt tot het vermelden van de Ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze ordonnantie bepaalt de opdrachten van de GOMB, inzonderheid inzake huisvesting.

Tout comme à la SLRB, le contrôle de l'activité du Fonds est exercé par le Gouvernement, via deux commissaires de Gouvernement appartenant à un rôle linguistique différent.

#### 4) *Les Agences Immobilières Sociales*

Le projet de Code intègre les ordonnances des 12 février 1998 et du 21 décembre 2001 qui réglementent le statut des AIS, leur mission et les conditions d'accès aux logements qu'elles gèrent.

#### 5) *Le Conseil Consultatif du Logement*

Les articles 97 à 114 retranscrivent le texte de l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-capitale, à trois exceptions près :

- Premièrement, sa composition (art. 98).
- Deuxièmement, la possibilité, donnée au Gouvernement, d'autoriser le Conseil à prévoir dans son budget, des indemnités de déplacements pour ses membres (art. 103).
- Dernièrement, l'habilitation donnée au Gouvernement de remplacer les membres démissionnaires afin de garantir que cet organe indispensable à la politique du Logement ne puisse être paralysé.

#### 6) *Les Sociétés de Crédit Social*

Ce chapitre qui règle un secteur pré-existant s'inspire du Code wallon. Afin de respecter les observations émises par la section de législation du Conseil d'Etat au moment de l'examen du projet de Code wallon, le présent projet n'impose pas comme condition d'agrément que la société de crédit social soit située dans la Région de Bruxelles-Capitale, cette mesure étant contraire à la législation européenne.

#### 7) *La Société de Développement*

Ce chapitre se limite à citer l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale qui définit les missions de celle-ci notamment en matière de logement.

### 8) *Het Observatorium van de Huisvesting*

Deze bepalingen vormen een belangrijk onderdeel van de nieuwe wetgeving. Ze geven een rechtsgrond aan het observatorium van de huisvesting dat structuur moet brengen in de vele informatie over huisvesting en dat, studien en denkwerk moet verrichten over dit ruime onderwerp.

### 9) *Het enig huisvestingsloket*

Dit is een andere heel belangrijke nieuwigheid. De rechtsgrond voor de oprichting van het enig huisvestingsloket is opgenomen in het ontwerp van Code. Deze dienst zal al de informatie over de wetgeving, de reglementering en de organismen inzake huisvesting centraliseren en deze informatie ter beschikking stellen van alle Brusselaars.

\*  
\* \*

De artikelen 123 en 124 behandelen het toezicht en de controleregelingen. Het doel dat met de bepalingen van deze titel wordt beoogd, is het mogelijk maken van een zeer brede regeringscontrole op de wijze waarop de actoren van de Code hun opdrachten uitvoeren.

Voor wat de uitvoering van de bevoegdheid van de overheid om « in de plaats te treden » betreft, steunen de bepalingen op het artikel 18 van de Ordonnantie van 14 mei 1998 tot regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin de bijzondere commissaris wordt voorzien.

\*  
\* \*

Het ontwerp van Code bevat ook een aantal steunmaatregelen :

#### 1) *Steun aan natuurlijke personen*

De artikelen 125 tot 135 regelen de toekenning aan gezinnen van diverse steun voor de aankoop, de bouw, de renovatie of de herstructurering van woningen, de verfraaiing van gevels, de verhuis, ... enz, onder de vorm van premies, voorschotten of borgstellingen. De bestaande reglementering deed dat ook al, maar op verspreide wijze.

Deze bepalingen machtigen de Regering ook voor het organiseren van een directe tussenkomst in de huishuur, onder door de Regering nog vast te stellen voorwaarden. In dat verband wil de staatssecretaris hier zijn standpunt

### 8) *L'Observatoire de l'Habitat*

Élément très important de cette nouvelle législation, cette disposition institue de manière légale l'Observatoire de l'Habitat. Ce nouvel organe est destiné à structurer les nombreuses informations relatives à l'habitat, à mener des études et à conduire des réflexions sur ce sujet.

### 9) *Le Guichet Unique du Logement*

Autre nouveauté extrêmement importante, la base légale de création du guichet unique du logement est présente dans le projet de Code. Pour rappel, celui-ci est destiné à centraliser toutes les informations relatives à la législation, aux réglementations et aux organismes ayant un lien avec le logement et à communiquer l'ensemble des informations à tous les Bruxellois.

\*  
\* \*

Les articles 123 et 124 traitent de la tutelle et des modes de contrôles. Le but visé par les dispositions de ce titre est de permettre un contrôle très large du Gouvernement quant à l'exécution de leurs missions par les acteurs du Code.

En ce qui concerne la mise en œuvre du pouvoir de substitution de l'autorité, les dispositions s'inspirent de l'article 18 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, qui traite du commissaire spécial.

\*  
\* \*

Le projet de Code met également en place une série d'aides :

#### 1) *Les aides aux personnes physiques*

Les articles 125 à 135 permettent l'octroi aux ménages de diverses aides à l'achat, à la construction, à la réhabilitation, à la restructuration, à l'embellissement des façades, au déménagement, etc. sous forme de primes, d'avances ou de garanties, ce que la réglementation existante accordait déjà de manière éparse.

Ils permettent également au Gouvernement, dans les conditions qu'il fixe, de mettre en place une allocation loyer. Le secrétaire d'Etat rappellera à ce propos sa position qui est de limiter les dispositifs d'aide loyers à la per-

herhalen : huursteunmaatregelen moeten beperkt blijven zolang de huurmarkt niet wordt omkaderd met prijsmaatregelen. Hij meent inderdaad dat het geven van huursteun in de huidige situatie enkel de nu vastgestelde oververhitting van de markt zou doen toenemen.

De toekenningsvoorwaarden van deze steunverleningen zijn afhankelijk van het vastgoedpatrimonium van het gezin, van het aantal bewoners, van de aankoop of de huur van de woning en van de staat van het gebouw. Het bedrag is afhankelijk van de samenstelling en de inkomsten van het gezin.

Binnen de perken vastgesteld door de Regering kunnen de gezinnen deze steun cumuleren met andere steunvoorzieningen, ook met de hypothecaire leningen toegekend door de BGHM, het Woningfonds of de instellingen voor sociaal krediet.

## 2) De steun aan rechtspersonen

Het ontwerp van Code bepaalt dat er door het Gewest huisvestingssteun kan worden toegekend aan lokale besturen en aan autonome gemeentebedrijven voor de renovatie, de herstructurering en de aanpassing van woningen. Steun kan ook toegekend worden aan privaatrechtelijke rechtspersonen en aan sociale organismen en instellingen voor zover hun activiteit betrekking heeft op transitwoningen, op inschakeling, op de verwerving van een middelgrote woning of van bouwgrond voor de bouw van woningen.

Bovendien zal het Gewest steun voor uitrusting kunnen geven door het ten laste nemen van een deel van de oprichtingskosten van sociale woningen door een lokaal bestuur, een autonoom gemeentebedrijf of het Woningfonds.

Ook wordt voorzien dat er steun kan worden verleend aan andere rechtspersonen, bijvoorbeeld aan de SVK en aan door de Regering erkende vzw's. En subsidies kunnen worden toegekend aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting. Deze tussenkomsten waren ook reeds voorzien door de bestaande reglementering.

Het ontwerp van ordonnance machtigt de Regering voor het bepalen van de procedureregels, de voorwaarden van toekenning en de regeling van de eventuele terugbetaling.

Anderzijds wordt ook de toekenning van subsidies aan de gemeenten voor het slopen van ongezone niet verbeterbare woningen in het ontwerp van ordonnantie opgenomen, zoals vroeger reeds was voorzien door het Koninklijk Besluit van 9 oktober 1985 tot uitvoering voor het Brussels Gewest van het artikel 113 van de Huisvestingscode. Nieuw wordt nu wel toegevoegd dat de OVM's ook deze steun kunnen krijgen voor zover de gemeente waar het goed ligt de aanvraag daartoe doet.

sonne si aucune mesure d'encadrement du marché sur les prix n'est prise. Il est en effet persuadé que dans la situation actuelle, celles-ci ne serviraient qu'à accroître le phénomène de surchauffe du marché que nous observons actuellement.

Les conditions d'octroi de ces aides dépendent du patrimoine immobilier du ménage, de l'occupation, de la vente ou de la location du logement, ainsi que de l'état du bâtiment. Le montant est fonction de la composition et des revenus du ménage.

Selon les limites fixées par le Gouvernement, les ménages peuvent cumuler ces aides avec d'autres, en ce compris des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du logement et les sociétés de crédit social.

## 2) Les aides aux personnes morales

Le projet de Code prévoit qu'une aide au logement soit octroyée par la Région aux pouvoirs locaux et aux régies communales autonomes pour la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un logement, ainsi qu'aux personnes morales de droit public ou aux organismes à finalité sociale, pour ce qui a trait au logement de transit ou d'insertion, à l'acquisition d'un logement moyen et à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements.

En outre, des aides à l'équipement seront octroyées par la Région sous la forme d'une prise en charge d'une partie des coûts afférents à la réalisation d'un ensemble de logements sociaux par un pouvoir local, une régie communale autonome, ou le Fonds du logement.

Il est également prévu que des aides puissent être allouées à d'autres personnes morales telles que les AIS et les ASBL agréées par le Gouvernement ainsi que des subsides attribués aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement. Pareilles interventions sont déjà prévues par les arrêtés existants.

Le projet d'ordonnance confie au Gouvernement le soin de définir les règles de procédure, les conditions d'octroi et de remboursement éventuel.

Par ailleurs, comme le prévoyait l'arrêté royal du 9 octobre 1985 portant exécution, pour la Région bruxelloise, de l'article 113 du Code du logement, l'octroi de subsides en faveur des communes pour la démolition des habitations insalubres non améliorables est inclus au projet d'ordonnance. Il est toutefois prévu de permettre aux SISF de bénéficier de cette aide si la commune sur laquelle est situé le bien en fait la demande, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Ook de steun voor de verwerving van verlaten gebouwen door de gemeenten, zoals reeds voorzien door het Besluit van de Executieve van 19 juli 1990, en de steun voor renovatie en voor slopen gevolgd door wederopbouw aan gemeenten en ocmw's, zoals reeds voorzien door het Besluit van de Executieve van 12 februari 1998, werden in het ontwerp van Code opgenomen. In deze gevallen geldt dezelfde opmerking met betrekking tot de OVM's.

Voor de volledigheid voorzien de artikelen 149 en 152 van het ontwerp van Code dat de Regering steun of subsidies kan verlenen aan de SVK, aan de erkende vzw's en aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting. De bedoelde subsidies worden nu toegekend op basis van het Regeringsbesluit van 16 juli 1992.

Het artikel 153, tenslotte, bepaalt dat de verschillende steunverleningen worden toegekend onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden en dat ze, indien deze voorwaarden niet worden nageleefd, kunnen worden teruggevorderd, eventueel verhoogd met een administratieve boete.

\*  
\* \*

### De sociale woningen

Titel VII bepaalt de begrippen sociale woning en persoon met beperkt inkomen. Dat zijn essentiële begrippen voor de organisatie van het stelsel. Het gaat om de begrippen die reeds voorkwamen in de Ordonnantie van 9 september 1993.

De tekst biedt de mogelijkheid om woningen die door vastgoedbeheerders worden beheerd op basis van het openbaar beheersrecht gelijk te schakelen met sociale woningen.

Door deze bepaling kan de Regering specifieke besluiten voor de sociale huisvesting aannemen en daarbij afwijken van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Er wordt inderdaad aanvaard dat de gewestelijke wetgever kan afwijken van de bepalingen van gemeen recht, ook als deze bepalingen dwingend van aard zijn.

Dat maakt dat de modelovereenkomsten overeenkomsten van onbepaalde duur zijn. Deze oplossing kwam reeds voor in de Ordonnantie van 9 september 1993. Het in 2000 ingevoerde stelsel van meervoudige inschrijving wordt behouden. De solidariteitsbijdrage zal van toepassing blijven tot aan het in werking treden van een volledig herschikt globaal mechanisme voor de huishuurberekening.

\*  
\* \*

De même, l'aide à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés, prévue par l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, et l'aide à la rénovation ou à la démolition, suivie de la reconstruction d'immeubles pour communes ou les CPAS, prévue par l'arrêté de l'Exécutif du 12 février 1998, sont inclus dans le projet de Code. La même remarque concernant les SISF est applicable dans ces cas.

Afin d'être exhaustif, les articles 149 à 152 du projet de Code prévoient la possibilité pour le Gouvernement d'allouer une aide aux AIS et aux ASBL agréées ainsi que des subsides aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement. Ces derniers étant actuellement versés sur la base de l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1992.

Enfin, l'article 153 prévoit que les différentes aides sont allouées suivant les conditions fixées par le Gouvernement. Et que si celles-ci ne devaient pas être respectées, leur remboursement peut être exigé et majoré d'une amende administrative.

\*  
\* \*

### Le logement social

Le titre VII veille à définir les termes de logement social et de personnes à revenus modestes, notions essentielles dans l'organisation du système. Il s'agit des termes déjà utilisés par l'ordonnance du 9 septembre 1993.

Le texte prévoit en outre la possibilité d'assimiler au logement social les logements gérés en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers.

Cette disposition permet au Gouvernement d'adopter des arrêtés spécifiques au logement social, en dérogeant aux dispositions du Code civil. Il est en effet admis que le législateur régional peut déroger aux dispositions de droit commun, même impératives.

Ainsi, les contrats types sont des baux à durée indéterminée. Cette solution est celle adoptée par l'ordonnance du 9 septembre 1993. Le régime mis en place en 2000 d'inscription multiple est maintenu. En ce qui concerne la cotisation de solidarité, elle restera d'application jusqu'à la mise en œuvre d'une refonte globale du mécanisme de calcul de loyer.

\*  
\* \*

## De middelgrote woningen

Het ontwerp van ordonnantie reorganiseert de regeling voor middelgrote woningen, rekening houdend met de desbetreffende Ordonnanties van 29 augustus 1991 en 13 april 1995 en met de vastgestelde moeilijkheden bij de pogingen tot uitvoering van deze ordonnanties.

Het is van groot belang dat dit belangrijke onderdeel van het huisvestingsbeleid echt efficiënt wordt en zodoende bijdraagt tot de blijvende vestiging van dit type van bevolking in ons Gewest.

Ter bepaling van het toepassingsveld van de verschillende bepalingen wordt het begrip middelgrote woning nader bepaald. Het gaat om een woning die wordt toegewezen aan personen met een beperkt, door de Regering vastgesteld, inkomen.

De tekst biedt de mogelijkheid aan publiekrechtelijke rechtspersonen om voor gronden of woningen verkoopovereenkomsten of erfpachtovereenkomsten te sluiten met natuurlijke personen, en bovendien om huurovereenkomsten te sluiten met gezinnen die voldoen aan de voorwaarden voor middelgrote woningen.

Projecten kunnen worden opgezet met vastgoedpromotoren voor de bouw, de renovatie of de wederopbouw van woningen om ze daarna te céder, verkopen of verhuren onder de voorwaarden geldend voor middelgrote woningen.

De sancties opgenomen waren in de Ordonnanties van 1991 en 1995 werden in deze tekst overgenomen. De overeenkomsten die de door de reglementering opgelegde voorwaarden niet naleven worden van rechtswege nietig.

\*  
\* \*

Door de slot- en opheffingsbepalingen worden terminologische wijzigingen in de wetgeving van 16 maart 1954 ingevoerd zodat de benaming « Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » voortaan de enige gebruikte wordt. Door deze bepalingen worden tevens al de reglementeringen opgeheven die in de Code werden opgenomen of door de Code werden vervangen.

In de wetgevingstechniek worden enkel de besluiten of delen van besluiten die in tegenstrijd zijn met de nieuwe wetgeving de facto opgeheven. De andere blijven van toepassing zonder verdere tussenkomst van de Regering.

\*  
\* \*

Gelet op de samenvoeging van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode met

## Le Logement moyen

Le projet d'ordonnance réorganise le régime du logement moyen en tenant compte des ordonnances des 29 août 1991 et 13 avril 1995 qui lui étaient consacrées et des difficultés d'application qui ont été rencontrées.

Il était important que ce domaine essentiel de la politique du logement puisse être réellement efficace et puisse contribuer à fixer durablement ce type de population dans notre Région.

Afin de déterminer le champ d'application des diverses dispositions, la notion de logement moyen est définie. Il s'agit d'un logement attribué à des personnes à revenus limités, déterminés par le Gouvernement.

Le texte prévoit la possibilité pour une personne morale de droit public de vendre ou de conclure un bail emphytéotique avec des personnes physiques portant sur un terrain ou sur une habitation. Il lui permet en outre de conclure des baux à loyer avec des ménages répondant aux conditions d'accès du logement moyen.

Des projets peuvent être conçus avec des promoteurs immobiliers chargés de construire, de rénover ou de reconstruire des logements en vue de les céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Les sanctions prévues par les ordonnances de 1991 et 1995 sont reprises dans ce texte. Les conventions conclues au mépris des conditions prévues par la réglementation sont sanctionnées par la nullité de plein droit.

\*  
\* \*

Dans les dispositions finales et abrogatoires, se trouve la modification terminologique de la législation du 16 mars 1954 afin que la dénomination « Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale » soit la seule utilisée ainsi que l'abrogation de toutes les réglementations qui sont intégrées ou remplacées par le Code.

D'un point de vue de technique légistique, il est important de préciser que seuls les arrêtés ou parties d'arrêtés existants qui sont contraires à la nouvelle législation sont abrogés de facto, les autres resteront d'application sans autre intervention du Gouvernement.

\*  
\* \*

Dans le cadre de la fusion de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et de la pré-

dit ontwerp van ordonnantie dient artikel 24 van de Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode opgeheven te worden, wat gebeurt in artikel 4 van het ontwerp.

Zo ook brengt artikel 5, steunend op het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, het artikel 25 van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode als slotbepaling over naar het einde van dit ontwerp.

\*  
\* \*

Het nagestreefde doel is het geven van meer zichtbaarheid aan deze reglementeringen, en bijgevolg van meer efficiëntie.

\*  
\* \*

Ik heb hier enkele krachtlijnen benadrukt en het debat is daarmee uiteraard niet gesloten.

In het algemeen, en daarmee wil ik besluiten, hoop ik dat het debat in deze vergadering over het afronden van de Huisvestingscode, vlot en met veel gedachtewisseling zal verlopen zodat deze tekst snel de hoeksteen kan worden van het huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest.

\*  
\* \*

## 2. Inleidende uiteenzetting van de indieners van het voorstel van ordonnantie nr. A-85/1

Zie stuk nr. A-85/2.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat de mede-indieners van dit voorstel in 1997, na de wijziging van het huurbesluit, deze tekst ingediend hebben om de genomen beslissingen te wijzigen. De spreker verzoekt staatssecretaris Hutchinson na te gaan of tegemoet gekomen is aan de bekommernissen die in de tekst geuit zijn, inzonderheid wat betreft de solidariteitsbijdrage die het tweede jaar begrensd geweest is en die sindsdien niet meer verhoogd is. In deze tekst is met name sprake van :

- de solidariteitsbijdrage;
- het supplement van 2.000 frank per overtollige kamer : een beroep bij de Raad van State is ingewilligd en sommige mensen zijn terugbetaald;
- het in aanmerking nemen van de inkomsten van de kinderen ten belope van 100 %.

sente ordonnance en projet, l'article 24 de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement doit être abrogé, ce qui est fait à l'article 4 du projet.

De même, l'article 5, suivant l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, reporte l'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement à la fin du texte en projet, en tant que disposition finale.

\*  
\* \*

Le but recherché est de donc bien de donner à ces réglementations une meilleure visibilité et, partant, une plus grande efficacité.

\*  
\* \*

Le secrétaire d'Etat a ici tracé quelques lignes de force, sans bien entendu fermer le débat.

De manière générale, il espère que le débat au sein de cette assemblée concernant la finalisation de l'élaboration du Code du logement, sera aussi rapide que riche en échanges et permettra de faire de ce texte la pierre angulaire de l'ensemble de la politique du logement en Région bruxelloise.

\*  
\* \*

## 2. Exposé introductif de M. Philippe Debry, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-85/1

Voir document n° A-85/2.

M. Michel Lemaire rappelle qu'en 1997, suite à la modification de l'arrêté locatif, les co-auteurs de cette proposition ont déposé ce texte afin de modifier les décisions qui avaient été prises. L'intervenant demande au secrétaire d'Etat Hutchinson de vérifier si les préoccupations du texte ont été rencontrées, notamment en ce qui concerne la cotisation de solidarité, qui a été plafonnée la deuxième année et qui n'a plus été augmentée depuis. Ce texte parle notamment :

- de la cotisation de solidarité;
- du supplément de 2.000 francs pour chambre excédentaire : en effet, un recours au Conseil d'Etat a été rencontré, et des gens ont été remboursés;
- de prendre en compte les revenus des enfants à 100 %.



### 3. Inleidende uiteenzetting van de heer Michel Lemaire, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-355/1

Om allerhande redenen, zoals de sterke stijging van de huurprijzen, de toename van het aantal gezinnen in Brussel, de stijging van de werkloosheid, de hogere prijzen voor de renovatie, heeft het Hoofdstedelijk Gewest zich nog nooit in een zo kritische toestand bevonden. Tien of twaalf jaar geleden, konden de mensen die op een sociale woning wachtten nog terecht in de private sector, wat vandaag niet meer het geval is.

Op het ogenblik van de herfinanciering van de Gemeenschappen in het kader van de Lambermontakkoorden, ten belope van 190 miljard oude frank voor de Vlaamse Gemeenschap en 120 miljard oude frank voor de Franse Gemeenschap, heeft de CDH om een herfinanciering van het Hoofdstedelijk Gewest verzocht, inzonderheid voor de huisvesting. Vandaag is het Gewest met handen en voeten gebonden aan zijn begroting. Het Gewest kan ook geen kant meer uit op het vlak van de renovatie. Men zou immers 17 of 18 miljard oude frank moeten vinden om alle sociale woningen te renoveren. Sinds 1993 verzoekt de spreker om een kadaster van de sociale huisvesting in te voeren. Hij raamde, toen al, de noodzakelijke renovatiekosten in de sector van de sociale huisvesting op meer dan 10 miljard frank.

De regering kondigt echter de overname van de schuld van het ALESH aan, waardoor 82 miljoen euro zou vrijkomen (ongeveer 3 miljard oude frank), maar dat volstaat helemaal niet.

Het probleem van de huisvesting is vandaag zeer nijpend geworden. De burgemeesters weten niet meer wat te zeggen aan de mensen die hen telefoneren en een woning willen. Men kan ze alleen maar op een wachtlijst plaatsen. Er zijn dus dringende maatregelen nodig. Met een alternatieve financieringswijze zouden bepaalde zaken geregeld kunnen worden. De piste van de sociale SICAV, waar minister Vanhengel een hele tijd mee bezig geweest is, is thans niet meer aan de orde van de dag. Staatssecretaris Hutchinson heeft verklaard dat men binnen vijf jaar ongeveer 5.000 woningen op de markt zal brengen, maar ondertussen zou men zich beter bescheidener opstellen en de noodzakelijke dringende maatregelen nemen.

Het is in deze context dat de huurtoelage al haar belang krijgt. Er zijn maar zeer weinig terreinen ter beschikking. Hoe zal men dan 5.000 woningen tot stand brengen? De noodzaak van dringende maatregelen verantwoordt zeer zeker deze ordonnantie.

Men zou moeten zorgen voor een regeling voor de mensen die helemaal aan de grond zitten. Wanneer men de huurprijzen vergelijkt met de middelen van de mensen, stelt men vast dat er vandaag maar zeer weinig middelen toegekend worden.

### 3. Exposé introductif de M. Michel Lemaire, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-355/1

Pour toute une série de raisons, que ce soit l'explosion des loyers, l'augmentation du nombre de ménages à Bruxelles, l'augmentation du chômage, l'augmentation des prix de la rénovation, la Région bruxelloise n'a jamais connu une situation aussi critique. Il y a dix ou douze ans, avant d'avoir un logement social, les personnes qui en étaient demandeuses pouvaient encore tenir le coup dans le privé, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Lorsque les accords du Lambermont ont refinancé les communautés, à concurrence de 190 milliards d'anciens francs pour la Communauté flamande et 120 milliards d'anciens francs pour la Communauté française, le CDH en avait profité pour redemander un financement de la Région bruxelloise, particulièrement pour le logement. Or, aujourd'hui, la Région est « coincée » dans son budget. La Région est aussi coincée dans la problématique de la rénovation. En effet, il faudrait 17 ou 18 milliards d'anciens francs pour rénover l'ensemble du parc social. Depuis 1993, l'orateur demande d'obtenir un cadastre du logement social, et estimait déjà à plus de 10 milliards de francs les frais de rénovation qu'il faudrait consentir dans le logement social.

Or, le gouvernement annonce la reprise de la dette du FADELS, ce qui permettrait de libérer 82 millions d'euros (ce qui équivaut à plus au moins 3 milliards d'anciens francs), mais on est loin du compte.

Le problème du logement est aujourd'hui devenu lancinant. Les bourgmestres ne savent plus que faire des gens qui leur téléphonent pour leur demander un logement : on ne sait faire que les mettre dans la file d'attente. Il faut donc prendre des mesures urgentes. Un système de financement alternatif permettrait de régler certaines choses. La piste de la sicav sociale, qui a intéressé tout un temps le ministre Vanhengel, n'est plus à l'ordre du jour actuellement. En attendant de mettre quelque 5.000 logements sur le marché en cinq ans, d'après les déclarations du secrétaire d'Etat Hutchinson, il conviendrait d'avoir un peu de modestie et de prendre les mesures urgentes qui s'imposent.

C'est dans ce contexte que se justifie particulièrement l'allocation loyer. En effet, alors que les terrains disponibles sont rares, comment fera-t-on pour créer 5.000 logements? L'urgence de la réponse à apporter justifie amplement cette ordonnance.

Il faudrait prévoir un système pour les gens qui n'en sortent plus. Lorsque l'on compare les loyers avec les ressources des personnes, on constate que les moyens consentis aujourd'hui sont très faibles.



De CDH-fractie meent dan ook dat de voorwaarden voor een menswaardig leven, zoals bedoeld in artikel 23 van de Grondwet, niet meer vervuld zijn. Dat is de reden waarom de CDH met deze weliswaar beperkte regeling de behoeftes van de mensen inzake huisvesting wil lenigen.

Wie is het meest kansarm ? Staatssecretaris Hutchinson kondigt geregeld aan dat meer dan 50 % van de Brusselse bevolking, gezien haar inkomen, in aanmerking komt voor een sociale woning. Hij vergeet daarbij te zeggen dat dit cijfer in Wallonië 90 % bedraagt. Het is dus duidelijk dat men een selectie zal moeten maken onder de begunstigden, gelet op de kosten van een huurtoelage. Het is ook duidelijk dat deze toelage moet gaan naar de mensen met het laagste inkomen.

In 1990 heeft de regering in al haar wijsheid overwogen om van een kantoorbelasting in te voeren, waarmee iets gedaan kon worden aan een probleem dat steeds groter werd. Een belasting invoeren op een sterke functie zoals de kantoren om een zwakke functie zoals huisvesting te financieren, kon zeker verantwoord worden. Er was wel een zwak punt in de juridische constructie van de regering. Een circulaire kan immers niet opgelegd worden. Het is echter verbazingwekkend dat men moet vaststellen dat bijna alle gemeenten deze belasting ingevoerd hebben, behalve Koekelberg. Men heeft toen gevraagd om 80 % van de opbrengst van deze belasting te besteden aan :

- de bouw van woningen voor de gemeente;
- de aankoop van woningen voor de OCMW's;
- een individuele steun bij de huisvesting.

De belasting moest potentieel meer dan 2 miljard oude frank opbrengen. Ze heeft tot in 1999 ongeveer 1,4 miljard frank per jaar opgebracht. Het lijkt dus logisch dat men een half miljard per jaar aan deze huurtoelage kan besteden : met 3.000 Belgische frank per gezin en per maand zou men ongeveer 14.000 gezinnen kunnen helpen. Een aantal gemeenten wilden deze belasting echter voor iets ander gebruiken. Van een bedrag van 15 miljard dat sinds tien jaar geïnd wordt, is maar 15 miljoen frank werkelijk aan huisvesting besteed. Hoeveel hebben de OCMW's besteed aan de individuele steun bij de huisvesting ? Na een vruchteloos onderzoek, heeft men geantwoord dat het niet mogelijk was om deze cijfers te geven.

Op federaal vlak, heeft de CDH een voorstel ingediend en later nog eens ingediend, via de heer Viseur, om een federale huurtoelage in te voeren voor de sociale huurder die een leefloon ontvangen : als de huurprijs hoger is dan een derde van het leefloon, kwam men in aanmerking voor een toelage.

Wat het gevaar op speculatie betreft dat dit soort toelage zou meebrengen, zegt de spreker dat hij daar helemaal niet

C'est pourquoi le groupe CDH considère que les conditions de la dignité humaine ne sont plus remplies, et ce, conformément à l'article 23 de la Constitution. C'est la raison pour laquelle le CDH souhaite, avec ce mécanisme certes limité, tenter de répondre aux besoins des gens en matière de logement.

Quelles sont les personnes les plus défavorisées ? Le secrétaire d'Etat Hutchinson annonce régulièrement que plus de 50 % de la population bruxelloise se trouve dans les conditions de revenus du logement social, c'est oublier de dire qu'en Wallonie, ce chiffre représente 90 %. Il est donc clair que, tenant compte du coût d'une allocation loyer, il faudra réaliser une sélection des bénéficiaires. Il est évident que cette allocation devra être donnée aux personnes ayant les revenus les plus faibles.

En 1990, le gouvernement, dans sa grande sagesse, avait envisagé la création d'une taxe sur les bureaux, qui pouvait répondre à un problème qui se profilait. En effet, taxer la fonction forte qu'est le bureau, afin de financer la fonction faible qu'est le logement, pouvait se justifier. Il y a certes eu une faiblesse dans la construction juridique de cette volonté gouvernementale. En effet, une circulaire ne s'impose pas. Mais il est étonnant de constater que presque toutes les communes ont levé cette taxe, sauf la commune de Koekelberg. Il avait été demandé que 80 % du produit de cette taxe soit consacré à :

- la construction de logements au profit de la commune;
- l'acquisition de logements au profit des CPAS;
- une aide individuelle au logement.

La perception de la taxe devait représenter potentiellement plus de 2 milliards d'anciens francs, et en a rapporté quelque 1,4 milliard par an jusqu'en 1999. Il semblerait donc logique que l'on puisse consacrer un demi-milliard par an à cette allocation loyer : à raison de 3.000 francs belges par ménage et par mois, on pourrait aider environ 14.000 ménages. Or, une série de communes ont cru bon de faire autre chose que du logement avec le produit de cette taxe. Sur les 15 milliards levés depuis dix ans, seuls 15 millions d'anciens francs ont été consacrés réellement au logement. Quel est le montant accordé par les CPAS à l'aide individuelle au logement ? Après de vaines recherches, il a été répondu qu'il n'était pas possible de donner ces chiffres.

Au niveau Fédéral, le CDH a déposé et redéposé une proposition, par l'intermédiaire de M. Viseur, afin d'instaurer une allocation loyer fédérale pour les allocataires sociaux émargeant au minimex : si le loyer devait être supérieur au tiers du minimex, il était question d'envisager un supplément.

En ce qui concerne le risque spéculatif de ce genre d'allocation, l'intervenant se dit d'une opinion tout à fait

van overtuigd is. Ten eerste, zijn er in het Hoofdstedelijk Gewest, in tegenstelling tot de huurtoelage in andere landen, ongeveer 500.000 woningen, privé-woningen en overheidswoningen. Er zijn minder dan 30.000 aanvragen voor een sociale woning, wat minder dan 6 % is. In andere landen, is de verhouding van mensen die in aanmerking komen voor een huurtoelage helemaal anders. Er zou dus een mogelijkheid bestaan om deze stijging te beperken. In andere landen, wordt de stijging van de huurprijzen trouwens aan banden gelegd.

Ten tweede, is er een zekere vorm van vertrouwelijkheid omdat deze toelage rechtstreeks aan de huurders betaald wordt. Het volstaat immers dat de begunstigden op de lijst voor een sociale woningen ingeschreven staan om in aanmerking te komen, zonder dat de eigenaar dat weet.

Een ander probleem is de controle van de kwaliteit van de huurwoningen. Het is duidelijk dat de eventuele mogelijkheid om een kwaliteitscontrole en een prijscontrole uit te voeren de regering niet mag verhinderen om nu al een dergelijke regeling in te voeren. Men gaat immers de mensen niet doen wachten, in afwachting dat de kwaliteit van de Brusselse woningen verbeterd is.

De spreker herinnert er ten slotte aan dat het Parlement bijna eenparig een voorstel van resolutie betreffende de uitvoering van een sociaal huisvestingsbeleid (nr. A-363/3) goedgekeurd heeft, waarin verzocht werd om werkelijk 80 % van de kantoorbelasting aan een huisvestingsbeleid te besteden.

#### **4. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Marion Lemesre, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-386/1**

De MR-fractie is zeer bezorgd over de huisvesting. De cijfers spreken voor zich : 50 % van de Brusselse bevolking komt, gelet op hun inkomen, in aanmerking voor een sociale woning, hoewel maar 8,1 % van de aangeboden woningen sociale woningen zijn. Zowat 92 % van de Brusselse bevolking woont dus in een privé-woning. Dat is de reden waarom men het private aanbod ook niet mag ontmoedigen. De spreker herinnert eraan dat het Parlement met veel enthousiasme resolutie nr. A-363/3 goedgekeurd heeft, die betrekking heeft op het begrip van sociaal beleid inzake huisvesting, een begrip dat veel minder paternalistisch is dan beleid inzake sociale huisvesting.

De wooncheque past helemaal in het kader van een beleid inzake sociale huisvesting : het gaat over een bijdrage van de overheid om de gezinnen te helpen zich te vestigen in de wijk van hun keuze. Dat heeft als voordeel dat de sociale getto's verdwijnen en het sociaal determinisme wordt er ook mee bestreden. Het huisvestingsbeleid is immers van essentieel belang om het sociaal determinisme te bestrijden en om de integratie van de burger te bevorderen. De huurtoelage is vanuit die optiek minder

contraire. En effet, premièrement, contrairement à l'allocation loyer de certains pays, la Région bruxelloise comporte un parc de logements, public et privé confondus, de quelque 500.000 logements. Sur ces 500.000 logements, il y a moins de 30.000 demandes de logements sociaux, ce qui représente moins de 6 %. Dans d'autres pays, les personnes visées par l'allocation loyer sont dans une autre proportion. Il y aurait donc moyen de limiter cette hausse. Dans d'autres pays, cette hausse des loyers est d'ailleurs limitée.

Deuxièmement, le fait de verser cette allocation directement aux locataires représente une certaine clause de confidentialité. En effet, il suffit aux bénéficiaires d'être inscrits sur la liste de demande de logement social, à l'insu du propriétaire, pour pouvoir en bénéficier.

Un autre problème qui se pose est celui du contrôle de la qualité des biens loués. Il est clair qu'envisager la possibilité d'effectuer un contrôle de qualité et un contrôle des prix ne doit pas empêcher le gouvernement de mettre en place dès aujourd'hui un tel mécanisme. En effet, on ne va pas faire attendre les gens le temps que l'on améliore la qualité des logements bruxellois.

Enfin, l'intervenant rappelle que le Parlement a voté de manière quasi unanime une proposition de résolution relative à la mise en œuvre d'une politique sociale du logement (n° A-363/3), dans laquelle on demandait d'appliquer les 80 % d'affectation de la taxe sur les bureaux à une politique du logement.

#### **4. Exposé introductif de Mme Marion Lemesre, co-auteure de la proposition d'ordonnance n° A-386/1**

Le groupe MR est très sensible à la question du logement. Les chiffres sont parlants d'eux-mêmes : 50 % de la population bruxelloise se trouve dans les conditions de revenus du logement social, alors que seulement 8,1 % de l'offre constitue du logement social. Il y a donc 92 % de la population bruxelloise qui se trouve dans le logement privé. C'est pourquoi il ne convient pas non plus de décourager l'offre privée. L'intervenante rappelle que le Parlement a voté avec enthousiasme la résolution n° A-363/3, qui concerne le concept de politique sociale du logement, notion beaucoup moins paternaliste qu'une politique du logement social.

Le chèque logement s'inscrit tout à fait dans l'optique d'une politique sociale du logement : il s'agit d'une intervention des pouvoirs publics afin d'aider les familles à se loger dans le quartier de son choix, ce qui a pour avantage de faire éclater les ghettos sociaux, et qui permet particulièrement de lutter contre le déterminisme social. En effet, la politique du logement est essentielle pour lutter contre le déterminisme social et pour favoriser l'intégration du citoyen. A ce titre, l'allocation loyer est moins paternaliste,

paternalistisch, omdat de persoon zijn woning zelf kan kiezen.

Het ontwerp van ordonnantie biedt via artikel 131 van de Code de mogelijkheid van een dergelijke huurtoelage. Met de indiening van dit voorstel van ordonnantie, wil de MR-fractie bijdragen tot het debat en via een amendement artikel 131 verbeteren. Dat is beperkt tot goede bedoelingen. Het is wenselijk om verder te gaan.

De regeling van een huurtoelage heeft immers tal van positieve aspecten :

- de toelage komt tegemoet aan de behoefte om sociale woningen te bouwen, omdat het voor de MR-fractie van prioritaair belang is om de bestaande sociale woningen te renoveren; het zou immers onrechtvaardig zijn om de privé-woningen normen op te leggen die niet van toepassing zouden zijn op de woningen van de overheid.
- de toelage komt tegemoet aan de behoefte om het aantal sociale woningen te verhogen. Er is voldoende aanbod, gelet op alle affiches die men in de stad ziet, maar er is wel een enorme kloof tussen de inkomens van de gezinnen en de huurprijzen.
- de toelage opent de stad en de wijken en armoedegetto's worden voorkomen. De spreker herinnert er in dat verband aan dat de heer Vincent De Wolf een voorstel van ordonnantie nr. A-341/1 heeft ingediend dat er met name toe strekt de getto's van sociale woningen te bestrijden.
- de toelage is een hulpmiddel in de strijd tegen de ongezone woningen, omdat bepaalde kwaliteitsnormen vereist zijn om een huurtoelage te krijgen.

Moet men deze huurcheque aan de eigenaars of de huurders geven ? Dat heeft weinig belang als het geld maar de huurprijs helpt betalen. De MR gaat ermee akkoord om deze toelage aan de huurders te betalen, om te voorkomen dat zij gestigmatiseerd worden. Dit geld moet echter zeker en vast naar de huur gaan en niet naar iets anders. Men kan dat een beetje vergelijken met de maaltijdcheques, die enkel mogen dienen om voedsel te kopen.

Een huurovereenkomst tussen drie partijen met de gewestelijke overheid zou in dat verband kunnen voorkomen dat de huurprijzen stijgen. De MR-fractie wil geen regeling met perverse gevolgen.

De invoering van een huurtoelage zou voorkomen dat extra woningen gebouwd moeten worden, die dan het sociaal etiket opgeplakt krijgen. Op dat vlak is de overheid niet de beste beheerder.

De huurtoelage zou het gezinsbudget verhogen, een ander positief aspect.

car elle permet à la personne de choisir elle-même son logement.

Le projet d'ordonnance ouvre, en son article 131 du Code, la porte à cette allocation loyer. En déposant cette proposition d'ordonnance, le groupe MR a la volonté de participer à la discussion, et de permettre, sous la forme d'un amendement, d'améliorer l'article 131 qui n'est qu'une déclaration d'intention. Il est en effet souhaitable d'aller plus loin qu'une simple déclaration d'intention.

En effet, le mécanisme d'une allocation loyer a beaucoup d'avantages :

- Elle répond aux besoins de construction de logements sociaux, en ce que, pour le groupe MR, il est prioritaire de rénover le logement social existant, car il serait inique de mettre en place des normes pour le logement privé sans qu'elles ne s'appliquent à l'offre publique de logement.
- Elle répond aux besoins d'augmentation de l'offre sociale. Il n'y a pas de crise au sens de l'offre, étant donné toutes les affichettes que l'on croise en ville. Mais il existe bien une crise d'inadéquation entre les revenus des ménages et les loyers demandés.
- Elle ouvre la ville et les quartiers, en évitant les ghettos de pauvreté. L'intervenante rappelle qu'à ce titre, la proposition d'ordonnance de M. Vincent De Wolf, n° A-342/1, vise notamment l'élimination des ghettos dans le logement social.
- Elle participe à la lutte contre l'insalubrité, car pour l'obtention d'une allocation loyer, il faut répondre à certaines normes de qualité.

Doit-on donner ce chèque loyer aux propriétaires ou aux locataires ? Peu importe, du moment que l'argent serve bel et bien au loyer. Le MR serait d'accord de verser cette allocation aux locataires, afin de ne pas les stigmatiser, mais il faut absolument que cet argent serve au loyer et pas à autre chose, un peu de la même manière que les chèques-repas ne peuvent servir qu'à acheter de la nourriture.

A cet égard, un bail tripartite réalisé avec les autorités régionales permettrait d'éviter l'augmentation des loyers. En effet, le groupe MR ne veut pas de ce mécanisme pervers.

L'introduction d'une allocation loyer éviterait les frais de construction de logements supplémentaires, auxquels on met l'étiquette sociale. Les pouvoirs publics ne sont pas en cela les meilleurs gestionnaires.

Le chèque loyer aurait comme avantage d'augmenter le budget familial.

De MR-fractie wil niet als voorwaarde om deze huurtoelage te krijgen dat men zich op een lijst voor een sociale woning moet plaatsen, omdat zulks het cijfer van de echte aanvragers voor een sociale woningen zou vertekenen. Iemand die, gelet op zijn inkomen, in aanmerking komt voor deze huurtoelage, is overigens niet noodzakelijk iemand die een sociale woning wil, omdat die persoon niet altijd zin heeft om in een « concentratiekamp » te leven.

Wat zijn de voorwaarden om deze toelage te krijgen ?

- de begunstigde moet ouder zijn dan 25 jaar en sinds ten minste vijf jaar in Brussel wonen;
- er moet een huurovereenkomst worden gesloten tussen drie partijen en ze moet betrekking hebben op een hoofdverblijfplaats;
- men moet rekening houden met het gezinsbudget, met een bovengrens voor het bedrag;
- de toelage moet naar de huur gaan : men moet daartoe een gepaste regeling vinden;
- de toelage wordt voor drie jaar toegekend, opdat het verlies van de toelage geen « valbijl » wordt.

##### **5. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Brigitte Grouwels, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-410/1**

De CD&V-fractie heeft eveneens een voorstel tot instelling van een huursubsidie ingediend, gezien, enerzijds, de lange wachtlijst in de sociale huisvesting en, anderzijds, de constante stijging van de huurprijzen, die almaar minder betaalbaar worden voor mensen met een laag inkomen. De spreekster wijst erop dat het Brussels Gewest slechts over 38.000 sociale woningen beschikt, terwijl thans meer dan 15.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Voorts blijkt uit het verslag over de staat van de armoede dat de armoede in Brussel toegenomen is wegens de huurprijzen. Het is inderdaad niet uitzonderlijk dat mensen 50 % à 60 % van hun gezinsbudget aan huur besteden. Terwijl het gemiddelde inkomen voor een alleenstaande op 600 euro per maand wordt geraamd, stelt men immers vast dat de gemiddelde huurprijs voor een studio ongeveer 300 euro per maand bedraagt.

Bovendien stelt men vast dat Brussel veel ongezonde woningen telt. Daarom pleit de CD&V-fractie voor een duurzaam huisvestingsbeleid. Men moet ambitieuzer zijn. Het aantal sociale woningen moet natuurlijk op lange termijn toenemen. Terloops looft de spreekster de krachtadige aanpak van de staatssecretaris, die in vijf jaar 5.000 woningen wil trachten te bouwen. Dit voornemen zal echter

Le groupe MR ne veut pas comme condition d'obtention de ce chèque loyer l'inscription au logement social, car cela risque de fausser les chiffres des demandeurs de logement social proprement dit. Par ailleurs, une personne qui est dans les conditions de revenus pour obtenir cette allocation loyer n'est pas nécessairement demandeuse d'un logement social, car elle n'a pas nécessairement envie de vivre dans un ensemble « concentrationnaire ».

Quelles seront les conditions d'obtention de cette allocation ?

- il faut que le bénéficiaire soit âgé de plus de 25 ans et réside à Bruxelles depuis au moins cinq ans;
- il faut un bail tripartite qui soit un bail de résidence principale;
- il faut tenir compte du budget du ménage, avec un plafond pour le montant;
- l'allocation doit être affectée au loyer : il faudra trouver pour ce faire une formulation adéquate;
- l'allocation est consentie pour une période de trois ans, afin que la perte de l'allocation ne devienne pas un coupet.

##### **5. Exposé introductif de Mme Brigitte Grouwels, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-410/1**

Le groupe CD&V a également déposé une proposition d'introduction d'une allocation loyer, étant donné, d'une part, l'importance de la liste d'attente dans le logement social, et d'autre part, l'augmentation croissante des loyers, de plus en plus impayables pour les gens à faibles revenus. L'intervenante rappelle que la Région bruxelloise ne dispose que de 38.000 habitations sociales, alors que plus de 15.000 familles sont aujourd'hui sur la liste d'attente pour un logement social. Par ailleurs, le Rapport sur l'Etat de la Pauvreté montre que la pauvreté a augmenté à Bruxelles à cause des loyers. Il n'est en effet pas exceptionnel que les gens consacrent 50 % à 60 % du budget familial à leur loyer. En effet, alors que le revenu moyen pour une personne isolée est évalué à 600 euros par mois, on constate que le loyer moyen d'un studio est environ de 300 euros par mois.

De plus, on constate qu'il y a beaucoup de logements insalubres à Bruxelles. C'est pourquoi le groupe CD&V plaide pour une politique du logement durable. Il faut plus d'ambition. Le nombre d'habitations sociales doit bien sûr augmenter, et ceci à long terme. En passant, l'intervenante rend hommage au volontarisme du secrétaire d'Etat, qui veut essayer de construire 5.000 logements en cinq ans.

op korte termijn niet tegemoet komen aan de verwachtingen van de personen die op de wachtlijst staan.

De oprichting van een Observatorium voor de Huisvesting kan in dit verband een zeer grote rol spelen.

Thans wordt er veel geld besteed aan de renovatie van de sociale woningen. Men moet echter ook rekening houden met de privé-sector om een oplossing te vinden voor de problemen van al degenen die op een goedkope woning wachten.

Het voorstel van ordonnantie van de CD&V bevat drie soorten eisen : de eerste hebben betrekking op de huurder, de tweede op de woning zelf en de derde, ten slotte, op de huurvoorwaarden.

De huurder die op deze subsidie recht zou kunnen hebben, moet voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning en op een wachtlijst staan. De huursubsidie wordt verleend aan een huurder op voorwaarde dat er een specifiek schriftelijke overeenkomst is. De vereisten in verband met de woningen zijn kwaliteitsvereisten (de woningen moeten voldoen aan de voorschriften van de Huisvestingscode), vereisten in verband met de gezinssamenstelling (men kan immers geen groot gezin huisvesten in een te kleine woning) en ten slotte moet men garanderen dat de huurovereenkomst voor minstens drie jaar wordt gesloten.

Wat de vereisten in verband met de huur betreft, dient men te allen prijzen te vermijden dat de huur stijgt. De huurprijs moet dus begrensd zijn. Voor een gezin dat uit meer dan één persoon bestaat, is de maximumhuur 500 euro, vermeerderd met 50 euro per kind. Voor een alleenstaande bedraagt de maximumhuur 350 euro. De huurovereenkomsten moeten tevens geregistreerd worden om het huurbedrag te controleren. Hier is een taak weggelegd voor het Observatorium voor de Huurprijzen, dat moet nagaan welke huurprijzen in vergelijkbare wijken gevraagd worden. Dit Observatorium moet de stijging van de huurprijzen kunnen controleren.

De huursubsidie bedraagt maximum 300 euro per maand en is begrensd tot het verschil van de huurprijs en een derde van de maandelijkse gezinsinkomsten.

Voor meer toelichtingen, verwijst de spreekster naar de voorbeelden op pagina's 6 en 7 van haar voorstel.

In Vlaanderen, houden de voorstellen van de CD&V inzake woonsubsidie ermeê rekening dat maximum 20 % van het gezinsinkomen aan huisvesting mag worden besteed. In Brussel, moet men rekening houden met het begrotingstekort van het Gewest. Daarom beperkt men zich tot 30 % van het inkomen.

Deze huursubsidieregeling heeft veel voordelen, zoals mevrouw Marion Lemesre zeer goed uitgelegd heeft. Ze

Mais cette volonté ne répondra pas à court terme aux attentes des personnes inscrites sur la liste d'attente.

La création d'un Observatoire du Logement peut jouer un très grand rôle à cet égard.

Il y a aujourd'hui beaucoup d'argent dépensé à la rénovation du logement social. Mais il faudrait aussi tenir compte du secteur privé pour trouver une solution aux problèmes de tous ces gens qui sont en attente d'un logement à bon marché.

La proposition d'ordonnance du CD&V comporte des exigences de trois ordres : les unes concernent le locataire, les autres concernent l'habitation elle-même, et enfin, il y a des conditions liées au loyer.

En ce qui concerne le locataire qui pourrait avoir droit à cette allocation, il faut que celui-ci entre dans les conditions de revenus du logement social, et qu'il se trouve sur une liste d'attente. L'allocation logement est donnée à un locataire à condition qu'il y ait un contrat écrit bien spécifique. Les exigences concernant les habitations sont des exigences de qualité (elles doivent répondre aux prescriptions du Code du Logement), des exigences liées à la composition de la famille (effectivement, on ne peut pas admettre une famille nombreuse dans un logement trop petit) et enfin, il faut garantir que le bail est conclu pour une durée minimum de trois ans.

En ce qui concerne les exigences liées au loyer, il convient d'éviter à tout prix que celui-ci n'augmente. Il faut donc un plafond de loyer maximal. Pour un ménage de plus d'une personne, le loyer maximum doit être de 500 euros, majoré de 50 euros par enfant; pour une personne seule, le loyer maximal est de 350 euros. Il faut également des baux enregistrés, pour vérifier la véracité de ces loyers. C'est ici que va intervenir l'Observatoire des loyers, afin de savoir quels sont les loyers moyens dans des quartiers similaires. Cet Observatoire doit pouvoir contrôler l'augmentation des loyers.

L'allocation loyer est de 300 euros par mois maximum, et est plafonnée à la différence entre le loyer et le tiers des revenus du ménage.

Pour plus d'explications, l'intervenante renvoie aux exemples des pages 6 et 7 de sa proposition.

En Flandre, les propositions du CD&V en matière d'allocation logement tiennent compte du fait que 20 % maximum du revenu de la famille doit être consacré au logement. Ici à Bruxelles, il faut tenir compte du déficit budgétaire de la Région, c'est pourquoi on se limite à 30 % du revenu.

Ce système d'allocation loyer a beaucoup d'avantages, comme l'a très bien expliqué Mme Marion Lemesre. Elle



zorgt voor een betere spreiding van de sociale subsidie-trekkers in de stad en vermijdt gettovorming. Ze vermijdt eveneens de zogenaamde « verzaveling » d.w.z. ze zou belletten dat personen met een laag inkomen verjaagd worden uit bepaalde wijken die gerenoveerd worden. Dankzij de subsidie, zouden personen met problemen zich overal in de stad kunnen vestigen. Dit alles maakt sociale verscheidenheid mogelijk. Daarom wenst de CD&V-fractie dat deze huursubsidie zo snel mogelijk concreet gestalte krijgt. Artikel 131 van het ontwerp huldigt inderdaad dit beginsel, maar is verre van concreet. De CD&V zou dit artikel 131 concreet gestalte willen geven.

\*  
\* \*

## II. Gezamenlijke algemene bespreking

De heer Michel Lemaire vindt dat de tekst van het ontwerp zich niet leent tot ideologische beschouwingen. Deze tekst was immers in elk geval noodzakelijk en is vrij goed bekend, aangezien hij alle aangelegenheden die de commissie al jaren bespreekt, behandelt. Aan bepaalde artikelen zal meer aandacht worden besteed tijdens de artikels-gewijze bespreking.

In dit stadium, wenst de spreker enkele detailvragen te stellen.

Hoe staat het met de steun om de huurwaarborg te kunnen betalen ? Deze valt nu immers binnen het kader van het Woningfonds en de zaken lopen op die manier veel vlotter. De OCMW-gerechtigden krijgen nog steeds geen steun bij de betaling van de huurwaarborg. Waarom niet ?

De privé-sector heeft kritiek geuit op de SVK's. De maatschappijen die gebouwen beheren, zijn immers van oordeel dat het weinig scheelt of de SVK's doen hun oneerlijke concurrentie aan.

Ten slotte, is de verkiezingscampagne voor de adviesraden van de huurders volop bezig. Is er een minimumaantal kandidaten per lijst vereist ? Is dit een *conditio sine qua non* om een lijst in te dienen ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat de staatssecretaris een mondelinge vraag over dit onderwerp heeft beantwoord. Volgens de regeling is er immers een minimumaantal : er zijn lijsten met vijf personen nodig, wat de mensen ontmoedigt om zich kandidaat te stellen.

De heer Michel Lemaire vindt dat, als de commissie de redactie van de teksten moet verbeteren om ze in een code te coördineren, ze dit misschien kan doen door eventueel een amendement in te dienen. Misschien zou men in dit verband ook in een minimumaantal kiezers moeten voorzien.

permet une meilleure répartition des allocataires sociaux en ville, et permet d'éviter les ghettos. Mais elle évite également la gentrification, c'est-à-dire qu'elle permettrait d'empêcher que les personnes à faibles revenus soient chassées de certains quartiers en rénovation. L'allocation permettrait aux personnes à problèmes de se répartir dans la ville. Tout ceci permet la mixité sociale. C'est pourquoi le groupe CD&V désire que cette allocation loyer se concrétise le plus rapidement possible. L'article 131 du projet rencontre effectivement le principe, mais n'est pas concret du tout. Le CD&V voudrait concrétiser cet article 131.

\*  
\* \*

## II. Discussion générale conjointe

M. Michel Lemaire estime que le texte du projet ne prête pas à des incantations idéologiques. En effet, ce texte s'imposait de toute façon, et est assez largement connu, puisqu'il couvre toutes les matières dont la commission discute depuis des années. Certains articles feront l'objet de davantage d'attention dans le cadre de la discussion des articles.

A ce stade, l'intervenant souhaite poser quelques questions de détail.

Qu'en est-il de l'aide à la garantie locative ? En effet, celle-ci a été ramenée dans le cadre du Fonds du Logement, et cela se passe beaucoup mieux ainsi. Mais le bénéfice de cette garantie locative n'est toujours pas étendu aux allocataires du CPAS. Quelle en est la raison ?

En ce qui concerne les AIS, on a entendu des récriminations du secteur privé. En effet, les sociétés de gérance d'immeubles estiment que le secteur des AIS est à la limite de leur faire une concurrence déloyale.

Enfin, en ce qui concerne les conseils consultatifs des locataires, la campagne électorale bat son plein. Faut-il un nombre minimal de candidats par liste ? Est-ce une condition *sine qua non* pour déposer une liste ?

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que le secrétaire d'Etat a répondu à une question orale sur ce sujet. Le système prévoit en effet un nombre minimal : il faut des listes de cinq personnes, ce qui décourage les gens à se présenter.

M. Michel Lemaire estime que si la commission doit « toiler » les textes pour les coordonner dans un Code, il faut peut-être les améliorer, le cas échéant, en déposant un amendement. A ce sujet, peut-être faudrait-il aussi prévoir un nombre minimum d'électeurs.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat dit minimaal aantal kiezers vastgesteld is in de bestaande ordonnantie, wat niet het geval is voor de bepaling die in een minimumaantal kandidaten per lijst voorziet.

De heer Michel Lemaire vraagt dat de staatssecretaris bevestigt dat, in geval er onvoldoende kiezers zijn voor de adviesraden van de huurders, de regering opnieuw verkiezingen binnen het jaar organiseert.

De staatssecretaris antwoordt op de hem gestelde vragen. De steun bij het betalen van de huurwaarborg is toevertrouwd aan het Woningfonds, wat een goede zaak is. Voor de mensen die van de OCMW's afhangen, is er geen specifieke procedure. Wanneer een leefloontrekker een aanvraag bij het Woningfonds indient, krijgt hij de huurwaarborg, tenzij de maatschappelijk werker een andersluidend advies geeft, ingeval de persoon in kwestie te veel schulden zou hebben.

Wat de SVK's betreft, wijst hij erop dat de invoering van dit soort regeling veel tijd vergde. De regelgeving moest worden gewijzigd om ze te versoepelen, teneinde rekening te houden met de situatie te velde. Daarom heeft de regering de renovatiepremies toegekend aan de eigenaars die een overeenkomst van lange duur met een SVK ondertekenen. Dit heeft de sector gestimuleerd. Zo is tijdens deze zittingsperiode het aantal in beheer genomen woningen gestegen van 250 tot 1.000. Dit heeft evenwel een averechts gevolg, te weten de problemen die de SVK's hebben om de premiedossiers te beheren. Daarom zal de staatssecretaris binnenkort deskundig personeel, met name een architect, ter beschikking stellen van hun federatie. Het is niet gemakkelijk om die kantoren te beheren, vooral de kleine kantoren die een minimumaantal in beheer genomen woningen moeten hebben voor ze echt rendabel kunnen worden.

#### **Adviesraad van de huurders**

Wat de adviesraden van de huurders betreft, heeft de staatssecretaris voorrang gegeven aan kandidatenlijsten teneinde in de OVM's een zekere wedijver teweeg te brengen. Daarom is voorgaand overleg vereist, om te voorkomen dat men afgevaardigden heeft die alleen hun eigen problemen voor ogen hebben. De staatssecretaris verwijst naar de artikelen 71 en volgende van het ontwerp van ordonnantie. Wanneer er niet genoeg kiezers zijn, te weten wanneer minder dan 5 % van de huurders aan de stemming deelneemt, wordt binnen drie maanden een tweede poging ondernomen (artikel 73). Als er dan nog steeds niet genoeg huurders deelnemen aan de verkiezing of er onvoldoende kandidaten zijn, zal er een verkiezing worden georganiseerd als 10 % van de huurders daar om verzoekt, op zijn vroegst twaalf maanden na de vorige verkiezingen. Op dit ogenblik beschikt de staatssecretaris nog niet over het aantal lijsten die geldig ingediend zijn, omdat de geldigheid ervan op dit moment nagegaan wordt.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale que ce nombre minimal d'électeurs se trouve dans l'ordonnance existante, ce qui n'est pas le cas de la disposition prévoyant un nombre minimal de candidats par liste.

M. Michel Lemaire demande que le secrétaire d'Etat confirme que, au cas où il n'y a pas assez d'électeurs pour les conseils consultatifs des locataires, le gouvernement réorganise des élections dans l'année.

Le secrétaire d'Etat répond aux questions qui lui ont été posées. En ce qui concerne l'aide locative, celle-ci a été confiée au Fonds du Logement, ce qui est positif. Pour les gens qui dépendent des CPAS, il n'y a pas de procédure particulière. La pratique du Fonds est que, quand une demande est introduite par un minimexé, on lui accorde la garantie sauf avis contraire de l'assistant social, au cas où il y aurait un surendettement de la personne.

Pour ce qui concerne les AIS, le démarrage de ce genre de dispositif fut lent. Il a fallu modifier la réglementation, afin de l'assouplir par rapport à la situation de terrain. C'est pourquoi le gouvernement a accordé le bénéfice des primes à la rénovation aux propriétaires qui signent un contrat de longue durée avec une AIS, ce qui a dopé le secteur. On est ainsi passé de 250 à 1.000 logements pris en gestion au cours de cette législature. Ceci a cependant un effet pervers, qui est la difficulté pour les AIS à gérer les dossiers de primes. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat mettra bientôt à la disposition de leur fédération, du personnel spécialisé, notamment un architecte. La gestion de ces agences n'est pas facile, surtout pour les petites, qui doivent atteindre un seuil critique de logements pris en gestion avant de devenir vraiment rentables.

#### **Conseil consultatif des locataires**

En ce qui concerne les conseils consultatifs des locataires, le secrétaire d'Etat a privilégié les candidatures de liste, afin de créer une émulation dans les SISP. C'est pourquoi il faut une concertation préalable, afin de ne pas avoir des « délégués de palier ». Le secrétaire d'Etat renvoie aux articles 71 et suivants du projet d'ordonnance. Quand il n'y a pas assez d'électeurs, c'est-à-dire quand le seuil de participation n'atteint pas les 5 %, une deuxième tentative est organisée dans les trois mois (article 73). Au cas où la participation n'a toujours pas été suffisante, ou faute de candidats, une élection sera organisée si 10 % des locataires le demandent, et ce au plus tôt douze mois après la précédente élection. A cette heure-ci, le secrétaire d'Etat n'a pas encore le nombre de listes qui sont valablement rentrées, puisqu'il faut faire en ce moment un exercice de validation des listes.



De OVM's hebben deze regeling niet toegejuicht. De staatssecretaris heeft zware discussies moeten voeren met bepaalde OVM's. De meeste OVM's hebben weliswaar het spel eerlijk gespeeld en lokalen ter beschikking van de adviesraad gesteld. Ook de BGHM heeft de noodzakelijke inlichtingen verspreid. Er waren echter OVM's die probeerden die verkiezingen te saboteren. Dat zijn de OVM's waarmee de staatssecretaris de meeste problemen heeft gehad sinds zijn aantreden. De sector heeft in het algemeen de regeling aanvaard. Soms bestaan er al adviesraden, met name in de coöperatieve maatschappijen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat de woorden van de staatssecretaris zeer ernstig moeten worden genomen. Deze regeling resulteert immers uit een parlementair initiatief, waarover een brede consensus bestond. De wet moet worden nageleefd en de OVM's mogen ze niet saboteren. Als dat zo is, vindt de spreker dat de saboteurs gestraft moeten worden. Sommige OVM's hebben geen belang bij adviesraden van de huurders. Het was beter geweest individuele kandidaturen toe te staan. In de grote wooncomplexen is het immers zo dat de bewoners niet altijd weten wie er enkele verdiepingen hoger woont. De spreker heeft enkele steekproeven in bepaalde OVM's gehouden : wanneer de mensen weten aan welke voorwaarden ze moeten voldoen om zich kandidaat te stellen, te weten vier andere personen vinden, zich laten begeleiden door een vereniging waarvan ze zelfs het bestaan niet weten, worden ze ontmoedigd. Het besluit ter uitvoering van de ordonnantie is te restrictief en strookt bijgevolg niet met de bedoeling van de wetgever.

De heer Alain Bultot wenst te preciseren dat de BGHM, in samenwerking met de FEBUL, een grote voorlichtingsinspanning heeft geleverd naar de huurders van sociale woningen toe. Dat heeft geleid tot vergaderingen met de huurders. Sommige huurders voelden zich geroepen om zich kandidaat te stellen bij de verkiezingen. De mensen hebben elkaar kunnen ontmoeten en lijsten vormen.

Mevrouw Michèle Carthé vindt het onaanvaardbaar dat maatschappijen de ordonnanties van het Parlement saboteren. Het is echter ook de eerste keer dat men dit soort initiatief neemt. Er zijn veel vergaderingen geweest. Het probleem bestaat erin dat men op een lijst moet staan, wat de mensen associëren met politiek. In Ganshoren heeft een brief van de ondervoorzitter van het Parlement voor beroering gezorgd. In die brief stond dat die adviesraden er dankzij hem gekomen zijn. De mensen werden bijgevolg wantrouwig door het verband dat zij met de politiek legden.

De heer Alain Daems vraagt wat de staatssecretaris wil doen aan de sabotage van bepaalde OVM's bij de verkiezing van de adviesraden van de huurders ? In titel V van dit ontwerp, met als opschrift « toezicht en controle », spreken de artikelen 123 en 124 van een vervangingstoezicht

Par contre, l'accueil par les SISF de ce dispositif n'a pas été enthousiaste. Le secrétaire d'Etat a dû guerroyer avec certaines des sociétés. En effet, la majorité d'entre elles ont joué le jeu, et mis des locaux à disposition du conseil consultatif, la SLRB a aussi fait l'information nécessaire. Mais il y a eu des sociétés qui ont essayé de saboter l'organisation de ces élections : ce sont les sociétés avec lesquelles le secrétaire d'Etat a eu le plus de problèmes depuis le début de son mandat. En général, le secteur s'y est fait. Parfois, il existait déjà des conseils consultatifs, notamment au sein des coopératives.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que les propos du secrétaire d'Etat relèvent d'une extrême gravité. En effet, ce dispositif est le résultat d'une initiative parlementaire, qui a fait l'objet d'un grand consensus. C'est la loi, et il n'appartient pas à des sociétés de la saboter. Si tel est le cas, l'intervenant estime qu'il faut des sanctions pour ceux qui sabotent. Certaines sociétés n'ont pas intérêt à voir se constituer des conseils consultatifs de locataires. Il eût été préférable de permettre des candidatures individuelles. En effet, dans les grandes tours, il est vrai que les gens ne connaissent pas toujours les personnes qui habitent quelques étages au-dessus. L'intervenant a réalisé certains coups de sonde dans certaines sociétés : quand les gens entendent les conditions qui sont nécessaires pour présenter leur candidature, c'est-à-dire trouver quatre autres personnes, se faire parrainer par une association dont ils ne connaissent même pas l'existence, ils sont découragés à se porter candidats. L'arrêté qui a été pris en exécution de l'ordonnance est trop restrictif, ce qui n'est pas dans l'esprit voulu par le législateur.

M. Alain Bultot souhaite apporter une précision : au niveau de la SLRB, en collaboration avec la FEBUL, une information importante a été menée auprès des locataires sociaux, qui a débouché sur des réunions avec les locataires. Des vocations se sont fait jour. Tout cela a permis aux gens de se rencontrer et de constituer des listes.

Mme Michèle Carthé estime qu'il est inacceptable que des sociétés sabotent les ordonnances prises par le Parlement. Mais c'est aussi la première fois que l'on organise ce genre d'initiative. Il y a eu beaucoup de réunions. La difficulté est de se référer à des listes, que les gens associent avec la politique. Ce qui a particulièrement semé le trouble à Ganshoren, c'est une lettre du vice-président du Parlement, qui disait que c'est grâce à lui qu'on avait pu obtenir ces conseils consultatifs. Les gens se sont donc méfiés, par association avec le politique.

M. Alain Daems demande ce que le secrétaire d'Etat compte faire en réaction au « sabotage » de certaines sociétés vis-à-vis de l'élection des conseils consultatifs des locataires ? En effet, dans le titre V du présent projet, intitulé « De la tutelle et des modes de contrôle », les arti-

op de gemeenten of de voor huisvesting bevoegde overheden. Zijn deze artikelen van toepassing op de OVM's ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat de huurders van de sociale woningen misschien niet genoeg voorgelicht zijn. De ordonnantie voorziet wel degelijk in voorlichting door de BGHM, maar in bepaalde OVM's lag de opkomst bij de vergaderingen laag. Persoonlijk heeft de spreker geen gebruik gemaakt van folders die zijn partij of hemzelf in een gunstig daglicht stellen, maar de huurders van de sociale woningen moesten echter aangemoedigd worden om aan die vergaderingen deel te nemen. Veel mensen hebben hem gezegd dat ze de brochure van de BGHM niet hebben ontvangen, hoewel die op grote schaal verspreid werd. De mensen hebben die brochure vast en zeker verward met reclame. In de toekomst zal de wijze waarop dit soort initiatief gepromoot wordt, bijgevolg herzien moeten worden.

De staatssecretaris herhaalt dat het de eerste keer is dat men zo'n regeling op touw zet. Het is dus normaal dat er kinderziekten zijn. Waarom zijn er vijf kandidaten nodig om een lijst in te dienen ? In zo'n geval is er meer wedijver dan wanneer individuele kandidaten mogen opkomen. De staatssecretaris wilde immers niet dat de gekozenen alleen aan hun eigen belangen zouden denken. Wil de adviesraad van de huurders van een maatschappij functioneren, dan moet hij minstens vijf afgevaardigden tellen : dit minimumaantal is dus overgenomen om een lijst geldig in te dienen.

Wat de voorlichting betreft, heeft de regering alles in het werk gesteld : de BGHM heeft een zeer didactische brochure verspreid. Er zij op gewezen dat het over geen gemakkelijke doelgroep gaat. Bovendien heeft de regering een opdracht toevertrouwd aan de FEBUL, die audiovisuele middelen heeft aangewend. Jammer genoeg is er echter tegenwerking. Men zal de stand van zaken moeten opmaken nadat men kennis heeft van de definitieve lijsten. Als dit verzet blijft aanhouden, zal de staatssecretaris de BGHM verzoeken om zelf de verkiezingen in die vastgoedmaatschappijen te organiseren. Tot nu toe is er evenwel nog niet genoeg respons. In de coöperatieve maatschappijen was er ook weerstand, aangezien er al coöperatoren waren. In de coöperatieve maatschappijen is er nochtans niet meer weerstand dan in andere vastgoedmaatschappijen, waar men klaarblijkelijk geen transparantie wenst. De directies zijn vernieuwd, wat een goede zaak is, maar soms zijn er directies die al lang de leiding hebben en die men moeilijk tot actie kan aansporen.

Op dit ogenblik weet men dat er in twintig vastgoedmaatschappijen lijsten ingediend zijn; in een tiental is dat niet het geval. Men zal moeten nagaan waarom en vervolgens een tweede poging ondernemen, conform de ordonnantie. Eventueel zal de regering de BGHM verzoeken om sancties op te leggen.

cles 123 et 124 parlent d'une tutelle de substitution à l'égard des communes ou des autorités compétentes en matière de logement. Les SISF sont-elles visées par ces articles ?

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que l'information qui a été donnée aux locataires sociaux n'a peut-être pas été suffisante. L'ordonnance prévoyait bien une information donnée par la SLRB. Mais dans certaines sociétés, le public n'a pas été très nombreux à participer aux réunions. A titre personnel, l'orateur n'a pas fait intervenir de tracts partisans, mais il fallait cependant pousser les locataires sociaux à participer à ces réunions. Beaucoup de gens lui ont dit qu'ils n'avaient pas reçu la brochure de la SLRB, qui a pourtant bien été distribuée. Mais les gens l'ont sûrement confondue avec de la publicité. Il faudrait donc revoir à l'avenir les mécanismes de promotion de ce genre d'initiative.

Le secrétaire d'Etat répète que c'est la première fois que l'on organise ce genre de choses. Il est donc normal que l'on en essuie les plâtres. Pourquoi faut-il cinq candidats pour présenter une liste ? C'est pour pousser l'émulation plus loin que de simplement permettre à des individus de se présenter. En effet, le secrétaire d'Etat ne voulait pas que les élus soient des « délégués de palier ». Pour fonctionner, le conseil consultatif des locataires d'une société doit au moins compter cinq délégués : on a donc calqué ce nombre minimum pour déposer valablement une liste.

En ce qui concerne l'information, le gouvernement a fait tout son possible : la SLRB a distribué cette brochure, qui avait été faite de manière très didactique. Il convient de remarquer qu'il ne s'agit pas d'un public facile. De plus, le gouvernement a confié une mission à la FEBUL, qui a utilisé des moyens audiovisuels. Mais il y a des résistances malheureuses. Il faudra faire le point après que l'on aura eu connaissance des listes définitives. Si ces résistances continuent, le secrétaire d'Etat demandera à la SLRB d'organiser elle-même les élections dans ces sociétés. Mais il n'y a pas encore eu assez d'échos jusqu'à présent. Du côté des coopératives, il y a aussi eu certaines résistances, puisqu'il y a déjà des coopérateurs. Mais il n'y a pas plus de résistance de la part des coopératives que dans d'autres sociétés, où on ne veut manifestement pas organiser la transparence. Il y a eu un renouvellement dans les directions, et c'est une fort bonne chose, mais il y a parfois des directions qui sont là depuis bien longtemps et qu'il n'est pas facile de faire bouger.

A ce stade, on sait qu'il y a vingt sociétés où des listes ont été déposées, et donc une dizaine où cela n'a pas été le cas. Il faudra voir pourquoi, puis on organisera une deuxième tentative, conformément au prescrit de l'ordonnance. Le cas échéant, le gouvernement demandera à la SLRB de prendre des sanctions.

De heer Alain Daems vraagt over welke soort sancties het zou kunnen gaan.

De staatssecretaris antwoordt dat hij zich niet in de plaats van de raad van bestuur van de BGHM kan stellen, maar als men in een vastgoedmaatschappij op basis van objectieve feiten sabotage vaststelt, zal de BGHM zelf de verkiezingen van de Adviesraad van de Huurders in deze vastgoedmaatschappij organiseren.

De heer Alain Daems merkt op dat dit een buitenkans zou zijn voor de beheerders van deze vennootschappen, van wie sommigen om politieke, maar ook om praktische redenen immers terughoudend zijn. Als de BGHM de verkiezingen in hun plaats organiseert, zal dat zeer demotiverend werken voor de andere vastgoedmaatschappijen die de verkiezingen wel zelf georganiseerd hebben.

De staatssecretaris antwoordt dat men de stand van zaken zal moeten opmaken na de geldigverklaring van de lijsten. Vervolgens zullen er eventueel nieuwe verkiezingen georganiseerd worden, die het mogelijk zullen maken om de informatie doelgerichter te verspreiden. Pas daarna zal men weten welke soort sancties opgelegd kunnen worden.

De heer Michel Lemaire is voorstander van individuele kandidaturen. Hij begrijpt dat de staatssecretaris vreest dat sommige kandidaten het eigenbelang laten primeren, maar na een mislukking zal men een en ander moeten herzien. Het betreft een interessant democratisch initiatief. Het alternatief zou erin bestaan de vastgoedmaatschappijen ertoe te verplichten twee algemene vergaderingen per jaar te organiseren, bij gebreke van een Adviesraad van de Huurders. Dat zal veel minder interessant zijn voor de vastgoedmaatschappijen.

\*  
\* \*

De heer Alain Daems verklaart namens de Ecolo-fractie dat de door dit ontwerp nagestreefde vereenvoudiging belangrijk is, in het bijzonder op het vlak van de huisvesting. Op dit ogenblik is de wetgeving op dit gebied immers ingewikkeld en weinig bevattelijk voor de gebruikers. Harmonisatie van de wetgevingen is dus essentieel. Zo'n harmonisatie impliceert zo'n belangrijk werk dat als er wijzigingen ter gelegenheid van een codificatie aangebracht worden, de tekst zeer moeilijk leesbaar wordt. Daarom heeft de spreker geprobeerd om het ontwerp te lezen met de twee doelstellingen voor ogen die voor Ecolo van wezenlijk belang zijn.

Enerzijds dient in de eerste plaats het vraagstuk van de grote woningen te worden aangepakt om een hele reeks problemen te kunnen oplossen. Veel woningen zijn immers ongezond omdat grote gezinnen er te klein wonen. Dit is voornamelijk te wijten aan de hoge huurprijzen : men stelt aldus een bottleneck vast, want men « blokkeert » kleine woningen voor anderen die ze nodig zouden hebben. Ter

M. Alain Daems demande de quel genre de sanctions il pourrait s'agir.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne peut se substituer au conseil d'administration de la SLRB. Mais si l'on constate dans une société un « sabotage » sur la base de faits objectifs, la SLRB organisera elle-même les élections du conseil consultatif des locataires dans cette société.

M. Alain Daems fait remarquer que ce serait du pain béni pour les gestionnaires de ces sociétés. En effet, il y a des réticences d'ordre politique chez certains, mais aussi des problèmes pratiques. Si la SLRB le fait à leur place, ce sera très démotivant pour les autres sociétés qui, elles, l'ont fait.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il faudra faire le point après la validation des listes; puis il y aura l'organisation éventuelle de nouvelles élections, qui permettra de mieux cibler l'information. Ce n'est qu'après qu'on verra la nature des sanctions qui pourront être prises.

M. Michel Lemaire est partisan des candidatures individuelles. Il comprend la crainte que le secrétaire d'Etat formule par rapport aux réflexes de palier, mais, à la lumière d'un certain échec, il faudra revoir les choses. C'est une initiative démocratique intéressante. L'alternative serait d'obliger les sociétés à faire deux assemblées générales par an, faute de conseil consultatif. Ce sera bien moins gai pour les sociétés.

\*  
\* \*

M. Alain Daems déclare que, pour le groupe Ecolo, l'objectif de simplification visé par le présent projet est important, et ceci particulièrement en matière de logement. En effet, la législation dans ce domaine est pour le moment diffuse et compliquée, difficilement assimilable pour les usagers. Dans ce cadre, l'harmonisation des législations est essentielle. Lorsqu'on harmonise, on se trouve face à un travail tellement important que si des modifications se font à l'occasion d'une codification, cela devient très difficile à lire. C'est pourquoi l'intervenant a essayé de lire le projet à travers deux objectifs, essentiels pour Ecolo.

D'une part, la question des grands logements constitue un nœud essentiel pour décongestionner toute une série de problèmes. En effet, beaucoup de cas d'insalubrité viennent du fait que des grandes familles vivent dans des logements trop petits. Ceci est dû essentiellement à la hauteur des loyers : on observe ainsi un effet de bouchon, car on « bloque » des petits logements pour d'autres qui en au-

wille van de non-discriminatie kunnen de kleine gezinnen zich tot het Woningfonds wenden. Dat is een goede zaak, maar zo verbloemt men tegelijk het probleem van de grote gezinnen.

Anderzijds zijn de moeizame betrekkingen tussen de gemeenten en het Gewest een van de grote hinderpalen van deze zittingsperiode. Het Huisvestingscontract bestaat nog altijd niet. Het is helemaal niet evident om op basis van deze bepalingen vast te stellen of de gemeenten meer betrokken gaan worden.

De spreker wijst op enkele grote punten die in deze tekst ontbreken.

Er wordt met geen woord gerept van de Grondregie. Dit is verwonderlijk, want het wettelijke kader van de Grondregie voorzag wel degelijk in de bouw van nieuwe woningen om een ontoereikend overheidsaanbod te compenseren. De Grondregie heeft dat sinds haar oprichting nooit gedaan. Misschien had men deze opdracht in de tekst van deze ordonnantie moeten opnemen.

Dit ontwerp spreekt nergens van de huisvestingsovereenkomst.

Spreekt deze tekst van de in wording zijnde federatie van de SVK's, van de VSH en van FESOCOLAB? Worden hun bevoegdheden omschreven? Het zijn nochtans machtige actoren. De regering zal hun weldra middelen geven, zowel op het vlak van personeel als van premies. Zou hun bestaan niet gelegaliseerd moeten worden?

Waarom worden de drieëndertig bestaande socialehuisvestingsmaatschappijen automatisch erkend, terwijl andere aan zeer strikte voorwaarden zullen moeten voldoen? Men mag inderdaad geen enkele sociale woning verliezen, maar bepaalde maatschappijen zijn terughoudend en men zou er zeker van moeten zijn dat ze hun opdrachten correct uitvoeren.

De Ecolo-fractie had tijdens de bespreking van het eerste deel van de Huisvestingscode een amendement ingediend dat ertoe strekt slechts twee normencategorieën te hebben: een categorie betreffende de privé-woningen en een categorie betreffende alle gesubsidieerde woningen. Heeft de staatssecretaris in de tekst rekening gehouden met dit amendement?

In het kader van de toepassing van artikel 23 van de Grondwet, heeft de spreker een voorstel van ordonnantie over de woonwagenbewoners ingediend. Dat heeft in de commissie voor de ruimtelijke ordening geleid tot een resolutie, waarin de regering verzocht wordt terreinen voor die mensen in te richten. Tijdens deze bespreking was men van oordeel dat een overheid die woonwagenbewoners die zich op een privé-terrein bevinden, verjaagt, voor hun woonwagen een staanplaats op een openbaar terrein moet vinden. Deze kwestie houdt verband met ruimtelijke ordening,

raient besoin. Pour des raisons de non-discrimination, le Fonds du Logement s'est ouvert aux petits ménages, et c'est une bonne chose, mais, ce faisant, on occulte aussi le problème des grandes familles.

D'autre part, la difficulté de relation entre les communes et la Région est un des grands obstacles de cette législation. Le Contrat-Logement n'existe toujours pas. Il n'est pas du tout évident de voir, à travers ces dispositions, si les communes vont être davantage impliquées.

L'intervenant relève quelques grands points qui sont absents de ce texte.

Pas un mot ne figure concernant la Régie foncière. Ceci est surprenant, car le cadre légal de cette Régie foncière mentionnait bien la création de logements pour compenser une offre publique insuffisante. La Régie foncière n'a jamais fait cela depuis qu'elle a été créée. Il aurait peut-être fallu intégrer cette mission dans le texte de cette ordonnance.

Le contrat logement n'apparaît nulle part dans ce projet.

La fédération des AIS en gestation, de même que l'ALS et la FESOCOLAB, sont-elles reprises dans ce texte? Leurs pouvoirs sont-ils définis? Ce sont pourtant des acteurs puissants. Le gouvernement va bientôt leur donner des moyens, que ce soit en personnel ou en termes de primes. Ne conviendrait-il pas de légaliser leur existence?

Pourquoi cet agrément automatique des trente-trois sociétés de logement social existantes, alors que d'autres devront remplir des conditions très strictes? Il est vrai qu'il ne faut pas perdre un seul logement social, mais certaines sociétés sont réticentes, et il faudrait être sûr qu'elles remplissent correctement leurs missions.

Le groupe Ecolo avait déposé un amendement, lors de la discussion de la première partie du Code du Logement, pour n'avoir que deux niveaux de normes: un niveau concernant les logements privés, et un niveau concernant tous les logements qui bénéficient de subsides. Le secrétaire d'Etat a-t-il repris cet amendement dans le texte?

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 23 de la Constitution, l'intervenant a déposé une proposition d'ordonnance sur les gens du voyage, qui a donné lieu, en commission de l'Aménagement du Territoire, à une résolution, afin que le gouvernement crée des terrains pour ces gens-là. Dans le cadre de cette discussion, on a considéré qu'une autorité publique qui expulse des gens se trouvant sur un terrain privé, doit trouver un terrain public disponible pour reloger cette caravane. Ceci concerne l'aménagement du territoire, mais concerne également le droit au logement.



maar ook met het recht op huisvesting. Deze bekommernis zou eveneens tot uiting moeten komen in de Huisvestingscode.

Waarom moet, in verband met het enig loket, een rechtsgrond in de ordonnantie worden opgenomen? Men zou er misschien voor moeten zorgen dat er in de gemeenten of de wijken een enig loket is. Zorgt de term « enig » dan niet voor problemen?

Ten slotte, gelet op de verschillende besluiten, zou het streven naar vereenvoudiging in het gedrang kunnen komen. Als de wetgeving eenvoudig is, maar de besluiten de zaken compliceren, bestaat er een risico waarvan men de gevolgen kent op het ogenblik dat de Adviesraden van de Huurders concreet gestalte krijgen.

Staatssecretaris Alain Hutchinson antwoordt dat de regering geïnnoveerd heeft door de ingewikkelde wetgeving te vereenvoudigen, maar dat niet alles nieuw is.

Wat de erkenning van de federaties betreft, werden de VSH en FESOCOLAB twee jaar geleden niet gesubsidieerd, maar nu wel. De federatie van de SVK's zal binnenkort opgericht worden. Men zal dus een aantal bepalingen regelmatig moeten herzien.

De Grondregie is een belangrijke actor, die met name in het toekomstplan voor de huisvesting opdrachten zal krijgen, maar maakt deel uit van het gewestelijk bestuur.

Wat de automatische erkenning van de maatschappijen betreft, wilde de staatssecretaris vermijden dat bepaalde maatschappijen uit de regeling zouden stappen, nadat het Gewest er miljoenen euro in gepompt had. Een bepaalde maatschappij probeert uit regeling te stappen, zonder de bedragen die zij heeft ontvangen, terug te betalen. Deze maatschappijen verlaten de sociale huisvestingssector pas als ze de ontvangen bedragen terugbetaald hebben.

Wat de normen betreft, is het belangrijk om gemeenschappelijke minimumnormen te hebben die men zal kunnen aanvullen of aanpassen naargelang men te maken heeft met een SVK, met de VIHT-regeling enz. Men zou de normen moeten kunnen aanpassen zodra de gemeenschappelijke minimumnormen in acht genomen worden.

De benaming « enig loket » is omgezet in « dienst voor huisvestingsinformatie ». Deze voorlichtingsdienst moet op een enkele plaats alle inlichtingen over huisvesting kunnen verstrekken. De staatssecretaris is bereid de tekst te amenderen om de benaming « enig loket » te schrappen.

Wat de woonwagenbewoners betreft, heeft de staatssecretaris elk jaar bedragen doen inschrijven op de begroting van de COCOF. De overheden hebben ze nooit aangewend. De stad Brussel zal dat nu voor de eerste keer doen. De

Cette préoccupation devrait également se trouver dans le Code.

En ce qui concerne le guichet unique, pourquoi faut-il une base légale? Il faudrait peut-être veiller à décentraliser ce guichet unique dans les communes ou dans les quartiers. N'y a-t-il pas, dans cette appellation de « unique », un problème en soi?

Enfin, le souci de simplification pourrait être mis à mal quand on voit la diversité des arrêtés. Si la législation est simple, mais que les arrêtés compliquent tout, il y a un risque dont on mesure les conséquences en voyant la concrétisation des conseils consultatifs des locataires.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson répond qu'en simplifiant le « maquis » de la législation, le gouvernement a apporté des choses nouvelles, mais tout n'est pas nouveau.

En ce qui concerne le problème de reconnaissance des fédérations, il y a deux ans l'ALS et la FESOCOLAB n'étaient pas subsidiées, maintenant elles le sont. La fédération des AIS va bientôt être mise en place. Il faudra donc revoir régulièrement un certain nombre de dispositions.

La Régie foncière est un acteur important, qui sera sollicitée notamment par le plan d'avenir pour le logement, mais elle fait partie de l'Administration régionale.

Au sujet de la reconnaissance automatique des sociétés, le souci du secrétaire d'Etat était d'éviter que certaines sociétés ne sortent du système, après avoir pompé des millions d'euros de la Région. Une société en particulier essaie de sortir du système, sans devoir rembourser les sommes qu'elle a reçues. Ces sociétés ne sortiront du logement social que si elles remboursent.

En matière de normes, il est important d'avoir un socle commun de normes minimales. A partir de là, il faudra se laisser la possibilité de compléter, d'adapter les normes selon que l'on se trouve dans une AIS, dans le système des ADILs, etc. Il faudrait pouvoir moduler les normes à partir du moment où le socle commun est respecté.

En ce qui concerne l'appellation de « guichet unique », celui-ci a changé de nom pour devenir « service d'information logement ». Ce service d'information doit pouvoir rassembler en un seul lieu l'ensemble des renseignements qui peuvent être donnés en matière de logement. Le secrétaire d'Etat se dit prêt à amender le texte pour faire disparaître l'appellation de « guichet unique ».

En ce qui concerne les gens du voyage, le secrétaire d'Etat a fait inscrire au budget de la COCOF des montants chaque année. Les pouvoirs publics n'y ont jamais fait appel. Mais à présent, pour la première fois, la ville de

staatssecretaris zou de problematiek van de woonwagens niet in verband brengen van artikel 23 van de Grondwet. Als iemand zijn woonwagen op een privé-terrein plaatst en verjaagd wordt, zou hij immers automatisch een staanplaats op een openbaar terrein kunnen opeisen. Men moet dus zeer voorzichtig zijn.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst, met betrekking tot de vereenvoudigingsinspanningen, erop dat titel IX van de ordonnantie een hele reeks opheffingsbepalingen bevat. Hoe staat het echter met de besluiten die ter uitvoering van deze verschillende wetsteksten zijn genomen? In de memorie van de toelichting staat immers dat deze besluiten behouden zullen blijven en dat ze een nieuwe rechtsgrond zullen krijgen. Kan de staatssecretaris hiervan enkele voorbeelden geven?

Mevrouw Corinne Mostin, deskundige bij het kabinet van staatssecretaris Alain Hutchinson, preciseert dat bijvoorbeeld de ordonnantie van 1993 betreffende de Sociale Huisvestingscode aanleiding heeft gegeven tot een uitvoeringsbesluit, met name over de berekening van de huurprijzen. De nieuwe Huisvestingscode maakt het mogelijk een nieuwe rechtsgrond te verlenen aan dit besluit, dat dus van toepassing zal blijven. De sociale huisvesting moet immers blijven functioneren. De andere besluiten zullen eveneens van toepassing blijven.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of het mogelijk is om een volledige inventaris van deze besluiten te verkrijgen.

De staatssecretaris antwoordt dat die inventaris bij het verslag zal worden gevoegd.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wil weten wat het toepassingsgebied van dit principe is.

De heer Michel Lemaire is van mening dat de Grondregie een andere rol moet spelen dan die welke ze tot nu toe heeft gespeeld. De regelgevingen die het Parlement aanneemt, zijn immers vaak moeilijk toe te passen en worden bijgevolg weinig toegepast. De Grondregie zou eveneens impulsen kunnen geven, met name in het kader van het toekomstplan voor de huisvesting.

De spreker is geschokt door de verklaringen van de heer Ducarme, die het werk dat de andere ministers vóór hem hebben gedaan, van tafel veegt en de stedenbouwkundige regels wil wijzigen. Wat denkt de staatssecretaris daarvan? Wat de Grondregie betreft, rijst de vraag in welke mate overeenkomsten tussen de gemeenten en het Gewest het toekomstplan voor de huisvesting uit het slop zullen halen? Zal de regelgeving in dat verband niet gewijzigd worden? Zou er in deze ordonnantie dan sprake zijn van de Grondregie? Moet men een programma opzetten zoals de PAP's (Prioritair Actieprogramma), die nauwelijks een langer leven beschoren waren dan hun promotor, minister Hervé Hasquin?

Bruxelles va y faire appel. Le secrétaire d'Etat n'inscrirait pas les caravanes dans le cadre de l'article 23 de la Constitution, car si quelqu'un établit sa caravane sur un terrain privé et qu'on l'en expulse, il pourrait d'office revendiquer un terrain public. Il faut donc être très prudent.

M. Jean-Pierre Cornelissen relève, à propos des efforts de simplification, qu'au titre IX de l'ordonnance figurent toute une série de dispositions abrogatoires. Mais qu'en est-il du sort des arrêtés pris en exécution de ces différents textes légaux? En effet, l'exposé des motifs dit que ces arrêtés seront maintenus, et qu'ils trouveront une nouvelle base légale. Le secrétaire d'Etat peut-il en donner quelques exemples?

Madame Corinne Mostin, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, précise que par exemple l'ordonnance de 1993 contenant le Code du Logement social, a donné lieu à un arrêté d'exécution, notamment sur le calcul des loyers. Le nouveau Code du Logement permet de constituer une nouvelle base légale à cet arrêté, qui restera donc d'application. En effet, il faut que le logement social continue à fonctionner. Les autres arrêtés continueront aussi à s'appliquer.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande s'il est possible d'obtenir un inventaire exhaustif de ces arrêtés.

Le secrétaire d'Etat répond qu'on le joindra au rapport.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale que l'intérêt de sa demande est de voir quel est le champ d'application de ce principe.

M. Michel Lemaire estime que la Régie foncière doit jouer un autre rôle que celui qu'elle a joué jusqu'à présent. En effet, les législations prises par le Parlement sont souvent peu applicables, et peu appliquées. La Régie foncière pourrait aussi jouer un rôle d'impulsion, notamment dans le cadre du plan d'avenir pour le logement.

L'intervenant a été choqué par les déclarations de M. Ducarme, qui a balayé d'un revers de main ce que les autres ministres avaient fait avant lui, et qui voulait modifier les règles urbanistiques. Qu'en pense le secrétaire d'Etat? Dans quelle mesure, en parlant de la Régie foncière, des accords entre les communes et la Région vont débloquent le plan d'avenir pour le logement? Est-ce que cela ne va pas faire l'objet d'une modification de législation, auquel cas on pourrait envisager qu'elle se trouve dans cette ordonnance? Faut-il prévoir quelque chose du genre des PAP's (Périmètres d'Action Prioritaire), qui ont duré à peine plus longtemps que leur promoteur, le ministre Hervé Hasquin?

Zullen de steunmaatregelen voor de aankoop, de renovatie en de onteigening (het zogenaamde besluit-Gosuin, dat het mogelijk maakt om de gemeenten ten belope van 85 % te helpen om leegstaande gebouwen te onteigenen) in het ontwerp van ordonnantie opgenomen worden ?

Tot slot wordt er in het ontwerp geenszins melding gemaakt van de sociale bevek's : hoe staat het daarmee ? Hoe staat ook het met de collectieve uitrustingen in de sociale woningen?

\*  
\* \*

### Middelgrote woningen

De heer Yaron Pesztat is van mening dat er, in het hoofdstuk over de middelgrote woningen van het ontwerp, zeer weinig staat in verband met de GOMB. In de memorie van toelichting staat dat men bijzondere maatregelen wil nemen voor de middelgrote woningen. De toelichting bij artikel 119, dat betrekking heeft op de GOMB, is zeer beknopt : er wordt alleen gezegd dat de GOMB bevoegd is inzake huisvesting. Artikel 161 van het ontwerp geeft overigens een definitie van de middelgrote woningen, waarbij de Regering gemachtigd wordt om de inkomensvoorwaarden vast te stellen om in aanmerking te komen voor een middelgrote woning.

De commissie heeft veel interesse getoond voor de problematiek van de middelgrote woningen, omdat zij vindt dat die in de Brusselse politiek stiefmoederlijk behandeld worden. Het is nochtans een punt van cruciaal belang. Waarom bevat de Huisvestingscode niet meer bepalingen over de GOMB ? De spreker is van mening dat de GOMB, als instantie die middelgrote woningen bouwt, onder de bevoegdheid van de minister voor huisvesting zou moeten vallen.

Hij is ook bezorgd over artikel 161, waarin staat dat de Regering het inkomen vaststelt waarmee men in aanmerking komt voor een middelgrote woning. Die definitie vormt echter de kern van het probleem. Zolang men niet bepaald heeft wat men verstaat onder « middelgrote inkomen », zal het bijzonder moeilijk zijn om dat beleid op de doelgroep af te stemmen. Mevrouw Brigitte Grouwels heeft daaromtrent een voorstel van resolutie ingediend en de spreker zegt dat hij er ook een heeft ingediend. Het is logisch dat men via een besluit wil werken, waardoor de Regering regelmatig en zonder veel problemen de inkomensklassen kan herzien. Die kwestie had echter in de memorie van toelichting kunnen worden uitgediept. Het is alsof men het Parlement vraagt een vrijbrief te geven. De spreker betreurt dat de commissie niet over dit punt kan debatteren.

Tijdens het onderzoek van de begroting voor de stadsvernieuwing, heeft de commissie van Minister-President

En ce qui concerne les aides à l'acquisition, à la rénovation et à l'expropriation (l'arrêté dit « Gosuin », qui permet d'aider à 85 % les communes à exproprier les immeubles vides), celles-ci vont-elles figurer dans le cadre de ce projet d'ordonnance ?

Enfin, le projet ne parle nullement des sicavs sociales : qu'en est-il ? Qu'en est-il également des équipements collectifs dans les logements sociaux ?

\*  
\* \*

### Logement moyen

M. Yaron Pesztat estime que, dans le chapitre du projet consacré au logement moyen, il y a très peu qui concerne la SDRB. Dans l'exposé des motifs, il est écrit qu'il est envisagé des actions particulières pour le logement moyen. Le commentaire de l'article 119, qui a trait à la SDRB, est très court : il est simplement dit que la SDRB exerce une compétence en matière de logement. Par ailleurs, l'article 161 du projet donne une définition du logement moyen en habilitant le gouvernement à fixer les conditions de revenus pour accéder au logement moyen.

Or, la commission s'est intéressée de près à la problématique du logement moyen, qu'elle considère comme le parent pauvre de la politique bruxelloise. C'est pourtant un sujet primordial. Pourquoi le Code du Logement n'en dit-il pas plus sur la SDRB ? L'intervenant estime que la SDRB, en tant que productrice de logements moyens, devrait dépendre du ministre du logement.

Une autre préoccupation est celle de l'article 161, où il est dit que le gouvernement déterminera les revenus pouvant accéder à la politique du logement moyen. Or, cette définition est le noeud du problème. Tant qu'on n'a pas déterminé ce qu'est le « revenu moyen », il sera excessivement difficile de cibler cette politique. Mme Brigitte Grouwels a déposé une proposition de résolution à ce sujet, et l'orateur annonce qu'il en a lui aussi déposé une. Il est bien compréhensible qu'il faille procéder par un arrêté, qui permettra au gouvernement de manière souple de revoir régulièrement les fourchettes de revenus, mais cette question aurait pu être abordée de manière plus profonde dans l'exposé des motifs. C'est comme si on demandait au parlement de signer un chèque en blanc. L'intervenant déplore que la commission ne puisse pas débattre à ce sujet.

Lors de l'examen du budget consacré à la rénovation urbaine, la commission a appris par la bouche du Ministre-



Daniel Ducarme vernomen dat de GOMB een belangrijke actor zou worden voor de bouw van de 5.000 woningen die in het toekomstplan voor de huisvesting toegezegd zijn, waarvan 70 % sociale woningen en 30 % middelgrote woningen. De heer Ducarme heeft gezegd dat de middelgrote woningen door de GOMB gebouwd zouden worden. Dat levert een probleem op : hoe verklaart de staatssecretaris dat de Minister-President dat aan de commissie heeft meegedeeld en niet hijzelf ? Zou de GOMB overigens de « privé-actor » zijn voor de bouw van middelgrote woningen? Als men rekening houdt met de 1.500 middelgrote woningen die binnen vijf jaar gebouwd moeten worden, komt het erop neer dat de GOMB 300 à 400 woningen per jaar zal moeten bouwen, wat drie tot vier keer meer is dan het aantal woningen dat zij nu jaarlijks bouwt. De middelen van de GOMB moeten dus aanzienlijk verhoogd worden om dat te kunnen bereiken, want het is veel meer dan ze nu al doet.

Vorig jaar heeft de commissie de directrice van de GOMB gehoord. Sommige commissieleden, met name de heer Michel Lemaire, waren bezorgd over het feit dat bepaalde kopers die woningen van de GOMB hadden gekocht, een ongelofelijk opbrengst haalden. De directrice had uitgelegd dat de kopers die zelf hun woning wilden betrekken, 6 maanden lang voorrang kregen. Hoe staat het met die voorrang van 6 maanden ? In het besluit waarin dat vermeld staat, heeft de spreker een nieuwe verbazingwekkende bepaling ontdekt : immers, als men binnen 6 maanden geen kopers heeft gevonden, mag het toegestane inkomen van een koper met 2.400 euro verhoogd worden. Na nog eens 6 maanden, kan er een nieuwe verhoging van 1.239 euro doorgevoerd worden, enzovoort. Dus als de GOMB geen kopers vindt, wordt de verkoopprijs niet verlaagd zoals bepaald in de ordonnantie, maar wordt het toegestane inkomen verhoogd. Zo ontsnapt de GOMB volledig aan de politieke controle. Dat is overigens in volledige tegenspraak met de conclusies van de besprekingen van deze commissie.

Wat betreft het enig huisvestingsloket waarin voorzien in artikel 121 van het ontwerp, wil de spreker weten wat er in het 2° bedoeld wordt met « eerstelijnsinformatie ». Er zou in de commissie moeten worden gedebatteerd en beslist welke informatie dat enig huisvestingsloket zou moeten verstrekken. Dat zou gemiddeld actieve informatie kunnen zijn, zoals de stadswinkel, of zeer actieve informatie, zoals bij het huisvestingsloket van de VGC op het Muntplein, dat zeer dynamisch is. De spreker pleit ervoor dat dergelijke actieve informatie op het niveau van het Gewest ingevoerd wordt.

In titel V van het ontwerp, te weten in artikel 123 en 124, lijkt het erop dat de Regering voor het eerst bepaald heeft dat zij zich in de plaats van de gemeentelijke autoriteiten kan stellen als die in gebreke blijven. Die bepaling lijkt revolutionair. Ieder jaar zegt de Minister-President in de commissie dat het niet mogelijk is de gemeenten ertoe

Président Daniel Ducarme que la SDRB allait devenir un acteur principal de la construction des 5.000 logements promis par le plan d'avenir pour le logement. C'est-à-dire une production de 70 % de logements sociaux et de 30 % de logements moyens. M. Ducarme a dit que le logement moyen allait être construit par la SDRB. Cela pose un problème : comment le secrétaire d'Etat peut-il expliquer que ce soit le Ministre-Président qui l'apprenne à la commission et non pas lui ? Par ailleurs, « l'acteur privé » chargé de la construction du logement moyen serait la SDRB ? En faisant le calcul, si on tient compte de 1.500 logements moyens sur cinq ans, la SDRB devra construire de 300 à 400 logements par an, ce qui est trois à quatre fois plus que sa production annuelle. Il faut donc considérablement augmenter les moyens de la SDRB pour réaliser cela, beaucoup plus que ce qu'elle ne fait déjà.

L'année passée, la commission a reçu en audition la directrice de la SDRB. Certains commissaires se sont inquiétés, notamment M. Michel Lemaire, que certains acquéreurs qui avaient acheté des logements à la SDRB, ont réalisé un investissement au rendement incroyable. La directrice avait expliqué qu'on donnait une priorité de 6 mois aux acquéreurs qui désiraient occuper eux-mêmes leur logement. Où en est-on avec cette priorité de 6 mois ? Dans l'arrêt qui en fait mention, l'intervenant a découvert une nouvelle disposition surprenante : en effet, à défaut d'avoir trouvé des acquéreurs dans les 6 mois, le revenu admissible d'un acquéreur peut être majoré de 2.400 euros. Après 6 mois, une nouvelle majoration de 1.239 euros peut intervenir, et ainsi de suite. Donc, si la SDRB ne trouve pas d'acquéreurs, au lieu de diminuer le prix de vente, ce qui est par ailleurs prévu par l'ordonnance, elle augmentera les revenus autorisés. Ainsi, la SDRB échappe complètement au contrôle politique. Cela se passe d'ailleurs en contradiction totale avec le fruit des discussions de cette commission.

En ce qui concerne le guichet unique prévu à l'article 121 du projet, le 2° parle « d'informations de première ligne » : qu'est-ce que cela veut dire ? Il faudrait débattre en commission pour décider quelles devraient être les missions d'information de ce guichet unique. Cela pourrait être de l'information « moyennement active », comme le centre urbain, ou très active comme le fait le guichet logement de la VGC, place de la Monnaie, qui est très dynamique. L'intervenant plaide pour que ce genre d'information active soit mise en place au niveau de la Région.

Au titre V du projet, c'est-à-dire les articles 123 et 124, il semble que le gouvernement ait inauguré en prévoyant qu'il puisse se substituer aux autorités communales lorsque celles-ci sont défaillantes. Cette disposition a l'air révolutionnaire. Chaque année, le Ministre-Président dit à la commission qu'il n'est pas possible d'obliger les communes à

te verplichten een bepaald beleid te voeren. Zou er vervangingstoezicht uitgeoefend worden voor de gemeenten die in gebreke blijven ?

In artikel 126, is er sprake van een bouwpremie : was die bepaling niet geschrapt ? Naar het schijnt, bestaat die bepaling niet meer. Hoe zit dat ? In artikel 129, is er sprake van een afbraakpremie voor de gezinnen. Zijn dat afbraaksubsidies ? Zijn die premies ook bestemd voor de heropbouw ? Zoals de bepalingen nu geformuleerd zijn, vraagt men de commissie een kat in de zak te kopen. Erger nog, artikel 135 bepaalt dat die premies gecumuleerd kunnen worden. Cumulatie dient uitgebreid besproken te worden. Er zijn immers veel premies in het Brussels Gewest. Is het wel verstandig om cumulatie toe te staan ? Men zou renovatiepremie, aankooppremie, een lening van het Woningfonds, enz. kunnen krijgen. Als het zo doorgaat, geven we uiteindelijk gratis woningen weg ! De averechtse, onbedoelde gevolgen van de premies zijn immers bekend : voordelen voor mensen voor wie ze niet bedoeld waren. Toen men de renovatiepremie heeft ingevoerd, bijvoorbeeld, zijn die vooral ten goede gekomen aan eigenaars uit de tweede gordel, die geld hadden, en niet zozeer aan mensen met een middelgroot inkomen. Het Parlement zou met die cumuleringsvoorwaarden een kat in een zak kopen.

Artikel 162 betreffende de middelgrote woningen bepaalt dat de begunstigde zijn hoofdverblijfplaats in die woning moet vestigen, voor minstens 5 jaar ! De autoriteiten verkopen dus aan mensen met een middelgroot inkomen, met als enige verplichting er voor een korte periode van 5 jaar te wonen. In het reglement van de GOMB is dat 10 jaar. Die 10 jaar levert 6,5 % rendement op. Het is onaanvaardbaar dat er voor de verblijfplaats slechts 5 jaar wordt opgelegd.

Artikel 163 lijkt eveneens eigenaardig. Volgens dit artikel koopt een vastgoedpromotor een gebouw van de gemeente en verkoopt het vervolgens volgens de voorwaarden die in de wetgeving betreffende de middelgrote woningen bepaald zijn. Om het even welke vastgoedpromotor zou dus kunnen doen wat de GOMB doet ? Op wie heeft dit artikel met name betrekking ? Blijkbaar op iedereen : iedere privé-operator wordt een actor voor de middelgrote woningen en de koper zal hem zijn loonfiche moeten voorleggen om een goed te kunnen verkopen ! Hetzelfde geldt voor verhuren : ieder jaar zal die privé-promotor de loonfiche van de huurders moeten opvragen. Wat gebeurt er als die huurder het middelgrote inkomen overschrijdt ? Zal hij de huurovereenkomst beëindigen ? Welke controle kan men uitoefenen ? De spreker vindt dit artikel ongehoord.

De spreker merkt op dat, in artikel 165, 3°, als voorwaarde gesteld wordt dat het goed gedurende 10 jaar moet worden bewoond, wat niet in samenhang is met artikel 162.

Artikel 169, 4° verplicht de promotor de naam of namen van de kandidaat-kopers aan de gemeente voor te leggen

mener telle ou telle politique. Y aurait-il une tutelle de substitution vis à vis des communes qui n'obtempèrent pas ?

A l'article 126, on parle d'une aide à la construction : n'avait-on pas supprimé cette disposition ? Il semble que cette disposition n'existe plus. Qu'en est-il ? De même, l'article 129 parle d'une aide à la démolition, et ceci pour des ménages. Sont-ce des primes à la démolition ? Ces primes sont-elles destinées également à prévoir la reconstruction ? Telles que c'est formulé, on demande à la commission d'acheter un chat dans un sac. Plus grave encore, l'article 135 prévoit qu'on peut cumuler les aides. Or le cumul est un vaste débat. En effet, il y a beaucoup d'aides en Région bruxelloise. Est-il opportun d'en autoriser le cumul ? On pourrait avoir des primes à la rénovation, des aides à l'acquisition, un prêt au Fonds du Logement, etc. On finira par accorder des logements gratuitement ! En effet, on connaît les effets pervers, non voulus, des aides : c'est-à-dire l'effet d'aubaine pour des gens qui n'étaient pas visés. Par exemple, quand on a instauré les primes à la rénovation, au lieu de servir aux gens à revenus moyens, elles ont surtout servi aux propriétaires de la deuxième couronne qui avaient les moyens. Là encore, sur les conditions de cumul, le parlement devrait acheter un chat dans un sac.

L'article 162 concernant le logement moyen, prévoit que le bénéficiaire doit fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de 5 ans ! Donc, les pouvoirs publics vendent à des gens à revenus moyens avec la seule obligation d'y habiter pendant la courte période de 5 ans. A la SDRB, le règlement prévoit 10 ans. Et pendant ces 10 ans, on donne 6,5 % de rendement. Il est inacceptable qu'on ne pose comme condition de résidence qu'une durée de 5 ans.

L'article 163 paraît également curieux. A la lecture de cet article, un promoteur immobilier qui repère un bâtiment communal, le lui achète, et ensuite le revend aux conditions prévues par la législation sur le logement moyen. Donc, n'importe quel promoteur immobilier pourrait faire ce que fait la SDRB ? Qui cet article vise-t-il particulièrement ? Apparemment, cet article vise tout le monde : tout opérateur privé devient un acteur du logement moyen et sera amené à demander à l'acquéreur sa fiche de revenus pour lui vendre un bien ! Il en va de même pour la location : chaque année, c'est ce promoteur privé qui devra demander la fiche de revenus des locataires. Que se passe-t-il une fois que ce locataire a dépassé le revenu moyen ? Va-t-il lui notifier la fin du bail ? Quel contrôle peut-il être exercé ? L'intervenant trouve cet article insensé.

L'intervenant fait remarquer que l'article 165, 3°, prévoit des conditions d'occupation du bien pendant 10 ans, ce qui montre le manque de cohérence avec l'article 162.

L'article 169, 4°, oblige le promoteur à soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour

zodat onderzocht kan worden of de in de code gestelde voorwaarden nageleefd worden. Dat is administratief gezien ongelofelijk omslachtig !

Tot slot herinnert de spreker eraan dat de heren Michel Lemaire en Alain Daems tijdens de begrotingsbesprekingen een amendement ingediend hebben dat ertoe strekte een bedrag van 7.500.000 euro voor te behouden voor de financiering van een huursubsidie. Na talrijke besprekingen heeft de commissie besloten dat dat in de commissie voor de financiën besproken zou worden of de bespreking in het kader van dit ontwerp voort te zetten. In de commissie voor de financiën was het grootste bezwaar tegen dit amendement dat de Regering er niet klaar voor was : men wist niet hoeveel mensen daarvoor in aanmerking kwamen, hoeveel het zou kosten, enz. Er is ook amendement nr. 3 van mevrouw Marion Lemesre en de heren de Clippele en Ouezekhti, waarin voorgesteld wordt om een huurcheque in te voeren ter waarde van het verschil tussen de huur en een derde van het inkomen.

De heer Marc Cools deelt de mening van de heer Yaron Pesztaat over de GOMB niet. De ordonnantie van 1999 betreffende de taken van de GOMB is uitgebreid besproken in de commissie. De GOMB heeft nood aan een stabiel juridisch kader. De spreker wijst erop dat de provincie Brabant in 1974 verschillende middelen had samengevoegd om een regeling voor de economische expansie op te zetten. De ene helft werd bij de privé-partners gehaald, de andere helft bij de openbare partners. Nu heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, erfgenaam van de provincie Brabant, de helft van de zetels in de raad van bestuur van de GOMB. De gemeenten hebben er geen zetel meer, wat de spreker betreurt. De voorzitter van de raad van bestuur en de afgevaardigd bestuurder zijn benoemd door middel van een regeringsakkoord. De Regering financiert de GOMB voor 90 %. Laatstgenoemde moet vooral renoveren. Haar doel is niet alleen woningen te bouwen. De Regering oefent controle uit op de GOMB. De GOMB moet een sneeuwbaaleffect bewerkstelligen. Het is de bedoeling om een partnerschap tussen de overheidssector en de privé-sector tot stand te brengen, die voor 70 % voor rekening van de privé-sector komt en voor 30 % van de overheidssector. Het gaat om een renovatiepremie en het bouwen van woningen. Het belangrijkste doel is echter renoveren en aldus voor een sneeuwbaaleffect zorgen. De spreker kan zich moeilijk een huisvestingscode voorstellen die de OVM's, de SVK's en alle huisvestingsinstanties, vaak overheidsinstellingen, gelijkschakelt met de GOMB, die een gemengde maatschappij is die partnerschappen sluit. Zoveel te beter als de privé-sector winstgevendere projecten op touw zet met de middelgrote woningen. Wat betreft de Violetstraat, moet men weten dat het over projecten gaat die niet gemakkelijk kunnen worden uitgevoerd. De GOMB had het niet makkelijk om *ad hoc* partners te vinden. De ordonnantie van 1999 is derhalve de goede keuze geweest voor de GOMB.

vérification du respect des conditions fixées par le code. Ceci est d'une lourdeur administrative inimaginable !

Enfin, l'orateur rappelle que, lors des discussions budgétaires, MM. Michel Lemaire et Alain Daems ont déposé un amendement visant à réserver un montant de 7.500.000 euros pour financer une allocation loyer. Après moult discussions, la commission a décidé soit d'en discuter en commission des finances, soit de continuer la discussion dans le cadre de ce projet-ci. En commission des finances, l'objection majeure faite à cet amendement était que le gouvernement n'était pas prêt : on ne savait pas combien de personnes cela concernait, combien cela coûterait, etc. Or, on découvre l'amendement n° 3 de Mme Marion Lemesre, de MM. de Clippele et Ouezekhti, qui propose l'instauration d'un chèque loyer d'un montant égal à la différence entre le loyer et le tiers du revenu.

M. Marc Cools ne partage pas le sentiment de M. Yaron Pesztaat concernant la SDRB. L'ordonnance de 1999 sur les missions de la SDRB avait fait l'objet de beaucoup de discussions en commission. Il faut un cadre juridique stable à la SDRB. L'intervenant rappelle qu'en 1974, la province de Brabant avait mis ensemble différents moyens pour réaliser un dispositif d'expansion économique. 50 % étaient mis sur la table par les partenaires privés, 50 % par les partenaires publics. Aujourd'hui, la Région de Bruxelles-Capitale, héritière de la province du Brabant, a la moitié des sièges au conseil d'administration de la SDRB. Les communes n'y sont plus et l'intervenant le regrette. Le président du conseil d'administration et l'administrateur-délégué sont nommés par un accord gouvernemental. C'est le gouvernement qui finance à 90 % la SDRB. Celle-ci a surtout une mission de rénovation. Son objectif n'est pas seulement de faire du logement. Le gouvernement a un contrôle sur la SDRB. L'action de celle-ci doit mener à un effet d'entraînement. L'idée est de réaliser un partenariat entre le secteur public et le secteur privé, qui soit pris à 70 % par le secteur privé et à 30 % par le secteur public. Il s'agit d'une aide à la rénovation et à la production de logements. Mais son but premier est la rénovation avec les effets d'entraînement qui en découlent. L'intervenant verrait mal un code du logement qui mette sur le même pied d'égalité les SISF, les AIS, et tous les dispositifs en matière de logement, souvent des institutions publiques, avec la SDRB, qui est une société mixte qui joue le rôle des partenariats. Tant mieux si le secteur privé fait des opérations juteuses en faisant du logement moyen. En ce qui concerne la rue de la Violette, il faut bien savoir que ce sont des opérations qui ne sont pas faciles à mener. La SDRB n'a pas eu facile à trouver les partenariats *ad hoc*. L'ordonnance de 1999 est donc le bon choix pour la SDRB.

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat hij niet de promotoren met de vinger wijst, maar wel de kopers die in winstgevende projecten stappen.

De heer Marc Cools preciseert dat er inkomensplafonds en verkoopprijzen per m<sup>2</sup> zijn.

Het is logisch dat de Regering gemachtigd wordt om de voorwaarden voor de middelgrote woningen vast te stellen, aangezien de situatie voortdurend wijzigt.

De heer Yaron Pesztat zegt dat de Regering wel kan worden gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen, maar dat zulks niet mag uitsluiten dat de commissie daarover in debat treedt.

De heer Marc Cools herhaalt dat de machtiging volstrekt normaal is voor dat soort aangelegenheden. De spreker denkt overigens niet dat de renovatiepremies in de tweede gordel afgeschaft moeten worden. Het gaat om bijstand aan personen die overal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegankelijk moet zijn.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat de Regering de regeling onlangs herzien heeft, zodat de premies op het grondgebied niet overal dezelfde zijn.

De heer Marc Cools erkent dat hij de opmerkingen van de heer Yaron Pesztat verkeerd begrepen heeft, omdat hij dacht dat hij de renovatiepremies in de tweede gordel wilde afschaffen.

De spreker vindt het enig huisvestingsloket een geweldige zaak : de burgers raken nu niet meer wijs uit de wetgeving. Het is noodzakelijk dat de informatie ergens wordt gecentraliseerd. Men zou dat kunnen doen op basis van het model van de VGC.

De spreker laat zich lovend uit over de intentie van de Regering in artikel 131, dat ertoe strekt een huurtoelage in te voeren. De VIHT-regeling bestaat al en er zijn wegen om de eigenaars niet te veel huur te geven.

Naast de steun voor de woning zelf, moet er bijstand voor personen komen. Het is goed om sociale verscheidenheid te bewerkstelligen, zonder daarom sociale wijken te bouwen. De woontoelage zou voor die sociale verscheidenheid kunnen zorgen en de Regering zou geen torenhoge bouwkosten hoeven te betalen.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat het huisvestingsbeleid nu door twee ordonnanties geregeld wordt : de ordonnantie « Lemaire » van 1991 en de ordonnantie « Moureaux » van 1995. Aanvankelijk was dat een en dezelfde ordonnantie. De tweede heeft met name betrekking op de middelgrote huurwoningen, die een soort reciprociteit van het laatste moment was.

M. Yaron Pesztat signaleert qu'il ne dénonce pas les promoteurs, mais les acquéreurs qui font des opérations juteuses.

M. Marc Cools précise qu'il y a des plafonds de revenus et des prix de vente au m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le problème de l'habilitation au gouvernement, celle-ci est logique, car la fixation des conditions du logement moyen est une matière très évolutive.

M. Yaron Pesztat estime que ce n'est pas parce que le gouvernement est habilité à établir les conditions, que cela doit empêcher la commission d'en débattre.

M. Marc Cools répète que l'habilitation est une chose normale dans ce type de matière. Par ailleurs, l'intervenant ne pense pas qu'il faille supprimer les primes de rénovation en deuxième couronne. Il s'agit d'une aide à la personne qui doit être accessible partout en Région de Bruxelles-Capitale.

M. Yaron Pesztat fait remarquer que le gouvernement vient de revoir le système, de sorte que les primes ne sont pas du tout les mêmes sur tout le territoire.

M. Marc Cools reconnaît avoir mal compris les propos de M. Yaron Pesztat, pensant que celui-ci voulait supprimer les primes à la rénovation en seconde couronne.

En ce qui concerne le guichet unique, l'intervenant estime que c'est une excellente chose : le public est perdu actuellement dans la législation. Il est nécessaire de centraliser l'information quelque part. On pourrait le faire sur le même modèle que ce que fait la VGC.

L'orateur salue l'intention du gouvernement quant à l'article 131, visant à instaurer une allocation loyer. Aujourd'hui, on dispose déjà du système des ADILs, et il existe des mécanismes pour ne pas donner un surloyer aux propriétaires.

A côté de l'aide à la « brique », il faut une aide à la personne. Il est bien de créer la mixité sociale, sans pour autant construire des cités sociales. L'allocation loyer permettrait cette mixité sociale, et éviterait au gouvernement de se lancer dans des coûts de construction énormes.

M. Michel Lemaire rappelle que la politique du logement moyen est une politique actuellement écartelée entre deux ordonnances : l'ordonnance « Lemaire » de 1991 et l'ordonnance « Moureaux » de 1995. Au départ, il s'agissait d'une seule et même ordonnance. La deuxième concerne plus particulièrement le logement locatif moyen, qui était une sorte de réciprocité de dernière minute.



Wat de controlemiddelen betreft, denkt het cdH momenteel na over het misbruik van het recht van eigendom : men zou inderdaad sancties kunnen vastleggen om de enorme leegstand te bestrijden, bijvoorbeeld door een regeling van gedwongen verkoop.

De spreker is het eens met de heer Yaron Pesztat en herinnert eraan dat de commissie geen akkoord bereikt had over het begrip « gemiddelde inkomen ». Bijgevolg verkiest de spreker het begrip « geconventioneerde » inkomens. In het begin zocht men een oplossing voor de problemen van de mensen met een inkomen dat amper hoger was dan het inkomen om in aanmerking te komen voor de sociale huisvesting : men heeft dan het begrip « gemiddelde inkomens » ingevoerd. Mag men er vandaag van uitgaan dat deze inkomens binnen deze of gene grenzen vallen ? Men heeft vastgesteld dat de begunstigden van dit beleid mensen zijn die thans in aanmerking komen voor een sociale woning. Om de inkomens te controleren heeft men echter gebruik gemaakt van het aanslagbiljet voor de personenbelasting, dat enkel gegevens bevat over de inkomens van twee jaar geleden.

De heer Yaron Pesztat wijst erop dat het in dat geval enkel om « aangegeven » inkomens gaat.

De heer Michel Lemaire voegt eraan toe dat, wat de GOMB betreft, de commissieleden versted stonden van wat er gebeurd is in de Violetstraat : het is normaal dat een privé-eigenaar in het kader van een overeenkomst met de GOMB zijn grond inbrengt, woningen bouwt en dienovereenkomstig betaald wordt; maar wanneer deze projectontwikkelaar alle woningen koopt nog voor de GOMB reclame kan maken, is dat in strijd met de doelstelling van de GOMB.

De heer Marc Cools vindt dat men een vergelijking kan maken met het project in de Huidenvetterijstraat : het gaat niet altijd over even winstgevendende projecten. De projecten van de GOMB zijn renovatieprojecten die zeer veel geld kosten. Als men de GOMB en de overheid niet zou gehad hebben, zou men een dergelijke stadskanker nooit hebben kunnen verwijderd.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat hij altijd voorstander geweest is van de initiatieven van de GOMB. Hij vestigt echter de aandacht van de commissieleden op dit « wettelijk schandaal ». Vanuit juridisch standpunt was dit project in orde. De projectontwikkelaar heeft het goed wettelijk gekocht, krijgt een buitengewone intrestvoet en kan het goed binnen tien jaar op wettelijke manier verkopen. Thans moeten er zes maanden verlopen vooraleer een projectontwikkelaar dergelijke woningen kan kopen. Het is waar dat de GOMB initiatieven genomen heeft die zo moeilijk uit te voeren waren dat men in de wet een veiligheidsmaatregel ingebouwd heeft. Het is gebeurd dat geen enkele koper zich aanbood. Ofwel vermindert men dan de verkoopprijs – en zo is men soms gedaald tot prijzen van

En ce qui concerne les moyens de contrôle, le cdH réfléchit pour le moment sur l'aspect de l'usage abusif du droit de propriété : on pourrait en effet prévoir des sanctions pour éradiquer ce fléau des immeubles abandonnés, par exemple par un système de vente forcée.

L'intervenant s'inscrit dans les propos de M. Yaron Pesztat, rappelant que la commission n'était pas parvenue à se mettre d'accord sur la notion de revenus moyens. C'est pourquoi l'orateur préfère parler de revenus « conventionnés ». Au départ, on voulait répondre aux problèmes des gens qui disposent d'un revenu à peine plus élevé que les revenus d'accès au logement social : on les a appelés « revenus moyens ». Peut-on considérer qu'aujourd'hui ces revenus s'inscrivent dans telle ou telle fourchette ? On a remarqué que les bénéficiaires de cette politique sont des gens qui sont actuellement dans les conditions d'obtention d'un logement social. Or, on a, pour vérifier les revenus, l'avertissement-extrait de rôle en matière d'impôt sur les personnes physiques, qui sont le reflet des revenus d'il y a deux ans.

M. Yaron Pesztat fait remarquer qu'il ne s'agit là que de revenus « déclarés ».

M. Michel Lemaire ajoute que, pour la SDRB, c'est le syndrome de la rue de la violette qui a choqué les membres de la commission : le fait qu'un propriétaire privé, dans le cadre d'un accord avec la SDRB, apporte son terrain, construit des logements et soit rémunéré en conséquence, est tout à fait normal ; mais lorsque ce promoteur rachète la totalité des logements avant que la SDRB ne puisse faire la moindre publicité, c'est contraire à l'objectif assigné à la SDRB.

M. Marc Cools estime qu'on peut faire un parallèle avec le projet de la rue de la Tannerie : il ne s'agit pas toujours d'opérations aussi juteuses. Les opérations de la SDRB sont des opérations de rénovation, qui coûtent très cher. Si on n'avait pas eu la SDRB et l'intervention publique, on n'aurait jamais rendu possible l'élimination d'un tel chancre.

M. Michel Lemaire signale qu'il a toujours été partisan de l'action de la SDRB. Mais il attire l'attention des membres de la commission sur ce « scandale légal ». En effet, rien n'empêchait cette opération en droit. Ce promoteur a légalement racheté le bien, bénéficie d'un taux d'intérêt extraordinaire, et dans dix ans, pourra le revendre de manière tout à fait légale. Actuellement, il faut désormais six mois avant qu'un promoteur puisse acheter de tels logements. Il est vrai que la SDRB a connu des initiatives à tel point difficiles à concrétiser, qu'on a prévu dans la loi un garde-fou. Il est arrivé qu'aucun acheteur ne se présentait. Donc, soit on diminuait le prix d'acquisition – et on a été ainsi jusqu'à des prix frisant les 25 voire 26.000 francs le m<sup>2</sup> – soit on augmente les revenus autorisés. Mais il faut

25.000 of 26.000 frank/m<sup>2</sup> – ofwel verhoogt men de inkomensmaximum. Maar men moet wel weten dat de voor­malige moeilijke wijken zeer goede wijken geworden zijn.

Wat de leegstaande gebouwen betreft, wou Minister-Voorzitter Ducarme de pedagogische toer opgaan ! Wat wil dat zeggen ?

Zou men, wat de raad van bestuur van de GOMB betreft, niet kunnen overwegen om de onverenigbaarheid tussen het mandaat van volksvertegenwoordiger en dat van bestuurder in de semi-overheidsinstellingen af te schaffen ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat het een politiek akkoord is, maar deze onverenigbaarheid staat niet in de huidige teksten.

De heer Marc Cools bevestigt dat. De leden van de oppositie, die niet gebonden zijn door de akkoorden van de meerderheid, kunnen zitting hebben in de GOMB.

De heer Alain Daems wijst erop dat de onverenigbaarheid opgenomen is in artikel 28, 4° van het ontwerp van code.

De heer Michel Lemaire vindt dat het lidmaatschap van de raad van bestuur van deze maatschappij zeer verrijkend is voor een volksvertegenwoordiger, en omgekeerd.

De spreker is het overigens eens met de heer Yaron Pesztat over de huurtoelage en betreurt dat bepaalde leden op dat vlak terughoudend zijn. Minister-Voorzitter Ducarme heeft in dat verband ronkende verklaringen afgelegd in het kader van het toekomstplan voor de huisvesting. Het is immers zo dat de procedures om een sociale woning te verkrijgen, zeer traag verlopen. De heer Ducarme heeft gezegd dat hij de stedenbouwkundige regels wil veranderen om nieuwe woningen te bouwen. Hij heeft gezegd dat hij een en ander wil vereenvoudigen. Kan de staatssecretaris de commissieleden daar meer over vertellen?

Staatssecretaris Alain Hutchinson bevestigt dat de sector van de middelgrote woningen wel degelijk deel uitmaakt van dit tweede deel van de Code. De Code strekt er in het algemeen toe om deze aangelegenheid anders te regelen en een nieuwe rechtsgrond te geven aan de huidige praktijken inzake huisvesting. Die worden momenteel enkel via regeringsbesluiten geregeld. De ordonnantie van 1995 heeft daarentegen tot nu toe tot geen enkel uitvoeringsbesluit geleid.

Wat het vervangend toezicht bedoeld in artikel 123 van de Code betreft, wijst de spreker erop dat dit artikel is overgenomen uit de ordonnantie van 1998.

Wat de individuele steun betreft, beschreven in artikel 127 en volgende, was het de bedoeling om een rechtsgrond te geven aan praktijken die er geen hadden. Deze artikelen

bien voir que ce qui était jadis des quartiers difficiles sont devenus de très bons quartiers.

En ce qui concerne les immeubles abandonnés, le Ministre-Président Ducarme voulait faire « œuvre de pédagogie » ! Qu'est-ce que cette expression veut dire ?

Concernant le conseil d'administration de la SDRB, ne pourrait-on pas réfléchir à la possibilité de supprimer l'incompatibilité entre le mandat de député et un mandat d'administrateur dans les organismes para-publics ?

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle qu'il s'agit d'un accord politique, mais cette incompatibilité ne se trouve pas dans les textes actuels.

M. Marc Cools confirme les dires de M. Jean-Pierre Cornelissen. Les membres de l'opposition par contre, qui ne sont pas tenus par des accords de majorité, peuvent siéger à la SDRB.

M. Alain Daems fait remarquer que l'incompatibilité est prévue dans le projet de code, à l'article 28, 4°.

M. Michel Lemaire estime que le fait d'être administrateur de cette société est très enrichissant pour le mandat de député, et vice versa.

Par ailleurs, l'intervenant s'inscrit également dans les propos de M. Yaron Pesztat concernant l'allocation loyer. Il est dommage que certains membres aient été frileux à cet égard. Or, le Ministre-Président Ducarme a fait des déclarations tonitruantes à ce sujet par rapport au plan d'avenir pour le logement. En effet, on sait que les procédures d'accès au logement social sont très lentes. M. Ducarme a fait état de sa volonté de changer les règles d'urbanisme pour pouvoir construire de nouveaux logements. Il a annoncé une œuvre simplificatrice. Le secrétaire d'Etat peut-il éclairer les membres de la commission à ce sujet ?

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson confirme que le secteur du logement moyen est bien présent dans cette deuxième partie de Code. Globalement, celle-ci vise à réorganiser la matière et à donner des nouveaux fondements légaux aux pratiques actuelles en matière de logement, qui ne sont réglées pour l'instant que par des arrêtés du gouvernement. Par contre, l'ordonnance de 1995 n'a pas engendré jusqu'à présent d'arrêtés d'application.

Pour ce qui est de la tutelle de substitution prévue à l'article 123 du Code, cet article a été repris de l'ordonnance de 1998.

En ce qui concerne les aides individuelles, énumérées aux articles 127 et suivants, la volonté a été de donner un fondement légal à des pratiques qui n'en avaient pas. Ces

machtigen de regering om in tal van domeinen op te treden, zowel in bestaande domeinen als in mogelijke domeinen in de toekomst.

Artikel 162 bepaalt een minimumgebruik van vijf jaar. De staatssecretaris erkent dat men de tekst zou kunnen amenderen en verenigbaar maken met de andere teksten betreffende de GOMB. Hij stelt een periode van 10 jaar voor. In de ordonnantie van 1991 was er trouwens geen gebruiksduur vastgesteld.

Op de GOMB is een gedetailleerde reglementering van toepassing. De regering heeft die niet willen wijzigen. De heer Marc Cools heeft eraan herinnerd dat het vooral om economische expansie ging. De Code vermeldt enkel haar bevoegdheid inzake huisvesting.

Wat het toekomstplan voor de huisvesting betreft en de verklaringen van Minister-Voorzitter Ducarme, kan men zeggen dat de GOMB een belangrijke actor in dit plan geworden is als partner van de overheid. De GOMB moet enkele duizenden woningen tot stand brengen. De GOMB vervangt in geen enkel geval de privé-sector : zij komt pas in een volgende fase in actie en beheert deze woningen gedurende 27 jaar na de bouw of de renovatie ervan. De GOMB heeft een wachtlijst van ongeveer 7.000 gezinnen. Dat is een nieuw element.

Wat het enig loket betreft, attendeert de spreker erop dat de « eerstelijnsinformatie » betekent dat het Informatiecentrum voor de Huisvesting niet zelf de dossiers van een of andere Brusselse huisvestingsmaatschappij zal beheren. Deze Informatiedienst voor de Huisvesting zal bestaan uit ambtenaren van het Ministerie, de BGHM, het Woningfonds en de GOMB. Deze personen zullen de aanvragen naar deze instellingen moeten doorsturen.

Wat de gedwongen verkoop van gebouwen betreft, zal de staatssecretaris informatie inwinnen. Het is natuurlijk zo dat men het grote aantal leegstaande gebouwen moet bestrijden. Het openbaarbeheersrecht, bedoeld in het eerste deel van de Code, zou daartoe een hulpmiddel moeten zijn.

Wat de onverenigbaarheden betreft, wijst de spreker erop dat ze waren beschreven in artikel 7, § 4 van de ordonnantie van 1993. Ze zijn gewoon in deze tekst overgenomen.

De huurtoelage is een middel voor het Gewest om iets te doen aan het huidige probleem van de huurprijzen. De regering heeft beslist om een studie over de huurtoelage uit te voeren, waarin de positieve en negatieve punten van deze regeling beschreven zullen worden, alsook de nadere regels voor de toepassing ervan, de doelgroepen, de gevolgen voor de begroting en vooral voor de economie : de maatregel riskeert niet enkel gevolgen te hebben voor de bedoelde huurprijzen, maar ook voor het geheel van de huurmarkt.

articles habilitent le gouvernement à intervenir dans toutes sortes de domaines possibles, existants, ayant existé ou n'existant pas encore mais qui pourraient l'être.

L'article 162 prévoit une occupation minimale de 5 ans. Le secrétaire d'Etat reconnaît qu'on pourrait amender le texte pour le rendre compatible avec les autres textes de la SDRB, c'est-à-dire en prévoyant une période de 10 ans. Dans l'ordonnance de 1991 on ne parlait d'ailleurs pas de durée d'occupation.

La SDRB est régie par une réglementation précise. Le gouvernement n'a pas voulu la modifier. M. Marc Cools a rappelé que c'était surtout un objectif d'expansion économique. Le code se contente juste de citer sa compétence en matière de logement.

En ce qui concerne le plan d'avenir pour le logement et les déclarations du Ministre-Président Ducarme, si la SDRB est devenue un acteur important dans ce plan, c'est en tant qu'opérateur public, amené à réaliser quelques milliers de logements. En aucun cas, la SDRB ne se substitue au secteur privé : elle intervient en aval, afin de gérer ces biens pendant 27 ans après leur construction ou leur rénovation. La SDRB, et ceci est nouveau, dispose d'une liste d'attente de  $\pm$  7.000 ménages.

En ce qui concerne le guichet unique, l'« information de première ligne » signifie que le Centre d'Information Logement ne va pas lui-même gérer les dossiers de l'une ou de l'autre société bruxelloise de logement. Il y aura, dans ce Service d'Information Logement, des fonctionnaires du Ministère, de la SLRB, du Fonds du Logement, ainsi que de la SDRB. Ces personnes seront chargées d'orienter les demandes vers ces institutions-là.

En ce qui concerne la vente forcée d'immeubles, le secrétaire d'Etat prendra ses informations. Il est évident qu'il faut lutter contre le fléau des immeubles abandonnés. Le droit de gestion publique, prévu dans la première partie du Code, devrait pouvoir y répondre.

Concernant les incompatibilités, elles étaient prévues par l'article 7, § 4 de l'ordonnance de 1993. on n'a fait que la reprendre dans ce texte-ci.

L'allocation loyer est une manière pour la Région de réagir contre la problématique actuelle des prix des loyers. Le gouvernement a décidé de faire réaliser une étude sur l'allocation loyer, qui mettra en évidence les côtés positifs et les côtés négatifs de celle-ci, et qui étudiera les modalités de mise en œuvre, le public visé, les répercussions budgétaires et surtout économiques : en effet, on risque de toucher non seulement aux loyers visés, mais aussi à l'ensemble du marché locatif.



De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat er een studie DULBEA (ULB) bestaat over de gevolgen van een toename van het aantal overheidswoningen op de private woningmarkt in Brussel. Kan de commissie over deze studie beschikken ?

De staatssecretaris antwoordt bevestigend. Hij verbindt er zich toe dat de leden van de commissie deze studie krijgen (\*).

De kwestie van de huurtoelage zal eind maart door de regering besproken worden. Ondertussen verkiest de staatssecretaris dat de commissie niets verandert aan de tekst van artikel 131.

Wat artikel 163 betreft, attendeert hij erop dat dit artikel verwijst naar artikel 3 van de ordonnantie Lemaire van 1991. Er wordt dus verwezen naar andere wetgevingen die het Parlement aangenomen heeft. Deze code past die teksten wetgevingstechnisch aan.

De heer Jean-Pierre Cornelissen komt terug op artikel 28 van het ontwerp en de onverenigbaarheden tussen het mandaat van volksvertegenwoordiger en dat van lid van de raad van bestuur van de BGHM. Er wordt hier een onverenigbaarheid opgelegd die niet bestaat in de andere semi-overheidsinstellingen. Dat was een politieke beslissing uit het regeerakkoord van 1999. De spreker is voorstander van de scheiding der machten, maar het argument volgens hetwelk de volksvertegenwoordigers die in de raad van bestuur van de GOMB zitting zouden hebben, rechter in eigen zaak zouden zijn, houdt geen steek. De GOMB beslist immers om vierjarenplannen op te stellen, neemt maatregelen inzake toezicht op de OVM's, houdt zich bezig met personeelskwesties, enz. Het gaat hier om beheer en dat heeft niets met het Parlement te maken. Men zou zelfs een Vlaams of een Waals parlamentslid in de GOMB kunnen hebben, maar voor een Brussels gewestelijk volksvertegenwoordiger zou dat uitgesloten zijn. De spreker begrijpt dus niet waarom deze onverenigbaarheid opgelegd wordt en zal een amendement in die zin indienen.

De heer Michel Lemaire is het eens met de heer Jean-Pierre Cornelissen.

Wat de huurtoelage betreft, is de regering zich wel bewust van de dringende noodzakelijkheid, maar dat verandert niets aan de gegrondheid van het begrotingsamendement dat hij samen met de heer Daems voorgesteld had. Er moet dringend opgetreden worden.

De heer Yaron Pesztat is ontgoocheld over de antwoorden van de staatssecretaris. Ze komen erop neer dat de ordonnantie een allegaartjestekst is, waarin een machtiging gegeven wordt voor alles en nog wat. Dat is natuurlijk voorzichtig, maar dat heeft niets te maken met een debat over de gegrondheid van dit soort premies.

(\*) Deze studie kan geraadpleegd worden op de griffie.

M. Olivier de Clippele rappelle qu'il existe une étude DULBEA (ULB) sur l'impact d'un accroissement du stock de logements publics sur le marché des logements privés à Bruxelles. La commission peut-elle disposer de cette étude ?

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. Il s'engage à ce que les membres de la commission reçoivent cette étude (\*).

Le débat sur l'allocation loyer aura lieu fin mars au gouvernement. D'ici là, le secrétaire d'Etat préfère que la commission s'en tienne au libellé de l'article 131 tel qu'il est.

En ce qui concerne l'article 163, celui-ci renvoie à l'article 3 de l'ordonnance Lemaire de 1991. On se réfère ainsi à d'autres législations qui avaient été adoptées par le Parlement, que ce code réorganise de manière législative.

M. Jean-Pierre Cornelissen revient sur l'article 28 du projet et sur les incompatibilités entre le mandat de député et le mandat de membre du conseil d'administration de la SLRB. On introduit ici une incompatibilité qui n'existe pas pour les autres pararégionaux. Il s'agissait d'une décision politique qui avait été prise lors de l'accord gouvernemental de 1999. L'intervenant est partisan de la séparation des pouvoirs, mais l'argument selon lequel les députés, qui seraient dans le conseil d'administration de la SLRB, seraient à la fois « juges et parties », est irrecevable. En effet, la SLRB décide d'établir des plans quadriennaux, prend des mesures de tutelle sur les SISF, s'occupe de questions de personnel, etc. Il s'agit là de gestion, et cela n'a rien à voir avec le parlement. On pourrait même avoir un parlementaire flamand ou wallon qui siège à la SLRB, sans qu'un député régional bruxellois puisse y siéger. L'intervenant ne voit donc pas le sens de cette incompatibilité, et déposera un amendement à ce sujet.

M. Michel Lemaire partage les propos de M. Jean-Pierre Cornelissen.

En ce qui concerne l'allocation loyer, le gouvernement est conscient de l'urgence, mais cela ne remet pas en cause la pertinence de l'amendement budgétaire qu'il avait proposé avec M. Alain Daems. L'urgence s'impose.

M. Yaron Pesztat exprime sa déception par rapport aux réponses fournies par le secrétaire d'Etat. Ses propos reviennent à dire que l'ordonnance est un « fourre-tout » qui prévoit une habilitation pour tout et n'importe quoi. C'est prudent, certes, mais cela ne répond pas à une volonté d'avoir un débat sur la pertinence de ce genre de primes.

(\*) Cette étude est disponible au greffe pour consultation.

Over de GOMB, wordt een ideologisch debat gevoerd, waarin men de liberale stokpaardjes onmiddellijk herkent : de liberalen verdedigen onmiddellijk de private sector. De spreker betwist niet dat het belangrijk is om met de private sector samen te werken. Deze sector zorgt voor de financiering en moet haar investering terugwinnen. De spreker is bezorgd, niet over het feit dat de GOMB autonoom werkt, maar wel over het feit dat alles via besluiten geregeld wordt en dat de parlementaire commissie voor de huisvesting daar nooit over kan debatteren.

Minister-Voorzitter Ducarme had uitgelegd dat de GOMB ging bijdragen in de bouw van middelgrote woningen.

De heer Alain Daems herhaalt wat Minister-Voorzitter Ducarme gezegd heeft. Die beweert dat er lokale mandatarissen zijn die alles blokkeren en dat men de procedures dus moet wijzigen opdat de regering woningen zou kunnen bouwen.

De heer Yaron Pesztat heeft staatssecretaris Willem Draps vragen gesteld over de toekomstige vereenvoudiging van de OOPS. In dit ontwerp van ordonnantie staat niets om de procedures voor de bouw van overheidswoningen te vereenvoudigen.

Wat het loket voor de huisvesting betreft, dacht de spreker dat deskundigen de mensen informatie zouden verstrekken over wat zij kunnen doen.

De staatssecretaris antwoordt dat dit de bedoeling is.

De heer Yaron Pesztat komt terug op de huurtoelage : is het de bedoeling de zaak te laten aanslepen tot de gewestverkiezingen ? Nu heeft de staatssecretaris het over van eind maart ! Wat zal men nog uitvinden om de commissieleden tot 13 juni aan het lijntje te houden ?

\*  
\* \*

### **Sociale verscheidenheid in de sociale huisvesting**

De heer Vincent De Wolf heeft op 11 oktober 2002 een voorstel van ordonnantie ingediend dat ertoe strekt voor een grotere sociale verscheidenheid te zorgen in de sociale huisvestingssector <sup>(1)</sup>. Als voormalig voorzitter van de maatschappij SORELO, heeft de spreker immers een rondetafel georganiseerd met de voorzitters van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hij heeft een unaniem akkoord over twee punten bereikt : enerzijds de bevestiging van de solidariteitstoelage, die vandaag een feit is, en anderzijds een grotere sociale verscheidenheid in de sociale woningen.

(1) Gedr. St. nr. A-342/1 – 2001/2002.

En ce qui concerne la SDRB, il s'agit d'un débat à caractère idéologique, dans lequel on voit des réflexes libéraux qui défendent tout de suite le secteur privé. L'intervenant ne conteste pas l'intérêt de travailler avec le secteur privé. Il est évident que ce secteur apporte de l'argent et qu'il doit récupérer son investissement. L'intervenant exprime son inquiétude, non pas sur le fait que la SDRB soit autonome, mais bien sur le fait que tout soit réglé par arrêtés, sans qu'on ne puisse jamais en débattre au sein de la commission parlementaire du logement.

Le Ministre-Président Ducarme avait expliqué que la SDRB allait être un outil de construction du logement moyen.

M. Alain Daems rapporte les propos du Ministre-Président Ducarme, prétendant qu'il existe des mandataires locaux qui bloquent tout, et que donc, il faudra modifier les procédures pour que le gouvernement puisse construire du logement.

M. Yaron Pesztat a interrogé le secrétaire d'Etat Willem Draps au sujet de l'imminente simplification de l'OOPU. Rien n'est prévu dans ce projet d'ordonnance pour simplifier les procédures de construction de logements publics.

En ce qui concerne le guichet logement, l'intervenant pensait qu'il y aurait des spécialistes qui seraient chargés de recevoir des gens et de les informer de ce qu'ils peuvent faire.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit précisément de cela.

M. Yaron Pesztat en revient à l'allocation loyer : le but est-il de tenir jusqu'aux élections régionales ? Voilà que le secrétaire d'Etat annonce maintenant le délai de la fin du mois de mars ! Que va-t-on inventer pour tenir les membres de la commission en haleine jusqu'au 13 juin ?

\*  
\* \*

### **Mixité sociale dans les logements sociaux**

M. Vincent De Wolf a déposé, le 11 octobre 2002, une proposition d'ordonnance visant à instituer la mixité dans les logements sociaux <sup>(1)</sup>. En effet, en tant qu'ancien président de la société SORELO, l'orateur a organisé une table ronde réunissant les présidents des sociétés de logements sociaux, et a obtenu une unanimité sur deux points : d'une part, le gel de l'allocation de solidarité, qui est réalisée aujourd'hui, et, d'autre part, la création de davantage de mixité dans les logements sociaux.

(1) Doc. n° A-342/1 – 2001/2002.

De spreker is niet van plan om hier heel het debat over de sociale verscheidenheid over te voeren. Hij beperkt zich ertoe eraan te herinneren dat, in Frankrijk, de toestand moeilijker geworden is op sociaal vlak omdat de armoede in grote woningcomplexen geconcentreerd wordt.

Wat is overigens de werkelijke vraag naar sociale woningen vandaag ? Toen de daklozen enkele jaren terug voor de gemeentehuizen geprotesteerd hebben, hebben zij doorgangshuizen gevraagd, met sanitaire voorzieningen, een gemeenschappelijke keuken, enz. Als burgemeester van Etterbeek heeft de spreker van het College verkregen dat hij voor doorgangshuizen kon zorgen. Die zijn er het jaar daarvoor gekomen. Maar toen men opnieuw contact moest opnemen met deze daklozen, is er niemand opgedaagd. Dat is de reden waarom de gemeente Etterbeek van deze woningen transitwoningen gemaakt heeft. De staatssecretaris heeft gezegd dat er 22.000 aanvragen voor sociale woningen zijn, maar de spreker vindt dat men van een muis geen olifant mag maken. Het is onverantwoord dat er mensen toegelaten worden in de sector van de sociale huisvesting als men niet probeert om hen in kleinere woningen te verspreiden. Het is overigens ook schandalig dat een koppel arbeiders geen sociale woning krijgt omdat hun inkomens het inkomensplafond overschrijden.

Dit voorstel van ordonnantie strekt er niet toe alle voorwaarden te wijzigen, maar wel om er van af te wijken voor de kleinste inkomens. De spreker heeft de staatssecretaris gecontacteerd, en samen zijn zij overeengekomen dat het onderwerp te belangrijk was om snel enkele maanden vóór de verkiezingen behandeld te worden. Dat is de reden waarom het probleem van de sociale verscheidenheid deel zal uitmaken van het volgende regeerakkoord. In afwachting is deze sociale verscheidenheid het voorwerp van een resolutie die de spreker zal indienen.

De heer Vincent De Wolf kondigt dan ook aan dat hij zijn voorstel van ordonnantie nr. A-342/1 intrekt, met de hoop dat zijn dispositief in een regeringstekst overgenomen zal worden. Het voorstel van resolutie dat de spreker binnenkort zal indienen, zal enerzijds betrekking hebben op de renovatie van de bestaande woningen, de bouw van extra woningen, de totstandbrenging van nieuwe complexen met kleinere woningen, en anderzijds op de evaluatie van de artikelen 12 en 14 van het huurbesluit om te kunnen afwijken van de inkomensvoorwaarden en aldus voor grotere sociale verscheidenheid te zorgen.

Staatssecretaris Alain Hutchinson bevestigt dat hij inderdaad een overeenkomst met de heer Vincent De Wolf over dit voorstel bereikt heeft, omdat dit voorstel tegemoet komt aan enkele behoeften in de socialehuisvestingssector. De staatssecretaris preciseert dat er vandaag ongeveer 25.000 aanvragen voor een sociale woning zijn.

De heer Alain Daems is verbaasd dat dit voorstel ingetrokken wordt. De heer Vincent De Wolf is immers dik-

L'intervenant n'a pas l'intention de refaire ici tout le débat sur la mixité sociale. Il se contentera de rappeler qu'en France, avec toutes les misères dues à la concentration de la pauvreté dans les grands ensembles de logements, la situation est devenue de plus en plus difficile sur le plan social.

Par ailleurs, quelle est la demande réelle de logements sociaux aujourd'hui ? Lorsque les sans domicile fixe ont campé devant les hôtels communaux il y a quelques années, ils avaient demandé des logements de passage, avec des sanitaires, une cuisine commune, etc. En tant que bourgmestre d'Etterbeek, l'orateur a obtenu du Collège de pouvoir réaliser des logements de passage, et ceux-ci ont été réalisés dans l'année qui a suivi. Mais lorsqu'il a fallu reprendre contact avec ces SDF, personne n'est venu. C'est pourquoi la commune d'Etterbeek a transformé ces logements en logements de transit. L'intervenant estime donc que par rapport aux 22.000 demandes de logements sociaux qui sont annoncés par le secrétaire d'Etat, il y a une sorte de « champignon » à dégonfler. Il est inadmissible d'intégrer des personnes dans le logement social sans chercher à les répartir dans les petits ensembles, et par ailleurs, il est scandaleux qu'un couple d'ouvriers ne puisse accéder au logement social, vu que leurs revenus dépassent le plafond d'accès.

Cette proposition d'ordonnance ne vise pas à modifier l'ensemble des conditions, mais permettra de déroger à celles-ci pour les plus petits revenus. L'orateur a contacté le secrétaire d'Etat et, de commun accord, il a été convenu que le sujet était trop important pour être traité à la sauvette quelques mois avant les élections. C'est pourquoi le sujet de la mixité sociale sera intégré dans le prochain accord de gouvernement. En attendant, ce sujet fera l'objet d'une résolution que l'intervenant déposera.

En conséquence, M. Vincent De Wolf annonce qu'il retire sa proposition d'ordonnance n° A-342/1, en espérant que son dispositif sera repris par un texte gouvernemental. La proposition de résolution que déposera bientôt l'intervenant visera, d'une part, à la rénovation du logement existant, à la construction de logements supplémentaires, à la création de nouvelles entités, avec des logements de petite taille, et d'autre part, visera l'évaluation des articles 12 et 14 de l'arrêté locatif, en vue de permettre de déroger aux conditions de revenus, pouvant ainsi créer de la mixité sociale.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson confirme qu'il s'est effectivement mis d'accord avec M. Vincent De Wolf sur l'objet de cette proposition, car elle correspond à certains souhaits dans le secteur du logement social. Le secrétaire d'Etat précise que le nombre de demandes dans le logement social avoisine actuellement le chiffre de 25.000.

M. Alain Daems se dit surpris par le retrait de cette proposition. En effet, M. Vincent De Wolf est souvent venu

wijls afgekomen met dit voorstel tijdens de verschillende besprekingen in deze commissie. De Ecolo-fractie is het helemaal eens met de doelstelling van sociale verscheidenheid die de heer Vincent De Wolf verdedigt. De vraag is echter of het voormelde koppel arbeiders behoefte heeft aan een sociale woning als zij een voldoende groot inkomen hebben. De Ecolo-fractie vraagt dat men het aanbod van sociale woningen en daarmee gelijkgestelde woningen uitbreidt (SVK's, Woningfonds, enz.). Duizenden aanvragen kunnen niet ingewilligd worden. Het pertinente criterium is dat de mensen die de woning het meest nodig hebben, een sociale woning krijgen. Wanneer er meer sociale woningen zullen zijn, kan men natuurlijk de criteria versoepelen. In afwachting daarvan, is het geen oplossing om de criteria te versoepelen om meer mensen een sociale woning te kunnen geven.

Het voorstel van de heer Vincent De Wolf brengt geen zoden aan de dijk wat betreft de vermindering van het aantal grote complexen en de huidige problemen. Hoe denkt de heer Vincent De Wolf deze hervorming werkelijk te doen slagen ?

De heer Michel Lemaire vindt het verstandig dat de heer Vincent De Wolf zijn voorstel ingetrokken heeft. Een alternatieve meerderheid zou hem anders toch de keuze niet gelaten hebben. Het probleem is moeilijk. Er zijn natuurlijk bij de maatschappijen heel wat directeurs die op deze manier denken. De huidige Minister-Voorzitter, de heer Ducarme, heeft ook verklaringen afgelegd over de sociale verscheidenheid. Vandaag wordt er ook over sociale verscheidenheid gesproken in andere aangelegenheden, bijvoorbeeld in het onderwijs.

De spreker is voorstander van sociale verscheidenheid, wat niet hetzelfde is als financiële verscheidenheid. De heer Vincent De Wolf streeft niet naar sociale verscheidenheid in de sociale huisvesting. Men moet weten dat de mensen er niet meer uit geraken. In bepaalde maatschappijen waar de mensen lagere inkomens hebben, wordt de betaling van de huur een moeilijke zaak. Het zijn dus de maatschappijen die de grootste financiële problemen hebben, die vragende partij zijn. Bijkomende voorwaarden opleggen om een sociale woning te krijgen, betekent dat men geen keuze meer heeft tussen het getto of de straat. Men zal in een impasse terechtkomen. De huurtoelage zou het mogelijk maken om uit deze impasse te geraken. Men wil kleine woningcomplexen verspreid in de stad om de sociale woningen te verspreiden. De heer Ducarme zegt in dat verband dat men de stedenbouwkundige regels moet veranderen. In 5 jaar tijd zorgen voor 5.000 woningen, is een lovenswaardige doelstelling, maar waar gaat men sociale woningen bouwen ? Dat is een tegenstrijdigheid. De bedoelingen zijn goed, maar men dreigt in een impasse terecht te komen.

De staatssecretaris vindt dat het debat over de sociale verscheidenheid een volwaardig debat is, dat men los van de bespreking over de huisvestingscode zou kunnen voe-

avec cette proposition, lors des différentes discussions dans cette commission. Le groupe Ecolo est entièrement d'accord avec l'objectif de mixité sociale qui est défendu par M. Vincent De Wolf. Mais la question est de savoir si le couple d'ouvriers cité en exemple a besoin d'entrer dans le logement social s'il a des revenus. Le groupe Ecolo souhaite qu'on élargisse le nombre disponible de logements sociaux et assimilés (AIS, Fonds du Logement, etc.). Il y a des milliers de demandes insatisfaites. Le critère pertinent est que ceux qui en ont le plus besoin puissent entrer dans le logement social. Quand il y aura plus de logements sociaux, on pourra évidemment élargir les critères d'accès. En attendant, ce n'est pas une solution d'élargir les critères pour permettre à davantage de gens d'y entrer.

Par ailleurs, la proposition de M. Vincent De Wolf ne répond pas à la volonté de diminuer les grands ensembles. Dans quelle mesure M. Vincent De Wolf souhaite-t-il vraiment apporter cette réforme ?

M. Michel Lemaire juge sage que M. Vincent De Wolf ait retiré sa proposition, faute de quoi il aurait été battu par une majorité alternative. Le problème est difficile. Il y a effectivement, dans les dirigeants de sociétés beaucoup de directeurs qui pensent de cette manière. M. Ducarme, l'actuel Ministre-Président, a lui aussi tenu des propos sur la mixité sociale. Il est aussi question de mixité aujourd'hui aussi dans d'autres domaines, au point de vue de l'enseignement par exemple.

L'intervenant est favorable à une mixité sociale, qu'il faut bien distinguer de la mixité financière. Ce que M. Vincent De Wolf veut obtenir dans le logement social, ce n'est pas la mixité sociale. Il faut savoir que les gens n'en sortent plus. Il est vrai que dans certaines sociétés, où les gens ont des faibles revenus, les loyers sont payés difficilement. Ce sont donc les sociétés qui ont le plus de problèmes financiers qui sont demandeuses. Augmenter les conditions d'accès au logement social revient à ne plus pouvoir faire le choix entre le ghetto ou la rue. On va se retrouver dans une impasse. L'allocation loyer permettrait de sortir de cette impasse. Par ailleurs, on veut des petites opérations disséminées dans la ville, afin de répartir le logement social. A cet égard, M. Ducarme dit qu'il faut changer les règles urbanistiques. Vouloir créer 5.000 logements en 5 ans est un objectif louable, mais où va-t-on construire du logement social ? On va se retrouver devant une contradiction. On a envie de bien faire, mais on risque de se retrouver dans l'impasse.

Le secrétaire d'Etat estime que le débat sur la mixité sociale est un débat à part entière, qu'on pourrait mener indépendamment de la discussion sur le Code du Loge-



ren. Men moet echter vooruitgaan in de bespreking omdat de mensen op de goedkeuring van deze code wachten. De staatssecretaris wenst ook te reageren op de opmerkingen van de heer Michel Lemaire : het probleem van de verscheidenheid is in het begin van deze zittingsperiode krachtig aangepakt. De regering heeft de toegang tot de sociale huisvesting willen voorbehouden voor de allerarmsten. Sommige wijken met sociale woningen worden echte getto's. Er bestaan 16 overeenkomsten inzake sociale cohesie, wat zeer goed werkt. De BGHM aanvaardt geen projecten meer om grote complexen te bouwen. Die tijd is voorbij. De uitbreiding van overheidswoningen met een sociale bestemming in het Gewest is opgenomen in het welbekende Toekomstplan voor de huisvesting. Het is waar dat er onvoldoende sociale woningen zijn en dat men het aantal overheidswoningen moet uitbreiden. Wanneer men meer woningen zal hebben, zal men iets met deze complexen moeten doen. We hebben echter niet zoals in Frankrijk de middelen om deze torens met de grond gelijk te maken. Men zal voor een nieuwe sociale verscheidenheid moeten zorgen, maar men moet uitzoeken hoe dat zal gebeuren.

De heer Jean-Pierre Cornelissen is het helemaal eens met de staatssecretaris. Bij de hervorming van 1993 was het de bedoeling om de sociale woningen toe te wijzen aan de mensen die die woningen het meest nodig hadden. Het is waar dat er veel ellende in de sociale huisvestingssector is. Men moet zichzelf geen rad voor de ogen draaien. Men moet ook waakzaam zijn als men ziet wat er in Frankrijk gebeurt.

De spreker is het niet eens met het onderscheid tussen sociale en financiële verscheidenheid dat de heer Michel Lemaire maakt. In het geval van het koppel arbeiders heeft men niet te maken met kapitalisten ! Is het normaal dat de mensen het huurgeld niet betalen, ondanks het feit dat de huurprijs berekend wordt op grond van de inkomens ? Welke maatschappijen hebben te maken met niet-betaalde huurgelden ? De spreker is aanhanger van een spreidingsbeleid voor de sector van de sociale woningen en vindt het ook goed dat er woningen gekocht en gerenoveerd worden in de privé-sector. Dat stelt de beheerders van OVM's echter voor grote problemen. Door dat te doen, zou men natuurlijk een dubbele slag slaan : enerzijds worden de sociale woningen verspreid en anderzijds zorgt men ervoor dat de bestaande woningen gerenoveerd worden.

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat, gelet op de kenmerken van de kandidaat-huurders, er voor het ogenblik geen sprake kan van zijn om de voorwaarden om een sociale woning te krijgen te verstrengen. Voor de verscheidenheid bestaan er projecten inzake sociale cohesie. De spreker vindt dat er ook verscheidenheid moet zijn op heel het grondgebied van het Gewest en de gemeenten. De sociale woningen moeten beter verdeeld worden over het Gewest. Er zijn immers gemeenten met zeer weinig sociale woningen. In het verleden zijn er terreinen die waren bestemd voor sociale woningbouw, verkocht voor andere doeleinden. Dat is onaanvaardbaar.

ment. Or, il faut avancer dans la discussion, car les gens attendent le vote de ce Code. Mais le secrétaire d'Etat souhaite aussi réagir aux propos de M. Michel Lemaire : le problème de la mixité a été pris à bras le corps au début de cette législature. Le gouvernement a voulu réserver l'accès du logement social aux plus pauvres. Certains quartiers de logements sociaux deviennent de véritables ghettos. Mais il faut savoir qu'il existe seize conventions de cohésion sociale, qui fonctionnent très bien. Par ailleurs, la SLRB n'accepte plus de projets de construction de grandes cités. Ce temps est révolu. Enfin, l'augmentation de logements publics à vocation sociale dans la Région fait l'objet du fameux plan d'avenir pour le logement. Il est vrai qu'il manque de logements sociaux, et qu'il faut augmenter le parc de logements publics. Lorsqu'on aura davantage de logements, il faudra faire quelque chose de ces ensembles. Or, on n'a pas, comme en France, les moyens d'abattre ces tours. Il faudra remixifier le public qui s'y trouve, mais il faudra savoir comment.

M. Jean-Pierre Cornelissen partage entièrement l'argumentation du secrétaire d'Etat. Le but a été, dans la réforme de 1993, de donner les logements sociaux à ceux qui en avaient le plus besoin. Il n'est pas faux de dire qu'il y a de grandes misères dans le logement social. On ne peut pas se mettre la tête dans le sable à cet égard. Et il faut être vigilant lorsqu'on voit ce qui se passe en France.

Sur la distinction entre mixité sociale et mixité financière que fait M. Michel Lemaire, l'intervenant n'est pas d'accord. Dans le cas du couple d'ouvriers, on n'a pas affaire à des capitalistes ! A partir du moment où les loyers réels sont calculés en fonction des revenus, est-il normal que les gens ne paient pas leur loyer ? Quelles sont les sociétés où on trouve des loyers non payés ? L'intervenant est adepte d'une politique de répartition du logement social, d'achat et de rénovation de logements dans le secteur privé. Mais cela pose de gros problèmes aux gestionnaires des SISP. Or, en faisant cela, on ferait coup double : d'une part on disperse le logement social et, d'autre part, on fait appel à la rénovation du bâti existant.

Mme Isabelle Emmery estime que, vu les caractéristiques des candidats-locataires, il n'est pas question pour le moment de relever les conditions d'accès au logement social. Pour la mixité, il y a les projets de cohésion sociale. Mais l'intervenante estime qu'il faut aussi une mixité à travers la Région et les communes. Il faut que le logement social soit beaucoup mieux réparti dans la Région. En effet, il y a des communes où il y a très peu de logements sociaux. Historiquement, il y a eu des ventes de terrains appartenant au logement social sur lesquels on a fait autre chose. C'est inacceptable.



De heer Alain Daems is het ermee eens dat men moet vooruitgaan in de bespreking van de huisvestingscode, maar de commissie spreekt nu al maanden over de sociale verscheidenheid. Ecolo vindt ook dat de sociale woningen verspreid moeten worden. In de tweede gordel zijn er gemeenten die onvoldoende sociale woningen in ruime zin hebben : de SVK's en het Woningenfonds moeten er ook actief kunnen zijn.

Het is waar dat de staatssecretaris al veel gedaan heeft voor de sociale verscheidenheid, en met name om de financiële toestand van de deficitaire maatschappijen te verbeteren : zo heeft hij de niet-terugvorderbare subsidies verhoogd. De Ecolo-fractie is het helemaal eens met de bouw van sociale woningen zoals vooropgesteld door de staatssecretaris. Hij heeft trouwens de steun van de Ecolo-fractie gekregen voor het Toekomstplan, maar men moet toegeven dat het onmogelijk geweest is om dat uit te voeren. Uit de studie DUBEA blijkt dat de oplossing trouwens niet de huurtoelage is, maar wel de bouw van sociale woningen die de huurprijzen op de privé-markt zou doen dalen.

De heer Michel Lemaire is ook overtuigd van het nut van de projecten inzake sociale cohesie. De sociale begeleiding is zeer belangrijk, men moet rekening houden met de leefomgeving van de mensen. Wat de kwestie van het loon van de arbeider en de huishoudster betreft, is het probleem dat er onder de 25.000 aanvragen 85 % mensen zijn met een inkomen dat lager is dan of gelijk aan 500.000 BEF netto belastbaar; als de huurtoelage een oplossing is voor deze mensen, kan men het debat over de verscheidenheid in de sociale huisvesting opnieuw beginnen.

De heer Vincent De Wolf bedankt de sprekers. Het debat is zeer open geweest. Het is de bedoeling om voor sociale verscheidenheid te zorgen, niet enkel in het kader van de verhoging van het aantal woningen, maar ook in de maatschappijen die de meeste problemen hebben, waar het gemiddelde inkomen lager is dan het gemiddelde in de andere maatschappijen. De mensen met een klein inkomen zouden toegang moeten krijgen tot deze maatschappijen om een nieuw evenwicht te verkrijgen.

De MR-fractie is het eens met de verhoging van het aantal sociale woningen, maar dat moet gekoppeld worden aan minder strenge criteria om een woning te verkrijgen. Wanneer men een inkomen heeft dat lager is dan 1.000 euro per maand, heeft men geen enkele kans om in Brussel een woning te vinden.

De heer Vincent De Wolf twijfelt er niet aan dat zijn voorstel weggestemd zou zijn, maar hij is vastberaden en dan voelt men zich nooit verslagen.

Het debat over de sociale verscheidenheid moet opnieuw gevoerd worden. De spreker trekt zijn voorstel in omdat het probleem van zo'n groot belang is dat men later toch niet aan dit debat zal ontsnappen.

M. Alain Daems est d'accord qu'il faille avancer sur la discussion du Code du Logement. Mais il y a des mois que la commission parle de la mixité sociale. Ecolo considère aussi qu'il faut disperser géographiquement le logement social. Il y a des communes de seconde couronne qui n'ont pas assez de logements sociaux au sens large : les AIS et le Fonds du Logement doivent pouvoir aussi y intervenir.

Il est vrai que le secrétaire d'Etat a déjà fait beaucoup de choses pour la mixité sociale, et notamment pour renforcer les finances des sociétés déficitaires : augmenter les subsides non remboursables par exemple, etc. Le groupe Ecolo est à 100 % d'accord avec la construction des logements sociaux prônés par le secrétaire d'Etat. Celui-ci a d'ailleurs eu le soutien du groupe Ecolo sur le Plan d'Avenir, mais il faut reconnaître qu'il n'a pas pu être possible de le réaliser. L'étude DULBEA indique que la solution n'est d'ailleurs pas l'allocation logement, mais bien la construction de logements sociaux qui permettrait de jouer à la baisse sur le marché privé.

M. Michel Lemaire est lui aussi convaincu de la pertinence des projets de cohésion sociale. L'accompagnement social est très important, il faut tenir compte de l'environnement des gens. En ce qui concerne la question du salaire de l'ouvrier et de la femme de charge, le problème est que dans les 25.000 demandes, 85 % des gens ont des revenus inférieurs ou égaux à 500.000 francs nets imposables. Si on trouve une solution avec l'allocation loyer pour ces personnes, on pourra revoir le débat sur la mixité dans le logement social.

M. Vincent De Wolf remercie les intervenants. Le débat a été fort ouvert. L'idée est de réaliser la mixité sociale, pas seulement dans le cadre de l'augmentation du parc de logements, mais aussi dans les sociétés où il y a le plus de problèmes, là où la moyenne des revenus est inférieure à la moyenne des sociétés : on permettrait aux gens à petits revenus d'accéder aux logements de ces sociétés, afin de recréer l'équilibre.

Le groupe MR est d'accord d'augmenter le parc de logements sociaux, mais conditionne cette augmentation quantitative à l'augmentation des critères d'accès à ces logements. Lorsqu'on a un revenu inférieur à 1.000 euros par mois, on n'a aucune chance d'avoir un logement à Bruxelles.

M. Vincent De Wolf ne doute pas qu'il aurait été battu lors d'un vote sur sa proposition, mais sa volonté est ferme, et quand on est convaincu, on n'est jamais battu.

Il faudra refaire le débat sur la mixité sociale. Si l'intervenant retire sa proposition, c'est justement parce que le problème est un enjeu tellement important qu'on n'échappera pas à ce débat ultérieurement.

De spreker looft ook de inzet van de Regering, maar alle projecten inzake sociale cohesie en andere huidige maatregelen zijn tot mislukken gedoemd als men niets doet aan de toestand in de sociale huisvesting die steeds verder verslechtert.

Men mag ook niet toestaan dat huurgeld niet betaald wordt, anders ontstaat er een sneeuwbaaleffect, en dat wordt onbeheersbaar.

De spreker kondigt aan dat hij binnenkort zijn voorstel van resolutie zal indienen.

De heer Michel Lemaire meent dat resoluties niets opleveren. De resolutie over het sociale beleid op het vlak van huisvesting, die unaniem door het parlement goedgekeurd was, heeft geen enkel gevolg gehad.

\*  
\* \*

#### Adviesraad voor de Huisvesting

De heer Alain Daems heeft enkele opmerkingen over de Adviesraad voor de Huisvesting en zijn advies over de Code. De Adviesraad voor de Huisvesting is een pluralistisch orgaan, dat tijdens deze zittingsperiode opgericht is : de Raad moet een advies uitbrengen over de ontwerpen van ordonnantie. Dit ontwerp heeft betrekking op een zeer bijzondere aangelegenheid. De Adviesraad betreurt in zijn advies (zie bijlage 1) dat hij te weinig tijd gekregen heeft om het ontwerp te onderzoeken. Een maand is natuurlijk veel te kort om een advies uit te brengen over zo'n belangrijk ontwerp. De Ecolo-fractie zal dan ook een amendement indienen om de Adviesraad voor de Huisvesting de kans te geven om degelijk werk te verrichten. De Adviesraad moest binnen een maand zijn advies uitbrengen, terwijl het pas een jaar later aan de Commissie is overhandigd. Had men hem een jaar gegeven, dan had de Raad wel goed werk kunnen leveren.

Waarom wordt het advies van deze Adviesraad nu eens gevolgd en dan weer niet ? Soms is het advies beknopt en ronduit achterhaald, zoals het verzoek om de Code in twee te splitsen, terwijl het eerste gedeelte reeds lang was goedgekeurd.

Voorts zal het Toekomstplan voor de huisvesting een bepaald aantal actoren doen handelen : gemeenten, gemeenteregies, de gewestelijke Grondregie, de GOMB, enz. Men kan niet zeggen dat de samenwerking voor het ogenblik vruchtbaar verloopt. De Code zegt helemaal niet hoe deze instanties onderling moeten samenwerken. Over de GOMB is in de Code amper sprake, over de Grondregie helemaal niets. Er staat evenmin iets te lezen over de gemeentelijke regies. Hoe kan de commissie een ontwerp van Code goedkeuren die niets zegt over de manier waarop zij deze instanties onderling wil doen samenwerken ?

L'orateur rend également hommage à la volonté du gouvernement. Mais quels que soient les projets de cohésion sociale et tout ce qui existe actuellement, ceux-ci sont voués à l'échec si on continue à laisser la situation du logement social se dégrader comme actuellement.

On ne peut pas non plus laisser des loyers impayés, sinon cela crée un effet boule de neige et cela devient ingérable.

Enfin, l'intervenant annonce l'imminence du dépôt de sa proposition de résolution.

M. Michel Lemaire estime que des résolutions n'ont absolument aucun poids. Par exemple, la résolution sur la politique sociale du logement, qui avait été votée unanimement par ce parlement, n'a jamais été suivie d'effets.

\*  
\* \*

#### Conseil Consultatif du Logement

M. Alain Daems émet quelques remarques à propos du Conseil consultatif du logement et de son avis sur le Code. Le Conseil consultatif du logement est une instance plurielle, qui a été créée sous cette législature : elle est chargée de remettre son avis sur les projets d'ordonnance. Ce projet est une matière particulièrement importante. Or, le Conseil consultatif déplore lui-même, en son avis (voir annexe 1), avoir disposé de trop peu de temps pour l'examen du projet. En effet, un mois est une période beaucoup trop courte pour remettre un avis sur un projet aussi important. C'est pourquoi le groupe Ecolo déposera un amendement pour permettre au Conseil consultatif du logement de travailler convenablement. En effet, le Conseil consultatif a dû remettre son avis en un mois alors qu'il a été transmis à la Commission un an plus tard. Dans un délai d'un an, il aurait eu le temps de bien travailler.

Pourquoi l'avis de ce Conseil consultatif est-il tantôt suivi, tantôt pas ? Parfois, l'avis est succinct et franchement dépassé, comme la demande de scinder en deux le Code alors que la première partie a déjà été votée depuis longtemps.

Par ailleurs, le Plan pour l'avenir du logement fera intervenir un certain nombre d'acteurs : communes, régies communales, Régie foncière régionale, SDRB, etc. On ne peut pas dire que la collaboration soit fructueuse pour le moment. Le Code ne prévoit pas du tout la manière dont vont fonctionner entre elles toutes ces instances. En effet, la SDRB est à peine citée par le Code, la Régie foncière pas du tout. Il n'y a rien non plus sur les régies communales. Comment la commission peut-elle approuver un projet de Code qui ne dit rien sur la manière dont on compte faire collaborer entre elles toutes ces instances ?

De spreker heeft het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting punt per punt overlopen en heeft onderzocht hoe dit advies is gevolgd. De spreker zal hierop terugkeren in de loop van de artikelsgewijze bespreking. Hij betreurt tevens dat de regering de commissie niet heeft kunnen leiden in haar vergelijking met de vroegere wetgeving.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Code eerst in eerste lezing is goedgekeurd door de regering en daarna is voorgelegd aan de Adviesraad voor de huisvesting om een advies te verkrijgen in december 2002. Na ontvangst van het advies van de Adviesraad is het ontwerp aangepast door de Regering. De staatssecretaris zal deze nota van de Regering van januari 2003, die de verantwoording van de al dan niet goedgekeurde wijzigingen bevat, verslag voegen (zie bijlage 2).

Er dient te worden opgemerkt dat de Adviesraad wettelijk om een extra termijn kon verzoeken wat niet gebeurd is.

Pas nadien, na goedkeuring in tweede lezing, heeft de Regering het ontwerp aan de Raad van State voorgelegd. Daar is tijd verloren gegaan. Om de Waalse Code te onderzoeken, heeft de Raad van State meer dan twee jaar nodig gehad. De regering heeft geen vat op de agenda van de Raad van State.

Voor de toelichting bij het dispositief, verwijst de staatssecretaris naar de commentaar bij de artikelen, die genoegzaam uitlegt hoe de vroegere wetgeving is overgenomen.

De staatssecretaris merkt op dat de Grondregie geen gewestelijke semi-overheidsinstelling is omdat ze integraal deel uitmaakt van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om die reden wordt hierover niet gesproken in het ontwerp van Code.

Over het ontwerp van de Code is in ruime mate overleg gepleegd, niet alleen met de Adviesraad voor de Huisvesting en alle actoren, maar ook met de verschillende instanties zoals het Huisvestingsfonds, de SVK's, enz. Deze tekst beantwoordt goed aan het doel dat de Regering heeft gesteld. Tot nu toe was de wetgeving over de huisvesting een samenraapsel van wetgevingen en van opeenvolgende reglementeringen. Dankzij deze Code zal men nu een samenhangend geheel hebben.

De heer Alain Daems is tevreden over het antwoord van de staatssecretaris in verband met het eerste punt. De spreker is verbaasd over het feit dat de Adviesraad voor de Huisvesting om geen bijkomende termijn heeft verzocht terwijl hij dit kon doen.

Wat het tweede gedeelte van het antwoord daarentegen betreft, meent de spreker dat de staatssecretaris helemaal niet geantwoord heeft over de efficiëntie van het Toekomstplan voor de Huisvesting. Hoe zal het werken? Se-

L'intervenant a repris, point par point, l'avis du Conseil consultatif du logement, et a examiné la manière dont son avis a été suivi. L'orateur y reviendra dans le courant de la discussion des articles. Celui-ci déplore également que le gouvernement n'ait pas pu guider la commission dans son travail par rapport à l'ancienne législation.

Le secrétaire d'Etat rappelle que le Code a d'abord été approuvé en première lecture par le gouvernement, puis soumis au Conseil consultatif du logement afin qu'il puisse remettre son avis au mois de décembre 2002. Dès réception de l'avis du Conseil consultatif, le projet a été adapté par le gouvernement. Le secrétaire d'Etat mettra en annexe au rapport cette note du gouvernement, qui date de janvier 2003 reprenant la justification des modifications retenues ou non (voir annexe 2).

Il est à remarquer que le Conseil consultatif pouvait légalement demander un délai supplémentaire, ce qu'il n'a pas fait.

C'est ensuite que, après approbation en deuxième lecture, le gouvernement a transmis le projet au Conseil d'Etat. C'est là que l'essentiel du temps a été dépensé. Pour le Code wallon cependant, le Conseil d'Etat a mis plus de deux ans à l'examiner. Le gouvernement n'est pas maître de l'agenda du Conseil d'Etat.

Pour l'explication du dispositif, le secrétaire d'Etat renvoie aux commentaires des articles, qui expliquent de manière suffisante la manière dont on a repris l'ancienne législation.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que la Régie foncière n'est pas un para-régional, puisqu'elle fait partie intégrante du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est la raison pour laquelle le projet de code n'en parle pas.

Le projet de code a fait l'objet d'une large consultation, non seulement avec le Conseil consultatif du logement et tous ses intervenants, mais aussi avec les différentes instances comme le Fonds du Logement, les AIS, etc. Ce texte correspond bien à l'objectif qui avait été poursuivi par le gouvernement. En effet, jusqu'à présent, la législation sur le logement était un « mille feuilles », fait de législations et de réglementations successives. Grâce à ce code, on aura maintenant un ensemble cohérent.

M. Alain Daems est entièrement satisfait de la réponse du secrétaire d'Etat sur le premier point. L'intervenant est surpris que le Conseil consultatif du logement n'ait pas demandé le délai supplémentaire qu'il lui était permis de demander.

Sur la deuxième partie de la réponse par contre, l'intervenant estime que le secrétaire d'Etat n'a pas du tout répondu concernant l'effectivité du plan d'avenir pour le logement. Comment celui-ci va-t-il fonctionner? Depuis 1989,

dert 1989 gaat het bouwen van overheidswoningen langzaam. Het GewOP voorziet in een huisvestingscontract opdat de gemeenten openbare woningen zouden kunnen tot stand brengen. Hierover staat echter niets te lezen in dit ontwerp van Code. Deze opmerking is overigens te vinden in het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting.

De bevoegdheden in verband met huisvesting zijn verdeeld over verschillende ministers van de Regering : sociale huisvesting, renovatie, GewOP, Grondregie, enz. Gelet op deze versnippering van bevoegdheden, zou er een meer solide rechtsgrond moeten komen dan die welke hier wordt aangeboden.

In verband met de commentaar bij de artikelen, meent de spreker dat de zaken niet duidelijker worden door te verwijzen naar de Waalse Code. In de commentaar zou er moeten worden gezegd waarom een bepaalde bepaling is overgenomen en waarom een andere is gewijzigd, enz.

De staatssecretaris antwoordt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over een volledig regelgeving zal beschikken wanneer het parlement het tweede gedeelte van de Code zal hebben goedgekeurd. De toekomstige regering zal veel constructiever kunnen werken dan thans het geval is.

In verband met de verdeling van bevoegdheden, wenst de staatssecretaris dat zijn opvolger ook de bevoegdheid zal hebben over renovatie en de premies. Er is een logische verdeling nodig.

\*  
\* \*

### III. Artikelsgewijze bespreking

Gelet op de technische aspecten en de complexiteit van de artikelsgewijze bespreking, heeft de staatssecretaris twee deskundigen meegebracht : de heer Jérôme Sohier, directeur van het centrum voor publiek recht van de ULB en mevrouw Corinne Mostin. Wat gezegd wordt, dient te worden beschouwd als antwoorden van de staatssecretaris.

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn onthouding door op te merken dat er nog altijd geen meerderheids-

la production de logements publics a été lente. Le PRD prévoit un contrat-logement pour que les communes puissent produire du logement public. Or il n'y a rien à ce sujet dans ce projet de Code. Cette remarque se trouve d'ailleurs dans l'avis du Conseil consultatif du logement.

De même, les compétences liées au logement sont réparties entre les différents ministres qui composent le gouvernement : logement social, rénovation, PRD, Régie foncière, etc. Devant cette dispersion politique, il faudrait une base légale beaucoup plus solide que ce qui est offert ici.

En ce qui concerne le commentaire des articles, l'intervenant estime qu'il n'est pas très explicite d'écrire : « on se réfère au Code wallon ... ». Le commentaire devrait dire pourquoi on a repris tel dispositif, pourquoi il a été changé, etc.

Le secrétaire d'Etat répond que lorsque le parlement aura voté la deuxième partie du Code, la Région de Bruxelles-Capitale sera dotée d'un outil législatif complet. Le futur exécutif pourra ainsi fonctionner de manière beaucoup plus constructive qu'il ne fonctionne actuellement.

Au niveau de la répartition des compétences, le secrétaire d'Etat souhaite à son successeur d'avoir également au moins la compétence sur la rénovation et les primes. Il faut absolument une cohérence dans cette répartition.

\*  
\* \*

### III. Discussion des articles

Vu la technicité et la complexité de la discussion des articles, le Secrétaire d'Etat s'est fait entourer de deux experts : M. Jérôme Sohier, directeur du Centre de droit public de l'ULB et Mme Corinne Mostin. Leurs interventions devront être comprises comme des réponses du Secrétaire d'Etat.

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté par 9 voix et 1 abstention.

M. Alain Daems motive son abstention en faisant remarquer qu'il n'y a toujours pas de quorum de la majorité. Le

quorum is. Er zijn, ondanks de beloften, nog steeds niet voldoende MR-fractieleden.

### Artikel 2

#### Amendement nr. 4

De heer Alain Bultot verantwoordt zijn amendement nr. 4, dat ertoe strekt een 23° in de omschrijvingen op te nemen betreffende het sociaal tekort van de OVM's. Het gaat om een technisch amendement, waarvoor hij naar de schriftelijke verantwoording verwijst.

De staatssecretaris gaat akkoord met dat amendement.

De heer Alain Daems merkt op dat de omschrijving van « gezin » al in de ordonnantie van 17 juli in het eerste deel van de Code stond. Anderzijds zijn er begrippen die helemaal niet omschreven worden, zoals het begrip « huisvesting ». Dat is verrassend. Verderop in het ontwerp daarentegen staan er andere omschrijvingen zoals « sociale woning », « middelgrote woning » of « transitwoning ». Waarom zijn die omschrijvingen over de tekst verspreid en vermeldt men ze niet allemaal in artikel 2 ?

De staatssecretaris bevestigt dat het begrip « gezin » al op dezelfde manier omschreven werd in het eerste deel van de Code, in het 6°.

Amendement nr. 34, dat de heer Alain Daems heeft ingediend met instemming van de staatssecretaris, strekt ertoe het 19° in de reeks omschrijvingen te laten vervallen en de nummering van de volgende omschrijvingen dienengevolge aan te passen.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat het voor de omschrijving van het algemene begrip « woning » beter is een omschrijving uit de rechtspraak over te nemen. Dat is immers een ruimere omschrijving waarmee men in de toekomst niet vast komt te zitten.

De heer Alain Daems vraagt waarom de omschrijvingen van de sociale woning en de middelgrote woning niet in artikel 2 zouden worden opgenomen?

De staatssecretaris antwoordt dat het om een suggestie van de Adviesraad voor Huisvesting ging : eerder een omschrijving aan het begin van het hoofdstuk dan in artikel 2.

De heer Alain Daems merkt op dat dit niet in het advies staat. Er staat in dat het beter is om een titel te hebben met enerzijds de opdrachten en met anderzijds de bevoegde instellingen. De Ecolo-fractie geeft er de voorkeur aan alle omschrijvingen in artikel 2 op te nemen. Zo kan men nagaan of alle omschrijvingen erin staan. De Ecolo-fractie zal amendementen indienen voor de omschrijvingen van open-

groupe MR, malgré ses promesses, n'est toujours pas en nombre.

### Article 2

#### Amendement n° 4

M. Alain Bultot justifie son amendement n° 4, visant à insérer un 23° dans les définitions, concernant la définition de déficit social des SISF. Il s'agit d'un amendement technique, pour lequel il renvoie à la justification écrite.

Le secrétaire d'Etat marque son accord sur cet amendement.

M. Alain Daems fait remarquer que dans l'ordonnance du 17 juillet, dans la première partie du Code, la définition de « ménage » se trouvait déjà. D'autre part, il y a des termes qui ne sont pas du tout définis, comme le terme de « logement ». Ceci est surprenant. Dans la suite du projet par contre, il y a d'autres définitions comme celle de « logement social », de « logement moyen » ou de « logement de transit ». Pourquoi éparpille-t-on ces définitions et ne les rapatrie-t-on pas toutes à l'article 2 ?

Le secrétaire d'Etat confirme que dans la première partie du Code, le terme de « ménage » est déjà défini, au 6°, de la même manière que dans ce projet.

Un amendement n° 34, proposé par M. Alain Daems, avec l'approbation du secrétaire d'Etat, vise à supprimer le 19° dans l'énumération des définitions, et d'adopter en conséquence la numérotation des définitions suivantes.

Le secrétaire d'Etat ajoute que, pour la définition du terme général de « logement », il est préférable de s'en tenir à une définition jurisprudentielle. En effet, c'est une définition plus large qui permettra de ne pas être bloqué dans l'avenir.

M. Alain Daems demande pourquoi ne pas mettre à l'article 2 les définitions du logement social et du logement moyen.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agissait d'une suggestion du Conseil consultatif du logement : avoir une définition en tête de chapitre plutôt qu'à l'article 2.

M. Alain Daems fait remarquer que l'avis ne dit pas cela. Il dit qu'il vaut mieux avoir un titre avec d'une part les missions et, d'autre part, les autorités. Pour le groupe Ecolo, il est préférable de mettre toutes les définitions à l'article 2. Cela permet de vérifier si toutes les définitions s'y trouvent. Le groupe Ecolo déposera des amendements concernant les définitions de logements publics, bénéficiant de subsides,



bare woningen, waarvoor subsidies toegekend worden, en privé-woningen, waarvoor andere regels bepalend zijn voor de subsidies.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wil weten of het beter is de reeks omschrijvingen aan te vullen of de omschrijvingen in de titel van het hoofdstuk te laten staan. Het is meer een technische dan een politieke vraag.

De staatssecretaris antwoordt dat de omschrijvingen in kwestie respectievelijk in artikel 154 voor de sociale woning en in artikel 161 voor de middelgrote woning staan. Die omschrijvingen zouden naar artikel 2 kunnen worden overgeheveld. De staatssecretaris zegt hier geen principieel bezwaar tegen te hebben.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of het wetgevingstechnisch gezien correct is om de omschrijvingen in verschillende artikelen te geven.

Mevrouw Corinne Mostin, deskundige bij het kabinet van staatssecretaris Alain Hutchinson, preciseert dat artikel 2 algemenere omschrijvingen bevat. De omschrijvingen van de sociale woning en de middelgrote woning zijn gedetailleerder, specifiek. Herhalingen dienen overigens vermeden te worden. Maar ten gronde maakt dat geen fundamenteel verschil.

De staatssecretaris wijst erop dat de omschrijving van het Fonds bijvoorbeeld in het 16° van artikel 2 staat en dat er vervolgens een uitgebreidere omschrijving wordt gegeven in de tekst van de Code. Zo zou men ook een beknopte omschrijving van de sociale woning en de middelgrote woning kunnen geven in artikel 2 en een vollediger, technischere omschrijving kunnen opnemen in de betrokken hoofdstukken.

De heer Alain Daems is het eens met de staatssecretaris. Zo zou het probleem opgelost worden.

#### *Amendement nr. 5*

De heer Alain Bultot verantwoordt dit amendement, dat ertoe strekt een omschrijving van de federaties van OVM's toe te voegen. Dit amendement staat in verband met amendement nr. 9 en strekt ertoe het sectoroverleg officieel te bekrachtigen.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

De heer Alain Daems vraagt wat sectoroverleg inhoudt.

De staatssecretaris antwoordt dat het om overleg binnen de BGHM gaat, dat nergens vastgelegd, maar wel gebruikelijk is. Het sectoroverleg is een belangrijk proces.

et de logements privés, pour lesquels un autre niveau de normes permettra de conditionner les subsides.

M. Jean-Pierre Cornelissen souhaite savoir s'il vaut mieux étendre la gamme des définitions, ou maintenir celles-ci en tête des chapitres. La question est plus technique que politique.

Le secrétaire d'Etat répond que les définitions en question se trouvent respectivement à l'article 154 pour le logement social, et à l'article 161 pour le logement moyen. Ces définitions pourraient être rapatriées à l'article 2. Le secrétaire d'Etat dit ne pas avoir d'objection de principe à ce sujet.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande s'il est législativement correct de répéter les définitions d'un article à l'autre.

Mme Corinne Mostin, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, précise que l'article 2 contient des définitions plus générales. Les définitions du logement social et du logement moyen sont plus élaborées, plus spécifiques. Par ailleurs, il convient d'éviter les répétitions. Mais sur le fond, cela ne change pas fondamentalement.

Le secrétaire d'Etat signale que, par exemple, la définition du Fonds se trouve au 16° de l'article 2, puis on retrouve une définition plus approfondie dans le corps du Code. On pourrait alors faire une définition plus sommaire du logement social et du logement moyen à l'article 2, et maintenir une définition plus complète, plus technique, dans les chapitres concernés.

M. Alain Daems est d'accord avec les propos du secrétaire d'Etat. Cela résoudrait le problème.

#### *Amendement n° 5*

M. Alain Bultot justifie cet amendement, qui consiste à rajouter une définition des fédérations de SISF. Cet amendement est lié à l'amendement n° 9, et vise à pérenniser la concertation sectorielle.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

M. Alain Daems demande ce que signifie cette concertation sectorielle.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une pratique de concertation au sein de la SLRB, qui n'est inscrite nulle part mais qui fait partie des usages. Cette concertation sectorielle est un mécanisme important.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of dat overleg niet reeds voorzien is in de beheersovereenkomst.

De staatssecretaris beaamt dat.

De heer Alain Daems is voorstander van het overleg met de federaties. Worden de federaties uitsluitend door de minister erkend? Is het niet aan de Regering om die federaties te erkennen? Op basis van welke criteria worden ze erkend? Juridisch gezien is er een probleem wanneer de erkenning van een instantie in een tekst alleen aan een minister en niet aan de Regering gedelegeerd wordt.

De heer Alain Bultot antwoordt dat men kan bepalen dat de Regering die erkenning verleent in plaats van de minister.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat er nu twee federaties bestaan: de VSH en FESOCOLAB. Zijn er OVM's die bij geen van beide aangesloten zijn?

De staatssecretaris antwoordt dat twee maatschappijen niet aangesloten zijn: « *Les logements sociaux* » in Oudergem, alsook « *le Home* », de maatschappij die overigens de sociale huisvesting wil verlaten. Destijds waren meer maatschappijen niet aangesloten, maar ze hebben zich geleidelijk bij de VSH gevoegd.

De voorzitter stelt als mondeling subamendement voor om in amendement nr. 5 het woord « minister » te vervangen door het woord « Regering ». (*Instemming.*)

De heer Alain Bultot dient de amendementen nrs 42 tot en met 45 in. Het eerste strekt ertoe de omschrijving van « gezin » te laten vervallen, omdat die al opgenomen is in het eerste deel van de Code. De drie andere amendementen strekken ertoe de begrippen « transitwoning », « sociale woning » en « middelgrote woning » te omschrijven.

De heer Michel Lemaire vestigt de aandacht op de omschrijving van « middelgrote woning »: het gaat hier om de minst slechte benaming.

De heer Alain Daems merkt op dat er geen enkele definitie gegeven wordt voor de tegemoetkomingen voor huisvesting, vermeld in artikel 145 en volgende. Zou men die niet in artikel 2 moeten omschrijven?

De staatssecretaris is van mening dat de bepalingen die aan artikel 145 en volgende voorafgaan, voldoende expliciet zijn. Dat begrip wordt in artikel 141, 142 en 143 verduidelijkt. Het is niet de bedoeling om deze hele sectie naar artikel 2 van het ontwerp over te brengen.

De heer Alain Daems wijst erop dat de door de staatssecretaris genoemde artikelen de tegemoetkoming voor de verwerving, de onteigening, de afbraak of de renovatie betreffen, maar dat het niet om een « tegemoetkoming voor

M. Jean-Pierre Cornelissen demande si ce mécanisme n'est pas déjà prévu dans le contrat de gestion.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Alain Daems est partisan de la concertation avec les fédérations. Mais la reconnaissance des fédérations ne se fait-elle que par le ministre? N'est-ce pas le gouvernement qui doit reconnaître les fédérations? Sur quels critères se fait cette reconnaissance? Juridiquement, il y a une difficulté à ce qu'un texte délègue à un ministre seul plutôt qu'au gouvernement une reconnaissance d'instance.

M. Alain Bultot répond qu'on peut prévoir une agrégation par le gouvernement au lieu d'une agrégation par le ministre.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle qu'actuellement il existe deux fédérations: l'ALS et la FESOCOLAB. Y a-t-il des SISF qui n'appartiennent ni à l'une ni à l'autre?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il existe deux sociétés qui ne sont pas affiliées: Les logements sociaux d'Auderghem, ainsi que le Home, qui est par ailleurs la société qui veut quitter le logement social. A l'époque, il y avait davantage de sociétés non affiliées, mais elles ont rejoint progressivement l'ALS.

Le président propose comme sous-amendement oral de remplacer, dans l'amendement n° 5, le mot « ministre » par le mot « gouvernement ». (*Assentiment.*)

M. Alain Bultot dépose les amendements n°s 42 à 45. Le premier vise à supprimer la définition de « ménage », qui existe déjà dans la première partie du Code. Les trois autres amendements visent à définir les notions de « logement de transit », « logement social » et « logement moyen ».

M. Michel Lemaire attire l'attention sur la définition du « logement moyen »: il s'agit là de l'appellation qui est la moins mauvaise.

M. Alain Daems fait remarquer que les aides au logement, énumérées aux articles 145 et suivants, ne sont pas du tout définies. Ne faudrait-il pas les définir dans cet article 2?

Le secrétaire d'Etat estime que les dispositions qui précèdent les articles 145 et suivants sont suffisamment explicites. On précise cette notion dans les articles 141, 142 et 143. Il ne convient pas de ramener toute cette section à l'article 2 du projet.

M. Alain Daems fait remarquer que les articles cités par le secrétaire d'Etat concernent les aides à l'acquisition, à l'expropriation, à la démolition ou à la rénovation, mais il ne s'agit pas d'une « aide au logement » proprement dite.

huisvesting » als zodanig gaat. Dat kan verwarring veroorzaken. Men zou wellicht moeten preciseren wat men onder een tegemoetkoming « voor huisvesting » verstaat.

De staatssecretaris antwoordt dat het in die artikelen wel degelijk om tegemoetkomingen voor huisvesting gaat.

De heer Alain Daems oppert in dat geval de woorden « voor huisvesting » in artikel 145 en volgende te laten vervallen. (*Samenspraak.*)

De heer Alain Daems merkt overigens op dat het « inkomen » op verschillende plaatsen in de Code omschreven wordt, of het nu het inkomen is dat in overweging genomen moet worden voor de sociale woningen, de middelgrote woningen of de SVK's. Er zou tijdens het codificeren wellicht gepreciseerd moeten worden wat men onder inkomen verstaat en hoe het in overweging moet worden genomen voor die drie categorieën.

De staatssecretaris antwoordt dat er een gelijkaardige omschrijving voor de sociale woning en de SVK's bestaat.

De heer Alain Daems preciseert dat artikel 93, § 3 de omschrijving geeft voor het inkomen om in aanmerking te komen voor de SVK's. Er is echter geen enkele omschrijving van het inkomen voor de toegang tot de sociale woning.

De staatssecretaris antwoordt dat die omschrijving vastgelegd is in het besluit van 1996, waarin precies dezelfde woorden staan als in artikel 93, § 3.

De heer Alain Daems merkt op dat die omschrijving sterk verschilt van die voor de middelgrote woning. Er zijn dus twee verschillende omschrijvingen van het inkomen in hetzelfde ontwerp van ordonnantie.

De staatssecretaris is van mening dat in dat geval amendement nr. 45 gewijzigd zou moeten worden zodat de omschrijving van het inkomen dat in overweging moet worden genomen voor de middelgrote woning, hetzelfde is als die voor de twee andere categorieën.

De staatssecretaris heeft liever dat de commissie amendement nr. 45 aanhoudt en dat men de formulering van artikel 93, § 3 aan dat amendement toevoegt.

De heer Alain Daems geeft er de voorkeur aan een enkele omschrijving van het inkomen op te nemen voor de hele materie.

De staatssecretaris verzoekt de commissie zijn voorstel te volgen. De Regering dient inderdaad het inkomen voor de toegang tot de sociale huisvesting bij besluit te bepalen. De staatssecretaris stelt voor amendement nr. 45, waarin de middelgrote woning omschreven wordt, te vervolledigen door het overeen te laten stemmen met de begrippen in artikel 93, § 3 aangaande de SVK's.

D'où la confusion possible. Il faudrait peut-être préciser ce qu'on entend par une aide « au logement ».

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit bien dans ces articles d'aide au logement.

M. Alain Daems suggère dans ce cas de supprimer les mots « au logement » aux articles 145 et suivants. (*Colloques.*)

Par ailleurs, M. Alain Daems fait remarquer que les « revenus » sont définis à différents endroits dans le Code, que ce soient les revenus à prendre en considération pour le logement social, pour le logement moyen, ou pour les AIS. Le revenu n'est pas pris en compte de la même manière pour ces trois catégories. Il faudrait peut-être préciser, dans le travail de codification, ce que l'on entend par revenu, et la manière dont il est pris en considération pour chacune de ces trois catégories.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il existe une définition semblable pour le logement social et pour les AIS.

M. Alain Daems précise que l'article 93, § 3 donne la définition des revenus à prendre en considération pour les AIS. Mais il n'y a pas du tout de définition des revenus pour le logement social.

Le secrétaire d'Etat répond que cette définition est fixée dans l'arrêté de 1996, qui reprend exactement les mêmes mots que ceux utilisés à l'article 93, § 3.

M. Alain Daems fait remarquer que cette définition est très différente de celle qui est utilisée pour le logement moyen. On a là deux définitions différentes du revenu, dans le même projet d'ordonnance.

Le secrétaire d'Etat estime que dans ce cas, il faudrait modifier l'amendement n° 45, pour que la définition des revenus à prendre en considération pour le logement moyen soit la même que pour les deux autres catégories.

Le secrétaire d'Etat préfère que la commission s'en tienne à l'amendement n° 45, et que l'on intègre la formulation de l'article 93, § 3 dans cet amendement.

M. Alain Daems préfère que l'on mette une et une seule définition des revenus pour l'ensemble de la matière.

Le secrétaire d'Etat demande à la commission de s'en tenir à sa proposition. C'est en effet au gouvernement de déterminer les revenus du logement social par arrêté. Le secrétaire d'Etat propose de compléter l'amendement n° 45 définissant le logement moyen, en le faisant correspondre aux termes de l'article 93, § 3 qui concerne les AIS.

De heer Alain Daems dient subamendement nr. 46 op amendement nr. 45 in.

De voorzitter verzoekt de commissie alle amendementen in de juiste volgorde te behandelen.

*Amendement nr. 42*

De heer Alain Bultot legt uit dat dit amendement hetzelfde doel heeft als amendement nr. 34 en ertoe strekt het 19°, dat de omschrijving van « gezin » geeft, te laten vervallen, aangezien die omschrijving al in de ordonnantie van 17 juli 2003 staat.

Bijgevolg trekt de heer Alain Daems zijn amendement nr. 34 in, dat precies hetzelfde doel heeft.

*Amendement nr. 43*

Dit amendement van de heer Alain Bultot voegt de omschrijving van een transitwoning toe.

De voorzitter merkt op dat die omschrijving dezelfde is als die in artikel 93, § 3, het 5°.

*Amendement nr. 44*

De heer Alain Bultot legt uit dat het amendement ertoe strekt de omschrijving van de sociale woning te geven, maar bondiger geformuleerd dan in artikel 154.

*Amendement nr. 45*

De voorzitter merkt op dat het amendement, waarmee een omschrijving van de middelgrote woning wordt toegevoegd aan artikel 2, zal worden gesubamendeerd door amendement nr. 46 van de heer Daems.

Mevrouw Brigitte Grouwels merkt op dat in artikel 161 de definitie van het inkomen waarmee men voor de middelgrote woning in aanmerking komt, rekening houdt met de bezittingen van de personen in België en in het buitenland, wat niet het geval is in artikel 154 betreffende de sociale woning.

De staatssecretaris antwoordt dat amendement nr. 45, zoals gewijzigd door subamendement nr. 46, dezelfde omschrijving voor het toegangsinkomen voor de middelgrote woning zou moeten bevatten als in het besluit van 1996 betreffende de sociale huisvesting, met andere woorden de formulering van artikel 93, § 3, 3°.

De voorzitter stelt voor om later terug te komen op amendement nr. 45 en de andere amendementen te bespreken.

M. Alain Daems dépose un sous-amendement n° 46 à l'amendement n° 45.

Le président invite la commission à prendre tous les amendements dans l'ordre.

*Amendement n° 42*

M. Alain Bultot explique que cet amendement a le même objet que l'amendement n° 34, et vise à abroger le point 19° donnant la définition de « ménage », définition qui existe déjà dans l'ordonnance du 17 juillet 2003.

En conséquence, M. Alain Daems retire son amendement n° 34, qui a précisément le même objet.

*Amendement n° 43*

Cet amendement de M. Alain Bultot ajoute la définition du logement de transit.

Le président fait remarquer que cette définition est la même que celle de l'article 93, § 3, 5°.

*Amendement n° 44*

M. Alain Bultot explique que cet amendement vise à définir le logement social, mais de manière plus succincte que la formulation utilisée à l'article 154.

*Amendement n° 45*

Le président observe que cet amendement, qui ajoute une définition du logement moyen à l'article 2, va être sous-amendé par un amendement n° 46 de M. Daems.

Mme Brigitte Grouwels fait remarquer qu'à l'article 161, la définition des revenus d'accessibilité au logement moyen tient compte des biens des personnes en Belgique et à l'étranger, ce qui n'est pas le cas dans l'article 154 concernant le logement social.

Le secrétaire d'Etat répond que l'amendement n° 45, tel que modifié par le sous-amendement n° 46, devrait reprendre la même définition des revenus d'accession au logement moyen, que celle qui existe dans l'arrêté de 1996 concernant le logement social, c'est-à-dire les termes utilisés dans l'article 93, § 3, 3°.

Le président propose de revenir ultérieurement sur l'amendement n° 45 et de passer aux autres amendements.

*Amendement nr. 35*

De heer Alain Daems verantwoordt dit amendement, dat de omschrijving van het woord « woning » toevoegt aan artikel 2. De indiener had tijdens de laatste vergadering al aangekondigd dat hij dit amendement zou indienen. Hij had toen uitgelegd dat er voor deze problematiek al een voorstel van ordonnantie en een voorstel van resolutie was opgesteld in de commissie voor de ruimtelijke ordening. De woonwageneigenaars krijgen zo ook het recht op huisvesting. Er zijn immers twee gerechtelijke beslissingen in die zin.

De voorzitter merkt op dat alles om het woord « grond » draait in de voorgestelde definitie.

De staatssecretaris zegt dat hij sterk betrokken is bij de kwestie van de woonwageneigenaars. Het is echter onaanvaardbaar dat grond beschouwd wordt als een woning, want in dat geval zou men ervan moeten uitgaan dat de grond onderworpen is aan de gezondheids- en veiligheidsnormen in het eerste deel van de Code, wat onmogelijk is. De staatssecretaris houdt het liever bij de omschrijving van woning zoals die in de rechtspraak gegeven is. Daarom vraagt hij om het amendement te verwerpen.

De heer Alain Daems begrijpt de tegenwerping van de staatssecretaris goed, maar denkt dat de twee recente gerechtelijke beslissingen bepaalde gemeenten ertoe hebben gedwongen in een ruimte te voorzien waar woonwagens die van een privé-terrein gezet zijn, kunnen worden geplaatst. Dat stelt een probleem vanuit het standpunt van de huisvesting.

De heer Michel Lemaire steunt het standpunt van de staatssecretaris. Hij vindt echter dat er een andere oplossing moet worden gevonden voor de bezorgdheid van de heer Daems in verband met de woonwageneigenaars.

Mevrouw Michèle Carthé staat, namens de PS, ook open voor de argumentatie van de heer Daems. Maar men moet voorzichtig blijven, want het gevaar bestaat dat men de woonwageneigenaars in moeilijkheden brengt. Als men grond namelijk beschouwt als een woning, dan moet die grond beantwoorden aan de gezondheidsnormen uit het eerste deel van de Huisvestingscode.

De heer Alain Daems heeft de argumenten goed begrepen en trekt derhalve zijn amendement in. De staatssecretaris leek tijdens de algemene bespreking toch oor te hebben naar deze problematiek. Er moet wellicht over een ander amendement hieromtrent nagedacht worden.

\*  
\* \*

De voorzitter heeft amendement nr. 46, een subamendement op nr. 45, ontvangen. Is het aanvaardbaar dat een omschrijving in artikel 2 naar de tekst verwijst ?

*Amendement n° 35*

M. Alain Daems justifie cet amendement introduisant à l'article 2 la définition du mot « logement ». En effet, l'auteur de cet amendement avait annoncé le dépôt de celui-ci lors de la dernière réunion, en expliquant que cette problématique a fait l'objet d'une proposition d'ordonnance et d'une proposition de résolution en commission de l'Aménagement du Territoire. Le droit au logement pourrait s'étendre aux gens du voyage. Il y a eu, en effet, deux décisions de justice allant dans ce sens.

Le président fait observer que tout se joue dans le mot « terrain » de la définition proposée.

Le secrétaire d'Etat déclare être très sensible à la question des gens du voyage. Mais il est inacceptable de considérer un terrain comme un logement, car dans ce cas, on devrait considérer qu'il est soumis aux normes de salubrité et de sécurité définies par la première partie du Code, ce qui n'est pas possible. Le secrétaire d'Etat préfère s'en tenir à la définition jurisprudentielle du logement. C'est la raison pour laquelle il demande que cet amendement soit rejeté.

M. Alain Daems a bien entendu l'objection du secrétaire d'Etat, mais pense que les deux décisions de justice qui ont été rendues récemment ont contraint certaines communes à prévoir un endroit pour placer des caravanes expulsées d'un terrain privé. Ceci pose le problème du point de vue du logement.

M. Michel Lemaire se range à la position exprimée par le secrétaire d'Etat. Mais il estime qu'il faudrait trouver un autre moyen de rencontrer la préoccupation exprimée par M. Daems concernant les gens du voyage.

Mme Michèle Carthé, au nom du PS, est également sensible à l'argumentation de M. Daems. Mais il faut rester prudent, car on risque de mettre les gens du voyage en difficulté, car si on considère qu'un terrain est un logement, celui-ci devra alors répondre aux normes de salubrité définies par la première partie du Code du Logement.

M. Alain Daems a bien entendu les arguments, et en conséquence retire son amendement. Mais lors de la discussion générale, le secrétaire d'Etat semblait pourtant favorable à cette problématique. Peut-être faudrait-il réfléchir à un autre amendement à ce sujet ?

\*  
\* \*

Le président a reçu un amendement n° 46, sous-amendant l'amendement n° 45. Est-il acceptable qu'une définition de l'article 2 renvoie à l'intérieur du texte ?



Om dit wetgevingstechnische probleem op te lossen, stelt de heer Alain Bultot voor om de omschrijving in artikel 93, § 3, 1° naar artikel 161 over te brengen, waarin de middelgrote woning omschreven wordt.

De voorzitter stelt voor dat de volgende bepaling in artikel 161 wordt opgenomen : « in de zin van dit artikel wordt verstaan onder inkomsten » en dat de bepalingen van artikel 93, § 3, 1° eraan toegevoegd worden.

De voorzitter verzoekt een commissielid een amendement op artikel 161 in die zin op te stellen.

De heer Alain Daems leest amendement nr. 45 voor, zoals gesubamendeerd door artikel nr. 46 : « middelgrote woning : het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld ».

De voorzitter merkt op dat die formulering precies dezelfde is als in artikel 161.

De heer Alain Daems beaamt dat. Artikel 161 zelf zal aangevuld worden met dezelfde omschrijving van inkomsten als in artikel 93, § 3, het 1°.

De voorzitter stelt voor om in amendement nr. 45 precies dezelfde formulering op te nemen als in artikel 161, zonder de woorden « dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt ».

De staatssecretaris stemt erin toe een « lichtere » omschrijving van middelgrote woning in artikel 2 op te nemen en de omschrijving in artikel 161 op dezelfde wijze te vervolledigen als voor de SVK's (artikel 93, § 3).

De staatssecretaris merkt overigens op dat het om een ingewikkelde wettekst gaat. Hij wil niet dat de tekst ontrafeld wordt of dat men bepaalde omschrijvingen snel opstelt. De omschrijving van het Woningfonds en de instellingen voor sociaal krediet, bijvoorbeeld, is niet hetzelfde.

De heer Alain Bultot stelt voor om amendement nr. 45 te subamenderen door de woorden « dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt » gewoon te laten vallen en artikel 161 te vervolledigen met de omschrijving in artikel 93, § 3, 3°.

De heer Vincent De Wolf vraagt waarom men uiteindelijk die woorden heeft weggelaten.

De staatssecretaris antwoordt dat dit gedaan is omdat de inkomsten volledig omschreven worden in artikel 161 en men dus moet vermijden om de inkomsten in artikel 2 onvolledig te omschrijven.

De voorzitter stelt voor om subamendement nr. 46 overeenkomstig te wijzigen. (*Instemming.*)

M. Alain Bultot suggère, pour résoudre ce problème légistique, de rapatrier la définition de l'article 93, § 3, 1°, à l'article 161, qui définit le logement moyen.

Le président suggère que l'on mette à l'article 161 la disposition suivante : « au sens du présent article, on entend par revenus », et que soient ajoutées les dispositions de l'article 93, § 3, 1°.

Le président demande à un membre de rédiger un amendement en ce sens à l'article 161.

M. Alain Daems lit l'amendement n° 45, tel que sous-amendé par l'amendement n° 46 : « logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu dans les conditions du présent Code à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le gouvernement ».

Le président fait remarquer que c'est exactement la même formulation que celle de l'article 161.

M. Alain Daems le confirme. L'article 161, quant à lui, sera complété par la même formulation des revenus qu'à l'article 93, § 3, 1°.

Le président suggère que l'amendement n° 45 reprenne exactement la même formulation qu'à l'article 161, sans les mots « passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger ».

Le secrétaire d'Etat consent à introduire une définition « allégée » du logement moyen à l'article 2, et de compléter la définition de l'article 161 de la même manière que pour les AIS (article 93, § 3).

Par ailleurs, le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il s'agit d'un texte législatif complexe. Il ne souhaite pas qu'on le détricote, et qu'on improvise certaines définitions. Les définitions du Fonds du Logement et des sociétés de crédit social, par exemple, ne sont pas les mêmes.

M. Alain Bultot propose de sous-amender l'amendement n° 45 en supprimant simplement les mots « passibles de l'impôt sur les personnes physiques en Belgique et à l'étranger », et de compléter l'article 161 par la définition de l'article 93, § 3, 3°.

M. Vincent De Wolf demande pourquoi, en définitive, on a ôté ces mots.

Le secrétaire d'Etat répond que la raison est que l'on définit les revenus de manière complète à l'article 161, il faut donc éviter de définir incomplètement les revenus à l'article 2.

Le président propose de modifier en conséquence le sous-amendement n° 46. (*Assentiment.*)

**Stemmingen**

De amendementen nrs 34 en 35 worden door de indier ingetrokken.

Amendement nr. 42 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Een mondeling subamendement op amendement nr. 5, dat ertoe strekt het woord « minister » te vervangen door het woord « Regering », wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Amendement nr. 43 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Amendement nr. 44 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Subamendement nr. 46, resulterend uit de commissiebesprekingen, dat ertoe strekt in amendement nr. 45 de woorden « dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt » weg te laten, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 45 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

*Artikel 3*

De voorzitter wijst erop dat dit artikel de artikelen 24 tot en met 177 invoert in de Huisvestingscode, waarvan het eerste deel werd goedgekeurd in de ordonnantie van 17 juli 2003. Men moet ieder artikel van de toekomstige code dus beschouwen als een onderdeel van artikel 3 van het ontwerp.

*Artikel 24 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt waarom paragraaf 3 van dit artikel bepaalt dat het door het Gewest onderschreven kapitaal minstens 75 % bedraagt.

De staatssecretaris antwoordt dat die bepaling tot nu toe nergens anders werd vermeld, maar de bestaande feitelijke situatie weerspiegelt. Het is de bedoeling dat het Gewest het sterkst vertegenwoordigd blijft in de raad van bestuur van de BGHM, zelfs in het geval van herkapitalisatie.

**Votes**

Les amendements nos 34 et 35 sont retirés par leur auteur.

L'amendement n° 42 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 4 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Un sous-amendement oral à l'amendement n° 5, visant à remplacer le mot « ministre » par le mot « gouvernement », est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 5, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 43 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 44 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Le sous-amendement n° 46, résultant des discussions en commission, et visant à enlever, dans l'amendement n° 45, les mots « passibles de l'impôt sur les personnes physiques en Belgique et à l'étranger », est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 45, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

*Article 3*

Le président signale que cet article introduit les articles 24 à 177 dans le Code du Logement, dont la première partie a été votée dans l'ordonnance du 17 juillet 2003. Il faudra donc considérer chaque article du futur code comme une sous-partie de l'article 3 du projet.

*Article 24 (en projet)*

M. Alain Daems demande pourquoi le paragraphe 3 de cet article dispose que le capital souscrit par la Région doit s'élever au minimum à 75 %.

Le secrétaire d'Etat répond que cette disposition n'existait nulle part auparavant mais reflète la situation existante de fait. Son but est de faire en sorte que la Région reste majoritaire dans le conseil d'administration de la SLRB, et ce même s'il y a recapitalisation.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 24 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 25 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 25 in ontwerp wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 26 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 26 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 27 (ontworpen)**Amendement nr. 36*

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement, dat met name bedoeld is om de omschrijving van het mandaat van bestuurder te verduidelijken. Het gaat er overigens om de oproepen tot kandidaten openbaar te maken, het mandaat voor vijf jaar toe te kennen, gekoppeld aan de zittingsperiode, en maximaal tweemaal te hernieuwen, erop toe te zien dat die personen over aangepaste kennis beschikken over het domein waarin zij hun mandaat uitoefenen en de BGHM voor een permanente vorming hierover te laten zorgen.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom er in artikel 27 staat dat de mandaten « op elk ogenblik herroepen kunnen worden ».

De heer Vincent De Wolf preciseert dat het om een gebruikelijke regel gaat inzake vennootschapsrecht. De mandaten van bestuurder kunnen « *ad nutum* » herroepen worden. Dat is niet de praktijk, maar de regel.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt of het mandaat van bestuurder bij de BGHM niet automatisch afloopt aan het einde van de zittingsperiode.

De staatssecretaris antwoordt dat het mandaat niet automatisch afloopt, maar dat het gebruikelijk is om het mandaat van bestuurder aan de zittingsperiode te koppelen.

**Vote**

L'article 24 en projet est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 25 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 25 en projet est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 26 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 26 en projet est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 27 (en projet)**Amendement n° 36*

M. Alain Daems justifie son amendement, destiné notamment à rendre plus claire la définition du mandat d'administrateur. Il s'agit, par ailleurs, de rendre publics les appels à candidatures, de donner à ce mandat une durée de cinq ans liée à la législature et renouvelable deux fois maximum, de veiller à ce que ces personnes disposent de connaissances actualisées dans le domaine de leur mandat, et que la SLRB leur assure une formation permanente.

M. Michel Lemaire demande pourquoi il est précisé, dans le libellé de l'article 27, que les mandats sont « révoqués à tout moment ».

M. Vincent De Wolf précise qu'il s'agit d'une règle habituelle en matière de droit des sociétés. Les mandats d'administrateur sont révoqués « *ad nutum* ». Ce n'est pas la pratique, mais c'est la règle.

Mme Isabelle Emmery demande si le mandat d'administrateur à la SLRB ne s'éteint pas automatiquement à la fin de la législature.

Le secrétaire d'Etat répond que ce mandat ne s'éteint pas automatiquement, mais qu'il s'agit d'une pratique courante de calquer le mandat d'administrateur sur la législature.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat het soms enkele maanden duurt om een raad van bestuur na de verkiezingen te hernieuwen, wat het verschil in tijd verklaart.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom de heer Daems in zijn amendement de uitoefening van het mandaat beperkt tot twee zittingsperiodes. Het gaat immers om een zeer ingewikkelde materie. Als de bestuurder bekwaam is, is er geen reden om zijn mandaat te beëindigen.

De heer Vincent De Wolf onderschrijft de opmerkingen van de heer Lemaire.

De staatssecretaris accepteert dit amendement niet. Het is namelijk de algemene vergadering die de raad van bestuur aanwijst. Het gaat om de verantwoordelijkheid van de Regering om bekwame mensen aan te wijzen. De Regering heeft er alle belang bij om bekwame bestuurders aan te stellen. Daarom moet de Regering de bestuurders blijven aanwijzen. Het aantal opeenvolgende mandaten dat een bestuurder mag uitoefenen, mag ook niet beperkt worden.

Mevrouw Brigitte Grouwels is het eens met wat de staatssecretaris heeft gezegd. Zij merkt bovendien op dat het feit dat maximaal tweederde van de bestuurders tot hetzelfde geslacht mag behoren al geregeld is in een algemene ordonnantie, die overigens niet altijd wordt toegepast, en dat zij daar binnenkort een interpellatie aan zal wijden.

De heer Alain Daems wijst erop dat zijn partij al enkele jaren hierover nadenkt en dat dit amendement daar het resultaat van is. Het strekt ertoe de werking van overheids- of gewestelijke semi-overheidsinstellingen te wijzigen. De spreker betreurt het dat de commissie vasthoudt aan een zeer eenvoudig artikel. De meerderheid steunt de staatssecretaris, die wil dat de Regering bekwame mensen aanwijst. Men constateert echter dat er in veel raden van bestuur, zoals de NMBS, of vroeger Sabena, sommige bestuurders zeer « problematische » beslissingen hebben genomen, die aan de controle van de Regering ontsnapten. De spreker zegt dat hij bereid is zijn amendement punt per punt te bespreken en er per paragraaf over te stemmen. Hij denkt echter dat het massaal verwerpen van alle punten weinig recht doet aan de bezorgdheden die dit amendement naar voren brengt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat het in het belang van de Regering is, wanneer zij de bestuurders aanwijst, dat zij bekwame mensen kiest. De Regering moet, in al haar wijsheid, de juiste persoon voor de juiste plaats aanduiden. Er is bij de BGHM nooit sprake geweest van disfunctioneren zoals bij Sabena of de NMBS.

Waarom zou men overigens het mandaat van een bestuurder beperken tot twee opeenvolgende mandaten? De spreker deelt bovendien volledig de mening van mevrouw Grouwels dat maximaal tweederde van de bestuurders van

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il faut parfois quelques mois pour renouveler un conseil d'administration après les élections, ce qui explique certains décalages dans le temps.

M. Michel Lemaire demande pourquoi l'amendement de M. Daems limite l'exercice du mandat à deux législatures? En effet, il s'agit d'une matière complexe. Si l'administrateur est compétent, il n'y a aucune raison de mettre fin à son mandat.

M. Vincent De Wolf marque son accord avec les propos de M. Lemaire.

Le secrétaire d'Etat n'accepte pas cet amendement. En effet, c'est l'assemblée générale qui désigne le conseil d'administration. Il s'agit de la responsabilité du gouvernement de désigner des gens compétents. C'est aussi dans son propre intérêt que le gouvernement désigne des administrateurs compétents. C'est pourquoi il faut maintenir la désignation par le gouvernement des administrateurs. Il ne faut pas non plus limiter le nombre de mandats successifs que peut effectuer un administrateur.

Mme Brigitte Grouwels marque son accord avec les propos du secrétaire d'Etat. Elle fait en outre remarquer que la présence de deux tiers d'administrateurs du même sexe est déjà réglée par une ordonnance générale, qui n'est d'ailleurs pas toujours appliquée, et qui fera prochainement l'objet d'une interpellation de l'intervenante.

M. Alain Daems signale que cet amendement résulte d'une réflexion qui est menée depuis quelques années au sein de son parti, et qui vise à modifier le fonctionnement des organismes publics ou semi-publics. L'intervenant déplore que la commission s'en tienne à un article très simple. La majorité soutient le secrétaire d'Etat, dans la volonté de laisser au gouvernement le soin de désigner des gens compétents. Or, on remarque que dans de nombreux conseils d'administration, comme à la SNCB, ou jadis à la Sabena, certains administrateurs ont pris des décisions très « problématiques », qui ont échappé au contrôle du gouvernement. L'intervenant se dit prêt à discuter de son amendement point par point, et de le voter par division. Mais il lui semble que rejeter en bloc chacun des points semble faire peu de cas des préoccupations exprimées par cet amendement.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle qu'il est dans l'intérêt du gouvernement, lorsqu'il désigne des administrateurs, de choisir des gens compétents. Le gouvernement, dans sa sagesse, doit mettre la bonne personne à la bonne place. Il n'y a jamais eu de dysfonctionnement à la SLRB comme il y en a eu à la Sabena ou à la SNCB.

Pourquoi, par ailleurs, limiter à deux mandats successifs le mandat d'un administrateur? En outre, l'intervenant partage entièrement l'avis de Mme Grouwels sur la proportion des deux tiers d'administrateurs du même sexe. Quant à la

hetzelfde geslacht mag zijn. Wat betreft de organisatie van opleidingen, waarom zou men nog meer overheidsgeld verspillen? Als men de juiste bestuurder voor de juiste plaats heeft gekozen, kunnen die mensen zelf bijleren.

De heer Michel Lemaire zegt dat hij bereid is de heer Daems op bepaalde punten te volgen: bijvoorbeeld, de bekendmaking van de benoeming in het *Staatsblad*. Het eerste punt betreffende de beperking van het mandaat is onaanvaardbaar: wanneer men een goede bestuurder heeft, moet men die houden.

De heer Vincent De Wolf benadrukt dat het idee van de heer Daems prijzenswaardig is. Het spreekt echter voor zich dat een bestuurder zich op de hoogte moet houden. Om welke reden zou men hen dwingen een opleiding te volgen? Dan zou men de ministers en de parlementsleden ook kunnen verplichten een opleiding te volgen.

Voor het beëindigen van het mandaat geldt de regel dat het « *ad nutum* » kan worden herroepen. Dat is een garantie voor de Regering. Tot slot heeft de spreker nooit vernomen dat er een opvallend onbekwame persoon in de raad van bestuur van de BGHM zat. De hernieuwingen verlopen overigens soepel. De mensen die voor die functie benoemd worden hebben al ervaring en de instantie functioneert goed.

Mevrouw Isabelle Emmery sluit zich aan bij de heren De Wolf en Cornelissen. Het is goed dat er gemotiveerde mensen in de raad van bestuur zitten. De Regering heeft zich zelden vergist in haar benoemingen. De Ecolo-fractie heeft een bredere visie op de benoemingen, maar zo'n bepaling zou in het geval van de BGHM zeer ongepast zijn.

De heer Alain Daems is van mening dat, wanneer men wetten maakt, het argument dat alles tot nu toe goed verlopen is, geen waarde heeft. Er wordt in het ontwerp niets vermeld over de duur van het mandaat. Hoewel er minderheidsaandeelhouders zijn met bestuurders, wordt er niets gezegd over de duur van hun mandaat.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat als de wet benoemingsprocedures voor die mandaten zou voorschrijven, dat de weg zou vrijmaken voor onvermijdelijke beroepen bij de Raad van State, wat de instantie zou kunnen verlammen.

De heer Alain Daems vraagt waarom de beroepen onvermijdelijk zouden zijn. Wil dat zeggen dat alle bestuurders in tegenspraak met de wet benoemd worden?

De heer Vincent De Wolf ontkent dat. Maar als men benoemingsvoorwaarden oplegt, dan krijgt men te maken met de rechtspraak van de Raad van State daaromtrent en uitgeschakelde kandidaten zullen zeker beroep instellen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat als men ieder detail wil regelen, de instantie ontregeld zal raken.

question de l'organisation des formations, pourquoi encore gaspiller de l'argent public? Si on choisit le bon administrateur à la bonne place, ces gens peuvent se former eux-mêmes.

M. Michel Lemaire se dit prêt à suivre M. Daems sur certains points; comme par exemple, la publication au *Moniteur Belge* de la nomination. Mais le premier point concernant la limitation du mandat est inacceptable: quand on a un bon administrateur, il faut le garder.

M. Vincent De Wolf souligne que l'idée exprimée par M. Daems est louable. Mais il va de soi qu'un administrateur doit se tenir au courant. Et au nom de quoi leur imposerait-on une formation? Pourquoi pas également imposer une formation aux ministres et aux parlementaires?

En ce qui concerne la fin du mandat, le fait qu'il soit révocable « *ad nutum* » est la règle. C'est une garantie pour le gouvernement. Enfin, l'intervenant n'a jamais eu connaissance de la présence d'un incapable notoire au sein du conseil d'administration de la SLRB. Les renouvellements se font d'ailleurs naturellement. Les gens qu'on nomme à cette fonction sont déjà formés, et cet organisme fonctionne bien.

Mme Isabelle Emmery se rallie aux propos de MM. De Wolf et Cornelissen. Il est bon que le conseil d'administration soit composé de gens motivés. Le gouvernement s'est rarement trompé dans ses nominations. Le groupe Ecolo a une vision plus globale des nominations, mais une telle disposition sera assez mal venue dans le cas de la SLRB.

M. Alain Daems estime que, lorsque l'on fait œuvre législative, l'argument selon lequel tout a bien marché jusqu'à présent ne vaut rien. Dans le projet, rien n'est dit sur la durée du mandat. S'il y a des actionnaires minoritaires qui ont des administrateurs, on ne précise rien sur la durée de leur mandat.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que si la loi devait prévoir des procédures de nomination pour ces mandats, on ouvrirait la porte à des recours inévitables devant le Conseil d'Etat, ce qui risqueront de paralyser l'institution.

M. Alain Daems demande pourquoi les recours seraient inévitables? Cela voudrait-il dire que tous les administrateurs sont nommés contrairement aux lois?

M. Vincent De Wolf répond par la négative. Mais si on introduit des conditions de nomination, on entre ainsi de plein pied dans la jurisprudence du Conseil d'Etat à cet égard, et il y aura certainement des recours qui seront introduits par des candidats évincés.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'à trop vouloir régler chaque détail, on en arriverait à dérégler l'or-



Artikel 27, zoals het in het ontwerp voorgesteld wordt, heeft het voordeel eenvoudig te zijn. Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar en kan op elk ogenblik herroepen worden. De Regering benoemt bekwame mensen, rekening houdend met de evenwichten. De GIMB, eveneens een gewestelijke semi-overheidsinstelling, beperkt zich tot een minderheidsaandeel in de BGHM en wijst geen bestuurder aan.

Mevrouw Isabelle Emmery merkt op dat een openbare oproep tot kandidaten bovendien geen volledige garantie voor doeltreffendheid biedt. Soms zijn onbekwame mensen via een openbare oproep aangeworven.

De heer Alain Daems constateert dat men niet tot een akkoord kan komen over zijn amendement. Hij vindt het dus niet nodig om op de bedenkingen van de commissieleden in te gaan. Het amendement was bedoeld om de benoemingen in een kader te plaatsen.

### Stemmingen

Amendement nr. 36 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

Het ontworpen artikel 27 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

### *Artikel 28 (ontworpen)*

De voorzitter wijst erop dat dit artikel de onverenigbaarheden met het mandaat van bestuurder bij de BGHM betreft. Amendementen nrs 23 en 41 strekken ertoe het 4<sup>o</sup> te doen vervallen.

### *Amendement nr. 23*

De heer Michel Lemaire zal het amendement van de heer Cornelissen (nr. 41) steunen, dat beter geformuleerd is dan het zijne. De strekking van het amendement verwijst naar een debat dat tijdens de algemene bespreking is gevoerd. Het is de bedoeling de onverenigbaarheid tussen het mandaat van bestuurder bij de BGHM en het mandaat van gewestelijk parlementslid te laten vervallen om de werking van de instellingen te verbeteren.

### *Amendement nr. 41*

De heer Jean-Pierre Cornelissen is van mening dat er voor een onverenigbaarheid een stevige grondslag moet zijn. Het gaat echter om een politiek akkoord, dat dateert van de regeringsformatie in 1999, die deze onverenigbaarheid heeft ingevoerd op basis van het beginsel dat « men geen rechter in eigen zaak mag zijn ». De spreker ziet niet in hoe het feit dat iemand tegelijkertijd volksvertegen-

gane. L'article 27, tel qu'il est proposé dans le projet, a le bénéfice de la simplicité. Les administrateurs sont renouvelables et révocables à tout moment. Le gouvernement nomme les gens compétents, en tenant compte des équilibres. Par ailleurs, la SRIB, qui est aussi un pararégional, se cantonne à être actionnaire minoritaire de la SLRB, sans désigner d'administrateur.

Mme Isabelle Emmery fait remarquer qu'en outre, un appel public à candidatures n'est pas une garantie totale d'efficacité. Il y a parfois des gens incompetents qui sont entrés par appel public.

M. Alain Daems constate qu'aucun accord ne se dégage sur son amendement. Il n'estime donc pas indispensable de répondre aux objections des commissaires. L'idée de l'amendement était de mieux encadrer les nominations.

### Votes

L'amendement n° 36 est rejeté par 9 voix contre 3.

L'article 27 en projet est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

### *Article 28 (en projet)*

Le président signale que cet article concerne les incompatibilités avec le mandat d'administrateur à la SLRB. Les amendements n°s 23 et 41 visent à supprimer le 4<sup>o</sup>.

### *Amendement n° 23*

M. Michel Lemaire soutiendra plutôt l'amendement de M. Cornelissen (n° 41), mieux exprimé que le sien. La philosophie de l'amendement renvoie à un débat qui a eu lieu lors de la discussion générale. Il s'agit de supprimer l'incompatibilité entre le mandat d'administrateur à la SLRB et le mandat de parlementaire régional, afin d'améliorer le fonctionnement des institutions.

### *Amendement n° 41*

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que lorsqu'on introduit une incompatibilité, il faut un fondement solide. Or, c'est un accord politique, datant de la formation du gouvernement en 1999, qui a établi cette incompatibilité au nom du principe : « ne pas être juge et partie ». L'intervenant ne voit pas en quoi être à la fois député et administrateur à la SLRB entraîne ce genre de rapport. En effet, il

woordiger en bestuurder bij de BGHM is, een dergelijke verhouding tot gevolg heeft. Er zijn immers niet veel raakvlakken tussen wat er in het Parlement en bij de BGHM gebeurt. De beheersovereenkomsten, bijvoorbeeld, worden tussen de Regering en de BGHM gesloten. Hetzelfde geldt voor de vierjarenplannen. Het Parlement is geenszins bevoegd voor overheidsopdrachten en personeelsaangelegenheden. Een politiek akkoord heeft niet dezelfde waarde als een wettelijke bepaling. Er wordt in de ordonnantie overigens geen enkele voorwaarde voor de verblijfplaats gesteld : er zouden dus parlementsleden uit andere Gewesten en andere mandatarissen van een gemeente of een OCMW in de raad van bestuur zitting kunnen hebben, terwijl Brusselse parlementsleden dat niet zouden kunnen. De spreker wijst er tot slot op dat toen er tijdens vorige zittingsperiodes parlementsleden in de BGHM zitting hebben gehad, er geen enkele disfunctie is vastgesteld.

De spreker kondigt aan dat als zijn amendement wordt verworpen, hij een ander amendement zal indienen betreffende de onverenigbaarheid tussen het mandaat van bestuurder bij de BGHM en de hoedanigheid van een lid van een ministerieel kabinet.

De staatssecretaris verdedigt het regeringsakkoord. In hoofdstuk XI van dat akkoord wordt uitdrukkelijk bepaald dat de Regering erop toe ziet dat de onverenigbaarheid tussen het mandaat van parlements lid en een mandaat bij de BGHM wordt gerespecteerd. Er is over dat akkoord onderhandeld met de Ecolo-fractie. De staatssecretaris kan daar niet van af zien.

De heer Alain Daems vindt het argument dat er in het verleden geen disfunctie in de werking is vastgesteld, geen goed argument. Men moet zich niet op het verleden richten, maar op de toekomst. De spreker begrijpt het argument in de zin dat een volksvertegenwoordiger goed werk kan verrichten als bestuurder bij de BGHM. Er moet echter vermeden worden dat een parlements lid, bijvoorbeeld een lid van de commissie voor de huisvesting, tijdens de stemming over de begroting eveneens zijn instelling verdedigt. Soms is het moeilijk om de begroting van een maatschappij waar men bestuurder is, te verdedigen. Sinds deze zittingsperiode, waarin er geen volksvertegenwoordiger meer in de raad van bestuur van de BGHM zit, is er ook geen probleem. In bepaalde gevallen zou dat echter wel problemen kunnen opleveren.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat een politiek akkoord altijd kan veranderen. De Code daarentegen wijzigt de wetgeving, die veel meer gewicht heeft dan een politiek akkoord.

De spreker herinnert eraan dat de BGHM enkele jaren geleden geen dotatie van het Gewest kreeg en dat de situatie niet gemakkelijk was. De volksvertegenwoordigers die eveneens leden van de raad van bestuur van de BGHM waren, hebben de Raad daarop kunnen wijzen en kunnen pleiten voor het toekennen van een dotatie.

n'y a pas beaucoup de points de contact entre ce qui se fait au Parlement et ce qui se fait à la SLRB. Les contrats de gestion, par exemple, sont négociés entre le gouvernement et la SLRB. Il en va de même pour les plans quadriennaux. Pour ce qui est des adjudications et des questions de personnel, il ne s'agit nullement des compétences du Parlement. Un accord politique n'a pas la même valeur qu'une disposition légale. Par ailleurs, dans l'ordonnance, on ne fixe aucune condition de résidence : on pourrait donc voir siéger des parlementaires d'autres régions, ainsi que d'autres mandataires, communaux ou de CPAS, alors que les parlementaires bruxellois ne pourraient y siéger. L'intervenant rappelle enfin que lorsque des parlementaires ont siégé à la SLRB, lors des précédentes législatures, il n'y a eu aucun dysfonctionnement.

L'orateur annonce que si son amendement n'est pas retenu, il en déposera un autre concernant l'incompatibilité entre le mandat d'administrateur de la SLRB et la qualité de membre d'un cabinet ministériel.

Le secrétaire d'Etat défend l'accord de gouvernement. Au chapitre XI de celui-ci, il est bien stipulé que le gouvernement veillera à faire respecter l'incompatibilité entre un mandat de parlementaire et un mandat à la SLRB. Cet accord a été négocié avec le groupe Ecolo. Le secrétaire d'Etat ne peut s'en départir.

M. Alain Daems estime que l'argument selon lequel il n'y a pas eu de dysfonctionnement dans les pratiques du passé n'est pas un bon argument. Il ne faut pas voir le passé, il faut voir l'avenir. L'intervenant comprend l'argument dans un sens : un député peut faire du travail en tant qu'administrateur à la SLRB. Mais il faut éviter qu'un parlementaire, par exemple membre de la commission du Logement, lorsqu'il vote le budget, soit aussi défenseur de son institution. Parfois, il est difficile de défendre le budget d'une société dont on est administrateur. Depuis cette législature, où il n'y a plus de député au conseil d'administration de la SLRB, il n'y a pas non plus de problème. Dans certains cas par contre, ce pourrait être problématique.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale qu'un accord politique peut toujours changer. Or, le Code modifie une législation, qui a beaucoup plus de poids qu'un accord politique.

L'intervenant rappelle qu'il y a quelques années, la SLRB n'avait pas de dotation de la Région, et la situation n'était pas facile. Les députés qui étaient également membres au conseil d'administration de la SLRB ont pu mettre en éveil le Conseil, et plaider pour l'obtention d'une dotation.

De staatssecretaris is van mening dat het hier om het beginsel van de scheiding der machten gaat. Het is logisch dat kabinetsleden in een gewestelijke semi-overheidsinstelling zitting hebben, want zij vertegenwoordigen de Regering. Er is er nu maar één. Alle andere leden van de raad van bestuur zijn personen die niet bij de kabinetten werken.

De heer Jean-Pierre Cornelissen repliceert dat er bij de BGHM slechts één kabinetslid is, maar dat er meer zouden kunnen zijn. Bij de MIVB, bijvoorbeeld, ligt de situatie anders. Hoe kunnen een raad van bestuur en de Regering een beheersovereenkomst sluiten als een kabinetslid in die raad van bestuur zitting heeft? Als men vindt dat er een onverenigbaarheid bestaat met het mandaat van volksvertegenwoordiger, dan moet men die redenering doortrekken.

De heer Michel Lemaire begrijpt de argumenten van de heer Daems in verband met de belangenvermenging, in de objectieve zin van het woord. Maar de spreker kan het voorbeeld geven van bestuurders die vroeger de brug hebben geslagen tussen het Parlement en de BGHM en zo nuttig werk hebben verricht. Toen het Parlement de sociale huisvestingscode in 1993 heeft goedgekeurd, was dat verband van zeer groot belang. De spreker verzoekt zijn collega's meer realiteitszin aan de dag te leggen. De wetgever heeft er alle belang bij om die relatie te behouden om een doeltreffende werking te garanderen en rekening houdend met de complexe werking van de instellingen van het Gewest.

De spreker trekt zijn amendement nr. 23 in en sluit zich aan bij dat van de heer Cornelissen (nr. 41).

De heer Mostafa Ouezekhti wijst erop dat dit debat in 1999 gevoerd is tijdens de regeringsformatie en dat de verschillende partijen een akkoord hebben ondertekend. Men moet de doos van Pandora dichtlaten. De spreker is voorstander van de scheiding der machten. Men kan niet tegelijkertijd de twee vertegenwoordigen: enerzijds geldschieter zijn en anderzijds over de begroting stemmen, dat kan niet.

Mevrouw Brigitte Grouwels vertelt over haar positieve ervaring met het feit dat zij zowel in de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en in het Vlaamse Parlement zitting had. Ze moest wel ontslag nemen bij een plaatselijke maatschappij om in de VHM te kunnen zitting hebben. Daarom wil de spreker dat die onverenigbaarheid niet in de Code wordt opgenomen. Als men een onverenigbaarheid wil behouden, kan men dat in het volgende regeringsakkoord vastleggen. De spreker verdedigt tot op zekere hoogte de cumulatie van twee mandaten om een goed overzicht van de praktijksituatie te hebben.

De staatssecretaris herinnert eraan dat dit niet de eerste keer is dat de wetgever deze beslissing neemt. Deze onverenigbaarheidsmaatregel is al genomen voor de GIMB.

Le secrétaire d'Etat estime qu'il s'agit là du principe de la séparation des pouvoirs. Il est logique que des membres d'un cabinet siègent dans un pararéional, car ils représentent le gouvernement. Actuellement, il n'y en a qu'un seul. Tous les autres membres du conseil d'administration sont des personnes extérieures aux cabinets.

M. Jean-Pierre Cornelissen rétorque qu'à la SLRB, il n'y a certes qu'un seul membre de cabinet, mais il pourrait y en avoir davantage. A la STIB par exemple, la situation est différente. Comment un contrat de gestion peut-il être négocié entre un conseil d'administration et le gouvernement si un membre du cabinet siège dans ce conseil d'administration? Si on met une incompatibilité avec le mandat de député, il faudra pousser la logique plus loin.

M. Michel Lemaire comprend les arguments de M. Daems sur la confusion d'intérêts, au sens noble du terme. Mais l'intervenant peut témoigner que les administrateurs qui ont jadis fait la passerelle entre le Parlement et la SLRB ont fait un travail intéressant. Lorsque le Parlement a voté le Code du logement social en 1993, ce rôle de passerelle a été très important. L'orateur en appelle à plus de réalisme de la part de ses collègues. Au nom de l'efficacité, et compte tenu de la complexité du fonctionnement de nos institutions, le législateur a tout intérêt à maintenir ce lien.

L'orateur retire son amendement n° 23 et se joint à celui de M. Cornelissen (n° 41).

M. Mostafa Ouezekhti rappelle que ce débat a eu lieu en 1999 lors de la formation du gouvernement, et que les différents partis ont signé un accord. Il ne faut pas ouvrir la boîte de Pandore. L'intervenant est partisan de la séparation des pouvoirs. On ne peut avoir les deux casquettes en même temps: être pourvoyeur de fonds d'un côté et voter le budget d'autre part, cela n'est pas possible.

Mme Brigitte Grouwels témoigne de l'expérience positive qu'elle a vécue en siégeant à la fois à la *Vlaamse Huisvestingsmaatschappij* et au Parlement flamand. Ce faisant, elle a dû démissionner d'une société locale pour pouvoir siéger à la VHM. C'est pourquoi l'oratrice souhaite que cette incompatibilité ne figure pas dans ce Code. Si on veut maintenir une incompatibilité, il n'y a qu'à la reconduire dans le prochain accord de gouvernement. L'intervenante défend, dans une mesure limitée, le cumul entre deux mandats, afin d'avoir une bonne connaissance des réalités.

Le secrétaire d'Etat rappelle que ce n'est pas la première fois que le législateur prend cette décision. Cette mesure d'incompatibilité a déjà été prise pour la SRIB.

De heer Alain Daems is van mening dat de afwezigheid van volksvertegenwoordigers in de raad van bestuur van de BGHM bijvoorbeeld tot gevolg heeft dat er geen druk meer is uitgeoefend op de benoeming van een directeur-generaal.

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat het regeringsakkoord niet mag worden ontrafeld, omdat het niet ongegrond is. Het zou inderdaad problemen kunnen opleveren als men tegelijkertijd parlamentslid en bestuurder bij de BGHM is. De BGHM heeft onder meer tot taak advies aan de Regering uit te brengen. De aanwezigheid van een parlamentslid in de raad van bestuur zou tot ongezonde inmenging tussen de Regering en het Parlement kunnen leiden. De spreker heeft dat persoonlijk ervaren toen zij bestuurder bij de BGHM was. Het is voor een parlamentslid erg lastig om als vertegenwoordiger van een adviesorgaan zitting hebben. De spreker heeft veel ervaring opgedaan als bestuurder, maar ze is het eens met de beslissing in het regeringsakkoord. De taak van de BGHM die problematisch kan zijn, staat omschreven in het 8° van artikel 32 van het ontwerp : de BGHM brengt advies uit over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering. Die taak kan met name problemen opleveren als een parlamentslid eveneens deel uitmaakt van de raad van bestuur.

De heer Michel Lemaire blijft ervan overtuigd dat het amendement relevant is. Het is belangrijk om als volksvertegenwoordiger, maar ook als lid van de raad van bestuur van de BGHM voor wisselwerking te kunnen zorgen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst mevrouw Emmery erop dat de toenmalige minister voor huisvesting bepaalde leden van de OVM's toegestaan had zitting te hebben in de BGHM. Dat is bijzonder ongezond.

Op dat ogenblik schrok men er niet voor terug om rechter in eigen zaak te zijn. Een politiek akkoord is vijf jaar geldig en kan hernieuwd worden. Het is iets heel anders om dat in de wetgeving vast te leggen. Daarom sluit de spreker zich aan bij de opmerkingen van mevrouw Brigitte Grouwels. Men moet die onverenigbaarheid niet in de wetgeving opnemen, maar men moet de mogelijkheid bieden om het regeringsakkoord hieromtrent te hernieuwen.

Mevrouw Michèle Carthé erkent dat een regeringsakkoord niet noodzakelijkerwijs in de wetgeving hoeft te worden opgenomen. Maar in dit geval is de spreker het eens met de heer Ouezekhti : men mag de rollen niet vermengen, want dat zou kunnen leiden tot deontologische problemen, met name op het moment dat er over de begrotingen gestemd wordt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of de staatssecretaris informatie heeft over wat er in de andere Gewesten gebeurt.

M. Alain Daems estime que l'absence de députés au conseil d'administration de la SLRB a fait, par exemple, que plus aucune pression n'a été mise sur la nomination d'un directeur général.

Mme Isabelle Emmery estime qu'il ne faut pas détricoter l'accord gouvernemental, car celui-ci n'est pas sans fondement. En effet, il pourrait être problématique de siéger à la fois comme parlementaire et comme administrateur de la SLRB. Celle-ci a pour mission, entre autres, de remettre des avis au gouvernement. La présence d'un parlementaire au sein du conseil d'administration pourrait donner lieu à des interférences malsaines entre le Gouvernement et le Parlement. L'intervenante l'a personnellement vécu lorsqu'elle était administratrice à la SLRB. Il est très difficile pour un parlementaire de siéger avec sa casquette de représentant d'un organe consultatif. L'intervenante a acquis beaucoup d'expérience en tant qu'administratrice, mais elle marque son accord avec la décision prise par l'accord de gouvernement. La mission de la SLRB qui peut poser problème est reprise au 8° de l'article 32 du projet : il s'agit pour la SLRB de donner son avis sur toutes questions relatives au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du gouvernement. Cette mission-là en particulier peut poser problème si un parlementaire est aussi membre du conseil d'administration.

M. Michel Lemaire reste convaincu de la pertinence de l'amendement. Il est important d'avoir un relais en tant que député, mais aussi en tant que membre du conseil d'administration de la SLRB.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle à Mme Emmery que le ministre du Logement de l'époque avait permis à certains membres des SISF de siéger à la SLRB. Ceci est particulièrement malsain.

A ce moment-là, on n'a pas eu de scrupules à être à la fois juge et partie. Un accord politique a une durée de cinq ans, et on peut le renouveler. Il en va tout autrement d'en faire une législation. C'est pourquoi l'intervenant se rallie aux propos de Mme Brigitte Grouwels. Il ne faut pas mettre cette incompatibilité dans la loi, mais se réserver plutôt la possibilité de renouveler l'accord gouvernemental à ce sujet.

Mme Michèle Carthé convient qu'un accord de gouvernement ne doit pas nécessairement être traduit dans la législation. Mais dans ce cas-ci, l'intervenante marque son accord avec les propos de M. Ouezekhti : il ne faut pas confondre les rôles, ce qui pourrait entraîner des confusions déontologiques, surtout au moment du vote des budgets.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande au secrétaire d'Etat si celui-ci dispose d'informations sur ce qui se pratique dans les autres Régions.

De staatssecretaris weet dat niet.

*Amendement nr. 37*

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement dat ertoe strekt een onverenigbaarheid in te stellen tussen de functie van een lid van de raad van bestuur en de hoedanigheid van een personeelslid van de BGHM. De spreker is van mening dat het nuttig is om deze onverenigbaarheid te vermelden, die vanzelfsprekend kan lijken.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

*Amendement nr. 53*

De heer Jean-Pierre Cornelissen heeft de reden voor dit amendement al gegeven. Als men van het principe blijft uitgaan dat men de vermenging van rollen moet vermijden, dan moet men logisch redeneren en dus een lid van een ministerieel kabinet verbieden deel uit te maken van de raad van bestuur van de BGHM.

De heer Alain Daems vraagt of dit amendement ook bedoeld is voor de commissieleden van de Regering.

De heer Jean-Pierre Cornelissen antwoordt van niet.

De staatssecretaris voelt zich niet persoonlijk aangesproken door dit amendement. Geen enkel lid van zijn kabinet heeft zitting in de raad van bestuur van de BGHM. Hij kan echter niet akkoord gaan met dit amendement. Men heeft immers zeer uitgebreid met de leden van de meerderheid onderhandeld over dit ontwerp. Amendementen die logisch waren, werden al aanvaard. Dat is hier zeker niet het geval.

De argumentatie van de staatssecretaris verbaast de heer Jean-Pierre Cornelissen. Als alles al in de hoge regeringskringen afgehandeld is, wat doen de parlementsleden dan in deze commissie ?

De staatssecretaris protesteert tegen de uitspraken van de heer Cornelissen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen aanvaardt de argumenten van de staatssecretaris niet.

De heer Michel Lemaire ziet met lede ogen toe hoe de interne verhoudingen tussen de meerderheidspartijen verslechteren. De commissie besteedt immers veel tijd aan het verbeteren van de ingediende tekst. De spreker steunt de argumenten van de heer Jean-Pierre Cornelissen.

De heer Alain Daems vindt het amendement interessant en zal het steunen. Is het wetgevingstechnisch gezien correct om een onderscheid te maken tussen ministers en staatssecretarissen ?

Le secrétaire d'Etat l'ignore.

*Amendement n° 37*

M. Alain Daems justifie son amendement visant à établir une incompatibilité entre la fonction de membre du conseil d'administration et la qualité de membre du personnel de la SLRB. L'intervenant estime qu'il est utile de préciser cette incompatibilité, qui peut sembler évidente.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

*Amendement n° 53*

M. Jean-Pierre Cornelissen a déjà justifié la raison d'être de cet amendement. Si on maintient le principe qu'il faut éviter les confusions de rôles, il faut être tout à fait logique, et donc empêcher un membre d'un cabinet ministériel de siéger au conseil d'administration de la SLRB.

M. Alain Daems demande si cet amendement vise également les commissaires du gouvernement.

M. Jean-Pierre Cornelissen répond par la négative.

Le secrétaire d'Etat estime ne pas être personnellement concerné par cet amendement. Aucun membre de son cabinet ne siège à la SLRB. Mais il ne peut pas marquer son accord avec cet amendement. En effet, ce projet a été négocié très longuement avec les membres de la majorité. Des amendements ont déjà été acceptés lorsque ceux-ci étaient logiques. Ici, il n'en est rien.

M. Jean-Pierre Cornelissen est surpris de l'argumentation du secrétaire d'Etat. Si tout a été ficelé dans les caucus gouvernementaux, quel est le rôle des parlementaires dans cette commission ?

Le secrétaire d'Etat s'insurge contre les propos de M. Cornelissen.

M. Jean-Pierre Cornelissen n'accepte pas les arguments du secrétaire d'Etat.

M. Michel Lemaire est attristé de voir la détérioration des rapports internes des partenaires de la majorité. La commission passe effectivement beaucoup de temps à essayer d'améliorer le texte qui lui est soumis. L'intervenant soutient l'argumentation de M. Jean-Pierre Cornelissen.

M. Alain Daems juge l'amendement intéressant, et le soutiendra. Est-il légistiquement correct de faire la distinction entre ministres et secrétaires d'Etat ?



De heer Jean-Pierre Cornelissen antwoordt dat hij het duidelijker vond om dat te doen.

### Stemmingen

De heer Michel Lemaire trekt zijn amendement nr. 23 in en medeondertekent amendement nr. 41 van de heer Jean-Pierre Cornelissen.

Mevrouw Brigitte Grouwels ondertekent amendement nr. 41 eveneens.

Amendement nr. 41 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 53 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 37 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 28 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 29 (ontworpen)*

De heer Alain Daems heeft amendement nr. 38 op dit artikel ingediend. Het verwijst naar de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut : waarom ? De hele wet van 1954 is immers sowieso van toepassing op de BGHM. De spreker is dus van mening dat dit artikel overbodig is.

De staatssecretaris preciseert dat het duidelijker is om er expliciet naar te verwijzen. Dat artikel van de wet van 1954 regelt de beroepstermijnen. Alles is correct geregeld in de wet van 1954; als deze referentie niet wordt opgenomen, dan zou men de twee artikelen in kwestie moeten overnemen.

De heer Alain Daems trekt zijn amendement nr. 38 in.

### Stemming

Het ontworpen artikel 29 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

### *Artikel 30 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

M. Jean-Pierre Cornelissen répond qu'il lui semblait plus précis de l'indiquer.

### Votes

M. Michel Lemaire retire son amendement n° 23 et cosigne l'amendement n° 41 de M. Jean-Pierre Cornelissen.

Mme Brigitte Grouwels cosigne également l'amendement n° 41.

L'amendement n° 41 est rejeté par 9 voix contre 3.

L'amendement n° 53 est rejeté par 7 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement n° 37 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 28 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

### *Article 29 (en projet)*

M. Alain Daems a déposé un amendement n° 38 à cet article. Celui-ci fait référence à la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes publics : quelle en est la raison ? En effet, la SLRB est de toute façon concernée par l'entière de la loi de 1954. L'orateur estime donc que cet article est redondant.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il est plus clair de s'y référer explicitement. Cet article de la loi de 1954 organise les délais de recours. Tout est réglé correctement dans la loi de 1954; à défaut de mettre cette référence, il faudrait recopier les deux articles concernés.

M. Alain Daems retire son amendement n° 38.

### Vote

L'article 29 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

### *Article 30 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 30 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 31 (ontworpen)*

Er zijn zes amendementen ingediend op dit artikel over de taken van de BGHM.

*Amendement nr. 31*

Mevrouw Brigitte Grouwels verantwoordt haar amendement, dat ertoe strekt de sociale huisvesting te spreiden over de 19 gemeenten van het Gewest. De spreker was onder de indruk toen zij een kaart met de spreiding van de sociale huisvesting over de Brusselse gemeenten te zien kreeg. Het is erg belangrijk dat er een sociale gemengdheid in de gemeenten is. Daarom wil de spreker dat duidelijk uit de tekst blijkt dat de sociale huisvesting verdeeld moet worden over de 19 gemeenten.

De staatssecretaris stemt in met dit amendement.

*Amendement nr. 6*

De heer Alain Bultot verantwoordt dit amendement, dat ertoe strekt het sociaal tekort van de OVM's – de definitie hiervan staat in artikel 2 – te compenseren door middel van een solidariteitstoelage. De maatschappijen zijn financieel afhankelijk van die solidariteitstoelage. De voorgestelde tekst beoogt een toelage van ten minste 75 % van het tekort. De zin zou aan het eerste lid van het artikel toegevoegd worden.

De heer Mostafa Ouezekhti maakt een voorbehoud bij het vermelden van cijfers in een ordonnantie. De spreker zou liever zien dat de Regering het percentage zelf vaststelt.

De staatssecretaris merkt op dat dit amendement slechts een praktijk bekrachtigt die al meer dan vijftien jaar gangbaar is. Als dat niet het geval was, dan zouden de maatschappijen in een rampzalige economische situatie verkeren. Het percentage van 75 % werd al vermeld in de beheersovereenkomst, maar niet in de wetgeving. In de begroting stijgt het bedrag van de solidariteitstoelage overigens elk jaar naargelang het sociaal tekort.

De heer Vincent De Wolf vindt het gevaarlijk zich zo op cijfers vast te pinnen. De Regering moet zelf het percentage op de omstandigheden kunnen afstemmen. De MR-fractie hoopt, door de invoering van sociale gemengd-

**Vote**

L'article 30 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

*Article 31 (en projet)*

Cet article, concernant les missions de la SLRB, fait l'objet de six amendements.

*Amendement n° 31*

Mme Brigitte Grouwels justifie son amendement visant à répartir le logement social dans les 19 communes de la Région. L'intervenante a été frappée en voyant une carte montrant la répartition du logement social à travers les communes bruxelloises. Il est très important d'avoir une mixité sociale dans les communes. C'est pourquoi l'intervenante souhaite voir apparaître clairement dans ce texte que le logement social doit être réparti dans les 19 communes.

Le secrétaire d'Etat marque son accord sur cet amendement.

*Amendement n° 6*

M. Alain Bultot justifie cet amendement visant à compenser le déficit social des SISF, dont on a introduit la définition à l'article 2, sous forme d'une allocation de solidarité. Les sociétés dépendent financièrement de cette allocation de solidarité. Le texte proposé voudrait que cette allocation se monte à au moins 75 % du déficit. Cette phrase serait ajoutée à la première phrase de l'article.

M. Mostafa Ouezekhti émet quelques réticences à introduire des chiffres dans une ordonnance. L'intervenant préférerait que le gouvernement fixe lui-même le taux.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que cet amendement ne fait que consacrer une pratique qui date depuis plus de quinze ans. Si tel n'était pas le cas, les sociétés seraient dans une situation financière catastrophique. Les 75 % existent déjà dans le cadre du contrat de gestion, mais pas dans la loi. Dans le budget, le montant de l'allocation de solidarité augmente d'ailleurs d'année en année en fonction de ce déficit social.

M. Vincent De Wolf estime qu'il est dangereux de se lier ainsi à des chiffres. Le gouvernement doit pouvoir lui-même lier ce chiffre aux circonstances. Le groupe MR espère qu'en instaurant la mixité sociale, les petites sociétés

heid, dat de kleine verlieslijdende maatschappijen zichzelf kunnen herfinancieren. Er is meer bewegingsruimte en het is minder riskant om niets aan de voorgestelde tekst te wijzigen.

De heer Alain Daems wijst erop dat men, tijdens de begrotingsbesprekingen, ieder jaar vaststelt dat er te weinig is ingeschreven op die allocatie en het oorspronkelijke bedrag in de praktijk bij iedere aanpassing weer wordt opgetrokken. Zo wordt ieder jaar opnieuw het aangepaste bedrag van het vorige jaar op de initiële begroting ingeschreven. Dat gebrek aan visie vormt zeker een begrotingstechnische reden. Het risico bestaat dus dat de Regering op een dag besluit om die 75 % niet langer te garanderen. Daarom lijkt het noodzakelijk dat de solidariteitstoelage te blijven toekennen zodat de maatschappijen een langetermijnvisie kunnen ontwikkelen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat het percentage van 75 % al in het regeringsakkoord stond. Zodra het percentage bekend is, kunnen de maatschappijen prognoses voor vijf jaar opstellen.

De staatssecretaris antwoordt dat zelfs als dat percentage in de ordonnantie vastgelegd wordt, het begrotingsprobleem dat de heer Daems ter sprake heeft gebracht dan nog altijd bestaat. Het bedrag zal immers altijd moeten worden aangepast naargelang de verslechtering van de situatie.

Die solidariteitstoelage, de zogenaamde « Pirottin-toelage », ligt de heer Michel Lemaire na aan het hart. Die toelage bedroeg aanvankelijk enkele tientallen miljoenen frank en is ieder jaar verhoogd. Ze is van cruciaal belang wegens de toenemende armoede in de sociale woningen. Daarom is het belangrijk dat ze in een wet wordt gegoten. Het is veiligheidshalve essentieel dat ze in deze tekst wordt opgenomen.

De heer Alain Bultot trekt zijn amendement in naar aanleiding van de contacten die heeft gehad met leden van de Regering.

De heer Alain Daems dient dus weer een nieuw amendement hieromtrent in (amendement nr. 66).

#### *Amendement nr. 7*

De heer Alain Bultot verantwoordt zijn amendement als een technische verbetering van het 5° van artikel 31. Het gaat er hier om de tweede zin in een kader te plaatsen. Deze zin staat de BGHM toe steun toe te kennen aan de OVM's voor investeringen in de woningen, terwijl de eerste zin betrekking had op de solidariteitstoelage.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

déficitaires puissent se refinancer. Il est plus souple et moins dangereux de ne rien changer au texte proposé.

M. Alain Daems rappelle que, lors des discussions budgétaires, on remarque chaque année un montant insuffisant prévu à cette allocation, et de fait, le montant initial est chaque fois revu à la hausse à l'ajustement. Ainsi, chaque année, le budget initial reprend le montant ajusté de l'année précédente. Dans ce manque de prévision, il y a sûrement une raison de technique budgétaire. Il y a donc un risque que le gouvernement fasse un jour le choix de ne plus garantir ces 75 %. C'est pourquoi il semble qu'il faille pérenniser l'allocation de solidarité, ce qui permettrait aux sociétés d'avoir une vue sur le long terme.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que le chiffre de 75 % se trouvait dans l'accord de gouvernement. Dès le moment où le chiffre est connu, les sociétés peuvent faire des prévisions sur cinq ans.

Le secrétaire d'Etat répond que même si ce chiffre est fixé par l'ordonnance, on restera malgré tout avec le problème budgétaire qu'évoque M. Daems. Il faudra en effet toujours adapter le montant en fonction de la dégradation de la situation.

M. Michel Lemaire est très sensible à cette allocation de solidarité dite « allocation Pirottin ». Cette allocation s'élevait, à l'origine, à quelques dizaines de millions de francs, et on l'a augmentée chaque année. Elle est essentielle, vu l'augmentation de la précarité dans les logements sociaux. C'est pourquoi il est important de la couler en termes de loi. Au nom de la sécurité, il est primordial de la mettre dans ce texte.

M. Alain Bultot retire son amendement, suite aux contacts qu'il a eus avec des membres du gouvernement.

M. Alain Daems redépose donc un nouvel amendement dans le même sens (amendement n° 66).

#### *Amendement n° 7*

M. Alain Bultot justifie son amendement comme étant une correction d'ordre technique apportée au 5° de l'article 31. En effet, il s'agit ici de remettre en perspective la seconde phrase, qui permet à la SLRB d'octroyer des aides aux SISP en matière d'investissements immobiliers, alors que la première phrase concernait l'allocation de solidarité.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

*Amendement nr. 56*

De heer Michel Lemaire wijst erop dat hij eerder amendement nr. 24 ingediend had, dat hetzelfde doel nastreeft, maar wat verderop in de tekst.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement nr. 56 betreffende de problematiek van de grote woningen. Dat probleem blijkt inderdaad centraal te staan in de huisvestingscrisis. Er moet hier een grote slag geslagen worden. Er moet in de uit te voeren bouwprojecten een maatregel opgenomen worden om op grote schaal grote woningen te bouwen. Het amendement strekt ertoe in de woningbouwprogramma's op te nemen dat er 50 % van de te bouwen woningen grote woningen moeten zijn. De vraag kan niet gemeten worden, maar het is bekend dat de grote gezinnen langer dan andere moeten wachten op een sociale woning. Die gezinnen kunnen een grote woning op de privé-markt niet betalen en kunnen zich slechts een te kleine woning veroorloven, wat alle problemen met gezondheid, waardigheid, op school en andere tot gevolg heeft. Er zijn dus verschillende aspecten aan verbonden. De enige manier om daaruit te komen is het aantal grote woningen op de openbare markt aanzienlijk te verhogen. Men moet niet alleen rekening houden met de demografische vraag, maar ook met het huidige tekort aan woningen.

De voorzitter merkt op dat de heer Michel Lemaire in zijn amendement nr. 24 een verhouding van 30 % beoogde in het nieuwe punt 5°bis.

*Amendement nr. 24*

De heer Michel Lemaire bevestigt dat zijn amendement nr. 24 betrekking heeft op een tekst die losstaat van het 5° in artikel 31. Men moet nu zijn slag slaan, omdat er veel op het spel staat. In de loop van de tijd heeft men vastgesteld dat de grote gezinnen het moeilijk hebben een woning te vinden, hetzij omdat er te weinig woningen zijn, hetzij omdat de grote woningen nog altijd bewoond worden door wat vroeger gezinnen waren : de beruchte « weduwenwijken »; dat wil zeggen gezinswoningen waar één persoon woont. Men wordt zich ook bewust van de ontworteling van mensen die, na de verandering in de gezinssamenstelling, moeten verhuizen. Die mensen moeten aan de andere kant van een gemeente gaan wonen, wat soms niet vanzelfsprekend is. De grote gezinnen staan vaak zelfs niet meer ingeschreven voor een sociale woning omdat er zeggend geen zijn. De vraag is in werkelijkheid veel groter. In het amendement wordt voorgesteld om, telkens als dat mogelijk is, vast te leggen dat 30 % van de te bouwen woningen grote woningen moet zijn. Er zijn immers omstandigheden waarin het absoluut onmogelijk is om grote woningen te bouwen.

Mevrouw Isabelle Emmerly vraagt of de heer Michel Lemaire kan preciseren wat de zin « telkens als het moge-

*Amendement n° 56*

M. Michel Lemaire signale qu'il avait déposé antérieurement un amendement n° 24 qui vise au même objet, mais qui se situe un peu plus loin dans le texte.

M. Alain Daems justifie son amendement n° 56, concernant la problématique des grands logements. En effet, ce problème apparaît comme central dans la crise du logement. Il faut à cet égard marquer un grand coup. Dans les projets de construction qui doivent être réalisés, il faudra prévoir un mécanisme pour construire massivement des grands logements. L'amendement vise à établir une proportion de 50 % de grands logements dans les programmes de construction de logements. On n'a pas la possibilité de mesurer la demande, mais on sait que les grandes familles doivent attendre plus longtemps que d'autres pour obtenir un logement social. Sur le marché privé, ces familles ne peuvent se payer un grand logement, et ne peuvent se payer qu'un logement trop petit, d'où tous les problèmes d'insalubrité, d'indignité, de difficultés scolaires et autres qui en résultent. Il y a donc des effets multiples. La seule manière d'en sortir est d'augmenter considérablement le nombre de grands logements sur le marché public. Il ne faut pas seulement tenir compte de la demande démographique, mais aussi de l'insuffisance du parc actuel.

Le président fait remarquer que M. Michel Lemaire, dans son amendement n° 24, visait une proportion de 30 %, en créant un point 5°bis.

*Amendement n° 24*

M. Michel Lemaire confirme que son amendement n° 24 fait l'objet d'un texte bien séparé du 5° de l'article 31. Il faut marquer le coup, vu l'importance de l'enjeu. On a constaté au fil du temps que les familles nombreuses ont difficile à se loger, soit qu'il y ait trop peu de logements prévus, soit que les grands logements restent à la disposition de ce qui était auparavant des familles : ce sont les fameux « quartiers de veuves » : c'est-à-dire des logements familiaux occupés par une seule personne. On se rend compte aussi du déracinement des personnes qui, après l'évolution de leur ménage, doivent « muter ». Ces gens doivent aller à l'autre bout d'une commune, ce qui n'est parfois pas évident. Les familles nombreuses ne sont souvent même plus inscrites comme demandeuses d'un logement social, sous prétexte qu'il n'y en a pas. La demande est donc nettement inférieure à la réalité. L'amendement propose d'établir une proportion de 30 % de construction de grands logements chaque fois que c'est possible. Il y a en effet des circonstances où il n'est absolument pas possible de réaliser des grands logements.

Mme Isabelle Emmerly demande si M. Lemaire peut préciser ce que signifie la phrase « Chaque fois que cela

lijk is » betekent : is die beperking van technische aard ? Gaat het om politieke wil ? De bedoeling is niet duidelijk.

De heer Michel Lemaire vindt dat het vooral gaat om een materiële beperking. De spreker dringt aan op het naleven van het besluit dat bepaalde dat er een deel grote woningen moest worden gebouwd.

De heer Jean-Pierre Cornelissen preciseert dat het een omzendbrief betrof, waarvan de bepalingen in de beheersovereenkomst met de BGHM overgenomen zijn.

De heer Michel Lemaire vindt dat de projectontwikkelaars die vastgoedprojecten opstarten, in grote mate rekening moeten houden met de bouw van grote woningen.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat architectuur de kunst is om te bouwen vanuit beperkingen.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat de cdH die richtlijn, binnen de BGHM, had opgesteld. Gebouwen kunnen op een hoek staan, waar er geen ruimte is om grote woningen te bouwen, tenzij er onbetaalbare duplexwoningen van gemaakt worden.

De heer Alain Daems preciseert dat in er in zijn amendement niet gevraagd wordt om in ieder vastgoedproject grote woningen te bouwen. Men moet uitgaan van 50 % voor het gehele investeringsplan. Anders lopen de zaken uit de hand.

De heer Michel Lemaire vindt dat er bij ieder vastgoedproject alles aan gedaan moet worden om grote woningen te bouwen. Waar er tien woningen zijn, moeten er drie woningen voor grote gezinnen gebouwd worden. Wanneer de kinderen uit huis gaan, kunnen de mensen blijven, maar in een kleiner appartement dat zich in hetzelfde gebouw bevindt.

De staatssecretaris verzoekt de commissieleden de teksten niet te streng te maken. Er zijn inderdaad te weinig woningen voor grote gezinnen. Er zijn inderdaad bejaarden die nog in grote woningen wonen, waar zij vroeger hun gezin grootbrachten. Dat verschijnsel moet in ogenschouwen genomen worden. Maar een quotum van 50 % is enorm. Bijna automatische voorwaarden vastleggen is een vols-trekt irreële handelwijze. Men zou succes kunnen boeken als er een percentage van 15 % opgelegd wordt en men daarbovenuit komt. Het amendement van de heer Lemaire lijkt realistischer.

De heer Mostafa Ouezekhti is begaan met de problematiek van de grote gezinnen. Een gezin met drie kinderen van een verschillend geslacht heeft nu al vier kamers nodig. Sommige maatschappijen moeten de ogen sluiten voor een bepaalde mate van overbevolking, want anders kunnen ze die gezinnen geen onderkomen bieden. De spreker gaat

s'avère possible » : cette restriction est-elle d'ordre technique ? S'agit-il d'une volonté politique ? L'intention n'est pas saisissable.

M. Michel Lemaire estime qu'il s'agit surtout d'une contingence au niveau matériel. L'intervenant insiste sur le respect de l'arrêté qui prévoyait une proportion dans la construction de grands logements.

M. Jean-Pierre Cornelissen précise qu'il s'agissait d'une circulaire, dont les termes ont été repris dans le contrat de gestion avec la SLRB.

Pour M. Michel Lemaire, il faut que les promoteurs qui se lancent dans des projets immobiliers tiennent compte de la construction de grands logements, d'une manière significative.

M. Alain Daems rappelle que l'architecture est l'art de construire à partir des contraintes.

M. Michel Lemaire rappelle que c'est le cdH qui avait été l'initiateur, au sein de la SLRB, de cette directive. Il peut y avoir des immeubles d'angle, où il est impossible de construire physiquement des grands logements, à moins d'en faire des duplex hors de prix.

M. Alain Daems précise que dans son amendement, il n'est pas demandé de réaliser des grands logements pour chaque projet immobilier. C'est sur l'ensemble d'un plan d'investissement qu'il faut calculer ces 50 %. Sinon, les choses seraient ingérables.

M. Michel Lemaire pense que chaque fois qu'il y a un projet immobilier, il faut faire son possible pour réaliser des grands logements. Là où il y a dix logements quelque part, il faut faire trois logements pour grandes familles. Quand des enfants partent, les gens peuvent rester, mais dans un appartement plus petit qui se situe dans le même immeuble.

Le secrétaire d'Etat invite les commissaires à ne pas enfermer les textes dans trop de rigidité. Il est vrai qu'il manque des logements pour les grandes familles. Il est vrai que des personnes âgées occupent encore des grands logements, où elles éduquaient leur famille auparavant. Il faut prendre ce phénomène en compte. Mais imposer un quota de 50 % est énorme. Fixer des modalités quasi automatiques est une manière de procéder tout à fait irréaliste. On pourrait marquer le coup en prévoyant un pourcentage de 15 % quand on se situe au-delà de la norme. L'amendement de M. Lemaire paraît plus réaliste.

M. Mostafa Ouezekhti est sensible à la problématique des grandes familles. Aujourd'hui, pour une famille comportant trois enfants de sexe différent, il faut déjà quatre chambres. Certaines sociétés de logement doivent fermer les yeux sur une certaine surpopulation, sinon il n'y a pas moyen de loger ces familles. C'est pourquoi l'orateur mar-



daarom akkoord met het amendement van de heer Daems. Het is echter overdreven om zichzelf te strenge eisen te stellen door een te hoog percentage vast te leggen. Dat verklaart waarom de spreker zegt dat hij ontvankelijker is voor het gematigde argument van de heer Lemaire dat wanneer er gebouwd wordt ervoor gezorgd moet worden dat het aantal woningen binnen eenzelfde gebouw voor grote gezinnen niet minder dan 30 % mag bedragen. Dat is al twee keer zoveel als de huidige 15 %. De spreker heeft wat moeite met 30 %, omdat het een drempelwaarde is. Wat gebeurt er als dat percentage niet gehaald wordt ? Als het een doelstelling betreft, zal de spreker dit amendement steunen.

De heer Michel Lemaire is geen voorstander van te strenge voorwaarden. De heer Grimberghs had een schriftelijke vraag gesteld betreffende het aantal kinderen in de sociale woningen. De maatschappijen zijn geneigd woningen met een en twee kamers te bouwen, omdat ze weten dat daar hoe dan ook grote vraag naar is. Het is moeilijker om grote appartementen te bouwen. Daarom moet er wat druk uitgeoefend worden door te trachten bepaalde praktijken in te voeren. Als men ervan uit gaat dat 30 % van de totale vraag (25.000 gezinnen) grote gezinnen betreft, dan zouden 6.600 gezinnen een grote woning nodig kunnen hebben.

De heer Alain Daems dringt aan op de noodzaak om bewust een percentage te bepalen, wegens het huidige gebrek aan interesse van de maatschappijen voor de bouw van grote woningen. Daarom moet de wetgever deze taak vast omlijnen. Er moet een percentage vastgesteld worden dat hoger is dan het percentage grote gezinnen, want de achterstand moet ingelopen worden. Er moet aangegeven worden in welke gevallen van overmacht men die grote woningen niet hoeft te bouwen. De spreker zegt dat hij bereid is het percentage van 50 % te herzien.

De spreker wenst overigens de stand van zaken te kennen.

De staatssecretaris had inderdaad verklaard, in zijn antwoord op een interpellatie van 4 april 2000, dat er in de beheersovereenkomst een percentage van 40 % was vastgesteld voor woningen met 3 kamers of meer. Destijds, in 2001, was er een tegengestelde ontwikkeling (29 % eind 1990 en 26 % in 2001). De woningen moeten beter beantwoorden aan de verwachtingen van de gezinnen, want nu wachten de grote gezinnen langer dan de andere. De spreker uit zijn twijfels over de toekomstige ontwikkeling, aangezien er prioriteit gegeven wordt aan de renovatie en niet aan het bouwen van nieuwe woningen. Er is enerzijds een percentage dat gehaald moet worden voor de grote sociale woningen binnen het totale woningenbestand (gesteld op 40 % in de beheersovereenkomst) en de bouw van nieuwe sociale woningen. Voor het tweede punt stelt de spreker voor om het aantal grote woningen op 50 % te stellen : het is dan mogelijk de achterstand in te halen en de 40 % te bereiken. De heer Alain Daems herinnert de staatssecretaris

que son accord avec l'amendement de M. Daems. Mais il est exagéré de s'imposer une rigidité en prévoyant un pourcentage trop élevé. C'est pourquoi l'intervenant se dit plus sensible à l'argument modéré de M. Lemaire, en disant que la construction de logements pour des grandes familles doit se faire dans une proportion qui ne peut pas être inférieure à 30 %. C'est déjà le double des 15 % actuels. Les 30 % dérangent un peu l'intervenant, car il s'agit d'une exigence de seuil. Que se passe-t-il si on ne les atteint pas ? Mais s'il s'agit d'un objectif, l'orateur soutiendra cet amendement.

M. Michel Lemaire n'est pas partisan d'une trop grande rigidité. M. Grimberghs avait posé une question écrite concernant le nombre d'enfants dans les logements sociaux. Les sociétés ont tendance à construire des logements d'une et deux chambres, car elles savent qu'il y aura de toutes façons une demande importante pour ce genre de logement. Les grands appartements sont plus difficiles à construire. C'est pourquoi il faut forcer un peu la main, en essayant de pérenniser certaines pratiques. Si on considère que 30 % de la demande totale (25.000 ménages) concerne les grandes familles, c'est 6.600 familles qui pourraient avoir besoin d'un grand logement.

M. Alain Daems insiste sur la nécessité de fixer un chiffre volontariste, qui résulte du manque d'intérêt actuel des sociétés pour la construction de grands logements. C'est pourquoi le législateur doit encadrer cette mission. Il faut un chiffre supérieur au pourcentage de grandes familles, car il y a un retard à rattraper. Il faut indiquer les cas de force majeure pour lesquels on ne construirait pas ces grands logements. L'orateur se dit prêt à revoir le chiffre de 50 %.

Par ailleurs, l'intervenant souhaite connaître l'état de la question.

En effet, le Secrétaire d'Etat avait déclaré, en réponse à une interpellation du 4 avril 2000, que le contrat de gestion prévoyait un chiffre de 40 % de logements de 3 chambres et plus. A cette époque, en 2001, l'évolution allait dans le sens opposé (29 % fin 1990 et 26 % en 2001). Il faut que le parc soit davantage conforme aux attentes des ménages puisque actuellement, les familles nombreuses attendent plus longtemps que les autres. L'orateur fait part de ses doutes quant à l'évolution future, la priorité étant mise sur la rénovation et non pas sur la construction de nouveaux logements. Il y a d'une part un chiffre à atteindre en matière de grands logements sociaux dans l'ensemble du parc (prévu à 40 % dans le contrat de gestion) et la construction de nouveaux logements sociaux. Pour ce deuxième point, l'orateur propose que le nombre de logements de grande taille soit de 50 % : il sera alors possible de rattraper le retard et d'atteindre les 40 %. M. Alain Daems rappelle au secrétaire d'Etat les engagements qu'il avait pris à cet égard

ris aan de verbintenissen die hij hieromtrent aangegaan was in april 2001. Men moet « de handen uit de mouwen steken » om te garanderen dat er een aantal woningen voor de minderbedeelden gebouwd wordt.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat er een besluit genomen is dat bepaalt dat er een aanzienlijk percentage grote woningen gebouwd moet worden wanneer nieuwe gebouwen opgetrokken worden (waarschijnlijk 40 %). De spreker stemt toe in de mogelijkheid om dat percentage te verhogen tot 50 %, zelfs als hij in zijn voorstel de voorkeur gaf aan het bouwen van grote woningen « telkens als het mogelijk is », want het is immers niet altijd mogelijk (stedenbouwkundige problemen, bijvoorbeeld). Amendement nr. 24 heeft tot doel het evenwicht te herstellen. De heer Michel Lemaire deelt mee dat er verbanden bestaan tussen deze problematiek en die van de verplaatsing die tot de ontworteling van gezinnen leidt en die opgelost zou kunnen worden door de bouw van een aanzienlijk aantal grote woningen binnen dezelfde gebouwen zodat de gezinnen niet hoeven te verhuizen.

De heer Alain Daems wijst op de dubbele problematiek die al eerder ter sprake is gekomen. De spreker herinnert ook aan het verzoek aan de staatssecretaris om het ontwerp kader te vernemen : moet men 50 % bereiken voor het hele woningenbestand of gaat het om 50 % van de nieuwbouw ? De spreker zou willen dat iedere maatschappij 50 % grote woningen moet voorzien in het kader van haar meerjarige investeringsplan. Zo krijgt men zekerheid voor de bouw van grote woningen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt het amendement van de heer Lemaire soepeler dan dat van de heer Daems. De spreker vraagt of de staatssecretaris over gegevens beschikt voor de hele sector (aantal gezinnen met zoveel kinderen,...). Er moet ook rekening gehouden worden met de demografische verschillen binnen de gemeenten, omdat de behoeften niet dezelfde zijn.

De heer Alain Daems zegt dat de cijfergegevens in het ontwerp 15 % vermelden.

Het verbaast staatssecretaris Alain Hutchinson dat men die amendementen opnieuw bespreekt. Hij gaat akkoord met het voorstel van de heer Lemaire, want een drempel van 30 % komt overeen met de werkelijke vraag van de gezinnen. Men kan zich moeilijk baseren op de gegevens die de heer Cornelissen heeft gevraagd, want een aantal grote gezinnen schrijft zich niet in op de wachtlijsten, omdat ze goed weten dat er geen woningen beschikbaar zijn.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat het desalniettemin interessant zou zijn om de gegevens aan het verslag toe te voegen.

De staatssecretaris doet die toezegging (zie bijlage 3). Hij stelt voor om het percentage van 15 % te verhogen tot

en april 2001. Il faut « mettre un coup » pour garantir la construction d'un certain nombre de logements aux moins favorisés.

M. Michel Lemaire rappelle qu'un arrêté a été pris, prévoyant un pourcentage significatif de grands logements lors de la création de nouveaux immeubles (sans doute 40 %). L'intervenant s'accorde sur la possibilité de porter ce chiffre à 50 % même si dans sa proposition, il avait préféré proposer la création de grands logements « chaque fois que c'est possible » car en effet ce n'est pas toujours possible (problèmes urbanistiques par exemple). L'amendement n° 24 a pour but de rétablir un équilibre. M. Michel Lemaire fait part des liens entre cette problématique et celle de la mutation qui mène au déracinement des familles et qui pourrait être résolu par la création d'une proportion significative de grands logements au sein des mêmes immeubles, ce qui éviterait aux familles de devoir déménager.

M Alain Daems rappelle la double problématique déjà évoquée plus haut. L'orateur rappelle également la demande faite au secrétaire d'Etat pour connaître le cadre du projet : est-ce pour l'ensemble du parc qu'il faut atteindre 50 %, ou est-ce 50 % des nouvelles constructions ? L'intervenant souhaite que ce soit chaque société qui prévoit 50 % de grands logements dans le cadre de son plan d'investissement pluriannuel. Ceci permet d'avoir une certitude quant à la création de grands logements.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, l'amendement de M. Lemaire est plus souple que celui de M. Daems. L'orateur demande si le secrétaire d'Etat dispose de données au niveau de l'ensemble du secteur (nombre de familles avec tel nombre d'enfants,...). Il faut aussi tenir compte des démographies différentes au sein des communes, les besoins n'étant pas les mêmes.

M Alain Daems signale que dans les chiffres figurant au projet, il est question de 15 %.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson s'étonne qu'on rediscute de ces amendements. Il marque son accord sur la proposition de M. Lemaire, car mettre la barre à 30 % correspond à une réelle demande de la part des familles. On peut difficilement se baser sur les chiffres demandés par M. Cornelissen, car un grand nombre de familles ne s'inscrivent pas sur les listes, sachant bien qu'il n'y a pas de logements disponibles.

M. Jean-Pierre Cornelissen trouve qu'il serait néanmoins intéressant de joindre les chiffres au rapport.

Le secrétaire d'Etat s'y engage (voir annexe 3). Il propose de porter le chiffre de 15 % à 30 % eu égard à la

30 %, gelet op de werkelijke vraag, maar dat soort woningen moet gebouwd worden met de toegekende investeringskredieten, rekening houdend met de architecturale mogelijkheden... De staatssecretaris stelt voor om de nummering aan te passen : het 5<sup>o</sup>bis wordt het 6<sup>o</sup> en de andere nummers schuiven één op.

#### *Amendement nr. 67*

De heer Alain Daems dient amendement nr. 67 in, ter vervanging van amendement nr. 56. De spreker legt uit waarom de oplossing van de heer Lemaire volgens hem niet geschikt is : het is onmogelijk om 40 % (grote woningen) op het gehele sociale woningenbestand te halen (percentage bepaald in artikel 10.30 van de beheersovereenkomst) als men het plafond voor nieuwe woningen zo laag stelt terwijl er in de praktijk al een daling is vastgesteld (29 % in 1994 tot 27 % in 1997). De spreker is dus bereid om het algemene doel van 30 %, voorgesteld door de heer Lemaire, te steunen, maar hij vindt dat de drempel op 50 % moet worden gesteld voor de nieuwe woningen; in het kader van een meerjarig programma is die doelstelling zeker haalbaar.

De heer Michel Lemaire onderstreept dat de toepassing van de regels inzake huisvesting vereenvoudigd moet worden. Als er minder grote woningen zijn, dan komt dat doordat de grote woningen tijdens de renovatie in verschillende kleine worden opgesplitst.

De staatssecretaris legt uit dat de Regering in het kader van het vierjarenplan ervoor gezorgd heeft dat er een maximum aantal grote woningen gebouwd werden, zelfs in het geval van renovatie. Het is beter om een haalbare drempel te stellen : de staatssecretaris volgt liever het amendement van de heer Lemaire, dat een goed compromis is.

De heer Alain Daems wil begrijpen hoe de doelstelling van 40 % bereikt wordt zonder de drempel hoger te stellen, terwijl er al een achterstand is. Als de grens op 30 % wordt gesteld, zal men nooit 40 % halen.

De staatssecretaris verduidelijkt twee punten : 40 % is de doelstelling van de vorige beheersovereenkomst; dat percentage is sindsdien verlaagd. Het gaat overigens niet om 40 % van het woningenbestand, maar 40 % van de investeringen.

#### *Amendement nr. 8*

De heer Alain Bultot verantwoordt zijn amendement betreffende het 10<sup>o</sup> van artikel 31 door te zeggen dat de taken van voorlichting en sociale begeleiding ook inhouden dat er voorlichting gegeven moet worden over het betaamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging.

demande effective, mais il faut que ce type de logements soit réalisable avec les crédits d'investissements accordés, en tenant compte des possibilités architecturales ... Le secrétaire d'Etat suggère que l'on adapte la numérotation : le 5<sup>o</sup>bis devient le 6<sup>o</sup>, et les autres numéros sont décalés.

#### *Amendement n° 67*

M. Alain Daems dépose l'amendement n° 67, remplaçant l'amendement n° 56. L'intervenant explique pourquoi, selon lui, la solution de M. Lemaire n'est pas adéquate : il est impossible d'arriver aux 40 % (de grands logements) sur l'ensemble du parc social (pourcentage prévu dans l'article 10.30 du contrat de gestion), en plaçant un plafond de nouvelles constructions aussi bas alors qu'il y a déjà une diminution dans les faits (29 % en 1994 pour passer à 27 % en 1997). L'orateur est donc prêt à se rallier à l'objectif général de 30 % proposé par M. Lemaire mais estime qu'il faut au moins placer la barre à 50 % pour les nouvelles constructions; sur un programme pluriannuel, cet objectif est tout à fait réalisable.

M. Michel Lemaire souligne qu'il s'agit de faciliter l'application des règles en matière de logement. S'il y a moins de logements de grande taille, c'est parce que, lors des rénovations, les grands logements sont divisés en plusieurs petits.

Le secrétaire d'Etat explique que dans le cadre du plan quadriennal, le gouvernement a veillé à la création d'un maximum de grands logements, et ce même en cas de rénovation. Il est préférable de mettre une barre réalisable : le secrétaire d'Etat préfère s'en tenir à l'amendement de M. Lemaire qui est un bon compromis.

M. Alain Daems souhaite comprendre comment l'objectif des 40 % va être atteint sans mettre la barre plus haut alors qu'il existe déjà un retard. Si la barre est mise à 30 %, les 40 % ne seront jamais atteints.

Le secrétaire d'Etat clarifie deux points : les 40 % sont l'objectif de l'ancien contrat de gestion, chiffre revu à la baisse depuis. Par ailleurs, il ne s'agit pas de 40 % du parc mais de 40 % des investissements.

#### *Amendement n° 8*

M. Alain Bultot justifie son amendement, concernant le 10<sup>o</sup> de l'article 31, par le fait qu'il conviendrait de prévoir, parmi les missions d'information et d'accompagnement social, une information sur l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone.

De staatssecretaris stemt in met dat amendement.

De heer Alain Daems vraagt waarom in dit artikel ook geen verwijzing naar de adviesraad van de huurders wordt opgenomen, aangezien er sprake is van participatie. Zou men niet moeten verduidelijken wat men onder participatie verstaat ?

De staatssecretaris merkt op dat er een afzonderlijk hoofdstuk in de afdeling betreffende de OVM's is opgenomen over de adviesraden van de huurders. Het betreft hier het hoofdstuk over de BGHM.

De heer Alain Daems is van mening dat het handig zou zijn, gelet op de recente vaststelling dat bepaalde maatschappijen zeer actief zijn en andere niet, uitdrukkelijk in de taken van de BGHM te vermelden dat zij voorlichting moet geven over de adviesraden voor de huurders.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de BGHM heeft bijgedragen tot de organisatie van de adviesraden voor de huurders. De BGHM zou zich zelf in de plaats kunnen stellen van de maatschappijen die die verkiezingen niet georganiseerd hebben. Er is verderop in het ontwerp een heel hoofdstuk aan dit onderwerp gewijd. Het is niet nodig om dit artikel aan te vullen.

De voorzitter merkt op dat de zin die de heer Bultot aan zijn amendement wil toevoegen, de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders betreft. In hoeverre heeft die persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid betrekking op het brandgevaar en de preventie van koolstofmonoxidevergiftiging ?

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is de huurders ertoe aan te zetten de branddeuren niet te blokkeren, de brandblussers niet leeg te spuiten, de ventilatie in de badkamer niet dicht te stoppen, enz.

De heer Alain Daems geeft een opmerking van de adviesraad voor de huurders door aangaande artikel 10, 10°, punt 4 van haar advies betreffende de woorden « de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur » : zou de tekst niet iets duidelijker kunnen zijn ?

De staatssecretaris vraagt wat er verder nog vermeld zou moeten worden. Het is moeilijk om ter zake nog duidelijker te zijn. Dat hoort eerder in het uitvoeringsbesluit dan in de wetgeving zelf.

De heer Alain Daems vindt dat de bedoeling van de wetgever in de parlementaire werkzaamheden tot uiting moet komen.

De staatssecretaris preciseert dat de Regering de maatschappijen ertoe zal verplichten lokalen en infrastructuur ter beschikking te stellen om de bewoners bijeen te roepen

Le secrétaire d'Etat marque son accord sur cet amendement.

M. Alain Daems demande pourquoi on ne mettrait pas aussi à cet article une référence au conseil consultatif des locataires, puisque l'on parle de participation. Ne devrait-on pas expliciter ce qu'on entend par participation ?

Le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il existe un chapitre particulier, dans la section consacrée aux SISP, sur les conseils consultatifs des locataires. Ici, on se trouve dans le chapitre consacré à la SLRB.

M. Alain Daems estime qu'il serait utile, étant donnée l'expérience récente en la matière, où on a constaté que certaines sociétés sont très actives et d'autres pas, de placer explicitement dans les missions de la SLRB que celle-ci doit organiser une information concernant les conseils consultatifs des locataires.

Le secrétaire d'Etat rappelle que la SLRB a joué son rôle dans l'organisation des conseils consultatifs des locataires. Elle pourrait même se substituer aux sociétés qui n'ont pas organisé ces élections. Il y a tout un chapitre à ce sujet plus loin dans le projet. Inutile d'en rajouter à cet article.

Le président fait remarquer que la phrase que M. Bultot se propose d'ajouter dans son amendement concerne la responsabilité personnelle et collective des locataires. En quoi cette responsabilité personnelle et collective concerne-t-elle les risques d'incendie et la prévention de l'intoxication au monoxyde de carbone ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'inciter les locataires à ne pas bloquer les portes coupe-feu, ne pas vider les extincteurs, ne pas boucher les aérations des salles de bain, etc.

M. Alain Daems relaie une remarque du conseil consultatif du logement à l'article 10, 10°, point 4 de son avis concernant les mots « la mise à disposition d'infrastructures nécessaires » : le texte ne pourrait-il pas être un peu plus précis ?

Le secrétaire d'Etat demande ce qu'il faudrait mettre de plus. Il est difficile d'être plus précis dans cette matière. Cela pourrait relever davantage de l'arrêté d'application que de la législation elle-même.

M. Alain Daems estime que les travaux parlementaires doivent refléter l'intention du législateur.

Le secrétaire d'Etat précise que le gouvernement imposera aux sociétés de mettre des locaux et des infrastructures pour réunir les habitants et pour faire de l'information. Il

en te informeren. Het is de bedoeling hun een gemeenschappelijk lokaal, materiaal voor de voorlichting, enz. ter beschikking te stellen. Dat gaat verder dan de administratieve relatie met de huurders per post of omzendbrief. Er zijn heel vaak problemen wegens gebrek aan infrastructuur waarmee dergelijke vergaderingen en activiteiten met de huurders kunnen worden georganiseerd.

#### *Amendement nr. 9*

De heer Alain Bultot verantwoordt dit amendement waarmee een 14° aan artikel 31 wordt toegevoegd voor de officiële bekrachtiging van het overlegcomité met de OVM's. Deze aangelegenheid is al geregeld in de beheersovereenkomst. Het amendement beoogt drie aspecten : enerzijds het officieel bekrachtigen van het overleg met de OVM's, waarvoor van elke vergadering van dit comité notulen moeten worden opgesteld die moeten worden overgezonden aan de raad van bestuur van de BGHM; anderzijds zouden de agenda's van de vergaderingen van de raad van bestuur van de BGHM ter informatie aan de federaties overgezonden moeten worden; tot slot voorziet het amendement in het evocatierecht voor alle zaken van algemeen belang die reeds in dit comité aan bod zijn gekomen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat de formulering van dit amendement wel erg gedetailleerd is. Als men dit met andere punten vergelijkt, dan is dit lichtelijk overdreven. Waarin zit overigens het verschil met wat in de beheersovereenkomst wordt bepaald ?

Wat betreft het interpellatierecht, denkt de spreker dat het om een oude eis van de federaties gaat. Gaat men op dit vlak niet iets te ver ?

De heer Alain Bultot preciseert dat de maatschappijen oorspronkelijk waarnemers in de raad van bestuur van de BGHM wilden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt hoe dat evocatierecht in zijn werk zou gaan.

De heer Alain Bultot antwoordt dat de onderwerpen van plaatselijk belang niet behandeld zouden worden. Het overlegcomité is samengesteld uit drie partijen : leden van de raad van bestuur van de BGHM, vertegenwoordigers van de minister en de OVM's. De federaties zouden de raad van bestuur moeten kunnen interpellieren over alle onderwerpen van algemeen belang die reeds in het overlegcomité aan bod zijn gekomen.

De staatssecretaris is van mening dat de formulering van het ingediende amendement een bestaande praktijk bekrachtigt en gebaseerd is op de formulering van de beheersovereenkomst. Die praktijk wordt nu toegepast.

De voorzitter is van mening dat, vanuit wetgevings-technisch standpunt, artikel 37 betreffende de doelstellin-

s'agit de mettre à leur disposition un local communautaire, du matériel pour réaliser de l'information, etc. Cela va au-delà de la relation administrative avec les locataires par courrier ou circulaire. Il est très fréquent d'avoir des problèmes liés à l'absence d'infrastructures permettant ce genre de réunions, permettant des activités avec les locataires.

#### *Amendement n° 9*

M. Alain Bultot justifie cet amendement qui crée un 14° à l'article 31, institutionnalisant le comité de concertation avec les SISF. Cette matière est déjà réglée dans le contrat de gestion. L'amendement vise trois aspects : d'une part pérenniser la concertation avec les SISF, dont chaque réunion doit faire l'objet d'un procès-verbal qui sera transmis au conseil d'administration de la SLRB; d'autre part les ordres du jour des séances du conseil d'administration de la SLRB devraient être transmis pour information aux fédérations; enfin, l'amendement prévoit un droit d'évocation pour toute question d'intérêt général ayant déjà été abordée au sein du comité.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que l'on va très loin dans le détail de la formulation dans cet amendement. Lorsqu'on compare avec d'autres points, il y a ici un goût du détail qui est un peu exagéré. Par ailleurs, quelle est la différence avec ce qui est prévu par le contrat de gestion ?

En ce qui concerne le droit d'interpellation, l'intervenant pense qu'il s'agit d'une vieille revendication des fédérations. Ne va-t-on pas un peu trop loin dans ce domaine ?

M. Alain Bultot précise que les sociétés voulaient au départ des observateurs au conseil d'administration de la SLRB.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande comment fonctionnerait ce droit d'évocation.

M. Alain Bultot répond que les sujets d'intérêt local ne seraient pas abordés. Le comité de concertation est composé de manière tripartite : des membres du conseil d'administration de la SLRB, des représentants du ministre et des SISF. Il faudrait que les fédérations puissent interpellier le conseil d'administration sur tout sujet d'intérêt général qui aurait déjà été discuté au comité de concertation.

Le secrétaire d'Etat estime que l'amendement déposé, pour l'essentiel de sa formulation, formalise une pratique existante, et s'inspire de la formulation du contrat de gestion. Cette pratique est effective pour l'instant.

Le président estime que du point de vue légistique, il faudrait modifier en conséquence l'article 37, concernant



gen van de beheersovereenkomst dienovereenkomstig zou moeten worden aangepast. Mag de inhoud van de beheersovereenkomst overigens van maatschappij tot maatschappij verschillen ?

De heer Alain Bultot zegt dat dit niet mag. Er is een beheersovereenkomst op twee niveaus : een beheersovereenkomst tussen het Gewest en de BGHM en een beheersovereenkomst tussen de BGHM en elke OVM, waarin de bijzonderheden geregeld worden.

*Subamendement nr. 60 (op amendement nr. 9)*

De heer Jean-Pierre Cornelissen verantwoordt zijn subamendement door te zeggen dat de door de heer Bultot voorgestelde formulering in amendement nr. 9 te gedetailleerd is, wat vanuit wetgevingstechnisch oogpunt niet nodig is. Zo heeft het aldus geformuleerde amendement nr. 9 bijvoorbeeld tot gevolg dat wanneer er overleg is en een van de partijen niet tevreden is, het mogelijk is de raad van bestuur van de BGHM te interpellieren, wat voor problemen zal zorgen. De heer Cornelissen stelt derhalve voor om de tekst die op de eerste zin volgt, te vervangen door een regeringsmachtiging.

De heer Alain Bultot legt uit dat het niet de bedoeling is om terug te komen op een beslissing in het geval van een negatieve beslissing, aangezien het overlegcomité slechts een raadgevend orgaan is en geen beslissingen kan nemen. De reikwijdte van deze maatregel is beperkt tot het blokkeren, het dossier kan dan aan de BGHM (de enige die in dat geval een beslissing kan nemen) worden overgedragen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen legt uit dat als het in het overlegcomité tot blokkeren komt, dat in de notulen wordt vermeld. De raad van bestuur wordt dus op de hoogte gesteld. De spreker legt ook uit dat hij met amendement nr. 9 vreest voor een verminderd toezicht.

De staatssecretaris kan het amendement en het subamendement aanvaarden. Voor een ordonnantie zou amendement nr. 9 te gedetailleerd zijn. Het subamendement is een intelligente wijziging.

\*  
\* \*

De heer Alain Daems wil graag uitleg krijgen over het 12° en het 13°. Die twee punten zijn nieuw ten opzichte van de bestaande wetgeving. Het 12° voorziet in een cel voor de ontwikkeling en bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's. Het 13° voorziet in overleg met ambtenaren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoe zit dat precies ?

De staatssecretaris preciseert dat het de bedoeling is de BGHM wettelijk ertoe te machtigen dat overleg te voeren. De twee punten stemmen overeen met een praktijk in de

les objectifs du contrat de gestion. Par ailleurs, le contenu du contrat de gestion peut-il être différent d'une société à l'autre ?

M. Alain Bultot répond négativement : il existe deux niveaux de contrats de gestion : il y a un contrat de gestion entre la Région et la SLRB, et un contrat de gestion entre la SLRB et chacune des SISP, qui règle les particularités.

*Sous-amendement n° 60 (à l'amendement n° 9)*

M. Jean-Pierre Cornelissen justifie son sous-amendement par le fait que la formulation proposée par M. Bultot dans son amendement n° 9 donne une foule de détails qui, du point de vue légistique, ne sont pas nécessaires. Par exemple, l'amendement n° 9 tel qu'il est rédigé implique que quand il y a une concertation et que l'une des parties n'est pas satisfaite, il est possible d'interpeller le Conseil d'administration de la SLRB, ce qui posera problème. M. Cornelissen propose donc de remplacer ce qui suit la première phrase par une habilitation au Gouvernement.

M. Alain Bultot explique qu'il ne s'agit pas de revenir sur une décision dans le cas d'une décision défavorable puisque le comité de concertation n'est qu'un organe consultatif et non décisionnel. La portée de ce mécanisme se limite au cas du blocage, il permet de transmettre le dossier à la SLRB (seul capable de prendre une décision en l'espèce).

M. Jean-Pierre Cornelissen explique que s'il y a blocage au niveau du comité de concertation, il y a transcription au procès-verbal. Le Conseil d'Administration est donc informé. L'orateur explique encore qu'il voit dans l'amendement n° 9 un risque de diminuer le rôle de la tutelle.

Le secrétaire d'Etat peut accepter l'amendement et le sous-amendement. Pour une ordonnance, l'amendement n° 9 rentrait trop dans le détail. Le sous-amendement est une modification intelligente.

\*  
\* \*

M. Alain Daems souhaite obtenir une explication sur les points 12° et 13°. Ces deux points sont nouveaux par rapport à la législation existante. Le 12° prévoit une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP. Le 13° prévoit d'organiser une concertation avec des fonctionnaires de la Région de Bruxelles-Capitale. Qu'en est-il exactement ?

Le secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit d'habiliter légalement la SLRB à réaliser cette concertation. Les deux points correspondent à une pratique dans le logement social. Le

sociale huisvesting. Het 13° vloeit voort uit problemen die sommige maatschappijen hebben gehad met de gedelegeerd ambtenaar en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen in bepaalde renovatiedossiers. De KCML wil het patrimonium beschermen, maar blokkeert daardoor de werken. Er moet dus overleg georganiseerd worden tussen de partijen. De BGHM verkeert absoluut in de gelegenheid om dat te doen, om te trachten een noodzakelijke consensus te bereiken.

Voor « *Le Logis* » stond bijvoorbeeld op het programma dat de daken geïsoleerd zouden worden. De KCML heeft dat geweigerd, waardoor de huurders nu veel warmte verliezen en bijgevolg hogere kosten hebben. In de Marbotinstraat heeft de KCML geweigerd dubbele beglazing te laten aanbrengen, wat overdreven lijkt. De eisen van de KCML zorgen er bovendien voor dat sommige renovatiekosten explosief stijgen.

De heer Yaron Pesztat is in verlegenheid gebracht door de opmerkingen van de staatssecretaris. De tussenkomst van de KCML is niet misplaatst. Het gaat om het naleven van de wet. Er staat een aanvrager niets in de weg om vooraf advies aan de KCML te vragen over zijn project voordat hij het indient.

De staatssecretaris antwoordt dat men daarom in dit artikel de BGHM verzoekt het voortouw te nemen door de commissie tot overleg te dwingen. De KCML is vaak uitermate streng. Sommige leden hebben zelfs gezegd dat de Cité Moderne een museum zou moeten worden en dat die niet meer voor sociale huisvesting zou mogen worden gebruikt. Dat slaat alles !

De heer Yaron Pesztat vindt dat als men het niet eens is met het advies van de KCML, men altijd bezwaar kan aantekenen bij de Regering. Die mogelijkheid is in de OOPS opgenomen.

De staatssecretaris bevestigt dat, maar die bepaling is recent, terwijl de dossiers al jarenlang aanslepen.

De heer Yaron Pesztat is van mening dat men geen voorkeuroverleg kan organiseren met een particuliere aanvrager die de OVM's en de BGHM zouden zijn. Daarvoor zou de OOPS gewijzigd moeten worden. Als men een specifieke, structurele cel zou oprichten, dan zou dat problemen kunnen opleveren en zou men bezwaren kunnen indienen.

De staatssecretaris preciseert dat het 13° van artikel 31 het overleg stelselmatig zal regelen wanneer dat nodig is om ervoor te zorgen dat de dossiers degelijk behandeld worden. Het is alleen de bedoeling om, indien nodig, de administratieve betrekkingen met de KCML te verbeteren.

De heer Alain Daems merkt op dat het 5° van artikel 31 eveneens woningen voor mindervaliden ter sprake brengt.

point 13° résulte des problèmes qu'ont éprouvés certaines sociétés avec le fonctionnaire délégué et avec la Commission Royale des Monuments et Sites, dans certains dossiers de rénovation. La CRMS veut conserver le patrimoine, mais ce faisant, bloque les travaux. Il faut donc organiser un lieu de concertation entre les uns et les autres. La SLRB est idéalement située pour ce faire, pour essayer de trouver le consensus nécessaire.

Au Logis par exemple il était prévu de mettre une isolation sous les toits. La CRMS a refusé, ce qui occasionne maintenant aux locataires de grandes pertes de chaleur, et augmente considérablement leurs charges. De même, à Marbotin, la CRMS a défendu d'installer du double vitrage, ce qui semble excessif. Par ailleurs, les exigences de la CRMS font exploser certains coûts de rénovation.

M. Yaron Pesztat est embarrassé par les propos du secrétaire d'Etat. L'intervention de la CRMS n'est pas intempérative. Il s'agit du respect de la loi. Rien n'empêche un demandeur de soumettre anticipativement son projet à la CRMS pour avis avant de l'introduire.

Le secrétaire d'Etat répond que c'est la raison pour laquelle on demande dans cet article que la SLRB prenne les devants en la poussant à la concertation. La CRMS est souvent d'une rigidité sans commune mesure. Certains de ses membres ont même déclaré que la Cité Moderne devait devenir un musée, et qu'elle ne devait plus servir au logement social. C'est un comble!

M. Yaron Pesztat estime que si l'on est pas d'accord avec l'avis donné par la CRMS, on peut toujours faire des recours au gouvernement. C'est une possibilité qui existe désormais dans l'OOPU.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative, mais cette disposition est récente, alors que les dossiers traînent depuis des années.

M. Yaron Pesztat estime qu'on ne peut pas organiser une concertation privilégiée avec un demandeur particulier que seraient les SISP et la SLRB. Il faudrait pour ce faire modifier l'OOPU. En effet, si on crée une cellule particulière, structurelle, cela risque de poser des problèmes et devoir déposer des recours.

Le secrétaire d'Etat précise que le point 13° de l'article 31 va organiser systématiquement la concertation quand il y a lieu de le faire pour favoriser le bon traitement des dossiers. Il s'agit juste d'améliorer les relations administratives avec la CRMS s'il y a lieu.

M. Alain Daems relève que le point 5° de l'article 31 parle également des constructions pour les personnes han-

Is het mogelijk om informatie te krijgen om te weten wat de huidige vraag is ? Welke mensen dienen een aanvraag voor een sociale woning in ? Heeft de staatssecretaris cijfergegevens hierover ?

De staatssecretaris antwoordt dat deze bepaling niet verzonden is, maar dat die in de vorige ordonnantie stond. De staatssecretaris is niet onmiddellijk in staat om precieze cijfergegevens over mindervaliden te verstrekken. Daarvoor zou een schriftelijke vraag zich prima lenen. De staatssecretaris preciseert dat hij hierover momenteel in onderhandeling is met het Woningfonds. Er zijn al een aantal aangepaste woningen : bredere deuren, ad hoc uitrusting, enz. Het Fonds werkt ook met geestelijk gehandicapten. De BGHM zal al die gegevens moeten opvragen.

De heer Alain Daems heeft enkele percentages betreffende die specifieke vraag nodig om zich een idee te kunnen vormen.

De staatssecretaris antwoordt dat de inrichting vooral aangepast is voor lichamelijk gehandicapten, niet voor geestelijk gehandicapten : bijzondere voorzieningen voor het bad, de wc, enz.

De heer Alain Daems weet dat een blinde bijvoorbeeld een woning kan krijgen. Daarvoor zijn kleine aanpassingen nodig die bijvoorbeeld ook in een privé-woning mogelijk zijn. De spreker wijst erop dat de kans bestaat dat men de achterstand ter zake maar moeilijk kan inhalen als men daar geen aandacht aan besteedt.

De heer Yaron Pesztat vestigt de aandacht van de staatssecretaris ook op de formulering van het 13° : er staat de gedelegeerd ambtenaren van de dienst stedenbouw : het gaat om de gedelegeerd ambtenaar of de ambtenaren van de dienst stedenbouw.

De staatssecretaris preciseert dat men hieronder « de door de dienst gedelegeerde ambtenaren » moet verstaan. Dat punt moet dus anders geformuleerd worden.

\*  
\* \*

#### Stemmingen

Amendement nr. 31 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 6 wordt ingetrokken door de indiener ervan.

Amendement nr. 66, dat amendement nr. 6 vervangt, wordt verworpen met 7 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

dicapées. Est-il possible d'obtenir quelques éléments pour savoir quelle est la demande qui existe en ce moment. Quel type de personnes introduisent une demande dans le logement social ? Le secrétaire d'Etat dispose-t-il de chiffres en la matière ?

Le secrétaire d'Etat répond que cette disposition n'a pas été inventée, elle se trouvait dans l'ordonnance précédente. En ce qui concerne les chiffres précis des demandes de personnes handicapées, le secrétaire d'Etat n'a pas les moyens de répondre immédiatement. Cela pourrait très bien se faire dans le cadre d'une question écrite. Le secrétaire d'Etat précise qu'il est pour le moment en pourparlers avec le Fonds du Logement à ce sujet. Il existe déjà un certain nombre de logements adaptés : portes élargies, équipements ad hoc, etc. Le Fonds travaille aussi avec des personnes handicapées mentales. La SLRB devra demander l'ensemble de ces chiffres.

M. Alain Daems a besoin d'obtenir quelques pourcentages concernant cette demande particulière, afin de se faire une idée.

Le secrétaire d'Etat répond que les aménagements sont surtout prévus pour les personnes handicapées physiques, pas pour les personnes handicapées mentales : accès particulier au bain, à la toilette, etc.

M. Alain Daems sait qu'il est possible, par exemple pour un aveugle, d'obtenir un logement. Cela demande des adaptations suffisamment légères pour être réalisées par exemple dans un logement privé. L'intervenant attire l'attention sur le fait qu'on risque d'avoir du mal à résorber un retard en la matière si on n'y fait pas attention.

M. Yaron Pesztat attire encore l'attention du secrétaire d'Etat sur la formulation du point 13° : on parle des fonctionnaires délégués du service d'urbanisme : il s'agit soit du fonctionnaire délégué, soit des fonctionnaires du service d'urbanisme.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il faut entendre « les fonctionnaires délégués par le service ». Il faudra donc reformuler ce point.

\*  
\* \*

#### Votes

L'amendement n° 31 est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 6 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 66, remplaçant l'amendement n° 6, est rejeté par 7 voix contre 3 et 1 abstention.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 67, dat amendement nr. 56 vervangt, wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 24 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

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

Subamendement nr. 60 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 9 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het ontworpen artikel 31 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

\*  
\* \*

#### *Artikel 32 (ontworpen)*

##### *Amendement nr. 40*

De heer Alain Daems legt uit dat amendement nr. 40 ertoe strekt een technische correctie aan te brengen : het gaat erom het begrip « gebouw » in zijn geheel te vervangen door het begrip « gedeelten van gebouwen ».

De staatssecretaris keurt de wijziging voorgesteld door de heer Daems goed.

##### *Amendement nr. 57*

De heer Alain Daems hoopt dat dit amendement geen probleem vormt.

De staatssecretaris verwijst naar de besprekingen over artikel 31 en stelt voor dat dit amendement verworpen wordt.

##### *Amendement nr. 39*

De heer Alain Daems legt uit dat het hier gaat om een overname van de bepalingen van 1993. Het amendement voorziet in een verplicht jaarverslag ten laste van de BGHM dat naar de regering en de Raad gestuurd moet worden.

L'amendement n° 7 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 67, remplaçant l'amendement n° 56, est rejeté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 24 est adopté par 9 voix contre 2.

L'amendement n° 8 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Le sous-amendement n° 60 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 9, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'article 31 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 2.

\*  
\* \*

#### *Article 32 (en projet)*

##### *Amendement n° 40*

M Alain Daems explique que l'amendement n° 40 a pour but d'apporter une correction technique : il s'agit de remplacer la notion d'immeuble dans sa globalité par la notion de parties d'immeubles.

Le secrétaire d'Etat approuve la modification proposée par M. Daems.

##### *Amendement n° 57*

M. Alain Daems espère que cet amendement ne posera pas de problème.

Le secrétaire d'Etat renvoie aux discussions concernant l'article 31, et propose le rejet de cet amendement.

##### *Amendement n° 39*

M. Alain Daems explique qu'il s'agit d'une reprise de ce qui était prévu en 1993. L'amendement prévoit un rapport annuel obligatoire pris en charge par la SLRB et envoyé au gouvernement et au Conseil.

*Subamendement nr. 54 (op amendement nr. 39)*

De heer Alain Bultot geeft een toelichting : het amendement strekt ertoe de tekst te verduidelijken door overlappingsen te voorkomen. De spreker verwijst voor de rest naar de schriftelijke verantwoording bij het amendement.

De staatssecretaris is voorstander van het amendement en het subamendement.

**Stemmingen**

Amendement nr. 40 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Amendement nr. 57 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Subamendement nr. 54 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 39, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Het aldus gesubamendeerde ontworpen artikel 32 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

*Artikelen 33 tot 36 (ontworpen)*

De ontworpen artikelen 33 tot 36 lokken geen opmerkingen uit. Zij worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 37 (ontworpen)**Amendement nr. 10*

De heer Alain Bultot legt uit dat in de veronderstelling dat het toezicht van de BGHM op de OVM's wettelijk of via een beheersovereenkomst geregeld wordt, dit amendement ertoe strekt elke partij de mogelijkheid te geven om een beheersovereenkomst te sluiten. Men keert dus terug naar de situatie van 1993.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat de tekst van de regering een duidelijk onderscheid tussen de actoren maakt. Ingeval de OVM zou weigeren een beheersovereenkomst te sluiten, zou zij onder de wettelijke regeling vallen. De tekst van de heer Bultot heeft als gevolg dat de twee overheden op een voet van gelijkheid behandeld worden, wat in strijd is met de algemene teneur van de tekst : het initiatiefrecht komt enkel de toezichthoudende overheid toe en niet de OVM's.

De heer Alain Bultot herinnert eraan dat artikel 17, § 2, van de ordonnantie van 1993 de OVM's de mogelijkheid

*Sous-amendement n° 54 (à l'amendement n° 39)*

M. Alain Bultot présente le sous-amendement : il vise à clarifier le texte en évitant par exemple les redondances. L'orateur renvoie pour le reste à la justification écrite de l'amendement.

Le secrétaire d'Etat se montre favorable à l'amendement et au sous-amendement.

**Votes**

L'amendement n° 40 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'amendement n° 57 est rejeté par 8 voix contre 2.

Le sous-amendement n° 54 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'amendement n° 39, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 32 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Articles 33 à 36 (en projet)*

Les articles 33 à 36 en projet n'appellent aucun commentaire. Ils sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

*Article 37 (en projet)**Amendement n° 10*

M. Alain Bultot explique que, dans l'hypothèse où la tutelle qu'exerce la SLRB envers les SISP est réglée soit par règlement, soit au moyen d'un contrat de gestion, cet amendement a pour but de permettre à chacune des parties d'initier la conclusion d'un contrat de gestion. C'est le retour à ce qui était prévu en 1993.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que le texte du gouvernement permet de bien différencier les acteurs. Dans le cas où la SISP refuserait de conclure un contrat de gestion, elle tomberait sous le coup du règlement. Le texte de M. Bultot a pour effet de mettre les deux autorités sur un même pied, ce qui est contraire à l'esprit général du texte : le rôle d'initiative revient exclusivement à la tutelle et non aux SISP.

M. Alain Bultot rappelle que l'ordonnance de 1993, en son article 17 § 2, prévoyait pour les SISP la possibilité de



gaf om een beheersovereenkomst te sluiten. Voorheen hadden trouwens enkel de OVM's het initiatiefrecht en niet de BGHM.

De heer Jean-Pierre Cornelissen legt uit dat de tekst van het ontwerp de vrucht is van regeringsakkoorden. Hij vraagt dus wat het standpunt van de regering over dit amendement is.

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de staatssecretaris, wijst erop dat de beheersovereenkomst geen gewoon contract is, omdat het niet zoals in het burgerlijk recht om twee partijen bij het contract gaat die op gelijke voet staan. In dit geval is de BGHM de toezichthoudende overheid en legt die een overeenkomst op aan de OVM. De OVM heeft natuurlijk het recht om een beheersovereenkomst voor te stellen (zoals zij bijvoorbeeld ook het recht heeft om de BGHM in gebreke te stellen, het uitblijven van beslissingen aan de kaak te stellen, ...). Maar een en ander moet genuanceerd worden : juridisch gezien heeft de toezichthoudende overheid altijd het initiatiefrecht.

De heer Alain Bultot trekt zijn amendement in.

### Stemming

Het ontworpen artikel 37 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 38 (ontworpen)*

Artikel 38 (ontworpen) lokt geen opmerkingen uit, het wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

\*  
\* \*

De heer Alain Daems licht zijn onthouding bij alle artikelen toe. Een code kan twee doelen hebben : ofwel overnemen wat bestaat en er een enkele tekst van maken, ofwel de bestaande teksten wijzigen. Hier worden de twee zaken samen gedaan. Men had de parlementsleden de verschillende wijzigingen moeten voorleggen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat hij reeds een uiteenzetting gegeven heeft tijdens de eerste vergadering op 18 november 2003. De toelichting bij de artikelen geeft volledige en gedetailleerde informatie bij elk artikel. Het is waar dat er soms bepaalde referenties ontbreken, maar het is niet de bedoeling om bepaalde zaken te verbergen.

\*  
\* \*

conclure un contrat de gestion. Auparavant, le pouvoir d'initiative revenait d'ailleurs exclusivement aux SISP, et non pas à la SLRB.

M. Jean-Pierre Cornelissen explique que le texte du projet est le fruit d'accords gouvernementaux. Il souhaite donc avoir la position du Gouvernement sur cet amendement.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du Secrétaire d'Etat, fait remarquer que le contrat de gestion n'est pas un contrat ordinaire car il ne s'agit pas, comme en droit civil, de deux parties contractantes sur un pied d'égalité. Dans ce cas-ci, la SLRB, qui est le pouvoir de tutelle, impose un contrat à la SISP. La SISP a évidemment le droit de proposer un contrat de gestion (de même qu'elle a par exemple le droit de mettre la SLRB en demeure, d'attaquer sa carence, ...). Mais il y a une nuance à apporter : juridiquement parlant, le pouvoir d'initiative revient toujours à l'autorité de tutelle.

M. Alain Bultot retire son amendement.

### Vote

L'article 37 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 38 (en projet)*

L'article 38 en projet n'appelle aucun commentaire, il est adopté par 9 voix et 1 abstention.

\*  
\* \*

M Alain Daems justifie son abstention à tous les articles. Un code peut avoir deux buts : soit reprendre ce qui existe et le refondre en un seul texte, soit modifier les textes existants. Ici, les deux choses se font en même temps. Il aurait fallu présenter aux parlementaires les différentes modifications.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il a déjà donné un exposé explicatif lors de la première réunion, le 18 novembre 2003. Par ailleurs, le commentaire des articles donne des explications complètes et fouillées article par article. Il est vrai qu'il manque parfois certaines références, mais le but n'est pas d'occulter quoi que ce soit.

\*  
\* \*

*Artikel 39 (ontworpen)*

De heer Alain Daems wenst uitleg over de woorden « onteigenen per gebied ».

De staatssecretaris legt uit dat deze woorden niet nieuw zijn en reeds voorkomen in de ordonnantie op de BGHM.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 39 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 40 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire tracht de tekst te begrijpen via een concreet voorbeeld : het geval van de kazernes Rolin. Is dit artikel van toepassing op dit geval ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen antwoordt bevestigend.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 40 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikelen 41 en 42 (ontworpen)*

De artikelen 41 en 42 (ontworpen) lokken geen opmerkingen uit. Ze worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 43 (ontworpen)*

De heer Alain Daems wenst informatie over de woorden « andere financieringswijzen ».

De staatssecretaris vertelt dat deze bepaling geldt voor alle gewestelijke semi-overheidsinstellingen en overheidsorganen. Zij legt een vergunning van de regering op voor het geval andere financieringswijzen gebruikt zouden worden, zoals een lening bij de EIB.

De heer Alain Daems denkt dat artikel 41 daaraan tegemoet moet komen. Wat is dan de rol van artikel 43 ?

De heer Jérôme Sohier vindt artikel 43 ruimer dan artikel 41. Dit laatste heeft enkel betrekking op de leningen terwijl artikel 43 op alle financieringswijzen betrekking heeft, zoals de schenkingen met last, de legaten ... Het gaat om een open bepaling.

*Article 39 (en projet)*

M. Alain Daems souhaite recevoir une explication sur les termes « exproprier par zones ».

Le secrétaire d'Etat explique que ce terme n'est pas neuf, il figure déjà dans l'ordonnance sur la SLRB.

**Vote**

L'article 39 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 40 (en projet)*

M. Michel Lemaire essaye de voir clair par un exemple concret : le cas des casernes Rolin. Ce cas est-il visé par cet article ?

M. Jean-Pierre Cornelissen répond par l'affirmative.

**Vote**

L'article 40 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Articles 41 et 42 (en projet)*

Les articles 41 et 42 en projet n'appellent aucun commentaire. Ils sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

*Article 43 (en projet)*

M. Alain Daems désire obtenir des informations sur les termes « autres modes de financement ».

Le secrétaire d'Etat explique que cette disposition vaut pour l'ensemble des pararégionaux et des organismes publics. Elle vise à l'obtention d'une autorisation gouvernementale pour le cas où d'autres modes de financement seraient utilisés, par exemple un emprunt auprès de la BEI.

M. Alain Daems pense que c'est le rôle de l'article 41 de répondre à cette problématique. Quel est dès lors le rôle de l'article 43 ?

M. Jérôme Sohier estime que l'article 43 est plus général que l'article 41. Celui-ci vise exclusivement les emprunts tandis que l'article 43 vise toutes les autres formes de financement, comme les donations avec charge, les legs ... Il s'agit d'une disposition ouverte.

De heer Michel Lemaire vraagt zich af of in het geval van het toekomstplan van de huisvesting, een gemengde financiering in het kader van onderhandelingen met de instellingen een goed voorbeeld is van een andere financieringswijze die geen lening is.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

### Stemming

Het ontworpen artikel 43 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 44 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt meer informatie over dit artikel.

De staatssecretaris legt uit dat het ertoe strekt de bouw van nieuwe sociale woningen te bestendigen. Het heeft betrekking op de erkenning van maatschappijen om te voorkomen dat socialehuisvestingsmaatschappijen de sector van de sociale huisvesting verlaten.

De heer Alain Daems vindt dat de tekst een resem criteria zou moeten bevatten om deze erkenning te krijgen.

De staatssecretaris antwoordt dat de regering daarvoor zal zorgen.

#### *Amendement nr. 11*

De heer Alain Bultot legt uit dat het de bedoeling is een technische correctie in paragraaf 1 aan te brengen : de OVM's hebben niet als enige opdracht sociale woningen ter beschikking te stellen. Zij moeten ook instaan voor een aantal andere opdrachten (sociale begeleiding, renovatie, ...). Zij moeten in staat zijn deel te nemen in sociale verhuurkantoren of hun openbaarbeheersrecht uit te oefenen.

De heer Alain Daems stelt een vraag over paragraaf 9 : is het recht van het Gewest om in te tekenen op het kapitaal van een maatschappij een tegemoetkoming aan een bestaand probleem van een maatschappij in het bijzonder, of is dat een algemene maatregel ? Waarom tekent het Gewest in dat geval in op hun kapitaal op initiatief van de OVM's ?

De staatssecretaris zal dit antwoord verstrekken.

De heer Alain Daems meent dat deze vraag politiek belangrijk is, aangezien het Gewest meerderheidsaandeelhouder kan worden en dus de bouw van sociale woningen voor zijn rekening kan nemen.

M. Michel Lemaire se demande si, dans l'hypothèse du plan d'avenir du logement, un financement mixte contracté dans le cadre de négociations avec des acteurs institutionnels est un bon exemple « d'autres sources de financement » qui ne soit pas un emprunt.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

### Vote

L'article 43 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 44 (en projet)*

M. Alain Daems demande un complément d'information sur cet article.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il vise à garantir la pérennité de la création de logements sociaux. Il concerne l'agrément des sociétés pour éviter que des sociétés de logements sociaux ne quittent le giron du logement social.

M. Alain Daems estime que le texte devrait prévoir une série de critères pour l'obtention de cet agrément.

Le secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement s'en chargera.

#### *Amendement n° 11*

M. Alain Bultot explique qu'il s'agit d'apporter une correction technique au paragraphe 1<sup>er</sup> : les SISP n'ont pas comme seule mission de mettre à disposition des logements sociaux. Elles doivent aussi prendre en charge un certain nombre d'autres missions (accompagnement social, rénovations, ...). Elles doivent être capables de participer à des agences immobilières sociales ou d'exercer leur droit de gestion publique.

M. Alain Daems pose une question sur le paragraphe 9 : le droit de souscription de la Région dans le capital d'une société vise-t-il à répondre à la problématique actuelle d'une société spécifique, désireuse de quitter le logement social, ou est-ce une disposition plus générale ? Dans ce cas, pourquoi est-ce sur l'initiative des SISP que la Région prend une participation à leur capital ? Est-ce que cette prise de capital peut être supérieure à 50 % ?

Le secrétaire d'Etat apportera sa réponse.

M. Alain Daems estime que cette question a une importance politique non négligeable, puisqu'il est possible pour la Région de devenir actionnaire majoritaire et donc de reprendre la construction des logements sociaux à son compte.

De heer Michel Lemaire vraagt zich af of het niet gaat om de maatschappijen in financiële moeilijkheden.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend : het gaat om een aanvraag van bepaalde OVM's om een nieuwe gewestelijke kapitaalbreng om hun schulden af te lossen.

De heer Philippe Van Cranem vraagt bij § 3 hoe de terugbetaling van de verkoopwaarde tegen de actuele marktprijs berekend zal worden.

De staatssecretaris legt uit dat het thans zeer moeilijk is voor een OVM om het systeem te verlaten. Na de goedkeuring van de ordonnantie wordt dat nog moeilijker. Indien dat het geval zou zijn, zou het om een kadastrale expertise gaan die de verkoopwaarde van de gebouwen van de OVM opnieuw zou schatten.

### Stemmingen

Amendement nr. 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 44 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

De heer Michel Lemaire verantwoordt zijn onthouding door het feit dat hij op de uitleg van de staatssecretaris wacht.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn onthouding : de tekst is zeer wazig en lijkt niet erg evenwichtig.

### *Artikel 45 (ontworpen)*

Het ontworpen artikel 45 lokt geen opmerkingen uit en wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

### *Artikel 46 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 61*

De heer Michel Lemaire geeft de volgende toelichting bij zijn amendement : de Regering heeft niet het recht om een vertegenwoordiger aan te wijzen binnen de raad van bestuur, ook al heeft die maar een raadgevende stem. Ofwel is het Gewest aandeelhouder en wordt door het Gewest vertegenwoordigd, ofwel is het Gewest geen aandeelhouder en heeft het geen enkele reden om vertegenwoordigd te zijn.

De heer Alain Daems legt uit dat het artikel overgenomen is uit de ordonnantie van 1993, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 1997. De spreker vraagt zich dan ook

M. Michel Lemaire se demande s'il ne s'agit pas du cas des sociétés en difficulté financière.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : il s'agit d'une demande de certaines SISP de recapitalisation par la Région en vue d'épurer leurs dettes.

M. Philippe van Cranem demande, au § 3, comment sera calculé le remboursement de la valeur vénale actualisée du marché.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il est déjà très difficile actuellement pour une SISP de sortir du système. Ce sera encore plus difficile après le vote de l'ordonnance. Si c'était le cas, il s'agirait d'une expertise cadastrale qui permettrait de réévaluer la valeur vénale des biens de la SISP.

### Votes

L'amendement n° 11 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 44 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

M. Michel Lemaire justifie son abstention par le fait qu'il attend les explications du secrétaire d'Etat.

M. Alain Daems justifie son abstention : le texte est très nébuleux et ne semble pas très équitable.

### *Article 45 (en projet)*

L'article 45 en projet n'appelle aucun commentaire. Il est adopté par 9 voix et 1 abstention.

### *Article 46 (en projet)*

#### *Amendement n° 61*

M. Michel Lemaire explique ainsi son amendement : rien ne justifie le droit pour le Gouvernement de nommer un représentant au sein du Conseil d'administration, même avec voix consultative. Soit la Région est actionnaire et y est donc représentée, soit elle n'est pas actionnaire et n'a aucune raison d'y être représentée.

M. Alain Daems explique que l'article est une reprise de l'ordonnance de 1993 tel que modifiée par l'ordonnance de 1997. L'orateur se demande dès lors pourquoi un alinéa se

af waarom een alinea uit de ordonnantie van 1997 geschrapt is (art. 4, voorlaatste zin : « het gemeenteraadslid of de gemeenteraadsliden die op eenzelfde lijst gekozen zijn worden als een fractie beschouwd »).

De heer Jean-Pierre Cornelissen wenst meer informatie over de opdracht van deze vertegenwoordigers met een raadgevende stem. De spreker maakt een vergelijking met het systeem van de regeringscommissaris dat vóór 1993 van toepassing was. In 1993 is dat systeem vervangen door andere controlemethodes (bedrijfsrevisoren, sociale afgevaardigden, ...). Wat zal, naast deze twee specifieke opdrachten, de taak zijn van deze vertegenwoordiger van de regering binnen de raden van bestuur van de OVM's ?

De staatssecretaris legt uit dat het artikel twee doelen nastreeft : enerzijds voor de gemeenten en de OCMW's zorgen voor de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de oppositie, en anderzijds is het mogelijk dat het Gewest aandelen geërfd heeft van de provincie op grond waarvan het Gewest vertegenwoordigers naar de raad van bestuur kan sturen. Dit artikel geeft de regering de mogelijkheid om een vertegenwoordiger naar de raad van bestuur te sturen, bijvoorbeeld wanneer het Gewest nieuw kapitaal in de maatschappij inbrengt.

De heer Michel Lemaire meent dat men zou moeten preciseren dat de vertegenwoordigers enkel lid kunnen zijn wanneer het Gewest aandelen in de maatschappij zou hebben.

De heer Jean-Pierre Cornelissen begrijpt niet welke rol deze vertegenwoordiger zal hebben, ingeval het Gewest geen aandeelhouder is. Er bestaan andere middelen.

De staatssecretaris is het ermee eens dat het Gewest aandeelhouder moet zijn om een vertegenwoordiger te kunnen benoemen.

De heren Michel Lemaire en Jean-Pierre Cornelissen zullen een technisch amendement in die zin indienen.

De heer Alain Daems vraagt zich af, of in het geval van een belangrijk gewestelijk aandeelhouderschap, de aanwijzing van een vertegenwoordiger met raadgevende stem de enige keuze wordt.

De heer Jérôme Sohier legt uit dat de regels inzake vennootschapsrecht van toepassing blijven : indien het Gewest hoofdaandeelhouder is, krijgt het Gewest overeenkomstig het vennootschapsrecht recht op een lid in de raad van bestuur. Naast de bestuurder van de maatschappij die de belangen van een maatschappij verdedigt, zou de regering een vertegenwoordiger als waarnemer hebben, die de belangen van de regering zou verdedigen. Deze bepaling staat reeds in de ordonnantie van 1997, waarin bepaald wordt dat de vertegenwoordiger van de regering enkel lid mag zijn wanneer het Gewest aandeelhouder is in het maatschappelijk kapitaal.

trouvant dans l'ordonnance de 1997 a été supprimé (art. 4, avant-dernière phrase : « sont réputés former un groupe ... le ou les membres du conseil communal qui sont élus sur une même liste »).

M. Jean-Pierre Cornelissen souhaite obtenir un complément d'information sur le rôle de ces représentants avec voix consultative. L'orateur fait un rapprochement avec le système du commissaire de gouvernement qui existait avant 1993. En 1993, ce système fut remplacé par d'autres méthodes de contrôle (réviseurs d'entreprises, délégués sociaux,...). A côté de ces deux rôles spécifiques, quel sera le rôle de ce représentant du gouvernement au sein des conseils d'administration des SISP ?

Le secrétaire d'Etat explique que l'article a deux buts : d'une part, pour les communes et les CPAS, s'assurer de la présence d'un représentant de l'opposition, et d'autre part, il se peut que la Région détienne des parts héritées de la province, lui permettant d'envoyer des représentants au Conseil d'administration. Cet article réserve la possibilité au Gouvernement d'envoyer un représentant au conseil d'administration par exemple lorsque la Région recapitalise la société.

M. Michel Lemaire pense qu'il faudrait préciser que les représentants ne peuvent siéger que dans le cas où la Région posséderait des parts de la société.

M. Jean-Pierre Cornelissen ne comprend pas quel rôle va jouer ce représentant dans le cas où la Région ne serait pas actionnaire. Il existe d'autres moyens.

Le secrétaire d'Etat s'accorde sur le fait qu'il faille une participation régionale pour justifier de la nomination du représentant.

MM. Michel Lemaire et Jean-Pierre Cornelissen déposeront un amendement technique en ce sens.

M. Alain Daems se demande si, dans le cas d'une participation régionale importante, la désignation d'un représentant avec voix consultative devient la seule option.

M. Jérôme Sohier explique que les règles en matière de droit des sociétés restent applicables : si la Région est majoritaire, le droit des sociétés lui donne accès à un poste d'administrateur. Outre l'administrateur de la société qui défend les intérêts de la société, le gouvernement aurait un représentant au titre d'observateur, qui reflèterait les intérêts du Gouvernement. Cette disposition se trouve déjà dans l'ordonnance de 1997, où le représentant du Gouvernement ne siège que lorsque la Région participe au capital social.



De heer Michel Lemaire vraagt zich af of een enkel aandeel volstaat om een vertegenwoordiger aan te wijzen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het Gewest aandelen geërfd heeft van de provincie in alle OVM's. Op basis van dit aandeelhouderschap, had het Gewest iemand kunnen aanwijzen om hem te vertegenwoordigen in deze maatschappijen. Dat is om technische redenen niet gebeurd. In dit artikel is er sprake van de raad van bestuur en niet van de algemene vergadering.

De heer Michel Lemaire vraagt of dat wel het geval is in alle maatschappijen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat zulks het geval is in heel wat van die maatschappijen.

De heer Alain Daems vindt deze bepaling in de ordonnantie van 1993 niet terug. Volgens de spreker is de taak van de vertegenwoordiger vergelijkbaar met die van een commissaris. Deze bepaling heeft dus niet veel belang.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat het normaal is dat deze bepaling in de ordonnantie van 1993 niet voorkomt, omdat de provincie Brabant pas later gesplitst is.

De staatssecretaris preciseert dat de zin van de 4<sup>de</sup> alinea in tweede lezing door de regering toegevoegd is, op uitdrukkelijk verzoek van de raad van bestuur van de BGHM, die opnieuw een rechtsgrond aan het statuut van de OVM's wenste te geven. In dat statuut wordt bepaald dat het Gewest een bestuurder krijgt. Deze mogelijkheid bestond reeds in het koninklijk besluit van 29 april 1920. Dat is de reden waarom de staatssecretaris wenst dat de commissie artikel 46 in deze vorm goedkeurt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat deze bepaling niet in de Code van 1993 opgenomen is, aangezien de wetgever op dat moment het systeem van 1920 vervangen heeft door de bedrijfsrevisoren enerzijds en de sociale afgevaardigden anderzijds. Is het niet overdreven om nog een vertegenwoordiger met raadgevende stem toe te voegen ?

De staatssecretaris antwoordt dat de regering zich enkel de mogelijkheid voorbehoudt om een vertegenwoordiger met raadgevende stem aan te wijzen. Dat moet niet noodzakelijk uitgevoerd worden. Het gaat om een vraag van de raad van bestuur.

De heer Michel Lemaire betreurt het antwoord van de staatssecretaris, omdat de opheffing van deze bepaling in 1993 het gevolg was van de aanwezigheid van een bedrijfsrevisor en een sociaal afgevaardigde. Dat kon volstaan als vertegenwoordiging van de regering. Het is overdreven om de vertegenwoordiging van de regering nog meer uit te breiden. De staatssecretaris heeft geen uitleg ten gronde gegeven over het opnieuw invoeren van deze bepaling.

M. Michel Lemaire se pose la question de savoir si une seule part suffit à nommer un représentant.

Le secrétaire d'Etat rappelle que la Région a des parts, héritées de la province, dans l'ensemble des SISP. Sur la base de cette participation, la Région aurait pu désigner quelqu'un pour la représenter au sein de ces sociétés, ce qui n'a pas été fait pour des raisons techniques. Dans cet article, il est question du conseil d'administration et pas de l'assemblée générale.

M. Michel Lemaire demande si c'est bien le cas dans toutes les sociétés.

M. Jean-Pierre Cornelissen pense que c'est vrai pour beaucoup d'entre elles.

M. Alain Daems ne trouve pas cette disposition dans l'ordonnance de 1993. Pour l'orateur, le rôle du représentant s'apparente au rôle d'un commissaire, cette disposition n'a donc pas un grand intérêt.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il est normal de ne pas retrouver cette disposition dans l'ordonnance de 1993, puisque la scission de la province de Brabant est postérieure à cette date.

Le secrétaire d'Etat précise que la phrase du 4<sup>e</sup> alinéa a été rajoutée en deuxième lecture par le gouvernement, à la demande expresse du conseil d'administration de la SLRB, qui voulait redonner une base légale au statut des SISP, qui prévoit qu'un mandat d'administrateur est réservé à la Région. Cette possibilité existait déjà dans l'arrêté royal du 29 avril 1920. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat souhaite que la commission vote l'article 46 tel quel.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que cette disposition n'avait pas été reprise dans le Code de 1993, puisqu'à ce moment-là le législateur a remplacé le système de 1920 par le système des réviseurs d'entreprises d'une part et des délégués sociaux d'autre part. Rajouter encore un représentant avec voix consultative, n'est-ce pas de trop ?

Le secrétaire d'Etat répond que le gouvernement se réserve uniquement la possibilité de nommer un représentant avec voix consultative, sans nécessairement une obligation de mettre cette disposition en œuvre. Il s'agit d'une demande du conseil d'administration.

M. Michel Lemaire regrette la réponse du secrétaire d'Etat, car ce qui avait justifié la suppression de cette disposition en 1993 était la présence d'un réviseur d'entreprises et d'un délégué social, et ceci devait pouvoir suffire comme émanation du gouvernement. Charger encore la représentation du gouvernement paraît exagéré. Le secrétaire d'Etat n'a pas donné d'explication de fond à la remise en vigueur de cette disposition.

De staatssecretaris vindt het niet nodig om daar nog uitleg ten gronde bij te geven. Hij herinnert eraan dat de financiering van alle OVW's ten laste is van het Gewest en dat men altijd in de statuten van de OVM's bepaald heeft dat het Gewest en de provincie toen die nog bestond, vertegenwoordigd zouden worden. De regering geeft zichzelf de middelen om een vertegenwoordiger aan te wijzen, te meer omdat deze mogelijkheid reeds bestond in de statuten van alle sociale huisvestingsmaatschappijen.

De heer Michel Lemaire heeft overigens een vraag over een andere bepaling in artikel 46, met name in het 3<sup>de</sup> lid. Over deze bepaling is reeds uitvoerig gedebatteerd, inzonderheid in het kader van de bespreking van artikel 13 van de ordonnantie van 1993. *In illo tempore* wilde de wetgever voorkomen dat in de raden van bestuur van de OVM's niet-democratische fracties, die vertegenwoordigd waren in de gemeenteraden, aanwezig zouden zijn.

Wanneer men echter de tekst van deze bepaling leest, heeft men de indruk dat de gemeenteraden de geest van deze wetgeving zouden kunnen verkrachten, omdat de gemeentelijke meerderheid de leden van de oppositie zou kunnen kiezen, die haar het best uitkomen.

Er is geen enkel amendement in dat verband ingediend, maar het zou interessant zijn om daar in het kader van de bespreking van dit artikel op terug te komen.

De staatssecretaris antwoordt dat het om een lijst van vier kandidaten gaat die door de gemeenteraad vastgesteld is. Dat is een voldoende garantie, want geen enkele gemeenteraad zal een lid van een vrijheidsfnuikende partij voorstellen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat extreem-rechts toentertijd inderdaad in zestien gemeenteraden vertegenwoordigd was. Dat is de reden waarom men artikel 13 opgesteld heeft; het artikel bevat een grote tekortkoming: er zou een keuze kunnen ontstaan tussen de leden van de oppositie. De meerderheid zou al te gemakkelijk leden kunnen weigeren die te veel van hun tak maken. Dat artikel is niet veel beter dan het voormalige artikel 13.

De heer Michel Lemaire voegt eraan toe dat men in een situatie zou kunnen terechtkomen waarin extreem-rechts niet vertegenwoordigd is in een gemeenteraad, maar waarin de oppositie twee fracties telt: bijvoorbeeld een fractie van dertien leden en een andere fractie van twee leden. De twee leden van de kleinste oppositiefractie zouden in de raad van bestuur opgenomen kunnen worden, zonder dat iemand van de grootste oppositiefractie vertegenwoordigd is. Men moet een formulering vinden die een dergelijke situatie voorkomt. Indien de staatssecretaris het daarmee eens is, zou de commissie over een oplossing kunnen nadenken.

De staatssecretaris wijst erop dat er geen amendement op dit lid is.

Le secrétaire d'Etat n'a pas d'explication de fond à rajouter. Il rappelle que le financement de toutes les SISF est réalisé par la Région, et qu'il a toujours été prévu dans les statuts des SISF la présence d'un représentant de la Région et de la province lorsque celle-ci existait encore. Le gouvernement se donne les moyens de nommer un représentant, d'autant plus que cette faculté est déjà prévue dans les statuts de toutes les sociétés de logement social.

M. Michel Lemaire s'interroge par ailleurs sur une autre disposition de l'article 46, au 3<sup>e</sup> alinéa. Cette disposition a déjà fait l'objet de très larges débats, notamment dans le cadre de la discussion de l'article 13 de l'ordonnance de 1993. *In illo tempore*, le législateur voulait éviter au sein des conseils d'administration des SISF la présence des groupes non démocratiques représentés dans les conseils communaux.

Or, lorsqu'on lit ici le libellé de cette disposition, il semble que les conseils communaux risqueraient de pervertir l'esprit de cette législation, dans la mesure où la majorité communale pourrait choisir les membres de l'opposition qui lui conviennent.

Aucun amendement n'a été déposé à ce sujet, mais il serait intéressant d'en rediscuter dans le cadre de la discussion de cet article.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une liste de quatre candidats arrêtée par le conseil communal. C'est une garantie suffisante, car aucun conseil communal ne proposera un membre d'un parti libéricide.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle qu'à l'époque, effectivement, l'extrême droite était présente dans seize conseils communaux. C'est pour cette raison qu'on avait imaginé cet article 13; mais celui-ci comporte un gros défaut: c'est qu'il pourrait y avoir un choix entre des membres de l'opposition. La majorité pourrait facilement évincer des membres trop remuants. Cet article n'est guère plus satisfaisant que l'ancien article 13.

M. Michel Lemaire ajoute que l'on pourrait se retrouver dans une situation où l'extrême droite n'est pas présente au sein d'un conseil communal, mais où l'opposition compte deux groupes, l'un, par exemple, de treize membres et l'autre de deux membres: les deux membres du groupe d'opposition minoritaire pourraient se retrouver au conseil d'administration, sans qu'aucun représentant du groupe majoritaire de l'opposition n'y soit représenté. Il faudrait trouver une formulation qui évite cette situation. Si le secrétaire d'Etat en est convaincu, la commission pourrait réfléchir à une solution.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il n'y a pas d'amendement à cet alinéa.

De heer Michel Lemaire protesteert tegen deze houding, die afsteekt tegen de sereniteit waarmee de commissie gewoonlijk haar werkzaamheden voert.

### Stemmingen

Het amendement nr. 61 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

De heer Jean-Pierre Cornelissen verantwoordt zijn onthouding door de bezorgdheid waarover hij het in deze discussie gehad heeft.

Het ontworpen artikel 46 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

#### *Artikel 47 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 12 en subamendement nr. 55*

De heer Alain Bultot legt het amendement en het subamendement uit : het gaat om een technische correctie om rekening te houden met de wegingen van het stemrecht naargelang het statuut van de maatschappijen.

De staatssecretaris is het eens met deze correctie.

### Stemmingen

Subamendement nr. 55 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 12 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 47 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikelen 48 tot 53 (ontworpen)*

De artikelen 48 tot 53 (ontworpen) lokken geen opmerkingen uit. Ze worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 54 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 13*

De heer Alain Bultot legt uit dat dit amendement vanuit dezelfde optiek bekeken moet worden als amendement nr. 54. Het beoogt de transmissie van statistische gegevens aan de hand van de verslagen van de sociaal afgevaardigden (opgesteld op grond van een modelverslag van de BGHM).

M. Michel Lemaire s'insurge contre cette attitude, qui tranche avec la sérénité habituelle des travaux de la commission.

### Votes

L'amendement n° 61 est rejeté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

M. Jean-Pierre Cornelissen justifie son abstention par le souci qu'il vient d'exprimer dans cette discussion.

L'article 46 en projet est adopté par 8 voix contre 2.

#### *Article 47 (en projet)*

#### *Amendement n° 12 et sous-amendement n° 55*

M. Alain Bultot explique l'amendement et le sous-amendement : il s'agit d'une correction technique qui vise à tenir compte des pondérations des droits de vote en fonction des statuts des sociétés.

Le secrétaire d'Etat est d'accord avec cette correction.

### Votes

Le sous-amendement n° 55 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 12, tel que sous-amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'article 47 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Articles 48 à 53 (en projet)*

Les articles 48 à 53 en projet n'appellent pas de commentaires. Ils sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 54 (en projet)*

#### *Amendement n°13*

M. Alain Bultot explique que cet amendement s'inscrit dans la même idée que le sous-amendement n° 54. Il vise à la transmission de données statistiques au moyen des rapports des délégués sociaux (établis sur la base d'un rapport type établi par la SLRB).

De heer Alain Daems vraagt zich af in welke mate de sociaal afgevaardigden kunnen nagaan hoe de woningen toegewezen worden. De spreker wijst op bepaalde praktijken waarbij de beste woningen achter de hand gehouden worden en aangeboden worden aan bepaalde personen die niet bovenaan de wachtlijst staan. Wordt deze problematiek in deze artikelen behandeld ?

De staatssecretaris legt uit dat het om zeer zeldzame gevallen gaat. In dergelijke gevallen brengen de sociaal afgevaardigden verslag uit aan de BGHM, die de zaak in handen neemt. De sociaal afgevaardigde krijgt alle informatie om te oordelen over de goede werking van de toewijzingen (beschikbare woningen, prioriteiten ...).

De heer Michel Lemaire heeft vragen bij de haalbaarheid van een dergelijke procedure, omdat deze afgevaardigden al veel werk hebben.

De heer Alain Bultot onderstreept dat sommige informatie nu al ingezameld wordt en dat de informatica dit werk aanzienlijk vergemakkelijkt.

### Stemmingen

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

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 54 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

### *Artikel 55 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 47*

De heer Michel Lemaire verwijst naar de schriftelijke verantwoording bij het amendement, dat ertoe strekt in het vierde lid het woord « bevestigd » te vervangen door de woorden « nietig verklaard ». Indien de bevoegde overheid niets van zich laat horen, worden de rechten van de eiser geschonden.

De heer Alain Daems schaaft zich achter de argumenten van de heer Michel Lemaire. De spreker vraagt meer uitleg over de zin : « is de betwiste beslissing bevestigd ». Over welke beslissing gaat het ? Er bestaan verschillende beslissingen. Het zou nuttig zijn een schema met uitleg te krijgen.

De heer Jérôme Sohier legt uit dat het de bedoeling is om de persoon te beschermen die een beroep ingesteld heeft. Ingeval de overheid geen beslissing zou nemen, moet het mogelijk zijn een beroep in te dienen bij een hoger orgaan om een beslissing af te dwingen. Een stilzwijgen dat een impliciete afwijzing betekent, wordt niet gemotiveerd. Het valt dus niet onder de wetgeving betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De

M Alain Daems se demande dans quelle mesure les délégués sociaux sont en mesure de vérifier la manière dont les logements sont attribués. L'orateur se fait l'écho de certaines pratiques de mise en réserve des meilleurs logements pour les proposer à des personnes précises qui ne se trouvent pas en haut de la liste d'attente. Est-ce que cette problématique est abordée par ces articles ?

Le secrétaire d'Etat explique que ce sont des cas très rares. Dans de tels cas, les délégués sociaux font rapport à la SLRB qui prend les choses en main. Le délégué social dispose de toutes les informations pour juger du bon fonctionnement des attributions (nombre de logements disponibles, points de priorité, ...).

M. Michel Lemaire s'interroge sur la faisabilité d'une telle procédure, ces délégués ayant déjà beaucoup de travail.

M. Alain Bultot souligne qu'un certain nombre d'informations sont déjà actuellement collectées et que l'informatique facilite grandement ce type de démarche.

### Votes

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

L'article 54 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

### *Article 55 (en projet)*

#### *Amendement n° 47*

M. Michel Lemaire renvoie à la justification écrite de l'amendement, visant à remplacer, au quatrième alinéa, le terme « confirmée », par le terme « infirmée ». Si les autorités compétentes ne répondent pas, les droits du requérant ne sont pas respectés.

M Alain Daems se rallie aux arguments de M. Lemaire. L'intervenant aimerait avoir une explication supplémentaire à propos de la phrase : « la décision incriminée est donc confirmée ». De quelle décision s'agit-il ? Il existe plusieurs décisions. Il serait peut-être utile de recevoir un schéma explicatif.

M. Jérôme Sohier explique que le but est de donner une protection à la personne qui a introduit une demande de recours. Dans le cas où l'autorité ne statuerait pas, il doit être possible d'introduire un recours auprès d'une instance supérieure pour obtenir une décision. Un silence correspondant à une infirmation implicite n'est pas motivé et ne rentre donc pas dans le cadre de la législation sur la motivation formelle des actes administratifs. Le délai est pro-

termijn is een beschermende factor. De beslissing moet bevestigd worden, want in het omgekeerde geval zou een uitdrukkelijke motivering vereist zijn. In geval van stilzwijgen en wanneer de beslissing afgekeurd wordt, zou deze beslissing niet uitdrukkelijk zijn gemotiveerd.

De basisbeslissing (genomen door een OVM) wordt gemotiveerd en kan dus betwist worden voor het toezicht-houdende orgaan. Indien dit orgaan geen beslissing neemt binnen de gestelde termijn, wordt die beslissing impliciet met dezelfde motivering bevestigd : die kan dus betwist worden, omdat de motivering ervan dezelfde zal zijn als de motivering van de basisbeslissing. De stilzwijgende niet-goedkeuring zou niet gemotiveerd zijn.

De heer Alain Daems legt uit dat de sociaal afgevaardigde zijn beslissing moet motiveren en dat de niet-goedkeuring dus zeker gemotiveerd zal zijn.

Hoe passen het vierde en het vijfde lid overigens in elkaar ? Betekent het nevenschikkend voegwoord « en » in de tweede regel van het vijfde lid, dat de beslissing van de sociaal afgevaardigde pas uitvoerbaar is wanneer het orgaan geweigerd heeft zich uit te spreken en het toezicht het stilzwijgen bewaart ?

De heer Jérôme Sohier legt uit dat de hypothese in het derde en het vierde lid specifiek is : de organen van de OVM hebben een beslissing genomen, waartegen de sociaal afgevaardigde bij de BGHM een beroep instelt met een voorstel van beslissing. Dat beroep hoeft niet uitdrukkelijk gemotiveerd worden; het voorstel in kwestie is slechts een voorbereidende handeling die niet onder de bepalingen van de wet van 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen valt. Men kan dus niet gewagen van een schending van de wet van 1991, indien het voorstel niet gemotiveerd is.

De heer Alain Daems heeft geen antwoord gekregen op zijn vraag over het vijfde lid : hoe komt het dat twee opeenvolgende stilzwijgens tot een uitvoerbare beslissing van de sociaal afgevaardigde leiden ?

De heer Jérôme Sohier legt uit dat het hier om twee toestanden gaat waarbij tekortgeschoten wordt. Dat is niet wenselijk, maar men moet daarmee rekening houden. De wetgever wenst dat niet. Het woord « en » is inderdaad nevenschikkend : de twee voorwaarden moeten tegelijk vervuld zijn.

### Stemmingen

Amendement nr. 47 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

Het aldus ontworpen artikel 55 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

tecteur. Il faut que la décision soit confirmée, car dans le cas contraire, une motivation formelle serait nécessaire. S'il y a silence et que la décision est infirmée, cette décision ne serait pas motivée formellement.

La décision de base (prise par une SISF) est motivée et peut donc être attaquée devant la tutelle. Si cette autorité de tutelle ne prend pas de décision dans le délai imparti, elle est implicitement confirmée avec la même motivation : elle est donc attaquant car sa motivation sera la même que la motivation de la décision de base. L'infirmité tacite ne serait quant à elle pas motivée.

M. Alain Daems explique que comme le délégué social doit motiver son recours, il n'y aurait pas de défaut de motivation de l'infirmité.

Par ailleurs, comment s'articulent entre eux les quatrième et cinquième alinéas ? Le « et » conjonctif à la deuxième ligne du cinquième alinéa signifie-t-il qu'il faille un refus de l'organe de se prononcer et un silence de la tutelle, pour que la décision du délégué social soit exécutoire ?

M. Jérôme Sohier répond que l'hypothèse décrite aux troisième et quatrième alinéas est spécifique : il y a une décision des organes de la SISF, contre laquelle est introduit, auprès de la SLRB, un recours du délégué social, avec une proposition de décision. Ce recours n'est pas soumis à une obligation formelle de motivation; la proposition en question n'est qu'un acte préparatoire, qui ne tombe pas dans le champ d'application de la loi de 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. On ne peut donc pas invoquer une violation de la loi de 1991 si la proposition n'est pas motivée.

M. Alain Daems n'a pas reçu de réponse à sa question concernant le cinquième alinéa : comment se fait-il que deux silences consécutifs aboutissent à une décision exécutoire du délégué social ?

M. Jérôme Sohier explique qu'il y a là deux situations de carence, ce qui n'est pas souhaitable mais qu'il faut prévoir. Ce n'est pas l'intention du législateur. Le « et » est en effet conjonction de coordination : il faut que les deux conditions soient remplies en même temps.

### Votes

L'amendement n° 47 est rejeté par 8 voix contre 2.

L'article 55 en projet est adopté par 8 voix contre 2.



*Artikel 56 (ontworpen)*

Artikel 56 (ontworpen) lokt geen opmerkingen uit en wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 57 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of dat een nieuw artikel is.

De staatssecretaris legt uit dat het artikel ertoe strekt een leemte aan te vullen uit de ordonnantie van 1993 die de opdrachten van de OVM's niet definieerde. Sindsdien heeft de wetgever hun nieuwe opdrachten toegewezen.

*Amendement nr. 14*

De heer Alain Bultot verantwoordt zijn amendement : bij de vroegere en nieuwe opdrachten van de OVM's wordt de mogelijkheid gevoegd om het openbaarbeheersrecht uit te oefenen zoals bepaald in het eerste deel van de huisvestingscode.

De staatssecretaris kan zich vinden in het amendement, dat inderdaad een vergetelheid rechtzet.

De heer Alain Daems vreest dat er nog andere vergetelheden gevonden kunnen worden in de tekst van het ontwerp.

De staatssecretaris legt uit dat al deze begrippen betrekking hebben op het eerste deel van de huisvestingscode.

**Stemmingen**

Amendement nr. 14 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 57 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

*Artikel 58 (ontworpen)*

Artikel 58 (ontworpen) lokt geen opmerkingen uit en wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

*Artikel 59 (ontworpen)*

Artikel 59 (ontworpen) lokt geen opmerkingen uit en wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

*Article 56 (en projet)*

L'article 56 en projet, n'appelle pas de commentaire. Il est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 57 (en projet)*

M Alain Daems demande s'il s'agit ici d'un nouvel article.

Le secrétaire d'Etat explique que l'article vise à combler une lacune de l'ordonnance de 1993 qui ne définissait pas les missions des SISF. Depuis lors, le législateur leur a donné des missions nouvelles.

*Amendement n°14*

M. Alain Bultot justifie son amendement par le fait qu'il intègre aux missions anciennes et nouvelles des SISF leur faculté d'exercer leur droit de gestion publique défini dans la première partie du Code du logement.

Le secrétaire d'Etat accepte cet amendement, qui répare effectivement un oubli.

M. Alain Daems craint qu'on ne trouve d'autres oublis de ce genre dans le texte du projet.

Le secrétaire d'Etat explique que l'ensemble de ces notions se rapporte à la première partie du Code du logement.

**Votes**

L'amendement n° 14 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 57 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Article 58 (en projet)*

L'article 58 en projet n'appelle pas de commentaire. Il est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Article 59 (en projet)*

L'article 59 en projet n'appelle pas de commentaire. Il est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Artikel 60 (ontworpen)**Amendement nr. 62*

De heer Michel Lemaire stelt zijn amendement voor. Het verschilt lichtjes van het vorige amendement. Het dubbele stilzwijgen is onaanvaardbaar, omdat de eiser geen enkel beroep kan instellen.

De heer Jérôme Sohier legt uit dat er geen schade berokkend wordt. Indien de overheid geen beslissing neemt, dan is dat een handeling waartegen beroep ingesteld kan worden.

De heer Michel Lemaire vindt die termijn onaanvaardbaar. Spreker vindt het belangrijk om een termijn op te leggen waarbinnen een beslissing genomen moet worden.

De heer Jérôme Sohier zegt dat de termijn gewijzigd moet worden als men die abnormaal vindt. Anders moet men aan een andere vorm van beroep denken. Maar zodra de wetgever een waarde toekent aan het administratieve stilzwijgen, kan deze waarde alleen maar negatief zijn, anders krijgt de eiser een illegale positieve beslissing.

De heer Michel Lemaire zou liever de termijn inkorten. Minister-President Ducarme heeft in de commissie een tirade afgestoken tegen de tijdrovende procedures inzake de bouw van sociale woningen en over de zeer lage uitvoeringsgraad van het vierjarenplan voor de renovatie van de woningen, maar men moet proberen de zaken vooruit te helpen en in dit geval iets doen ten gunste van de eisers die het slachtoffer zijn van deze trage gang van zaken.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat het hier om financieringsprocedures gaat waarvan niemand nadeel ondervindt. Indien de eiser een afwijking wil, kan hij die altijd aan de regering vragen.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat deze procedures uitzonderlijk zijn, maar dat men die in de wetgeving moest opnemen. Het gaat om financiële dossiers die zeer ingewikkeld kunnen zijn. Deze termijn is vastgesteld na overleg met de BGHM.

De heer Michel Lemaire meent dat deze termijn een probleem kan vormen in het geval van een samenwerking van een OVM met privé-investeerders, zoals beschreven in artikel 59.

**Stemmingen**

Amendement nr. 62 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Artikel 60 (ontworpen) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

*Article 60 (en projet)**Amendement n° 62*

M. Michel Lemaire présente son amendement, qui diffère un peu de l'amendement précédent. C'est le double silence qui est inacceptable, car il prive le requérant de tout recours.

M. Jérôme Sohier répond qu'il n'y a aucun préjudice. Dans l'hypothèse où l'autorité ne statue pas, c'est un acte susceptible de recours.

M. Michel Lemaire estime que ce délai est insupportable. L'intervenant pense qu'il est important de mettre un délai butoir au-delà duquel il faut prendre une décision.

Pour M. Jérôme Sohier, si le délai est anormal, il faut le modifier, ou alors imaginer une autre forme de recours. Mais à partir du moment où le législateur donne une valeur au silence administratif, cette valeur ne peut être que négative, sinon le requérant aura une décision positive illégale.

M. Michel Lemaire préférerait raccourcir le délai. Alors que le ministre-président Daniel Ducarme avait proféré en commission des incantations sur la lourdeur des procédures administratives en matière de construction de logements sociaux, et que le taux d'exécution du plan quadriennal de rénovation des logements est extrêmement faible, il faut essayer de faire en sorte que les choses aillent plus vite et, dans ce cas-ci, favoriser les requérants qui sont victimes de ces lenteurs.

M. Jérôme Sohier rappelle qu'il s'agit ici de procédures de financement, dans lesquelles il n'y a pas de personne réellement lésée. Si le requérant veut obtenir une dérogation, il pourra toujours la demander au gouvernement.

Le secrétaire d'Etat ajoute qu'il s'agit de procédures rares et exceptionnelles, qu'il fallait prévoir dans la législation. Ce sont des dossiers financiers qui peuvent être très complexes. Enfin, ce délai a été fixé après concertation avec la SLRB.

M. Michel Lemaire pense que, dans le cas d'une collaboration d'une SISF avec des investisseurs privés, comme prévu à l'article 59, ce délai pourrait poser problème.

**Votes**

L'amendement n° 62 est rejeté par 8 voix contre 2.

L'article 60 en projet est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

*Artikel 61 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 61 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

*Artikel 62 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 62 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 63 (ontworpen)**Amendement nr. 15*

De heer Alain Bultot verantwoordt dit amendement als een technische correctie, in zoverre de gewestelijke investeringsprogramma's financiële middelen voor de OVM's kunnen bevatten om bebouwd onroerend goed aan te kopen, inzonderheid in het kader van aankoop/renovatieprojecten.

De staatssecretaris stemt in met dit amendement.

**Stemmingen**

Amendement nr. 15 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 63 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 64 en 65 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

**Stemmingen**

De ontworpen artikelen 64 en 65 worden aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Article 61 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 61 en projet est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

*Article 62 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 62 en projet est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 63 (en projet)**Amendement n° 15*

M. Alain Bultot justifie cet amendement comme étant une correction d'ordre technique, dans la mesure où les programmes d'investissements régionaux peuvent prévoir des moyens financiers permettant aux SISP d'acquérir des biens immobiliers bâtis, notamment dans le cadre de projets d'achat/rénovation.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

**Votes**

L'amendement n° 15 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'article 63 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Articles 64 et 65 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 64 et 65 en projet sont adoptés à l'unanimité des 9 membres présents.

*Artikel 66 (ontworpen)**Amendement nr. 16*

De heer Alain Bultot licht zijn amendement over de procedure en de regels voor de behandeling van administratieve klachten toe. Dit amendement strekt er enerzijds toe te zorgen voor formele regels om mogelijke dubbelzinnigheid te vermijden in de aard van de door de gebruiker opgestarte procedure en anderzijds om ervoor te zorgen dat de gebruiker kan worden begeleid door de raadsman van zijn keuze, ongeacht of die al dan niet een vertegenwoordiger is van een erkende maatschappij die ijvert voor inschakeling via huisvesting, en organiseert ten slotte informatie-uitwisseling tussen de BGHM, de betrokken OVM en de klager.

De staatssecretaris stemt in met dit amendement.

*Amendement nr. 25*

De heer Michel Lemaire verantwoordt dit amendement met het feit dat het niet gegrond verklaren van een ontvankelijke klacht wegens ommekomst van termijnen, onbillijk is en het recht van de indiener schaadt.

De staatssecretaris verwijst naar de uitleg die de heer Jérôme Sohier heeft gegeven over andere vorige bepalingen. Hij stelt voor om het daarbij te laten en dit amendement te verwerpen.

*Amendement nr. 28*

De heer Michel Lemaire licht dit amendement toe. Het strekt ertoe de termijn van negentig dagen terug te brengen tot zestig dagen, wat voor problemen kan zorgen. De spreker herinnert eraan dat de vorige minister-voorzitter, de heer Daniel Ducarme, de procedures te omslachtig vond. Hij vindt dan ook dat de termijnen, waar mogelijk, ingekort moeten worden.

De staatssecretaris antwoordt dat hij door de regering niet gemachtigd is om deze bepaling te wijzigen. Hij herinnert eraan dat de tekst om advies zowel aan de raad van bestuur van de BGHM als aan de Adviesraad voor de Huisvesting is voorgelegd. In de tekst krijgt de sociaal afgevaardigde een verzoeningsopdracht. Daarom moet hij de nodige tijd krijgen om deze opdracht uit te voeren. De staatssecretaris is er niet tegen gekant de termijnen in te korten, maar in dit geval moet de verzoeningsopdracht van de sociaal afgevaardigde vergemakkelijkt worden.

*Article 66 (en projet)**Amendement n° 16*

M. Alain Bultot explique son amendement, concernant la procédure et les modalités de traitement des recours administratifs. Cet amendement vise d'une part à prévoir un formalisme permettant d'éviter toute éventuelle ambiguïté quant à la nature de la démarche initiée par l'utilisateur, d'autre part à permettre que l'utilisateur puisse être accompagné du conseil de son choix, qu'il s'agisse ou non d'un représentant d'une société agréée œuvrant en matière d'insertion par le logement, et enfin organise un échange d'informations entre la SLRB, la SISP concernée, et le plaignant.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

*Amendement n° 25*

M. Michel Lemaire justifie cet amendement par le fait qu'il est inéquitable et préjudiciable au droit du plaignant de déclarer une plainte recevable non fondée par dépassement de délai.

Le secrétaire d'Etat renvoie aux explications qu'a données M. Jérôme Sohier à propos d'autres dispositions précédentes. Il propose de s'en tenir là et de rejeter cet amendement.

*Amendement n° 28*

M. Michel Lemaire explique cet amendement, qui propose de ramener de nonante à soixante jours le délai, qui peut s'avérer problématique. L'intervenant, rappelant que le précédent ministre-président, M. Daniel Ducarme, avait fait des considérations sur la lourdeur des procédures, estime bon de diminuer les délais là où c'est possible.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il n'a pas de mandat du gouvernement pour changer cette disposition. Il rappelle que le texte est passé pour avis à la fois au conseil d'administration de la SLRB et au Conseil consultatif du logement. Le texte confie au délégué social une mission de conciliation. C'est pourquoi il faut lui laisser du temps pour mener cette conciliation. Le secrétaire d'Etat n'est pas opposé à raccourcir les délais, mais dans ce cas-ci, il faut faciliter le travail de conciliation du délégué social.

*Amendementen nrs 29 en 51*

De heer Michel Lemaire wenst zijn amendement (nr. 29) niet uitvoerig toe te lichten, want hij heeft dat al gedaan voor de vorige amendementen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt het niet normaal dat een door een burger ingesteld beroep verworpen wordt als het bestuur niets van zich laten horen. De spreker is voorstander van dit amendement, want het stuit hem tegen de borst dat het bestuur geen antwoord geeft aan een burger die beroep instelt.

Dat stuit de staatssecretaris eveneens tegen de borst.

De heer Alain Bultot merkt op dat er in die fase nog altijd een beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld.

De heer Jean-Pierre Cornelissen bevestigt dit, maar geen antwoord geven aan een burger zou het imago van het bestuur niet ten goede komen. De burger zou dan zelf de inspanning moeten leveren om beroep in te stellen bij de Raad van State. Dat is onaanvaardbaar.

De heer Alain Bultot merkt op dat de termijn alleen dient om een precieze datum vast te stellen voor het beroep.

De heren Jean-Pierre Cornelissen en Mohamed Daïf merken op dat niet alle bewoners van sociale woningen jurist zijn.

De staatssecretaris stelt voor om de bespreking voort te zetten en het amendement te verwerpen. Ingeval het bestuur na enige tijd niet reageert, kan de klager zich wenden tot de Raad van State. Het is echter wenselijk dat de BGHM de burger binnen de termijnen een antwoord geeft.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat deze zin van de staatssecretaris in het verslag zal worden opgenomen, maar dat het nog beter zou zijn om die zin in een circulaire en zelfs in een besluit op te nemen.

De staatssecretaris stemt in met dit voorstel.

**Stemmingen**

Amendement nr. 16 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Amendement nr. 25 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 28 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1.

*Amendements nos 29 et 51*

M. Michel Lemaire ne souhaite pas développer davantage son amendement (n° 29), car il l'a déjà fait longuement pour les précédents.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il n'est pas sain qu'un recours introduit par un citoyen soit rejeté en cas de silence de l'administration. L'intervenant se dit assez favorable à cet amendement, car il est interpellé par le fait que l'administration ne réponde rien à un citoyen qui introduit un recours.

Le secrétaire d'Etat se dit également interpellé par ce fait.

M. Alain Bultot fait remarquer qu'à cette étape-là, il existe encore un recours possible devant le Conseil d'Etat.

M. Jean-Pierre Cornelissen répond par l'affirmative, mais ne pas répondre au citoyen donnerait une mauvaise image du fonctionnement de l'administration. C'est alors le citoyen lui-même qui devrait faire l'effort d'introduire un recours auprès du Conseil d'Etat. C'est inacceptable.

M. Alain Bultot fait remarquer que le délai est seulement là pour donner au recours une date certaine.

MM. Jean-Pierre Cornelissen et Mohamed Daïf font remarquer que tous les usagers du logement social ne sont pas des juristes, loin s'en faut.

Le secrétaire d'Etat propose d'avancer dans la discussion et de rejeter l'amendement. Au cas où l'administration ne dit rien au bout d'un certain temps, le plaignant peut aller devant le Conseil d'Etat. Mais il souhaitable que la SLRB réponde dans les délais au citoyen.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale que cette phrase du secrétaire d'Etat sera reprise au rapport, mais il faudrait encore mieux la préciser dans une circulaire, voire dans un arrêté.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cette proposition.

**Votes**

L'amendement n° 16 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'amendement n° 25 est rejeté par 7 voix contre 1.

L'amendement n° 28 est rejeté par 7 voix contre 1.



Amendement nr. 29 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 51, dat dezelfde strekking heeft, wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Het verbaast de heer Yaron Pesztat dat de commissie stemt over een amendement van de heer Alain Daems, dat hij zelfs niet heeft kunnen verdedigen.

De voorzitter antwoordt dat amendement nr. 29, net als amendement nr. 51, niet aangenomen is, maar dat de regering er zich toe verbindt instructies te geven aan de BGHM om de burgers een antwoord te geven.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 66 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

*Artikel 67 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 67 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

De heer Yaron Pesztat verantwoordt zijn onthouding : hij zal zich bij alle stemmingen onthouden, aangezien hij het enige aanwezige Ecolo-lid is en niet tegelijk de vergadering kan voorzitten en een standpunt innemen.

*Artikelen 68 en 69 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

**Stemmingen**

De artikelen 68 en 69 worden aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

*Artikel 70 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire merkt op dat het tweede lid van de oude wetgeving in een boete van 1.000 tot 10.000 Belgische frank voorzag, terwijl in de ontworpen tekst gesproken wordt van een boete van 1.000 tot 10.000 euro ! Is het mogelijk dat een boete ineens verveertigvoudigd wordt ?

De heer Mostafa Ouzekhti vraagt of er een vermenigvuldigingsfactor voor de boete bestaat, zoals in de strafrechtbanken.

L'amendement n° 29 est rejeté par 8 voix contre 2.

L'amendement n° 51, ayant le même objet, est rejeté par 8 voix contre 2.

M. Yaron Pesztat est étonné que la commission vote sur un amendement de M. Alain Daems, que celui-ci n'a même pas eu l'occasion de défendre.

Le président répond que l'amendement n° 29, comme l'amendement n° 51, n'a pas été adopté, mais le gouvernement s'engage à faire en sorte que l'on donne des instructions à la SLRB pour que le citoyen ne soit pas laissé sans réponse.

L'article 66 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 2.

*Article 67 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 67 en projet est adopté par 10 voix et 1 abstention.

M. Yaron Pesztat justifie son abstention : il s'abstiendra sur tout, étant donné qu'il est le seul membre Ecolo en salle, et qu'il lui est impossible à la fois de présider et de prendre position.

*Articles 68 et 69 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 68 et 69 en projet sont adoptés par 10 voix et 1 abstention.

*Article 70 (en projet)*

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'en faisant une lecture comparative de l'ancienne législation et du texte en projet, le deuxième alinéa prévoyait auparavant une peine de 1.000 à 10.000 francs belges, alors qu'à présent on parle de 1.000 à 10.000 euros ! Est-il possible qu'une amende soit en une fois multipliée par quarante ?

M. Mostafa Ouzekhti demande s'il existe, comme dans les tribunaux pénaux, un facteur multiplicatif de l'amende.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend.

### Stemming

Het ontworpen artikel 70 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

#### *Artikel 71 (ontworpen)*

##### *Amendement nr. 1*

Mevrouw Marion Lemesre verantwoordt dit door de heer Olivier de Clippele ingediende amendement als een technisch amendement dat ertoe strekt het begrip « huurder » te verduidelijken, dat omschreven moet worden als de persoon die een huurovereenkomst onderschrijft en zich kan laten vervangen door een mandataris naar keuze, op voorwaarde dat deze persoon bekwaam is en officieel onder zijn dak leeft.

De staatssecretaris repliceert dat dit artikel duidelijk is en het begrip « huurder » alleen omschrijft voor de adviesraden van de huurders : het gaat om personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel in de woning leven.

Mevrouw Marion Lemesre trekt amendement nr. 1 in.

### Stemming

Het ontworpen artikel 71 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

#### *Artikel 72 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire heeft vragen over de formulering van het artikel, dat bepaalt dat « in elke OVM een Adviesraad van de Huurders opgericht wordt ». Heeft dit artikel gevolgen in de praktijk, gelet op de verkiezingsprocedure die enige tijd geleden is opgestart ?

De staatssecretaris antwoordt dat dit artikel samen met artikel 73 moet worden gelezen. Een adviesraad van de huurders vereist enerzijds lijsten met kandidaten en anderzijds een zekere opkomst.

De heer Michel Lemaire vindt dat het artikel eigenaardig geformuleerd is.

### Stemming

Het ontworpen artikel 72 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative.

### Vote

L'article 70 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 71 (en projet)*

##### *Amendement n° 1*

Mme Marion Lemesre justifie cet amendement déposé par M. Olivier de Clippele, comme étant un amendement technique visant à clarifier la notion de locataire, qui doit être défini comme étant le preneur de bail, lequel peut se faire remplacer par un mandataire de son choix à condition que cette personne soit capable et vive officiellement sous son toit.

Le secrétaire d'Etat répond que l'article est précis, et définit la notion de locataire uniquement pour les conseils consultatifs des locataires : il s'agit des personnes de plus de seize ans qui vivent officiellement dans le logement.

Mme Marion Lemesre retire l'amendement n° 1.

### Vote

L'article 71 en projet est adopté par 10 voix et 1 abstention.

#### *Article 72 (en projet)*

M. Michel Lemaire s'interroge sur la formulation de l'article, qui dispose que « il est institué auprès de chaque SISP un conseil consultatif des locataires ». Au vu de la démarche électorale qui a eu lieu il y a quelque temps, cet article est-il suivi d'effets en pratique ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il faut lire cet article en regard de l'article 73 : pour qu'il y ait un conseil consultatif des locataires, il faut d'une part des candidatures de liste, et d'autre part un certain taux de participation.

M. Michel Lemaire fait remarquer que cette formulation est particulière.

### Vote

L'article 72 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

*Artikel 73 (ontworpen)**Amendement nr. 17*

De heer Alain Bultot licht zijn amendement toe. Het heeft een dubbele strekking : enerzijds strekt het ertoe de verplichting om rekening te houden met het aantal en het soort vestigingen bij de samenstelling van de adviesraad van de huurders af te zwakken tot een mogelijkheid voor de maatschappijen en anderzijds strekt het ertoe de termijn voor de organisatie van een nieuwe verkiezing wegens onvoldoende opkomst bij de eerste verkiezing te verlengen van drie tot zes maanden.

De staatssecretaris aanvaardt dit amendement, aangezien de termijn van drie maanden inderdaad te kort is om nieuwe verkiezingen te houden.

*Amendement nr. 59*

De heer Alain Bultot verantwoordt zijn amendement : artikel 73 bepaalt dat de huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, geen zitting kunnen hebben in de adviesraad van de huurders. Dit amendement strekt ertoe dat de huurders die alleen veroordeeld zijn voor het niet betalen van hun huurschuld, toch verkozen kunnen worden, op voorwaarde dat ze hun huurschuld ten minste zes maanden vóór de datum van indiening van de lijsten met de kandidaten volledig betaald hebben.

De voorzitter vraagt om welke andere redenen dan een huurschuld een huurder veroordeeld zou kunnen worden.

De heer Alain Bultot antwoordt dat het zou kunnen gaan over andere verplichtingen van een huurder jegens de verhuurder.

De voorzitter plaatst vraagtekens bij de woorden « volledig of gedeeltelijk betrekking heeft op huurschulden » : kan de huurder zitting hebben, als de veroordeling slechts gedeeltelijk betrekking heeft op huurschulden en hij die schulden terugbetaald heeft, maar niettemin veroordeeld is, omdat hij andere verplichtingen niet nagekomen is ?

De heer Vincent De Wolf is het eens met de opmerking van de voorzitter. Als de huurder niet alleen veroordeeld is wegens huurschulden, maar ook omdat hij bijvoorbeeld een verbintenis om iets niet te doen, niet nakomt en deze situatie blijft duren, en hij betaalt vervolgens zijn huurschuld, dan zou hij zitting kunnen hebben in de adviesraad. Dat zou men moeten vermijden.

De heer Alain Bultot stelt voor om de woorden « volledig of gedeeltelijk » te schrappen. (*Instemming.*)

*Article 73 (en projet)**Amendement n° 17*

M. Alain Bultot explique son amendement, qui a une double portée : il vise d'une part à limiter à une faculté pour les sociétés le fait de tenir compte du nombre et du type d'implantation pour la composition des conseils consultatifs, et d'autre part à allonger de trois à six mois le délai en cas de relancement de la procédure électorale, lorsque la participation a été insuffisante lors de la première élection.

Le secrétaire d'Etat accepte cet amendement, le délai de trois mois étant en effet trop court pour ré-initier toute une procédure électorale.

*Amendement n° 59*

M. Alain Bultot justifie son amendement : l'article 73 prévoit que ne peuvent siéger au conseil consultatif des locataires des personnes qui ont été condamnées pour non-respect de leurs obligations envers les SISF par décision judiciaire coulée en force de chose jugée. Cet amendement offre une possibilité de « rédemption » pour les locataires qui n'ont été condamnés que pour des retards de paiement, à condition que ces retards aient été intégralement apurés six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures.

Le président demande pour quelles autres choses un locataire pourrait être condamné si ce n'est sur des sommes dues.

M. Alain Bultot répond que cela pourrait être d'autres obligations qu'a un locataire envers son bailleur.

Le président s'interroge sur les termes « en tout ou partie » sur des sommes dues : si la condamnation ne porte qu'en partie sur des sommes dues, et que le locataire a remboursé ces sommes dues, mais que le locataire a quand même été condamné sur les autres obligations, peut-il siéger ?

M. Vincent De Wolf s'inscrit dans les propos que vient de soulever le président. Si le locataire a été condamné, en plus de sommes dues, par exemple à une obligation de ne pas faire, et que cette situation perdure, si le locataire paie son arriéré, il pourrait siéger au conseil consultatif. Il faudrait éviter cela.

M. Alain Bultot propose de supprimer les mots « en tout ou partie » (*Assentiment*).

**Stemmingen**

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 59 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding mits de woorden « volledig of gedeeltematig » vervallen.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 73 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 74 (ontworpen)**Amendement nr. 18*

De heer Alain Bultot wijst erop dat als er geen adviesraad van de huurders is opgericht, de OVM elk jaar twee algemene vergaderingen met de huurders moet organiseren. Dit amendement stelt de OVM voor deze verplichting na te komen door eventueel per wijk vergaderingen te organiseren, wat interessanter wordt naarmate de OVM een groter aantal huurwoningen beheert of ze over verschillende gemeenten verspreid zijn.

De heer Marc Cools vraagt welke reikwijdte dit amendement heeft. Een OVM moet inderdaad twee algemene vergaderingen per jaar houden. Als men die vergaderingen per wijk organiseert, bijvoorbeeld als er twee vestigingen zijn, moet er dan een in iedere wijk georganiseerd worden ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de indieners van de ordonnantie tot oprichting van de adviesraad van de huurders twee algemene vergaderingen per jaar wilden. Als het gemakkelijker is om die vergaderingen op te splitsen, dan moet er in die twee wijken iedere keer twee algemene vergaderingen georganiseerd worden voor de inwoners van die wijken.

De heer Alain Bultot preciseert dat het de bedoeling is met het amendement de OVM in staat te stellen twee algemene vergaderingen per wijk per jaar te houden als zij dat wenst.

De heer Michel Lemaire is van mening dat de kwestie belangrijker is dan men zou denken. Veel maatschappijen wilden geen verkiezing van adviesraden van de huurders organiseren. Als ze twee algemene vergaderingen per jaar per wijk moeten houden, zal dat nog lastiger voor hen zijn. De reikwijdte van het amendement moet zeer duidelijk zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat het amendement de maatschappijen de mogelijkheid biedt om die vergadering te organiseren. De maatschappijen die veel verafgelegen locaties hebben, verkiezen wellicht ze zo te organiseren en daarom is het goed dat dat hier bepaald wordt.

**Votes**

L'amendement n° 17 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 59, moyennant la suppression des mots « en tout ou partie », est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'article 73 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

*Article 74 (en projet)**Amendement n° 18*

M. Alain Bultot rappelle que lorsqu'un conseil consultatif des locataires n'a pas été institué, la SISP doit tenir annuellement deux assemblées générales de locataires. Cet amendement propose à la SISP de se conformer à cette obligation en organisant éventuellement des réunions par quartier, faculté d'autant plus opportune lorsqu'il s'agit de SISP gérant un parc locatif important ou réparti dans différentes communes.

M. Marc Cools demande quelle est la portée de cet amendement. Il est en effet nécessaire pour une SISP d'organiser deux assemblées générales par an. Si on décentralise ces assemblées par quartiers, par exemple s'il y a deux implantations, faut-il faire une des deux dans chaque quartier ?

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que les auteurs de l'ordonnance instituant les conseils consultatifs de locataires voulaient deux assemblées générales par an. Si, pour une question de facilité, on décentralise cette faculté, il faut alors organiser, dans ces deux quartiers, chaque fois deux assemblées générales limitées aux habitants de ces quartiers.

M. Alain Bultot précise que l'amendement vise à ce que la SISP puisse organiser si elle le souhaite deux assemblées générales par quartier par an.

M. Michel Lemaire estime que la question est plus importante qu'elle n'y paraît. Beaucoup de sociétés n'ont pas voulu jouer le jeu de l'élection des conseils consultatifs des locataires. Or, si elles doivent organiser deux assemblées générales par quartier, cela va les entraver encore plus. Il faut que la portée de l'amendement soit très claire.

Le secrétaire d'Etat répond que l'amendement offre une possibilité pour les sociétés de l'organiser. Pour les sociétés qui ont beaucoup de sites éloignés, elles préféreront sans doute le réaliser de cette manière, et c'est pourquoi il est bon de le prévoir ici.

De heer Michel Lemaire vraagt of men de maatschappijen er wettelijk niet ronduit toe zou moeten verplichten twee vergaderingen per wijk te organiseren.

De heer Alain Bultot licht toe dat zijn amendement niet tot doel heeft het aantal vergaderingen op te leggen, maar de maatschappijen de mogelijkheid te bieden die vergaderingen op gedecentraliseerde wijze te houden als de maatschappijen dat zo willen regelen.

De heer Michel Lemaire dringt aan, want hij is sceptisch over dit punt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen antwoordt dat de reikwijdte van het amendement in het verslag gepreciseerd zal worden.

### Stemmingen

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 74 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 75 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire stelt een vraag over § 4 : wie stelt de adviezen van de adviesraad van de huurders op ?

De staatssecretaris antwoordt dat de adviesraad zelf een secretaris in zijn midden aanwijst.

### Stemming

Het ontworpen artikel 75 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding

#### *Artikel 76 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

### Stemming

Het ontworpen artikel 76 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding

#### *Artikel 77 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

M. Michel Lemaire demande s'il ne faudrait pas carrément obliger dans la législation les sociétés à prévoir deux assemblées par quartier.

M. Alain Bultot explique que son amendement n'a pas comme but de forcer le nombre de réunions, mais de laisser la possibilité aux sociétés de le faire de manière décentralisée, si ces sociétés veulent s'organiser ainsi.

M. Michel Lemaire insiste, car il est sceptique sur ce point.

M. Jean-Pierre Cornelissen répond que le rapport précitera la portée de l'amendement.

### Votes

L'amendement n° 18 est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'article 74 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 75 (en projet)*

M. Michel Lemaire pose une question concernant le § 4 : qui rédige les avis du conseil consultatif des locataires ?

Le secrétaire d'Etat répond que c'est le conseil consultatif lui-même qui désigne un secrétaire en son sein.

### Vote

L'article 75 en projet est adopté par 10 voix et 1 abstention.

#### *Article 76 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### Vote

L'article 76 en projet est adopté par 10 voix et 1 abstention.

#### *Article 77 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.



**Stemming**

Het ontworpen artikel 77 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding

*Artikel 78 (ontworpen)**Amendement nr. 19*

De heer Alain Bultot legt uit dat in het uitvoeringsbesluit staat dat de subsidies zowel voor de adviesraden van de huurders als de maatschappijen bedoeld zijn zodat ze de betrokken uitgaven kunnen dekken. Daarom moest de tekst van de ordonnantie dit ook bepalen.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

**Stemmingen**

Amendement nr. 19 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 78 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 79 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 79 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 80 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire stelt zich vragen bij de samenstelling van een huurwaarborg voor mensen met een klein inkomen. Genieten bestaansminimumtrekkers ook deze tegemoetkoming om hun huurwaarborg samen te stellen ?

De staatssecretaris bevestigt dat.

De heer Michel Lemaire merkt op dat de OCMW's hierover tijdens een recente algemene vergadering van de OVM's uitleg hebben gekregen van het Woningfonds. Tijdens die vergadering is er een betwisting ontstaan omdat sommige mensen beweerden dat de bestaansminimumtrekkers niet in aanmerking komen voor de huurwaarborg.

De staatssecretaris antwoordt dat er in het verleden problemen zijn geweest met het Woningfonds, dat de be-

**Vote**

L'article 77 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 78 (en projet)**Amendement n° 19*

M. Alain Bultot explique que dans l'arrêté d'application, les subsides sont destinés à la fois aux conseils consultatifs des locataires et aux sociétés pour leur permettre de couvrir les dépenses en la matière. C'est pourquoi le texte de l'ordonnance devrait le prévoir.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

**Votes**

L'amendement n° 19 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

L'article 78 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 1 abstention.

*Article 79 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 79 en projet est adopté par 8 voix et 1 abstention.

*Article 80 (en projet)*

M. Michel Lemaire s'interroge sur la constitution de la garantie locative pour les gens à faibles revenus. Les minimexés bénéficient-ils de cette aide pour constituer leur garantie locative ?

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Michel Lemaire fait remarquer que, récemment, lors d'une assemblée générale des CPAS, ceux-ci ont reçu une explication du Fonds du logement à ce sujet. Lors de cette réunion, il y a eu une contestation, certains prétendant que la garantie locative n'était pas accessible aux minimexés.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il y a eu par le passé des problèmes avec le Fonds du logement, qui renvoyait les

staansminimumtrekkers naar het OCMW stuurde. De Regering heeft daar nu een einde aan gemaakt en er is geen probleem meer.

### Stemming

Het ontworpen artikel 80 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 81 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 63*

De heer Michel Lemaire wijst erop dat dit amendement slechts een technische correctie van de tekst is.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

### Stemmingen

Amendement nr. 63 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Het aldus geamendeerde ontworpen artikel 81 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikelen 82, 83 en 84 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

### Stemming

De ontworpen artikelen 82, 83 en 84 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 85 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 64*

De heer Michel Lemaire verwijst naar de schriftelijke verantwoording van zijn amendement. Het is niet normaal dat een overeenkomst die door het Fonds en de minister goedgekeurd is ertoe kan leiden dat derden nieuwe administratieve opdrachten kosteloos moeten uitvoeren.

De staatssecretaris antwoordt dat het niet de bedoeling is dat er via een overeenkomst tussen de minister en het Fonds taken aan een ander worden toevertrouwd, maar dat het Fonds zelf een overeenkomst sluit met de gemeente of het OCMW en de minister alleen maar zijn fiat geeft.

minimisés au CPAS. Aujourd'hui, le gouvernement a mis un terme à cette pratique, et il n'y a plus de problème.

### Vote

L'article 80 en projet est adopté par 10 voix et 1 abstention.

#### *Article 81 (en projet)*

#### *Amendement n° 63*

M. Michel Lemaire signale que cet amendement n'est qu'une correction technique au texte.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

### Votes

L'amendement n° 63 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'article 81 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

#### *Articles 82, 83 et 84 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

### Vote

Les articles 82, 83 et 84 en projet sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 85 (en projet)*

#### *Amendement n° 64*

M. Michel Lemaire renvoie à la justification écrite de son amendement. Il n'est pas normal qu'une convention approuvée par le Fonds et par le ministre puisse produire comme effet de confier à des tiers des tâches administratives nouvelles à titre gracieux.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne s'agit pas, par une convention entre le ministre et le Fonds, de confier des tâches à quelqu'un d'autre, mais le Fonds fait lui-même une convention avec la commune ou le CPAS, et le ministre ne fait que donner son accord.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom de gemeente of het OCMW die taken kosteloos zouden moeten vervullen? Men weet immers al welke problemen er bestaan tussen de verschillende gezagsniveaus in Brussel.

De staatssecretaris antwoordt dat er geen bevelen aan de OCMW's of de gemeenten worden gegeven. Het gaat slechts om een overeenkomst. De opdrachten worden kosteloos uitgevoerd omdat de gemeenten of de OCMW's dit werk in de praktijk reeds doen. Deze bepaling staat overigens al in de huidige reglementering.

### Stemmingen

Amendement nr. 64 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Het ontworpen artikel 85 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikelen 86 en 87 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

### Stemming

De ontworpen artikelen 86 en 87 worden aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 88 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 2*

Mevrouw Marion Lemesre wil de strekking van dit amendement, ingediend door de heer Olivier de Clippele, verdedigen. Het is geen intentieproces tegen de SVK's. Het amendement wil preciseren dat er geen oneerlijke concurrentie tussen de SVK's en de sector van de vastgoedkantoren mag zijn. Daarom bepaalt de tekst van het amendement dat de SVK's geen makelaar of vastgoedbeheerder mogen zijn buiten het kader van hun sociale doel. Naar het schijnt werken de SVK's in de praktijk voor personen die niet echt arm zijn. De MR-fractie zou een bevestiging van deze vaststelling willen krijgen en is bereid haar amendement in te trekken als zij de nodige garanties krijgt.

De heer Michel Lemaire betreurt dat de heer de Clippele niet aanwezig is om zijn amendement te verdedigen. Wat betreft de vastgoedmakelaardij, zou het de spreker verbazen dat een SVK de rol van makelaar op zich zou kunnen nemen, met andere woorden provisie en honoraria krijgen. De SVK's moeten echter beheren, want dat is hun taak.

M. Michel Lemaire demande pourquoi la commune ou le CPAS devraient réaliser ces tâches à titre gracieux? En effet, on connaît les difficultés qui existent déjà entre les différentes autorités à Bruxelles.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il n'est pas question de donner des ordres aux CPAS ou aux communes. Il ne s'agit que d'une convention. Les tâches sont effectuées à titre gracieux, car les communes ou les CPAS font déjà ce travail en pratique. Cette disposition existe d'ailleurs déjà dans la réglementation actuelle.

### Votes

L'amendement n° 64 est rejeté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 85 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Articles 86 et 87 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

### Vote

Les articles 86 et 87 en projet sont adoptés par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 88 (en projet)*

#### *Amendement n° 2*

Mme Marion Lemesre souhaite défendre l'esprit de cet amendement, déposé par M. Olivier de Clippele. Il ne s'agit pas d'un procès d'intention fait aux AIS. L'amendement veut préciser qu'il ne faut pas qu'il y ait une concurrence déloyale entre les AIS et le secteur des agences immobilières. C'est pourquoi le texte de l'amendement prévoit que les AIS doivent s'abstenir de faire du courtage ou de la gestion immobilière sortant du cadre de leur objet social. Il semblerait que ce soit la pratique, que les AIS travaillent pour des personnes qui ne sont pas vraiment dans le besoin. Le groupe MR voudrait une confirmation de cet état de fait, et est prêt à retirer son amendement si toutes les assurances lui sont données.

M. Michel Lemaire regrette que M. de Clippele ne soit pas présent pour défendre son amendement. A propos du courtage immobilier, l'intervenant serait étonné qu'une AIS puisse faire du courtage, c'est-à-dire toucher des commissions, des honoraires. Mais pour la gestion, les AIS doivent en faire, elles sont là pour ça.

De heer Mostafa Ouezekhti antwoordt scherp dat de SVK's voor het beheer moeten instaan, maar niet van een vijfsterrenverblijf, bijvoorbeeld.

De heer Michel Lemaire vindt het schokkend dat 33 % van de begunstigen van een SVK met meer dan 50 % de plafonds voor de toegangsincomens voor de sociale huisvesting mag overschrijden.

De staatssecretaris antwoordt dat het om een praktijk gaat die binnen het kader van de opdrachten van de SVK's valt. Een SVK mag absoluut geen makelaar zijn. Er bestaat echter wel degelijk een vrijstelling van een derde die de staatssecretaris eventueel wil bijstellen. Die vrijstelling is voorzien voor noodgevallen. Tot op heden bedraagt het vrijstellingspercentage 6 %. De staatssecretaris zegt dat hij er niet op tegen is dat de breuk een derde wordt verlaagd, maar dat hij het amendement overbodig vindt.

De heer Mostafa Ouezekhti sluit zich aan bij de staatssecretaris. De MR-fractie wil de 33 % niet ter discussie stellen, aangezien zij voorstander is van sociale gemengdheid. Oneerlijke concurrentie moet echter vermeden worden.

Mevrouw Marion Lemesre is volledig gerustgesteld en trekt amendement nr. 2 in.

De heer Marc Cools is van mening dat het gemengdheidsprincipe niet slecht is, omdat de SVK's een groot probleem hebben in de gemeenten van de tweede kroon, zoals in Ukkel waar er geen woningen meer zijn die onderverhuurd kunnen worden. Dat feit zou nagetrokken moeten worden, want bepaalde SVK's zeggen dat ze vastgoedkantoor moeten spelen om zichzelf te kunnen financieren. In dat geval zouden zij illegaal te werk gaan.

De staatssecretaris begrijpt de eerste opmerking van de heer Cools zeer goed, die niets te maken heeft met artikel 88.

Voor de tweede opmerking van de heer Cools is het verstandig te herhalen dat de Regering toezicht uitoefent door middel van het activiteitenverslag van de SVK's. Als ze commerciële activiteiten uitoefenden, dan zouden ze bestraft worden. Tenzij ze natuurlijk officieel vastgoedmakelaar zijn.

### Stemming

Het ontworpen artikel 88 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 89 (ontworpen)*

De heer Alain Daems wenst nadere toelichting bij § 3 over de betekenis van de woorden « een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goe-

M. Mostafa Ouezekhti rétorque que les AIS doivent faire de la gestion, mais pas d'une résidence cinq étoiles, par exemple.

M. Michel Lemaire estime choquant que 33 % des bénéficiaires d'une AIS puissent dépasser de plus de 50 % les plafonds de revenus d'accès au logement social.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une pratique, qui a lieu dans le cadre des missions des AIS. Il n'est pas question pour une AIS de faire du courtage. Mais il existe bien une dérogation d'un tiers, que le secrétaire d'Etat se dit prêt à revoir. Cette dérogation a été prévue pour les cas d'urgence. Jusqu'à présent, il y a un taux de 6 % de dérogation. Le secrétaire d'Etat déclare ne pas être opposé à ce qu'on puisse diminuer ce pourcentage d'un tiers, mais pour lui, l'amendement n'a pas de raison d'être.

M. Mostafa Ouezekhti rejoint l'avis du secrétaire d'Etat. Le groupe MR ne veut pas remettre en cause les 33 %, car il est favorable à la mixité sociale. Mais il faudrait éviter la concurrence déloyale.

Mme Marion Lemesre ayant toutes ses assurances, retire l'amendement n° 2.

M. Marc Cools estime que le principe de mixité n'est pas mauvais, car il y a un gros problème pour les AIS dans les communes de seconde couronne, comme à Uccle, où on ne trouve plus de logement à sous-louer. Il faudrait vérifier ce fait, car certaines AIS disent que pour se financer, elles doivent jouer le rôle d'agence immobilière. Elles seraient dans ce cas dans l'illégalité.

Le secrétaire d'Etat entend bien la première remarque de M. Cools, qui n'a rien à voir avec cet article 88.

Pour la seconde partie de l'intervention de M. Cools, il est bon de rappeler que le gouvernement exerce un contrôle au travers du rapport d'activité des AIS. Si elles avaient des activités commerciales, elles seraient sanctionnées. A moins, bien sûr, qu'elles n'aient un titre d'agent immobilier.

### Vote

L'article 88 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 89 (en projet)*

M. Alain Daems désire obtenir des précisions, au § 3, sur la signification des termes « loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'é-

deren met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging ». Er bestaan inderdaad geografische verschillen tussen de Gewesten : de gemiddelde huurprijzen verschillen naargelang de gemeenten. Die verschillen zouden tot gevolg kunnen hebben dat de armoede zich in zones met een lage huur concentreert. Daarom zou het mogelijk moeten zijn om de prijzen die het Gewest aan de privé-eigenaren zou betalen, te laten variëren.

De staatssecretaris legt uit dat het probleem reëel is, maar dat het artikel zoals het nu opgesteld is, die prijsverschillen al toestaat. De SVK's moeten zich kunnen ontwikkelen : als een dergelijk systeem ingevoerd wordt, zouden de SVK's er echter toe aangezet kunnen worden om hun activiteiten te verplaatsen. In Ukkel, bijvoorbeeld, slagen de SVK's er desalniettemin in hun doelstellingen te halen. Er kan geen systeem ingevoerd worden dat ingaat tegen de praktijk. Bovendien wordt de vorige tekst letterlijk overgenomen.

De heer Alain Daems wijst erop dat dit probleem al naar voren was gekomen tijdens de bespreking van de ordonnantie over de SVK's. Er moet rekening gehouden worden met de verschillen in huur : kan die bevoegdheid niet aan de Regering gegeven worden ?

De staatssecretaris zegt dat het om een regeringsbevoegdheid gaat die al door middel van uitvoeringsbesluiten wordt geregeld.

De heer Alain Daems denkt dat het beter zou zijn een uitdrukkelijke machtiging in de tekst van de ordonnantie zelf op te nemen.

De heer Yaron Pesztat wil graag weten of de woorden « vergelijkbare ligging » kan worden opgevat als een ligging binnen eenzelfde gemeente.

De staatssecretaris zegt dat er in dat opzicht geen beperkingen zijn. Het gaat om een vergelijkbare ligging in het Gewest in zijn geheel of in de gemeenten afzonderlijk.

De heer Yaron Pesztat is van mening dat als de « vergelijkbare ligging » betrekking heeft op de ligging in de gemeenten, dat deels aan de bezorgdheid van de heer Daems wegneemt.

De heer Alain Daems vindt dat de tekst dan explicieter zou moeten zijn : stelt het ontworpen artikel 90 § 2 de Regering in staat een maximumhuur te bepalen, rekening houdend met de verschillen binnen het Gewest ?

De staatssecretaris bevestigt dat.

De heer Alain Daems neemt zich voor een amendement (nr. 70) in te dienen op artikel 90, zodat er rekening gehouden wordt met de aanhoudende verschillen in huur in het Gewest.

quipement et de localisation comparables ». En effet, il existe des différences géographiques intra-régionales : les loyers moyens pratiqués sont différents selon les communes. Ces différences risquent de développer un phénomène de concentration de la pauvreté dans les zones de bas loyers, il faudrait donc pouvoir moduler les prix que la Région pourrait payer aux propriétaires privés.

Le secrétaire d'Etat explique que le problème est réel, mais que l'article, tel que rédigé, permet déjà cette modulation. Les AIS doivent pouvoir se développer; or, si un tel système était mis en place, on risquerait d'inciter les AIS à délocaliser leurs activités. A Uccle, par exemple, les AIS arrivent quand même à remplir leurs objectifs. Il n'est pas possible de mettre en place un système contraire à la réalité du terrain. De plus, il s'agit d'une reprise telle quelle du texte précédent.

M. Alain Daems rappelle que ce problème était déjà apparu lors de la discussion de l'ordonnance sur les AIS. Il est indispensable de tenir compte des variations de loyers : ne pourrait-on pas laisser cette compétence au gouvernement ?

Pour le secrétaire d'Etat, il s'agit déjà d'une compétence gouvernementale réglée au moyen d'arrêtés d'exécution.

M. Alain Daems pense qu'il serait préférable de prévoir une habilitation expresse dans le texte lui-même de l'ordonnance.

M. Yaron Pesztat souhaite savoir si la notion de « localisation comparable » peut être analysée comme une localisation au sein d'une même commune.

Pour le secrétaire d'Etat, il n'y a pas de limitation à cet égard. Soit il s'agit d'une localisation comparable dans la Région dans son ensemble, soit dans les communes séparément.

M. Yaron Pesztat estime que si « la localisation comparable » se rapporte à une localisation dans les communes, cela répond en partie à la préoccupation exprimée par M. Daems.

M. Alain Daems pense que le texte devrait alors être plus explicite : l'article 90, § 2 en projet permet-il au Gouvernement de fixer un loyer maximum en tenant compte des disparités intra-régionales ?

Le secrétaire d'Etat répond affirmativement.

M. Alain Daems se propose de déposer un amendement (n° 70) à l'article 90, dont l'objet serait de tenir compte des variations incessantes de la valeur des loyers dans la Région.



De heer Michel Lemaire wenst nadere toelichting te krijgen over het moment waarop de termijn van 9 jaar, bepaald in het artikel, begint te lopen. Is dat negen jaar vanaf het einde van de werken ?

Voor de staatssecretaris begint de termijn van negen jaar wanneer het beheersmandaat wordt gesloten.

Het lijkt de heer Michel Lemaire beter dat dat gepreciseerd wordt.

De heer Mostafa Ouezekhti legt uit dat het om een akkoord tussen de partijen gaat, dat onder het burgerlijk recht valt : er moet dus over dat punt onderhandeld worden tijdens de ondertekening van de beheersovereenkomst, net als bij een huurcontract. Als er bepaald wordt dat de termijn begint te lopen zodra de werken beëindigd zijn, moet die termijn bovendien bepaald worden : als dat niet gebeurt, zullen er gegarandeerd veel geschillen ontstaan.

De heer Yaron Pesztat vraagt zich af of het mogelijk is dat de ingangsdatum van het beheersmandaat en de datum waarop het huurcontract wordt gesloten niet samenvallen.

De staatssecretaris legt uit dat er ofwel een huurcontract ofwel een beheersovereenkomst wordt gesloten.

De heer Jérôme Sohier bevestigt de opmerkingen van de heer Ouezekhti : aangezien de SVK's privaatrechtelijke rechtspersonen zijn, gelden de beginselen van het Burgerlijk Wetboek. Wanneer de partijen een huurcontract sluiten, bepalen zij zelf in onderlinge overeenstemming wanneer het van kracht wordt. Het is een kwestie van onderhandelen.

De heer Michel Lemaire legt uit dat zijn doel de ontwikkeling van de SVK's is. Een termijn van negen jaar voor woningen die gerenoveerd moeten worden, is te kort.

De staatssecretaris zegt dat het een minimumtermijn is; het staat de contractanten volledig vrij om een langere duur te bepalen.

De heer Michel Lemaire vindt dat er nog altijd een probleem is omdat heel het woningenbestand gerenoveerd moet worden. De SVK's zouden met een langere termijn meer geneigd zijn te investeren.

### Stemming

Het ontworpen artikel 89 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

### Artikel 90 (ontworpen)

De heer Michel Lemaire is van mening dat het zeer onrechtvaardig is dat mensen met een inkomen dat 50 %

M. Michel Lemaire souhaite recevoir des précisions sur le moment à partir duquel le délai de 9 ans prévu dans l'article commence à courir. Est-ce neuf ans après la fin des travaux ?

Pour le secrétaire d'Etat, le délai de neuf ans commence à la conclusion du mandat de gestion.

M. Michel Lemaire pense qu'il vaudrait mieux le préciser.

M. Mostafa Ouezekhti explique qu'il s'agit d'un accord entre les parties, qui relève du droit civil : ce point doit être négocié lors de la signature du contrat de gestion, comme c'est le cas pour un contrat de bail. De plus, pour le cas où il serait établi que le délai court à partir de la fin des travaux, il faudrait déterminer cette notion, à défaut de quoi, ce serait la porte ouverte à de nombreux problèmes de contentieux.

M. Yaron Pesztat se demande s'il est possible que la date de début du mandat de gestion et la date de conclusion du bail puissent ne pas coïncider.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il est possible de conclure soit un bail, soit un contrat de gestion.

M. Jérôme Sohier confirme les propos de M. Ouezekhti : comme les AIS sont des personnes morales de droit privé, ce sont les principes du Code civil qui prévalent. Si les parties concluent un bail, elles déterminent elles-mêmes, de commun accord, quand celui-ci entrera en vigueur. Tout est affaire de négociation.

M. Michel Lemaire explique que son but est de voir se développer les AIS. Un délai de neuf ans pour des logements qui nécessitent des réparations est trop court.

Le secrétaire d'Etat dit qu'il s'agit d'un délai minimal, rien n'empêche les contractants de prévoir une plus longue durée.

Pour M. Michel Lemaire, un problème persiste car l'ensemble du parc demande des travaux. Une augmentation de ce délai pourrait inciter plus facilement les AIS à investir.

### Vote

L'article 89 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

### Article 90 (en projet)

M. Michel Lemaire estime qu'il est inique de permettre à des gens dont les revenus sont supérieurs de 50 % aux

boven het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting ligt, in aanmerking komen voor woningen van het SVK.

De staatssecretaris legt uit dat die maatregel tot doel heeft een zekere mate van sociale gemengdheid in de woningbestanden te garanderen.

#### *Amendement nr. 70*

De heer Alain Daems legt uit dat zijn amendement bedoeld is om de Regering te machtigen invloed uit te oefenen op de bepaling van de maximumhuurprijzen, rekening houdend met verschillen in huur binnen het Gewest. Zoals al eerder gezegd is, is deze kwestie van cruciaal belang : er moet voorkomen worden dat de door de SVK's beheerde gebouwen zich in de armste wijken bevinden, waar de huren het laagst zijn.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat het amendement, juridisch gezien, onduidelijk geformuleerd is ten opzichte van de rest van de tekst.

De heer Mostafa Ouezekhti begrijpt dat de heer Daems de SVK's de mogelijkheid wil bieden in het hele Gewest goederen te kunnen beheren. Het voorgestelde amendement is helaas te ruim en te vaag. Er zal een andere manier moeten worden gevonden om het regeringsbeleid ter zake te sturen.

De heer Alain Daems is het hiermee eens; er is echter geen bezwaar ten gronde, dus stelt de spreker aan alle commissieleden voor om het amendement duidelijker te formuleren.

De staatssecretaris legt uit dat de machtiging al in § 2 van de tekst vervat is.

De heer Alain Daems merkt op dat die in § 3 zou moeten worden opgenomen.

De staatssecretaris erkent dat. De tekst van het amendement zou verduidelijkt kunnen worden door de woorden « er kan rekening worden gehouden met » te vervangen door de woorden « de Regering kan rekening houden met ».

De heer Alain Daems stemt in met deze formulering.

De Voorzitter bevestigt dus dat de zin zou luiden : « De Regering kan rekening houden met verschillen in huur binnen het Gewest ».

De heer Michel Lemaire herhaalt dat het ongepast en onlogisch is dat mensen met een inkomen dat 50 % boven het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting ligt, in aanmerking komen voor dat soort woningen, terwijl de armoede toeneemt. Bovendien heeft die afwijking betrekking op een derde van het door de SVK's beheerde woningbestand. De spreker is van mening dat die maatregel on-

revenus d'accès au logement social d'accéder aux logements AIS.

Le secrétaire d'Etat explique que cette mesure a pour but d'assurer une certaine mixité sociale dans les parcs.

#### *Amendement n°70*

M. Alain Daems explique que son amendement a pour but d'habiliter le gouvernement à agir sur la détermination des loyers maxima en tenant compte des variations intra-régionales des loyers. Comme il a été dit précédemment, cette question est d'une importance capitale : il faut éviter la concentration des immeubles gérés par les AIS dans les quartiers les plus défavorisés, où les loyers sont les plus bas.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, la formulation de l'amendement n'est pas claire, juridiquement parlant, par rapport au reste du texte.

M. Mostafa Ouezekhti comprend le souci de M. Daems qui est de permettre aux AIS de pouvoir prendre en gestion des biens dans toute la Région. Malheureusement, l'amendement proposé est trop large et flou, il faut trouver un autre moyen pour orienter une politique de l'exécutif en cette matière.

M. Alain Daems s'accorde sur ce point; mais puisqu'il n'y a pas d'objection sur le fond, l'intervenant propose à l'ensemble des commissaires de reformuler l'amendement pour le rendre plus précis.

Le secrétaire d'Etat explique que l'habilitation se trouve déjà dans le texte, au § 2.

M. Alain Daems fait remarquer que c'est au § 3 qu'il conviendrait de la mettre.

Le secrétaire d'Etat en convient. On pourrait clarifier le texte de l'amendement en remplaçant les mots « il peut être tenu compte » par les mots « le gouvernement peut tenir compte ».

M. Alain Daems accepte cette formulation.

Le président confirme donc que la phrase deviendrait : « Le gouvernement peut tenir compte des variations de loyer intra-régionales ».

M. Michel Lemaire répète qu'il est inadéquat et incohérent de permettre à des personnes dont les revenus sont supérieurs de 50 % au revenu d'admission au logement social d'obtenir ce type de logement, alors que la précarité augmente. De plus, cette possibilité de dérogation concerne un tiers du parc de logements gérés par les AIS. L'orateur estime que même au nom de la mixité sociale ou dans un

aanvaardbaar is, zelfs als die genomen wordt voor de sociale gemengdheid of om mogelijke hoge schuldenlasten in te perken. Hoe kan men in het geval van hoge schuldenlast overigens verantwoorden dat men hen laat betalen voor de beheerskosten? Wordt er rekening gehouden met die schulden wanneer men het toegangsinkomen berekent?

De heer Jérôme Sohier legt uit dat het toegangsinkomen berekend wordt op basis van het aanslagbiljetkohieruitreksel of het certificaat van inkomen: die documenten laten de schulden buiten beschouwing.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat deze bepaling voor uitzonderlijke gevallen is: in 93 % van de gevallen beantwoorden de gezinnen die een SVK-woning hebben aan de « normale » toegangsvoorwaarden. Zo'n situatie komt dus nogal zelden voor en, als dat zo is, wordt de zaak zeer aandachtig bestudeerd.

De heer Michel Lemaire vindt die regeling onzinnig: een andere regering zou een « ruimere » kijk op de zaak kunnen hebben en sociale woningen stelselmatiger kunnen toewijzen aan mensen met een inkomen dat 50 % hoger is dan het toegangsinkomen voor een sociale woning.

De spreker vraagt overigens in welke gevallen men een grote schuldenlast heeft: gaat het om persoonlijke leningen, faillietverklaringen, ...?

De heer Mostafa Ouezekhti merkt op dat veel faillietverklaarden geen beroep op het OCMW kunnen doen omdat ze eigenaar zijn.

De heer Michel Lemaire is van mening dat het om iets anders gaat dan faillietgevallen.

De staatssecretaris legt uit dat er een onderscheid gemaakt dient te worden tussen de toegangsvoorwaarden en de variabelen die gebruikt worden om de huur te bepalen. In het geval van een gezin met een hoger inkomen (maximaal 150 % van het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting), kan het SVK de huur bepalen in functie van de reële situatie van het gezin, rekening houdend met een hoge schuldenlast. Dat staat in artikel 11 van het uitvoeringsbesluit.

De heer Michel Lemaire vindt dat er nog altijd een tegenstrijdigheid is en dat deze kwestie in twee zinnen wel erg snel wordt afgedaan.

### Stemming

Het aldus geamendeerde amendement nr. 70 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus gewijzigde ontworpen artikel 90 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1.

souci de pallier les éventuels problèmes de surendettement, cette mesure est inadmissible. D'ailleurs, dans le cas du surendettement, comment peut-on justifier le fait qu'on leur fasse payer les frais de gestion? Les dettes sont-elles prises en compte lorsque l'on calcule le revenu d'accession?

M. Jérôme Sohier explique que le calcul se fait sur la base de l'avertissement-extrait de rôle ou le certificat de revenus: ces documents ne tiennent pas compte des dettes.

Le secrétaire d'Etat ajoute que cette disposition répond à des cas exceptionnels: dans 93 % des cas, les ménages bénéficiant de logements AIS entrent dans les conditions d'accès « normales ». C'est donc une situation assez rare et lorsque pareille situation se présente, le cas est étudié très attentivement.

Pour M. Michel Lemaire, cette réglementation est insensée: un autre gouvernement pourrait avoir une vision plus « large » et pourrait attribuer des logements sociaux de façon plus systématique à des personnes disposant d'un revenu supérieur de 50 % au revenu du logement social.

Par ailleurs, l'intervenant demande dans quels cas on peut se trouver dans un état de « surendettement »: s'agit-il de prêts personnels, de faillites ...?

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer qu'un grand nombre de faillis ne peuvent pas accéder au CPAS parce qu'ils sont propriétaires.

M. Michel Lemaire estime qu'il s'agit d'autre chose que du cas des faillis.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il faut distinguer les conditions d'accès et les variables qui serviront à la détermination du loyer. Pour le cas d'une famille avec de plus hauts revenus (jusqu'à 150 % des revenus d'accès au logement social), l'AIS peut déterminer un loyer en fonction de la situation réelle du ménage, compte tenu du surendettement. C'est ce que confirme l'article 11 de l'arrêté d'exécution.

Pour M. Michel Lemaire, une contradiction persiste, et résumer une telle question en deux lignes est un peu court.

### Votes

L'amendement n° 70, tel que modifié, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 90 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 1.

*Artikel 91 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 91 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 92 (ontworpen)*

De heer Alain Daems wenst nadere toelichting bij het 3°, betreffende de samenwerkingsakkoorden tussen de SVK's en de gemeenten of de OCMW's, en met name bij de laatste zin van het eerste lid : hoe oefent de Regering toezicht uit op het sociale doel van de toewijzing van woningen van de gemeenten en de OCMW's ? Het is immers bekend dat er problemen zijn met mogelijke vriendjespolitiek en politisering bij de toewijzing van woningen van de gemeenten en OCMW's. Volgens de spreker moedigen de samenwerkingsakkoorden dit soort praktijken aan, aangezien de SVK's geen controle meer hebben over de toewijzing van bepaalde woningen.

De staatssecretaris is niet op de hoogte van dergelijke praktijken. De Regering ziet toe op het sociale doel van de SVK's en op de correcte toewijzing van de woningen.

De heer Mostafa Ouezekhti vertelt over zijn persoonlijke ervaring : het OCMW van Schaarbeel bezit verscheidene goederen, waarvan sommige beschouwd kunnen worden als luxe appartementen. Het zou van slecht beheer getuigen als dat soort appartementen ter beschikking worden gesteld van mensen met betalingsmoeilijkheden. Het OCMW heeft dan de keuze om het appartement te verkopen (wat niet altijd mogelijk is wegens de voorwaarden die aan een legaat of een schenking verbonden zijn) of verhuurt het opnieuw en tracht daarbij het beste rendement eruit te halen. Daarom kan het een probleem zijn om te voorzien in een criterium voor de terbeschikkingstelling.

De spreker wenst nadere toelichting voor de woorden « op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie ». Er zijn OCMW's die gebouwen bezitten die niet op het grondgebied van de gemeente liggen : kunnen de OCMW's dan doen wat ze willen ? Men mag ook het geval van eigendom in het buitenland niet vergeten. Met de huidige tekst kunnen de OCMW's die gebouwen niet ter beschikking stellen van een SVK.

De heer Jean-Pierre Cornelissen geeft het voorbeeld van de Stad Brussel, die zeer uiteenlopende gebouwen bezit : een algemene regel opstellen voor het hele vermogen is illusoir. Bovendien bezit het OCMW veel eigendommen in andere gemeenten (Koekelberg, ...).

*Article 91 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 91 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

*Article 92 (en projet)*

M. Alain Daems souhaite recevoir des précisions sur le point 3°, concernant les accords de collaboration entre les AIS et les communes ou les CPAS, et plus précisément sur la dernière phrase du premier alinéa : comment s'exerce le contrôle par le gouvernement de la finalité sociale des attributions de logements, alors que l'on connaît la problématique du copinage et de la politisation possibles dans les attributions de logements des communes et CPAS ? Selon l'intervenant, les accords de collaboration sont la porte ouverte à ce type de pratiques, puisque les AIS n'ont plus le contrôle des attributions de certains logements.

Le secrétaire d'Etat n'est pas au courant que de telles pratiques existent. Le gouvernement veille à la finalité sociale des AIS et à la bonne conduite en matière d'attributions.

M. Mostafa Ouezekhti fait part d'une expérience personnelle : le CPAS de Schaarbeek est propriétaire de plusieurs biens, dont certains peuvent être considérés comme des appartements luxueux. Ce serait de la mauvaise gestion que de mettre des appartements de ce type à la disposition de gens ayant des difficultés de paiement. Dès lors, soit le CPAS vend l'appartement (ce qui n'est pas toujours possible vu les conditions qui grèvent le legs ou la donation), soit il le reloue en essayant d'en retirer le meilleur rendement. C'est pourquoi prévoir un critère de mise à disposition peut poser problème.

L'intervenant souhaite avoir des précisions quant aux termes « à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés ». Il existe des immeubles appartenant à des CPAS, qui ne sont pas situés sur le territoire de la commune : les CPAS peuvent-ils faire dès lors ce qu'ils veulent ? Il ne faut pas occulter non plus le cas de propriétés situées à l'étranger. Avec le texte actuel, on empêche les CPAS de mettre ces immeubles à disposition d'une AIS.

M. Jean-Pierre Cornelissen donne l'exemple de la ville de Bruxelles, qui possède des immeubles très disparates : fixer une règle générale pour tout le patrimoine est illusoire. De plus, le CPAS est propriétaire de nombreux biens dans d'autres communes (Koekelberg, ...).

De heer Alain Daems stuurt het debat bij : het privé-vermogen van de OCMW's valt niet onder dit artikel. Het gaat om privé-gebouwen waarvan het beheer aan de SVK's is overgedragen, die een samenwerkingsakkoord hebben gesloten met het OCMW. Waarom is er in een toewijzingsregeling voor de sociale woningen voorzien (gemachtigd ambtenaar voor de OVM's) en niet voor de woningen die beheerd worden door de SVK's ? De kans op politisering en vriendjespolitiek is toch even groot.

De staatssecretaris legt uit dat het in dit geval om erkenningsvoorwaarden gaat. Een van die voorwaarden is dat er ten minste een samenwerkingsakkoord gesloten moet worden tussen de SVK die een erkenning aanvraagt en het OCMW van de gemeente waar het zijn werking wil ontwikkelen. Het OCMW kan via dat akkoord woningen in zijn bezit in beheer geven aan het SVK volgens de in de ordonnantie en in het besluit bepaalde voorwaarden. Men hoeft niet bang te zijn, want de SVK's zien toe op de naleving van de voorwaarden voor de toewijzing van de woningen.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt de tekst te beperkend, omdat er OCMW's zijn die eigendommen hebben die buiten de betrokken gemeente liggen. Bijvoorbeeld, als het OCMW van de Stad Brussel duizend woningen in Koekelberg heeft, kan het die niet door het SVK van Koekelberg laten beheren.

De heer Alain Daems citeert uit de tekst : « Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep ... ». Volgens de spreker wijst het OCMW wel degelijk de woning toe en niet langer het SVK. Het argument dat de tekst over het samenwerkingsakkoord en niet over de toewijzing van woningen als zodanig gaat, houdt geen steek, want de laatste zin bepaalt dat de Regering de minimumeisen voor dit akkoord vaststelt. Op grond van welke criteria stelt de Regering dan de eisen voor de toewijzing van de woningen van de SVK's vast ?

De heer Jérôme Sohier verheldert de situatie : de Regering is niet gemachtigd om het toezicht op de toewijzing van de woningen vast te stellen. Zij is uitsluitend gemachtigd om toe te zien op het sociale doel van het SVK. Het samenwerkingsakkoord tussen het SVK en de gemeente of het OCMW is een van de voorwaarden voor de erkenning. De tekst bepaalt dat een welbepaald aantal door het SVK beheerde woningen voorbehouden voor een door het OCMW geselecteerde doelgroep vastgesteld kan worden, dat voor alle aanvragen voor maatschappelijke hulpverlening dient. Dat contingent zal bepaald worden naar aanleiding van de onderhandelingen. Het OCMW mag geen toezicht uitoefenen op het SVK : in geval van een geschil zijn de partijen gelijk. Als de voorwaarden van de gemeente of het OCMW onredelijk zijn, heeft de Regering het recht de erkenning te weigeren.

M. Alain Daems recadre le débat : le patrimoine privé des CPAS n'est pas visé par l'article. Il s'agit des immeubles privés dont la gestion a été cédée aux AIS, qui a conclu un accord de collaboration avec le CPAS. Pourquoi avoir prévu un système d'attributions pour les logements sociaux (fonctionnaire délégué au niveau des SISP) et pas pour les logements gérés par les AIS ? Les risques de politisation et de copinage sont pourtant identiques.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit en l'espèce des conditions d'agrément. L'une de ces conditions consiste à obtenir au moins un accord de collaboration entre l'AIS demandeuse d'une agrégation, et le CPAS de la commune où elle entend mener son action. Le CPAS peut mettre, au travers de cet accord, des logements dont il est propriétaire en gestion auprès de l'AIS, aux conditions prévues par l'ordonnance et par l'arrêté. Il n'y a aucune crainte à avoir, puisque la vérification des conditions d'octroi des logements est laissée aux AIS.

Pour M. Mostafa Ouezekhti, le texte est trop restrictif, car il existe des propriétés de CPAS qui se situent en dehors de la commune concernée. Si par exemple le CPAS de Bruxelles-Ville dispose de mille logements à Koekelberg, il ne pourra pas en confier la gestion à l'AIS de Koekelberg.

M. Alain Daems cite le texte : « Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS ... ». Selon l'orateur, l'attribution se fait donc bien par le CPAS et non plus par l'AIS. L'argument qui consiste à dire que le texte concerne l'accord de collaboration et non l'attribution des logements proprement dite ne tient pas, car la dernière phrase dispose que « les exigences minimales de cet accord ... seront fixées par le Gouvernement ». Dès lors, sur quels critères le gouvernement fixe-t-il les conditions d'attribution des logements AIS ?

M. Jérôme Sohier clarifie la situation : le Gouvernement n'est pas habilité à fixer le contrôle de l'attribution des logements. Il est seulement habilité à contrôler la finalité sociale de l'AIS. L'accord de collaboration entre l'AIS et la commune ou le CPAS est une des conditions de l'agrément. Le texte prévoit la possibilité de définir un quota, géré par l'AIS, de personnes sélectionnées par le CPAS, qui est le réceptacle de toutes les demandes d'aide sociale. Le quota sera fixé en fonction des négociations. Le CPAS n'a pas de pouvoir de tutelle sur l'AIS : en cas de litige, les parties seront égales. D'ailleurs, si les conditions posées par la commune ou le CPAS sont invraisemblables, il appartiendra au gouvernement de ne pas donner l'agrément.



De heer Alain Daems is van mening dat dat antwoord de toewijzingskwestie niet oplost. Wanneer een woningbestand beschikbaar is, is het niet normaal dat er woningen leegstaan of toegewezen worden zonder sociale overwegingen. En er zal niets veranderen als men alleen de gemeenten over die kwestie laat beslissen !

De staatssecretaris begrijpt de argumenten van de heer Daems niet : de toewijzingscriteria voor de woningen van de SVK's worden in het ontworpen artikel 93 bepaald; het OCMW kan onmogelijk afwijken van de toewijzingscriteria die in de ordonnantie vastgelegd zijn.

De heer Mostafa Ouezekhti geeft een concreet voorbeeld : een OCMW heeft een eigendom waarvoor een huurder moet aangewezen worden. Aangezien de OCMW's geen makelaars zijn, kunnen ze het beheer van die woningen aan privé-onroerendgoedkantoren toevertrouwen; in dit geval gaat het ook zo, maar wordt het beheer in handen gegeven van een SVK volgens de criteria van de SVK's.

De staatssecretaris is van mening dat het debat over het beheer van het privé-vermogen van de gemeenten en de OCMW's hier niet ter zake doet. De tekst bepaalt dat er privé-gebouwen ter beschikking van de SVK's kunnen worden gesteld volgens de voorwaarden van de ordonnantie. Elke woning die bij overeenkomst door een gemeente of een OCMW in beheer van een SVK zou worden gegeven, zou in beheer worden gegeven volgens de voorwaarden die in deze ordonnantie gesteld worden.

De heer Michel Lemaire wil weten of het om een gebruikelijke praktijk gaat.

De staatssecretaris zegt toe de cijfers zo mogelijk aan de commissie te bezorgen.

De heer Mostafa Ouezekhti wil weten waarom de ordonnantie die mogelijkheid beperkt tot de gebouwen die op het grondgebied van de gemeente of het OCMW gelegen zijn.

De staatssecretaris legt uit dat die beperking bedoeld is om te verhinderen dat bepaalde gemeenten hun problemen via de SVK's verplaatsen.

De heer Mostafa Ouezekhti zou graag willen dat die beperking uit de tekst gehaald wordt en dat er voor de « buitengemeentelijke » goederen ook een samenwerkingsakkoord met een SVK kan worden gesloten.

De heer Jérôme Sohier legt uit dat die beperking alleen geldt voor de contingenten. Het is absoluut mogelijk dat een OCMW het beheer van gebouwen buiten zijn gemeente aan een SVK toevertrouwt, maar er kan in dat geval niet worden voorzien in een voorbehouden aantal woningen.

M. Alain Daems estime que cette réponse ne règle pas la question de l'attribution. Quand un parc de logements est disponible, il n'est pas normal qu'il soit inexploité ou que les logements soient attribués en dehors de toute considération sociale. De plus, si cette question est laissée à la seule compétence discrétionnaire des communes, les choses ne changeront pas !

Le secrétaire d'Etat ne comprend pas les arguments de M. Daems : les critères d'attribution des logements AIS sont fixés par l'article 93 en projet ; il est impossible à un CPAS de déroger aux critères d'attribution fixés par l'ordonnance.

M. Mostafa Ouezekhti donne un exemple concret : un CPAS a une propriété pour laquelle il doit désigner un locataire. Comme les CPAS ne sont pas des professionnels de l'immobilier, ils peuvent confier la gestion de ces logements à des agences immobilières privées; ici, c'est le même mécanisme, mais la gestion est confiée à une AIS, en fonction des critères des AIS.

Le secrétaire d'Etat estime que le débat concernant la gestion du patrimoine privé des communes et des CPAS n'entre pas en ligne de compte ici. Le texte prévoit la mise à la disposition des AIS d'immeubles privés, aux conditions fixées par l'ordonnance. Tout logement qui serait conventionnellement donné en gestion à une AIS par une commune ou un CPAS, le serait aux conditions fixées par la présente ordonnance.

M. Michel Lemaire souhaite savoir s'il s'agit d'une pratique courante.

Le secrétaire d'Etat s'engage à fournir, si possible, les chiffres à la commission.

M. Mostafa Ouezekhti souhaite savoir pourquoi l'ordonnance limite cette possibilité aux seuls immeubles situés sur le territoire de la commune ou du CPAS.

Le secrétaire d'Etat explique que cette limite vise à empêcher certaines communes « d'exporter leur misère » par l'intermédiaire des AIS.

M. Mostafa Ouezekhti aimerait que le texte ne contienne pas cette limite, et que les biens « hors commune » puissent aussi faire l'objet d'un accord de collaboration avec une AIS.

M. Jérôme Sohier explique que cette limite n'existe que pour les quotas. Il est tout à fait possible qu'un CPAS confie la gestion d'immeubles situés hors de sa commune à une AIS, mais il ne pourra pas être prévu dans ce cas de quota réservé.

De heer Michel Lemaire stelt voor om heel het 3° te laten vallen. Volgens hem is de tekst erg ingewikkeld en niet erg handig met het oog op de grote vraag naar sociale woningen.

De heer Alain Daems zou graag willen weten voor wie de gemeente precies een welbepaald aantal woningen selecteert.

De staatssecretaris vindt dat het huidige artikel behouden moet worden, want het is bedoeld om te voorkomen dat arme mensen van de ene naar de andere gemeente verhuizen. Bijvoorbeeld, een persoon die bij het OCMW ingeschreven staat, zou via een SVK dat een goed beheert van dit OCMW dat echter in een andere gemeente ligt, gehuisvest worden in die gemeente. De huurders zouden derhalve verplicht zijn om zich in te schrijven in het OCMW van die gemeente. Het OCMW kan altijd een overeenkomst sluiten met een SVK voor een goed dat buiten zijn grondgebied gelegen is, maar buiten het contingent.

De heer Alain Daems vraagt wie er in de gemeenten de personen gaat selecteren die gehuisvest worden in het contingent dat de gemeente toegewezen is. De gemeenteraad? Het College? Dat is een belangrijke vraag, want in sommige gemeenten is een schepen voorzitter van het SVK. Met deze cumulatie kunnen er samenwerkingsakkoorden gesloten worden die een bepaalde bevolkingsgroep bevoordeelt ten opzichte van andere. Dat moet door middel van het toezicht op het sociale doel uitgesloten worden.

De heer Mostafa Ouezekhti is van mening dat dat punt onder de politieke verantwoordelijkheid van de verkozenen van een gemeente valt. De toewijzingsproblemen bestaan wel degelijk, maar dit artikel is niet bedoeld om die te regelen. Hoe kan een gemeente heel haar arme bevolking op een andere gemeente afschuiven als er slechts één contingent is? Bovendien is het ondenkbaar dat een OCMW een goed ter beschikking stelt van een SVK zonder haar eigen prioriteiten uit te voeren. In dat geval heeft het geen enkele zin om een samenwerkingsakkoord te sluiten.

De heer Michel Lemaire is van mening dat de samenwerkingsakkoorden niet noodzakelijk zijn. Het is immers van het grootste belang dat de zwaksten beschermd worden en de vraag is zo groot dat het onzinnig is om zich in een te strak keurslijf te dwingen.

De heer Mostafa Ouezekhti vindt dat de OCMW's de mogelijkheid moeten krijgen om hun eigen sociale steuntrekkers te huisvesten in de woningen waarvan ze eigenaar zijn. De personen in moeilijkheden wenden zich immers in de eerste plaats tot de OCMW's.

De spreker begrijpt niet waarom de markt van de SVK's zou moeten worden geliberaliseerd, zoals de heer Lemaire voorstelt wanneer hij aanbeveelt om punt 3 te schrappen.

M. Michel Lemaire propose de supprimer l'ensemble du point 3°. Selon lui, le texte est très compliqué et n'est pas très utile quand on connaît l'ampleur de la demande de logements sociaux.

M. Alain Daems aimerait comprendre pour qui concrètement la commune sélectionne les logements faisant l'objet d'un quota.

Le secrétaire d'Etat pense qu'il faut maintenir l'article dans sa forme actuelle, car il a pour but d'éviter les mouvements de transfert des personnes précarisées d'une commune à l'autre. Par exemple, une personne émergeant au CPAS serait logé, par l'intermédiaire d'une AIS gérant un bien appartenant à ce CPAS mais situé dans une autre commune. Ainsi les locataires seraient dès lors obligés de s'inscrire au CPAS de cette dernière commune. Le CPAS peut toujours conclure une convention avec une AIS pour un bien situé en dehors de son territoire, mais hors quota.

M. Alain Daems demande qui, dans les communes, va sélectionner les personnes à loger dans le quota attribué à la commune. Est-ce le conseil communal? le Collège? Il s'agit d'une question importante, car dans certaines communes, c'est un échevin qui préside l'AIS. Ce cumul permet ainsi de conclure des accords de collaboration qui favorisent un certain type de population au détriment d'autres. Il faut, au travers du contrôle de la finalité sociale, bannir ce type de comportement.

M. Mostafa Ouezekhti estime que ce point relève de la responsabilité politique des élus d'une commune. Les problèmes d'attribution sont bien réels, mais ce n'est pas le rôle de cet article de les régler. Comment une commune pourrait-elle se décharger de toute sa population défavorisée sur le dos d'une autre commune, s'il n'y a qu'un quota? De plus, il est impensable qu'un CPAS mette un bien à disposition des AIS sans pouvoir répondre à ses propres priorités. Il n'y a dans ce cas aucun intérêt à conclure un accord de collaboration.

M. Michel Lemaire estime que les accords de collaboration ne sont pas nécessaires. En effet, il est prioritaire de protéger les plus faibles, et la demande est tellement importante qu'il est insensé de s'enfermer dans des carcans trop restrictifs.

M. Mostafa Ouezekhti pense qu'il faut laisser aux CPAS la possibilité de mettre dans les habitations dont il est propriétaire ses propres allocataires sociaux. En effet, c'est au CPAS en premier lieu que s'adressent les personnes en difficulté.

L'intervenant ne comprend pas pourquoi il faudrait libéraliser le marché des AIS, comme le propose M. Lemaire quand il préconise la suppression du point 3°.

De heer Alain Daems repliceert dat er in dat artikel geen sprake is van woningen waarvan de OCMW of de gemeente eigenaar zou zijn. Het gaat hier over een quotum waarvoor het OCMW beslist over de personen die het naar de SVK's verwijst in ruil voor gebouwen die ter beschikking worden gesteld.

De heer Michel Lemaire verduidelijkt zijn opmerking : samenwerkingsakkoorden zijn niet noodzakelijk, want er zijn genoeg behoeftige mensen, maar men zou een strenge toekenningsregeling kunnen invoeren om misbruiken te voorkomen. In de sociale huisvesting bestaan er zeer lange wachtlijsten : om te ontsnappen aan de filter van de prioriteiten trachten de personen dan via hun SVK's, waar de regels minder streng zijn, een woning voor de anderen te verkrijgen. Een van de mogelijke oplossingen blijft erin bestaan dat alle woningen van de openbare sector toegankelijk worden volgens de regels van de sociale huisvesting.

Mevrouw Brigitte Grouwels vestigt de aandacht van de leden op een onnauwkeurigheid in de Nederlandse versie aan het slot van de tweede lid van punt 3 : de term « samenwerkingsregels », de vertaling van « *modalités de collaboration* » van de Franse versie, zou vertaald moeten worden door « samenwerkingsmodaliteiten ».

De Voorzitter neemt daarvan akte en maakt van de gelegenheid gebruik om de diensten te vragen de spelling van deze tekst te controleren.

#### *Amendement nr. 72*

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement met een verwijzing naar de vorige debatten. Hij wijst erop dat de regering de objectiviteit van het toekennen via de quota moet blijven controleren.

De staatssecretaris is zeer verontwaardigd door deze kritiek op grond van zijn vermeende bedoelingen. Uit de activiteitenverslagen blijkt dat 93,15 % van de woningen toegerekend wordt aan mensen die voldoen aan de toegangsvoorwaarden voor de sociale huisvesting.

De heer Alain Daems herinnert aan de vriendjespolitiek die tien jaar geleden in de sector van de sociale huisvesting werd gevoerd : de wetgeving moest gewijzigd worden en er diende een strengere systeem te worden ingevoerd. Het is hier de bedoeling geen enkele achterstand op te lopen en vooruit te lopen op mogelijke lacunes. Het gaat over een duizendtal woningen. Er moet een praktische regeling ingevoerd worden.

De heer Michel Lemaire vindt dat deze schandalige afwijking voor personen met een inkomen van 150 % van het toelatingsinkomen voor de sociale huisvesting afgeschaft zou moeten worden. Gelet op de lange wachtlijsten voor een sociale woning, is het niet normaal dat sommige personen voor anderen springen, wat de frustratie nog doet toenemen.

M. Alain Daems rétorque qu'il n'est pas question dans cet article de logements dont le CPAS ou la commune serait propriétaire. Il s'agit ici d'un quota pour lequel le CPAS décide des personnes qu'il met dans les AIS, en échange de la mise à disposition d'immeubles.

M. Michel Lemaire précise sa réflexion : des accords de collaboration ne sont pas nécessaires car il y a suffisamment de gens dans le besoin, mais on pourrait prévoir un système strict d'attribution, qui éviterait tout abus. Il existe des listes d'attente très longues au niveau du logement social : pour échapper au filtre des priorités, les personnes essayent alors de passer par l'AIS, où les règles sont moins strictes, afin d'obtenir un logement avant les autres. Une des réponses possibles reste la socialisation complète du parc public.

Mme Brigitte Grouwels attire l'attention des membres sur l'imprécision du texte néerlandais, à la fin du deuxième alinéa du point 3° : le terme de « *samenwerkingsregels* », traduisant les « modalités de collaboration » dans le texte français, devrait être traduit par « *samenwerkingsmodaliteiten* ».

Le Président en prend acte, et demande par la même occasion aux services de vérifier l'orthographe de ce texte.

#### *Amendement n° 72*

M. Alain Daems justifie son amendement en renvoyant aux débats précédents et en rappelant que le gouvernement doit garder un contrôle sur l'objectivité des attributions, à travers les quotas.

Le secrétaire d'Etat est outré par ce procès d'intention. Les rapports d'activité montrent que 93,15 % des attributions se font à des gens qui sont en-deçà des seuils d'accès au logement social.

M. Alain Daems rappelle les problèmes de copinage rencontrés avec les logements sociaux voici dix ans : il avait fallu modifier la législation et mettre en place un système plus strict. Il s'agit ici de ne prendre aucun retard et d'anticiper sur de possibles lacunes. Cela concerne un millier de logements, il faut prévoir un système fonctionnel.

M. Michel Lemaire estime qu'il faudrait supprimer cette scandaleuse dérogation pour les personnes ayant un revenu à 150 % des revenus d'admission au logement social. Connaissant la longueur des files d'attente pour entrer dans le logement social, il n'est pas normal que certaines personnes passent avant d'autres, ce qui renforce le sentiment de frus-

De voorwaarden van de SVK's en die van de sociale huisvesting moet in zekere zin op elkaar afgestemd worden.

Als men de redenering van de heer Lemaire volgt zouden volgens de staatssecretaris de regels voor de toekenning van een sociale woning toegepast moeten worden op de SVK's, met inbegrip van de meervoudige inschrijving, wat erop zou neerkomen dat de SVK's gelijkgesteld worden met OVM's en dat er dan dezelfde regels inzake financiering en controle, enz. op toegepast moeten worden. Dit zou resulteren in een strengere regeling.

De heer Michel Lemaire protesteert tegen de bedoelingen die hem worden aangewreven. De mensen zitten zo in de problemen dat ze bij de OCMW's aankloppen om een woning van de SVK's te vinden en de voorrangregels van de sociale huisvesting daarbij met de voeten treden. Er is geen sprake van dat de financieringen op dezelfde wijze verlopen, maar de bedoeling voor een zekere sociale rechtvaardigheid te zorgen.

De heer Alain Daems bevestigt wat de heer Lemaire heeft gezegd. Er ontstaat een soort van sas : wanneer een persoon geen sociale woning krijgt, wendt hij zich tot het OCMW om een SVK-woning te krijgen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat de SVK's een specifieke regeling vormen, die duidelijk onderscheiden van de sociale huisvesting en meer souplesse biedt bij het oplossen van sociale problemen. Het is niet wenselijk om de twee systemen te veralgemenen, zoals de heer Lemaire aanbeveelt.

De heer Alain Daems wijst erop dat, toen de commissie in 2002 de SVK-wetgeving heeft gewijzigd, gebleken was dat een aantal problemen moesten worden opgelost en dat de teksten naargelang van de realiteit moesten worden gewijzigd. Sindsdien is de situatie veranderd : de sector heeft extra middelen gekregen en men kan nu de concrete gevolgen te velde vaststellen. Daarom moet de tekst aan deze wijzigingen worden aangepast.

De heer Michel Lemaire vindt dat een probleem kan worden aangepakt met gedifferentieerde en specifieke beleidsmaatregelen, maar dat ze niettemin om een algemeen probleem gaat dat een zekere coherente aanpak vereist. De consument weet dat hij op de wachtlijst voor een sociale woning kan staan en zich toch kan wenden tot de gemeenteregie, waarvan een derde van de woningen moet worden toegekend volgens de voorwaarden die voor de sociale huisvesting gelden. Men komt hier tot een vorm van concurrentie uit wanhoop. Dit feit werd aangekaart in het armoedeverslag. Alle actoren moeten zich billijk gedragen jegens alle aanvragers.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt het geen goed idee om de verschillende soorten cliënten over dezelfde kam te scheren. Is het laakbaar een gedifferentieerd beleid te voeren ?

Il faut une certaine adéquation entre les conditions des AIS et du logement social.

Pour le secrétaire d'Etat, si on suit le raisonnement de M. Lemaire, il faudrait alors appliquer aux AIS les règles d'attribution du logement social, y compris l'inscription multiple, ce qui reviendrait à assimiler les AIS à des SISP et qu'alors, il faudrait leur appliquer les mêmes règles de financement, de contrôle, etc. Ceci aurait comme conséquence de rigidifier le système.

M. Michel Lemaire s'insurge contre le procès d'intention qui lui est fait. Les gens sont tellement dans les difficultés qu'ils passent par le CPAS pour trouver un logement dans les AIS, en court-circuitant les règles de priorité du logement social. Il n'est pas question de vouloir des financements identiques mais d'assurer une certaine justice sociale.

M. Alain Daems confirme les propos de M. Lemaire. Il se crée un système de sas : quand une personne n'obtient pas de logement social, elle passe par le CPAS pour obtenir un logement AIS.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que les AIS constituent un système spécifique, bien distinct du logement social, et qui offre une plus grande souplesse pour résoudre les problèmes sociaux. Il n'est pas souhaitable, comme le préconise M. Lemaire, de globaliser les deux systèmes.

M. Alain Daems rappelle que lorsque la commission a modifié en 2002 la législation sur les AIS, il était apparu qu'il fallait résoudre un certain nombre de problèmes et modifier les textes en fonction de la réalité. Depuis lors, la situation a changé : le secteur a été dopé, et on en voit à présent les effets concrets sur le terrain. C'est pourquoi il faut adapter le texte à ces changements.

M. Michel Lemaire estime qu'il peut y avoir des politiques différenciées et spécifiques vis à vis d'une problématique, mais il s'agit quand même d'un problème global qui demande une certaine cohérence. Le consommateur sait que, tout en étant demandeur dans le logement social, il peut s'adresser à la régie communale, dont un tiers des logements doit être attribué dans les conditions du logement social. Ici, on en arrive à une forme de concurrence dans la désespérance. Ce fait a été soulevé dans le Rapport sur la Pauvreté. Il faut un comportement équitable de tous les acteurs envers tous les demandeurs.

M. Jean-Pierre Cornelissen pense que ce n'est pas une bonne idée que de mélanger les clientèles. Est-il répréhensible d'avoir des politiques différenciées ?

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat de werkwijze van de SVK's soepel en aan de situaties aangepast is : de SVK's kennen vaak de woning toe op basis van een verslag dat door de sociale dienst wordt opgesteld. Dat is de werkwijze van het SVK « ieder zijn woning » in Kuregem.

De heren Alain Daems en Michel Lemaire geven toe dat de SVK's zeer soepel werken maar ze kunnen niet aangaan dat de tekst het met afwijkingen en quota mogelijk maakt om die filters te omzeilen.

### Stemmingen

Amendement nr. 72 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Het ontworpen artikel 92 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### *Artikel 93 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire stelt een algemene vraag : staan de definities in paragraaf 3 elders in de huisvestingscode ? Ze houden blijkbaar geen verband met de toegang tot een sociale woning. Waarom worden voorts de woorden « onroerend inkomen » gebruikt in 1°? Mag iemand die een beroep doet op een SVK, een onroerend inkomen hebben ?

De staatssecretaris antwoordt dat het gaat om definities van inkomsten die overgenomen zijn uit de ordonnantie betreffende de SVK's. De definitie van het toegangsincome tot de sociale huisvesting staat in het huurbesluit met dezelfde formulering als in dit artikel.

#### *Amendement nr. 48*

De heer Michel Lemaire verwijst naar de voorgaande debatten. Hij blijft gechoqueerd door dit soort maatregel dat er zogenaamd toestrekt sociale gemengdheid tot stand te brengen. Deze bepalingen zijn des te ernstiger daar de bestaansonzekerheid blijft toenemen. De spreker staat sceptisch tegenover eventuele gevallen van overmatige schuldenlast, want als dit het geval zou zijn, dan zou deze afwijking ook moeten worden toegepast op de toegang tot de sociale huisvesting.

#### *Amendement nr. 71*

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement met het feit dat er rekening moet worden gehouden met de werkwijze van de SVK's, die op honderd aanvragen ongeveer 6 à 7 afwijkingen toestaan. Een maximale afwijking van 15 %, zijnde het dubbele van de huidige situatie lijkt dus redelijk.

Mme Isabelle Emmery explique que le mode de travail des AIS est souple et adapté aux situations : les AIS attribuent souvent le logement en fonction d'un rapport fait par le service social. C'est ainsi que pratique l'AIS « Logement pour tous » à Cureghem.

MM. Alain Daems et Michel Lemaire concèdent que les AIS travaillent avec la plus grande souplesse, mais ce qui est inacceptable, c'est que le texte permet de passer à travers ces filtres, en prévoyant des dérogations et des quotas.

### Votes

L'amendement n° 72 est rejeté par 8 voix contre 3.

L'article 92 en projet est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

#### *Article 93 (en projet)*

M. Michel Lemaire pose une question générale : les définitions qui figurent au § 3 se retrouvent-elles à d'autres endroits du code ? Elles ne semblent pas se rapporter à l'accès au logement social. Par ailleurs, pourquoi les termes de « revenus immobiliers » apparaissent-ils au 1° ? Un candidat aux AIS peut-il avoir des revenus immobiliers ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit des définitions des revenus qui proviennent de l'ordonnance sur les AIS. La définition des revenus pour l'accès au logement social se trouve dans l'arrêté locatif, dans les mêmes termes que dans cet article.

#### *Amendement n°48*

M. Michel Lemaire renvoie aux débats précédents. Il reste choqué par ce type de mesure qui vise soi-disant à créer de la mixité sociale. Ces dispositions sont d'autant plus graves que la précarité ne cesse d'augmenter. L'intervenant est sceptique par rapport aux cas éventuels de surendettement, car si tel était le cas, il faudrait également appliquer cette dérogation à l'accès au logement social.

#### *Amendement n°71*

M. Alain Daems justifie son amendement par le fait qu'il faut tenir compte de la pratique des AIS, qui pratiquent un taux de dérogation d'environ 6 à 7 %. Une dérogation maximale de 15 %, soit le double de la pratique actuelle, semble donc raisonnable.



**Stemmingen**

Amendement nr. 48 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 71 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Het ontworpen artikel 93 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

*Artikel 94 (ontworpen)*

De heer Alain Daems wil weten of er zich in de praktijk al zoon gevallen hebben voorgedaan.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 94 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 95 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt waarom het Woningfonds en de OVM's hun woningen niet ter beschikking van de SVK's mogen stellen.

De staatssecretaris legt uit dat dit artikel ertoe strekt de dubbele subsidiëring te voorkomen : de woningen die via de OVM's gesubsidieerd worden mogen niet te huur kunnen worden gesteld door de SVK's. Men moet dubbelzinnigheden vermijden.

De voorzitter wil weten of het in het artikel gaat over het geval van een persoon die een woning van het Woningfonds koopt en een deel ervan via een SVK verhuurt.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend : het artikel heeft alleen betrekking op de woningen die deel uitmaken van het vermogen van het Woningfonds in het geval van huursubsidie.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 95 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 96 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of de erkenningsprocedures al vastgesteld zijn.

**Votes**

L'amendement n° 48 est rejeté par 8 voix contre 3.

L'amendement n° 71 est rejeté par 10 voix contre 2.

L'article 93 en projet est adopté par 9 voix contre 3.

*Article 94 (en projet)*

M. Alain Daems souhaite savoir si des cas concrets de ce genre se sont déjà présentés.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative.

**Vote**

L'article 94 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

*Article 95 (en projet)*

M. Alain Daems se demande pourquoi le Fonds du logement et les SISF ne peuvent pas mettre leurs logements à disposition des AIS.

Le secrétaire d'Etat explique que l'article répond au souci d'éviter le double subventionnement : des logements subventionnés via des SISF ne doivent pas pouvoir être mis en location par des AIS. Il faut éviter toute ambiguïté.

Le président souhaite savoir si l'article concerne le cas d'une personne qui acquiert une maison au Fonds du Logement, et loue une partie de celle-ci via une AIS ?

Le secrétaire d'Etat répond par la négative : l'article ne concerne que les logements se trouvant dans le patrimoine du Fonds du Logement, dans le cas de l'aide locative.

**Vote**

L'article 95 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 96 (en projet)*

M. Alain Daems demande si les procédures d'agrément sont déjà fixées.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend. Ze staan in het besluit.

### Stemming

Het ontworpen artikel 96 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 97 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar.

### Stemming

Het ontworpen artikel 97 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 98 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 26*

De heer Michel Lemaire verwijst naar de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

De staatssecretaris legt uit dat de tekst gewijzigd werd om rekening te houden met het advies van de Raad van State : de bevoegdheid om vertegenwoordigers aan te wijzen komt alleen toe aan de regering op de voordracht van de minister. De initiële tekst bepaalde dat minister zelf de vertegenwoordigers aanwijst.

De Voorzitter zou willen weten welke maatregelen bestemd zijn voor het geval dat de minister bevoegd voor Huisvesting en de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing één en dezelfde persoon zouden zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat hij in dat geval twee vertegenwoordigers aanwijst.

De heer Michel Lemaire trekt zijn amendement nr. 26 in.

De staatssecretaris preciseert dat er drie wijzigingen zijn in al die artikelen over de adviesraad voor huisvesting :

- de toevoeging van een landmeter-expert;
- de mogelijkheid voor de regering om de ontslagneme leden te vervangen;
- de mogelijkheid om de verplaatsingskosten terug te betalen.

Le secrétaire d'Etat répond affirmativement, elles se trouvent dans l'arrêté.

### Vote

L'article 96 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 97 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### Vote

L'article 97 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 98 (en projet)*

#### *Amendement n° 26*

M. Michel Lemaire renvoie à la justification écrite de son amendement.

Le secrétaire d'Etat explique que le texte a été modifié pour suivre l'avis du Conseil d'Etat : la compétence de désignation revient au seul Gouvernement, sur proposition du ministre. Le texte initial prévoyait que le ministre lui-même désignait.

Le président aimerait savoir quelles dispositions seront prises pour le cas où le ministre du Logement et le ministre de la Rénovation urbaine seraient une seule et même personne ?

Le secrétaire d'Etat répond que, dans ce cas, il désigne deux représentants.

M. Michel Lemaire retire son amendement n° 26.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il y a trois modifications dans tous ces articles concernant le Conseil consultatif de logement :

- l'ajout d'un géomètre-expert;
- la possibilité pour le gouvernement de remplacer les membres démissionnaires;
- la possibilité de rembourser les frais de déplacements.

De heer Michel Lemaire wil weten hoe het zit met de plaatsvervangers.

De staatssecretaris antwoordt dat indien het vaste lid ontslag neemt, hij vervangen wordt door zijn plaatsvervanger, zoals gepreciseerd wordt in het ontworpen artikel 99.

Mevrouw Brigitte Grouwels merkt op dat het ontworpen artikel 100 bepaalt dat elk geslacht voor minstens een derde vertegenwoordigd moet zijn in de adviesraad. Maar in welke bepaling staat het minimum aantal Nederlandstaligen ?

De staatssecretaris legt uit dat deze bepaling in het uitvoeringsbesluit zal worden opgenomen.

#### **Stemming**

Het ontworpen artikel 98 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 99 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar.

#### **Stemming**

Het ontworpen artikel 99 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 100 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Het ontworpen artikel 100 wordt aangenomen bij éénparigheid van de 10 aanwezige leden.

#### *Artikel 101 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Het ontworpen artikel 101 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 102 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

M. Michel Lemaire aimerait savoir ce qu'il en est des suppléants.

Le secrétaire d'Etat répond que si le membre effectif démissionne, c'est son suppléant qui le remplace, comme il est précisé à l'article 99 en projet.

Mme Brigitte Grouwels fait remarquer que l'article 100 en projet dispose qu'il faut un quota d'un tiers de personnes de sexe différent. Mais où se trouve le quota de néerlandophones ?

Le secrétaire d'Etat explique que cette disposition est prévue dans l'arrêté d'exécution.

#### **Vote**

L'article 98 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 99 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 99 en projet est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

#### *Article 100 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 100 en projet est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

#### *Article 101 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 101 en projet est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

#### *Article 102 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 102 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 103 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt waarom dit artikel een verplaatsingsvergoeding voorziet voor de leden van de adviesraad voor huisvesting. Wonen die leden dan niet allemaal in Brussel ?

De staatssecretaris antwoordt dat het gaat over een uitdrukkelijk verzoek van de leden van de adviesraad, te meer daar deze bepaling bestaat voor andere adviesraden. Voorts moet men weten dat deze adviesraad zeer vaak bijeenkomt.

De heer Alain Daems vindt het verantwoord dat de leden van de adviesraad die veel tijd in deze vergaderingen steken, vergoed worden. Het is echter onbegrijpelijk dat men verplaatsingskosten in stricto sensu vergoedt in zo'n klein gewest als Brussel.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt voor om de leden van deze raad een MIVB-abonnement te geven.

De staatssecretaris antwoordt dat deze vergoeding zal kunnen worden verleend in de vorm van een abonnement : dat staat wel niet zo in het artikel, maar dat zou wel mogelijk zijn.

De heer Robert Delathouwer legt uit dat de terugbetaling van de verplaatsingskosten de eenvoudigste manier is om de personen te kunnen vergoeden voor hun kosten. Die personen zouden immers best met de fiets kunnen komen en een vergoeding krijgen voor de afgelegde kilometers.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stemt in met de uitleg van de heer Delathouwer. Men moet echter trachten om de mobiliteit in Brussel zoveel mogelijk te bevorderen. Men zou dus zeer duidelijk moeten stellen dat de commissie wenst dat alle leden van deze raad een MIVB-abonnement krijgen.

De heer Alain Daems vindt dat artikel 103 eigenaardig geformuleerd is. Enerzijds wordt gepreciseerd dat een lid van de adviesraad geen parlementair mandaat mag uitoefenen of lid mag zijn van een ministerieel kabinet en anderzijds voorziet deze bepaling in een verplaatsingsvergoeding. Dit artikel is heterogeen. Daarom vraagt de spreker dat over elke paragraaf afzonderlijk wordt gestemd.

De heer Michel Lemaire vindt dat men veeleer zou moeten voorzien in een presentiegeld voor de mensen die bereid zijn hun tijd in dit werk te steken. De mentaliteit

**Vote**

L'article 102 en projet est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

*Article 103 (en projet)*

M. Alain Daems demande pourquoi cet article prévoit une indemnité de déplacement pour les membres du conseil consultatif du logement. En effet, ces membres n'habitent-ils pas tous à Bruxelles ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une demande expresse des membres du conseil consultatif, d'autant plus que cette disposition existe pour d'autres conseils consultatifs. Par ailleurs, il faut savoir que ce conseil consultatif se réunit très souvent.

M. Alain Daems estime juste de défrayer les membres du conseil consultatif qui consacrent beaucoup de leur temps à ces réunions. Mais il est incompréhensible de donner des frais de déplacement stricto sensu dans une région aussi petite que Bruxelles.

M. Jean-Pierre Cornelissen suggère d'offrir un abonnement STIB aux membres de ce conseil.

Le secrétaire d'Etat répond que ce défraiement peut se faire sous la forme d'un abonnement : l'article ne le précise pas, mais cela pourrait se faire.

M. Robert Delathouwer explique que le remboursement des frais de déplacement est le système le plus simple qui existe pour pouvoir dédommager les personnes de leurs frais. En effet, ces gens pourraient très bien venir à vélo et disposer d'une indemnité relative aux kilomètres parcourus.

M. Jean-Pierre Cornelissen marque son accord avec les propos de M. Delathouwer. Mais il faut essayer, autant que possible, de faire un geste en faveur de la mobilité à Bruxelles. Il faudrait exprimer très clairement le souhait de la commission qu'un abonnement STIB soit donné à chacun des membres de ce conseil.

M. Alain Daems juge étrange la rédaction de cet article 103. D'une part, il est précisé que la qualité de membre est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel, et d'autre part la disposition prévoit une indemnité de déplacement. Cet article est hétéroclite, et c'est pourquoi l'intervenant demande le vote scindé.

M. Michel Lemaire estime qu'il faudrait plutôt prévoir un jeton de présence pour les gens qui acceptent de consacrer leur temps à ce travail. Il faut que les mentalités évo-

moet op dit gebied veranderen, als men ziet welke torenhoge emolumenten sommigen krijgen.

De heer Robert Delathouwer herinnert eraan dat het Federaal Parlement hun fiscale vergoeding voor de verplaatsing heeft goedgekeurd. Deze goedkeuring is tevens een doorbraak. Men mag echter van een mug geen olifant maken. Het is hier gewoon de bedoeling dat die personen vergoed worden voor het werk dat ze leveren. Het is op verzoek van de leden van deze raad dat dit artikel bepaalt dat ze voor hun verplaatsing vergoed worden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat een verplaatsingsvergoeding in principe afhangt van het aantal afgelegde kilometers. Dat aantal kilometers is des te relevanter als de verplaatsingen per fiets en meer bepaald in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden afgelegd. Er zou de leden dus de keuze moeten kunnen laten tussen een verplaatsingsvergoeding en een MIVB-abonnement.

Om dit debat af te ronden stelt de staatssecretaris voor om de woorden « verplaatsingsvergoeding » te vervangen door het woord « vergoeding ». (*Instemming van de commissieleden.*)

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt of het niet tegenstrijdig is enerzijds te bepalen dat het mandaat gratis uitgeoefend wordt en anderzijds dat de leden een vergoeding krijgen.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat wanneer men het woord « gratis » in de mond neemt, dat betekent dat men niet *bezoldigd* wordt. In dit geval worden de leden *vergoed*, wat impliceert dat ze eventueel kosten moeten verantwoorden. Dat is het verschil.

### Stemming

Mits deze tekstaanpassing wordt het ontworpen artikel 103 aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

De heer Alain Daems verantwoordt opnieuw zijn onthouding bij de meeste artikelen van het ontwerp omdat hij vindt dat de staatssecretaris zeer slecht coördinatiewerk heeft geleverd. Het bewijs hiervan is dat artikel 103 op zijn minst heterogeen is.

### Artikel 104 (ontworpen)

#### Amendement nr. 73

De staatssecretaris merkt op dat dit amendement nr. 73 in feite op artikel 105 had moeten worden ingediend.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat de adviesraad voor huisvesting een advies over dit ontwerp van code heeft uitgebracht. Dit advies is na een jaar aan de com-

luent en ce sens, quand on voit les émoluments plantureux dont disposent certains.

M. Robert Delathouwer rappelle que le Parlement fédéral a voté une indemnisation fiscale pour les déplacements à vélo. Ce vote est aussi une avancée progressiste. Mais il ne faut pas en faire ici toute une affaire. Il s'agit ici simplement de faire en sorte que ces personnes soient dédommagées pour le travail qu'elles font. C'est à la demande des membres de ce conseil eux-mêmes que cet article prévoit de les indemniser pour leurs déplacements.

M. Jean-Pierre Cornelissen précise qu'une indemnité de déplacement est en principe variable en fonction du nombre de kilomètres effectués. A vélo, et particulièrement en Région de Bruxelles-Capitale, ce kilométrage est d'autant plus pertinent. Il faudrait donc pouvoir laisser le choix aux personnes entre l'indemnité de déplacement et l'abonnement à la STIB.

Le secrétaire d'Etat propose, pour mettre fin à ce débat, de supprimer les mots « de déplacement » (*Assentiment des membres de la commission.*)

Mme Isabelle Emmery demande s'il n'est pas contradictoire de dire d'une part que le mandat est exercé à titre gratuit, et d'autre part que les membres reçoivent une indemnité.

M. Jérôme Sohier précise que lorsque l'on spécifie « à titre gratuit », cela veut dire qu'on n'est pas *rémunéré*. Dans ce cas-ci, les membres sont *indemnisés*, ce qui implique qu'il y a des frais éventuellement à justifier. Telle est la différence.

### Vote

Moyennant cette adaptation au texte, l'article 103 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions..

M. Alain Daems justifie une nouvelle fois son abstention à la plupart des articles de ce projet, en estimant que le travail de coordination réalisé par le secrétaire d'Etat est très mal effectué, preuve en est cet article 103 pour le moins hétéroclite.

### Article 104 (en projet)

#### Amendement n°73

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que cet amendement n° 73 aurait dû en effet être déposé à l'article 105.

M. Alain Daems rappelle que ce projet de code a fait l'objet d'un avis du conseil consultatif du logement. Or, cet avis a été remis à la commission après un an, et il était très



missie bezorgd en het was zeer moeilijk leesbaar, want het verwees naar een voorontwerp met een andere nummering dan in de versie waarover de leden beschikten. De regering heeft eveneens een nota ingediend waarin uitgelegd wordt waarom dit advies al dan niet gevolgd werd in bepaalde gevallen. Daarom wordt in het amendement gevraagd dat het advies van de adviesraad en het gevolg dat de regering eraan geeft systematisch bezorgd wordt aan de commissieleden en dat die documenten systematisch bij het parlementaire verslag worden gevoegd. Dit amendement heeft dus wel degelijk betrekking op artikel 104 en niet op het ontworpen artikel 105.

De staatssecretaris stelt voor dat de commissie het bij de ingediende tekst houdt.

De voorzitter merkt op dat de staatssecretaris de vraag niet beantwoord heeft.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat de staatssecretaris het recht heeft om het bij dit antwoord te houden.

Voorts vindt de spreker dat wanneer de regering een ontwerp bij het parlement indient, de commissieleden de staatssecretaris mogen vragen dat het advies en de verantwoording ervan bij het verslag worden gevoegd. Het is het taak van het parlementslid om de juiste vraag te stellen.

#### Stemmingen

Amendement nr. 73 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

Het ontworpen artikel 104 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

#### *Artikelen 105 tot 114 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

#### Stemmingen

De ontworpen artikelen 105 tot 114 worden aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 115 (ontworpen)*

De heer Alain Daems merkt op dat men zeer karig was met het commentaar op dit artikel, aangezien men er zich toe bepaalt te zeggen dat dit hoofdstuk gebaseerd is op de

difficile à lire car il se référerait à un texte d'avant-projet disposant d'une autre numérotation que celle dont disposaient les membres. Le gouvernement a également remis une note expliquant pourquoi cet avis a été suivi d'effet ou non dans certains cas. C'est pourquoi l'amendement demande que soit systématiquement remis aux membres de la commission l'avis du Conseil consultatif et le sort qui lui est réservé par le gouvernement, et que ces documents soient joints systématiquement aux rapports parlementaires. Cet amendement concerne donc bien l'article 104, et non l'article 105 en projet.

Le secrétaire d'Etat propose que la commission s'en tienne au texte déposé.

Le président fait remarquer que le secrétaire d'Etat n'a pas répondu sur le fond.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que le secrétaire d'Etat a le droit de s'en tenir à cette réponse.

Par ailleurs, l'intervenant estime que lorsqu'un projet est déposé par le gouvernement au Parlement, les membres de la commission ont tout loisir de demander au secrétaire d'Etat que soient joints l'avis et sa justification. C'est le rôle du parlementaire de poser les bonnes questions.

#### Votes

L'amendement n° 73 est rejeté par 9 voix contre 3.

L'article 104 en projet est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

#### *Articles 105 à 114 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

#### Votes

Ces articles 105 à 114 en projet sont adoptés par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 115 (en projet)*

M. Alain Daems fait remarquer que le commentaire des articles est particulièrement mince à ce sujet, puisqu'il ne fait que dire que ce chapitre s'inspire du Code wallon. Mais

Waalse Code. Er wordt echter ook gepreciseerd dat, ten gevolge van een opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State tijdens het onderzoek van het ontwerp van de Waalse Code, één van de erkenningsvoorwaarden ingetrokken werd, namelijk dat de instelling voor sociaal krediet zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet bevinden. De spreker vindt dat deze instellingen voor sociaal krediet een gewestelijke verankering zouden moeten hebben. Het is immers niet interessant voor Brussel om die instellingen te helpen zodat Brusselaars buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen gaan wonen. Heeft de staatssecretaris in een andere manier voorzien om de lokale verankering te bevorderen? Die instellingen voor sociaal krediet zouden bijvoorbeeld in de 19 gemeenten werkzaam moeten zijn.

Wat betekent de zin « dat een gezin ... een eerste woning kan behouden »?

De staatssecretaris bevestigt dat de regering rekening heeft gehouden met deze opmerking van de Raad van State en de erkenningsvoorwaarde volgens welke de instelling voor sociaal krediet zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet bevinden, geschrapt heeft. In het erkenningsbesluit van 12 december 2003 staat dus dat de instellingen erkend worden op voorwaarde dat ze hun krediet toekennen op het grondgebied van Brussels Hoofdstedelijk Gewest en niet op voorwaarde dat ze hun zetel in Brussel hebben.

De heer Alain Daems vraagt of deze voorwaarde niet uitdrukkelijk vermeld moet worden in de ordonnantie.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men goed het onderscheid moet maken tussen de wetgevende bepalingen en de uitvoerende macht: de regering stelt de erkenning vast volgens bepaalde criteria die in de ordonnantie worden omschreven. De toepassing van de criteria hangt echter af van de uitvoerende macht.

De heer Alain Daems stelt voor om aan het 2de punt de woorden « ... voor een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen goed » toe te voegen.

De staatssecretaris wil niet zo maar een verandering aanbrengen die belangrijke rechtsgevolgen zou kunnen hebben.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat het voorontwerp in dit territoriaal criterium had voorzien en dat dit volgens de Raad van State over een discriminatie ging. Het is in dit verband iets wat gevaarlijk dit criterium te schrappen uit organisatorisch oogpunt en het opnieuw in te voeren uit functioneel oogpunt. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat de erkenning verleent, is in ieder geval, alleen bevoegd voor situaties op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De regering kan dus een erkenning weigeren als de activiteit in kwestie niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt uitgeoefend.

il est précisé aussi que, suite à une remarque de la section de législation du Conseil d'Etat au moment de l'examen du projet de Code wallon, une des conditions de l'agrément a été retirée, à savoir que la société de crédit social soit nécessairement située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Mais, pour l'intervenant, il faudrait que ces sociétés de crédit social aient un ancrage régional. En effet, il n'est pas intéressant pour Bruxelles d'aider ces sociétés à permettre aux Bruxellois de sortir de la Région de Bruxelles-Capitale. Le secrétaire d'Etat a-t-il prévu une autre manière de favoriser l'ancrage local? Il faudrait par exemple que l'action de ces sociétés de crédit social se situe dans les dix-neuf communes.

Par ailleurs, que signifie la phrase « la conservation d'un premier logement par un ménage »?

Le secrétaire d'Etat confirme que le gouvernement a tenu compte de cette remarque du Conseil d'Etat, et a supprimé la condition d'agrément qui prévoyait que la société de crédit social devait se trouver sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a donc été prévu dans l'arrêté d'agrément du 12 décembre 2003, que les sociétés soient agréées non pas à condition d'avoir leur siège à Bruxelles, mais à condition qu'elles accordent leurs prêts sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

M. Alain Daems demande si cette condition ne doit pas être prévue explicitement dans l'ordonnance.

M. Jérôme Sohier répond qu'il faut bien faire la distinction entre les dispositions législatives et le pouvoir exécutif: le gouvernement fixe l'agrément, selon certains critères définis dans l'ordonnance. Mais l'application de ces critères dépend du pouvoir exécutif.

M. Alain Daems propose de rajouter au 2<sup>o</sup>: « ... pour un bien situé en Région de Bruxelles-Capitale ».

Le secrétaire d'Etat ne veut pas improviser un changement qui pourrait avoir des implications juridiques importantes.

M. Jérôme Sohier rappelle que l'avant-projet avait prévu ce critère territorial, et le Conseil d'Etat a dit qu'il s'agissait d'une discrimination. Supprimer ce critère au point de vue organique, et le réintroduire au point de vue fonctionnel est un peu dangereux à cet égard. De toute façon, la Région de Bruxelles-Capitale, qui donne son agrément, n'est compétente que pour des situations localisables sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est donc possible pour le gouvernement de refuser une agrément si l'activité concernée n'est pas localisable en Région de Bruxelles-Capitale.

De heer Alain Daems dient amendement nr. 74 in dat ertoe strekt de in artikel 115 opgesomde voorwaarden te vervullen met de voorwaarden dat de goederen die aangekocht worden met een door een erkende instelling voor sociaal krediet verleende lening zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten bevinden.

Voorts heeft de spreker geen antwoord gekregen op zijn vraag over « dat een gezin ... een eerste woning kan behouden ».

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men een onderscheid moet maken tussen de aankoop van een eerste woning door een gezin en de bewaring van de eerste woning, bijvoorbeeld wanneer men zijn woning dreigt te verliezen wegens de niet-terugbetaling van het hypothecair krediet.

In dit geval kan de instelling voor sociaal krediet fungeren als bemiddelaar tussen de bank en het gezin, opdat dit laatste zijn eerste woning kan beschermen alsof het om de aankoop ging.

De heer Michel Lemaire vraagt of het gaat over nieuwe onderhandelingen over een hypothecair lening.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

Voorts vraagt hij of het werkelijk evident is dat een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende instelling voor sociaal krediet alleen leningen mag toestaan voor de aankoop van een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen goed.

De staatssecretaris wijst erop dat het niet nuttig is om dit te preciseren, want het Gewest zou dat niet kunnen doen krachtens de grondwet.

De heer Mohammed Daïf voegt eraan toe dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alleen de in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest geïnvesteerde kredieten kan waarborgen.

De heer Alain Daems legt uit dat zijn amendement ertoe strekt te voorkomen dat een volgens de regels erkende Brusselse instelling voor sociaal krediet een lening geeft aan iemand die buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gaat wonen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het besluit preciseerd dat de erkenning alleen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geldt.

Volgens de heer Mohamed Daïf kan men ermee volstaan dat deze verduidelijking in het verslag vermeld wordt.

De heer Alain Daems blijft erbij dat deze bepaling toegevoegd moet worden aan de negen punten die in de ordonnantie als erkenningsvoorwaarde worden opgesomd.

M. Alain Daems dépose l'amendement n° 74, visant à préciser, dans les conditions énumérées à l'article 115, que les biens acquis au moyen d'un prêt obtenu par une société de crédit social agréée doivent se situer en Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, l'intervenant n'a pas reçu de réponse à sa question concernant « la conservation d'un premier logement par un ménage ».

M. Jérôme Sohier répond qu'il faut distinguer l'acquisition d'un premier logement par un ménage, et le cas de la conservation de son premier logement, lorsque par exemple on est menacé de perdre son logement à cause du non remboursement de son prêt hypothécaire.

Dans ce cas-ci, la société de crédit social peut jouer un rôle d'intermédiaire entre la banque et le ménage afin que celui-ci puisse protéger son premier logement comme s'il s'agissait de l'achat.

M. Michel Lemaire demande s'il s'agit de la renégociation d'un prêt hypothécaire.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Michel Lemaire demande s'il va vraiment de soi qu'une société de crédit social agréée par la Région de Bruxelles-Capitale ne puisse accorder de prêts que pour l'acquisition d'un bien situé en Région bruxelloise.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'est pas utile de le préciser, car la Région ne pourrait pas le faire, en vertu de la Constitution.

M. Mohamed Daïf ajoute que la Région de Bruxelles-Capitale ne peut garantir que les crédits investis en Région de Bruxelles-Capitale.

M. Alain Daems explique que le but de son amendement est d'éviter qu'une société de crédit social bruxelloise, dûment agréée, n'octroie un prêt à une personne qui va s'établir en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il est précisé dans l'arrêté que l'agrément ne vaut que pour la Région de Bruxelles-Capitale.

M. Mohamed Daïf estime qu'il est suffisant que cette précision soit notée dans le rapport.

M. Alain Daems persiste à dire que cette disposition doit figurer comme condition d'agrément dans les neuf points énumérés dans l'ordonnance.

**Stemmingen**

Amendement nr. 74 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Het ontworpen artikel 115 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 2 onthoudingen.

*Artikel 116 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het artikel 116 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 117 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of het mogelijk is om een kopië van het nieuwe besluit van 12 december 2003 te krijgen (zie bijlage nr. 4).

Dit artikel lokt geen ander commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 117 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 118 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 118 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 119 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire merkt op dat er in deze algemene codificatie slechts één enkel artikel over de GOMB staat. Zou de hele wetgeving tot oprichting van de GOMB niet in deze codificatie moeten worden opgenomen ?

De heer Alain Daems voegt eraan toe dat toen hij minister Chabert, die belast is met de toezicht op de grondregie,

**Votes**

L'amendement n° 74 est rejeté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 115 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 116 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 116 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 117 (en projet)*

M. Alain Daems demande s'il est possible d'obtenir une copie du nouvel arrêté du 12 décembre 2003 (voir annexe n° 4).

Cet article ne suscite aucun autre commentaire.

**Vote**

L'article 117 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 118 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 118 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 119 (en projet)*

M. Michel Lemaire fait remarquer que dans ce texte de codification générale, il n'y a qu'un et un seul article concernant la SDRB. Ne devrait-on pas retrouver ici toute la législation qui institue la SDRB ?

M. Alain Daems ajoute que lorsqu'il a interrogé le ministre Chabert, qui a la tutelle sur la Régie foncière,

hierover aan de tand gevoeld, deze geantwoord had dat hij wel degelijk bevoegd was voor het toezicht op de grondregie zelf maar dat hij niet bevoegd is voor het grondbeleid, dat onder de bevoegdheid van de heer Draps valt ! Dit enige artikel over de GOMB toont aan dat de bevoegdheden inzake huisvesting om politieke redenen verdeeld zijn over de verschillende ministers. Het feit dat deze ordonnantie slechts één enkel artikel over de GOMB bevat en er helemaal niet gesproken wordt van de grondregie is kenmerkend voor deze ingesteldheid.

Het verbaast de heer Jean-Pierre Cornelissen dat de 6 regels van dit artikel zo beknopt zijn opgesteld. Het spreekt voor zich dat er in het beleid inzake middelgrote woningen een taak is weggelegd voor de GOMB. Het is juist dat het niet gebruikelijk is om wetbepalingen van de ene ordonnantie te herhalen in een andere, maar in geval van een codificatie had men uitdrukkelijker kunnen zijn. De bepaling dat de GOMB « een bevoegdheid inzake huisvesting uitoefent » is niet erg nauwkeurig.

De staatssecretaris wijst erop dat zijn initiële tekst veel vollediger was over de GOMB en dat deze tekst op uitdrukkelijk verzoek van de MR uit het ontwerp van ordonnantie werd gelicht, want de wetgeving bestond al elders. De GOMB heeft andere bevoegdheden dan huisvesting. Daarom heeft de regering deze keuze niet gemaakt. De staatssecretaris heeft er zelf op aangedrongen dat minstens één artikel van de code, al was het in beknopte vorm, naar de bestaande wetgeving verwijst.

De heer Michel Lemaire is zeer geamuseerd door deze dialoog tussen de heer Cornelissen en de staatssecretaris, die getuigt van het rampzalig beleid van deze meerderheid. De spreker merkt op dat het beheerscontract tussen het Gewest en de GOMB nog steeds nog niet klaar is.

De staatssecretaris antwoordt dat hij de kwestie van het beheerscontract met de GOMB niet kan aansnijden, aangezien hij niet bevoegd is voor deze aangelegenheid. De minister-voorzitter is daarvoor bevoegd.

Het ontworpen artikel 119 verwijst hier uitdrukkelijk naar de wetgeving tot oprichting van de GOMB. Het is juist dat een codificatie niet hoeft te verwijzen naar een andere wettekst, maar het is ook niet mogelijk om niet van de GOMB te spreken.

De heer Jean-Pierre Cornelissen heeft nooit gevraagd dat men de ordonnantie van 20 mei 1999 over de GOMB helemaal overneemt. Hij is vooral gechoqueerd door het woord « een bevoegdheid ». In een tweede paragraaf zou men moeten preciseren wat de specifieke taak van deze actor is en met welke projecten hij zich bezighoudt.

De voorzitter vraagt of de GOMB verder in de ordonnantie in de titel over de middelgrote woningen vermeld wordt.

celui-ci avait répondu qu'il avait bien la tutelle sur la Régie foncière elle-même, mais qu'il n'a pas la politique foncière dans ses attributions, celle-ci étant attribuée à M. Draps ! Cet article unique au sujet de la SDRB reflète cette segmentation du secteur du logement entre les différents ministres, pour des raisons politiques. Le fait de ne mettre dans cette ordonnance qu'un seul article sur la SDRB, et de passer tout à fait sous silence la Régie foncière, est tout à fait symptomatique de cet état d'esprit.

M. Jean-Pierre Cornelissen est étonné à la lecture des cinq lignes de cet article, par leur caractère lapidaire. La SDRB a un rôle évident dans la politique du logement moyen. Il est vrai qu'il n'est pas d'usage de répéter des législations d'une ordonnance à l'autre, mais dans une codification, il aurait fallu être plus explicite. Il n'est pas très précis de dire que la SDRB exerce « une compétence en matière de logement ».

Le secrétaire d'Etat rappelle que son texte initial était beaucoup plus complet sur la SDRB, et c'est à la demande expresse du MR qu'il a fallu retirer ce texte du projet d'ordonnance, car la législation existait déjà par ailleurs. La SDRB a d'autres compétences que le logement. C'est pourquoi le gouvernement n'a pas retenu cette option. Le secrétaire d'Etat a lui-même insisté pour qu'au moins un article du code, de manière lapidaire certes, renvoie à la législation existante.

M. Michel Lemaire se dit très amusé par ce dialogue entre M. Cornelissen et le secrétaire d'Etat, qui est exemplatif du désastre que représente cette majorité. L'intervenant fait remarquer que le contrat de gestion entre la Régie et la SDRB n'a toujours pas été réalisé.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne peut répondre sur la question du contrat de gestion avec la SDRB, vu qu'il n'est pas compétent en cette matière. C'est le ministre-président qui exerce cette compétence.

L'article 119 en projet fait ici référence explicitement à la législation instituant la SDRB. Il est vrai qu'une codification ne doit pas faire référence à un autre texte de loi, mais on ne peut pas non plus passer sous silence toute la question de la SDRB.

M. Jean-Pierre Cornelissen n'a jamais demandé que l'on recopie intégralement l'ordonnance du 20 mai 1999 sur la SDRB. Mais ce qui le choque particulièrement, c'est le mot « une » compétence. Il faudrait préciser, en un deuxième paragraphe, ce qu'est la spécificité de cet acteur, en précisant le type de projet auquel il se rapporte.

Le président demande si, plus loin dans l'ordonnance, dans le titre consacré au logement moyen, la SDRB est citée.



De staatssecretaris antwoordt ontkennend. In het hoofdstuk over de middelgrote woningen wordt geen enkele actor vernoemd.

Men zou dit artikel kunnen preciseren door te bepalen dat « de GOMB een bevoegdheid inzake middelgrote woningen uitoefent ».

De heer Jean-Pierre Cornelissen geeft de voorkeur aan deze formulering, want ze preciseert het onbepaald lidwoord « een ».

De voorzitter merkt op dat de commissie al een debat over de middelgrote woningen heeft gehouden. Mevrouw Brigitte Grouwels heeft trouwens een voorstel van resolutie over de woningen voor de middeninkomens ingediend. De commissie heeft echter zelf kunnen vaststellen hoe moeilijk het is om alvast het maar een definitie van een middelgrote woning op te stellen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert er voorts aan dat de commissie een hoorzitting heeft gehouden met de GOMB als actor van het beleid inzake middelgrote woningen. De spreker merkt bovendien op dat de GOMB niet bevoegd is voor bijvoorbeeld sociale huisvesting.

De heer Michel Lemaire vindt dat men nog verder moet gaan om gewoonweg een adjectief toe te voegen.

De GOMB voert een beleid *sui generis* : het originele zit in het feit dat de GOMB de enige actor is die gemengde maatschappijen met subsidies opricht enz. In den beginne was zelfs alleen de GOMB in staat om te investeren in de Brusselse bouwvallen. Ze is dus één van de origineelste instrumenten van het Gewest.

De heer Alain Daems vindt dat als men het adjectief « middelgrote » invoegt voor het woord « woning » men zou moeten zorgen voor coherentie tussen dit artikel 119 en de hele afdeling over de middelgrote woningen. Als men die formulering goedkeurt zou het immers onbegrijpelijk zijn om te verwijzen naar het hoofdstuk over de middelgrote woningen, dat bepalingen bevat die niets te maken hebben met de GOMB.

De heer Jérôme Sohier merkt op dat men hier te maken heeft met een hoofdstuk over de actoren. De GOMB is een van de huisvestingsactoren. Voorts is het juist dat het niet gebruikelijk is dat een wetgeving naar een andere ordonnantie verwijst, maar deze bepaling stond in het voorontwerp dat om advies aan de afdeling wetgeving van de Raad van State werd voorgelegd, die geen enkele inhoudelijke opmerking in dit verband heeft geformuleerd.

Voorts staat de definitie van de middelgrote woningen niet alleen in artikel 161 van het ontworpen code maar ook in artikel 2 van de code. Om de formulering te verbeteren stelt de spreker voor om de zin om te gooien en als volgt te redigeren : « de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschap-

Le secrétaire d'Etat répond par la négative. Le chapitre consacré au logement moyen ne cite aucun acteur.

Il est vrai qu'on pourrait préciser l'article en disant que « la SDRB exerce une compétence en matière de logement moyen ».

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que cette formulation est préférable, car elle précise l'article indéfini « une ».

Le président fait remarquer que la commission a déjà tenu tout un débat concernant le logement moyen. Mme Brigitte Grouwels a d'ailleurs déposé une proposition de résolution sur le logement moyen. Mais la commission a également pu apprécier toute la difficulté qui existait à rédiger ne fût-ce qu'une définition du logement moyen.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle par ailleurs que la commission a auditionné la SDRB comme acteur du logement moyen. L'intervenant fait en outre remarquer que la SDRB n'est pas compétente en matière de logement social par exemple.

M. Michel Lemaire estime qu'il faut aller encore plus loin que d'ajouter un simple adjectif.

La SDRB mène une politique *sui generis* : ce qui est particulièrement original, c'est que la SDRB est le seul acteur qui constitue des sociétés mixtes, avec des subventions, etc. A l'origine, la SDRB était même la seule à pouvoir investir dans les chancres bruxellois. C'est donc un des outils les plus originaux de la Région.

M. Alain Daems estime que si on rajoute l'adjectif « moyen » après le mot « logement », il faudrait retrouver une cohérence entre cet article 119 et toute la section consacrée au logement moyen. En effet, si on adopte cette formulation-là, il serait incompréhensible de renvoyer au chapitre sur le logement moyen, qui contient des dispositions qui n'ont rien à voir avec la SDRB.

M. Jérôme Sohier fait remarquer que l'on se situe ici dans un chapitre sur les acteurs. La SDRB est un des acteurs en matière de logement. Par ailleurs, il est vrai qu'il n'est pas usuel qu'une législation fasse un renvoi vers une autre ordonnance, mais cette disposition se trouvait dans l'avant-projet soumis à l'avis de la section législation du Conseil d'Etat, qui n'a formulé aucune remarque de fond à ce sujet.

Par ailleurs, la définition du logement moyen se trouve non seulement à l'article 161 du code en projet, mais également à l'article 2 du code. L'intervenant propose, pour avoir une meilleure formulation, de renverser la phrase, et de la rédiger comme suit : « La Société de Développement

pij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd voor de middelgrote woningen, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. ».

De heer Michel Lemaire doet opmerken dat de benaming « middelgrote woning » verwijst naar een bijzonder ordonnantie van een twaalf jaar geleden en die niets te maken heeft met het werk van de GOMB. Daarom moet de originaliteit van de GOMB in het kader van de middelgrote woningen in de verf worden gezet. Dit is niet dezelfde « middelgrote woning » als in de artikelen 161 en volgende van dit ontwerp van code.

Mevrouw Isabelle Emmery meent dat het niet neutraal zou zijn om te preciseren dat de GOMB een bevoegdheid uitoefent inzake middelgrote woning en niet inzake woningen in het algemeen. Er is immers een risico dat het werk van de GOMB als actor van de middelgrote woning wordt geassimileerd met middelgrote woning zoals bepaald verderop. Zoals de heer Michel Lemaire immers heeft gepreciseerd, heeft de GOMB ook een zeer specifieke taak inzake stadsvernieuwing in de wijken.

De staatssecretaris meent dat het beter is te zeggen dat de GOMB bevoegd is inzake woningen zonder meer te preciseren en louter te verwijzen naar de ordonnantie van 1999.

De heer Michel Lemaire meent dat er nog heel wat te zeggen valt over de armoede van de tekst van artikel 19. Het is niet nodig om op die plaats 22 artikelen in te voeren, maar de nadruk moet worden gelegd op de originaliteit van wat de GOMB vertegenwoordigt onder meer inzake partnerschappen. Het is onbegrijpelijk dat er in een code met 180 artikelen niets gezegd wordt over het specifieke werk van de GOMB.

De heer Mohamed Daïf is het eens met wat de staatssecretaris zegt en stelt voor om gewoon de woorden « oefent een bevoegdheid uit inzake huisvesting » te behouden. Dit benadrukt dat het werk van de GOMB in de wijken niet door de privé-sector kan worden gedaan.

Mevrouw Isabelle Emmery geeft toe dat men misschien beter verder zou zijn gegaan, maar zij herinnert eraan dat de commissie uren lang getracht heeft een akkoord te bereiken over een waaier van acties in verband met de middelgrote woningen maar daarin vooralsnog niet geslaagd is. Het zou dus beter zijn om het te houden bij wat de regering in het artikel voorstelt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de GOMB zich wel degelijk toesplitst op de middelgrote woningen. De GOMB heeft nooit sociale woningen tot stand gebracht. Men moet zich herinneren wat aan de bevoegdheid van de GOMB inzake huisvesting ten grondslag lag. Toen de Brusselse Agglomeratie in 1972 werd opgericht,

pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement moyen, conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. ».

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'appellation « logement moyen » fait référence à une ordonnance particulière, qui a été commise il y a une douzaine d'années, et qui n'a rien à voir avec l'action de la SDRB. C'est pourquoi il faut mettre en exergue l'originalité de la SDRB en tant qu'acteur du logement moyen, qui n'est pas le même « logement moyen » défini aux articles 161 et suivants de ce projet de code.

Mme Isabelle Emmery estime qu'il ne serait pas neutre de préciser que la SDRB exerce une compétence en matière de logement moyen et pas de logement tout court. Il y a en effet un risque d'assimiler l'action de la SDRB en tant qu'acteur du logement moyen, au logement moyen tel qu'il est défini par la suite. En effet, comme l'a précisé M. Michel Lemaire, la SDRB a également une action très spécifique en matière de rénovation urbaine au sein des quartiers.

Le secrétaire d'Etat estime qu'il vaut mieux effectivement dire que la SDRB est compétente en matière de logement, sans préciser davantage et en renvoyant simplement à l'ordonnance de 1999.

M. Michel Lemaire estime que le débat reste entier sur la pauvreté du texte de l'article 119. Il n'est pas nécessaire de mettre à cet endroit vingt-deux articles, mais il faut insister sur l'originalité de ce que représente la SDRB, notamment en termes de partenariats. Il est incompréhensible, dans un code contenant 180 articles, de ne rien dire sur l'action spécifique de la SDRB.

M. Mohamed Daïf s'inscrit dans les propos du secrétaire d'Etat, proposant de laisser simplement les termes « exerce une compétence en matière de logement ». Cela souligne que l'action que la SDRB mène dans les quartiers ne peut pas se faire par le privé.

Mme Isabelle Emmery admet qu'il aurait peut-être mieux valu aller plus loin, mais l'intervenante rappelle que la commission a passé des heures à essayer de se mettre d'accord sur un spectre d'action du logement moyen, et n'y est pas encore arrivée. Mieux vaut donc s'en tenir à ce que propose le gouvernement dans cet article.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que la spécificité de la SDRB est bien le logement moyen. La SDRB n'a jamais fait de logement social. Il faut se rappeler l'origine de la compétence de la SDRB en matière de logement. Lorsqu'on a créé l'Agglomération bruxelloise en 1972, la SDRB était un organisme qui s'occupait uniquement d'expansion éco-

was de GOMB een instelling die zich alleen met economische expansie bezighield. Toen de Agglomeratie in 1987 door de Sint-Katelijne-akkoorden bepaalde bevoegdheden verloor, werden de bevoegdheden inzake huisvesting en stadsvernieuwing overgeheveld naar de GOMB met een opdracht om middelgrote woning tot stand te brengen.

De spreker vindt het dan ook een vergissing om het adjectief « middelgrote » te laten vallen. Men moet dus preciseren dat de GOMB niet zomaar een bevoegdheid inzake huisvesting uitoefent. Welke bevoegdheid ?

De heer Mohamed Daïf is het niet eens met de heer Cornelissen. Waar er stadskankers zijn brengt de GOMB woningen tot stand. Daarom is het logisch dat de GOMB deze rol vervult los van de commerciële woningbouwactiviteit.

De heer Michel Lemaire vindt het ongeloofwaardig dat er niet meer artikelen hierover zijn ingevoegd, terwijl men hier aan wetgeving zou moeten doen.

Mevrouw Isabelle Emmerly meent niet dat men deze tekst meer moet uitbouwen. Het volstaat om te verwijzen naar de ordonnantie over de GOMB.

De heer Alain Daems verklaart dat zijn fractie tegen het artikel zal stemmen.

De staatssecretaris stelt voor om de zin die de heer Jérôme Sohier heeft geformuleerd in stemming te brengen : « De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. ».

De heer Jérôme Sohier preciseert dat aldus aan het slot van de zin wordt verwezen zoals gebruikelijk is uit wetgevingstechnisch oogpunt.

### Stemming

Het aldus gewijzigde ontworpen artikel 119, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

#### *Artikel 120 (ontworpen)*

De heer Alain Daems meent dat de taak van dit Observatiecentrum voor de Huisvesting erg ambitieus is. Bestaat er reeds een voorloper van het Observatiecentrum voor de Huisvesting ? Is er reeds personeel in dienst ? De commentaar bij de artikelen op de blz. 22-23 maakt gewag van een « geostrategische gegevensbank » over de huisvesting. Wat betekent dat ? De spreker zou willen weten welke middelen hieraan zullen worden besteed.

nomique. Lorsqu'en 1987, de par les accords de la Sainte-Catherine, on a dépouillé l'Agglomération de certaines de ses compétences, on lui a enlevé le logement et la rénovation urbaine pour la transférer à la SDRB, avec une mission de créer du logement moyen.

L'intervenant estime donc que c'est une erreur de supprimer l'adjectif « moyen ». Il faut aller au-delà du simple fait de dire que la SDRB exerce une compétence en matière de logement. Quelle compétence ?

M. Mohamed Daïf ne partage pas l'avis de M. Cornelissen. En effet, là où il y a des cancrs, la SDRB intervient pour créer des logements. C'est pourquoi il est logique que la SDRB joue ce rôle indépendamment de l'activité commerciale de construction de logements.

M. Michel Lemaire trouve invraisemblable qu'il n'y ait pas un nombre plus conséquent d'articles à ce sujet, alors qu'on est censé faire ici œuvre législative.

Mme Isabelle Emmerly ne pense pas qu'il faille davantage développer le texte : il suffit de se référer à l'ordonnance sur la SDRB.

M. Alain Daems déclare que son groupe votera contre l'article.

Le secrétaire d'Etat propose de soumettre au vote la phrase telle que M. Jérôme Sohier l'a formulée : « La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. ».

M. Jérôme Sohier précise qu'ainsi le renvoi se fait à la fin de la phrase, selon l'usage légistique.

### Vote

L'article 119 en projet, tel que modifié, est adopté par 9 voix contre 3.

#### *Article 120 (en projet)*

M. Alain Daems estime que la mission de cet Observatoire de l'Habitat est fort ambitieuse. Existe-t-il déjà un embryon d'Observatoire de l'Habitat ? Y a-t-il déjà du personnel qui y a été engagé ? Le commentaire des articles, aux pages 22-23, parle d'une « base géostratégique du logement » : qu'est-ce que cela signifie ? L'intervenant souhaite savoir quels seront les moyens qui y seront affectés.

De staatssecretaris antwoordt dat het Observatiecentrum reeds bestaat en werkt. Er is een begroting voor 2004 goedgekeurd door het Parlement. Dit Observatiecentrum is voor het ogenblik gevestigd bij de BGHM. Het woord geostrategisch betekent dat het de situatie van de huisvesting in Brussel in al haar aspecten zal moeten bestuderen, aan de hand van verschillende criteria : de inkomsten van de Brusselselaars, de gemengdheid, enz.

De heer Alain Daems vraagt hoeveel personen er voorzien zijn om dit Observatiecentrum te laten werken.

De staatssecretaris antwoordt dat er voor het ogenblik geen personeelsformatie is. De staatssecretaris zal indien mogelijk deze gegevens bij het verslag voegen. Voor het ogenblik houdt de heer Pol Zimmer hiermee bezig.

#### *Amendement nr. 22*

De heer Jean-Pierre Cornelissen legt uit dat het doel van zijn amendement erin bestaat ervoor te zorgen dat een jaarverslag de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een evaluatiemiddel heeft dat met name alle burgers interesseert.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

#### *Amendement nr. 65*

De heer Michel Lemaire meende een artikel toe te voegen dat voorziet in een werkingsbegroting voor het Observatiecentrum voor de Huisvesting.

De staatssecretaris heeft geen bezwaar tegen dit amendement, maar wenst, in plaats van een nieuw artikel toe te voegen, een bijkomende paragraaf toe te voegen aan artikel 120, om de nummering niet te wijzigen.

De voorzitter vat de situatie samen : de huidige tekst van artikel 120 zou § 1 worden; men zou een § 2 invoeren met het amendement nr. 22 van de heer Jean-Pierre Cornelissen en men zou een § 3 invoeren met amendement 56 van de heer Michel Lemaire (instemming).

#### **Stemmingen**

Amendement nr. 22, dat een § 3 in het ontworpen artikel 120 invoert, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement 56, dat een § 3 in het ontworpen artikel 120 invoert, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Le secrétaire d'Etat répond que l'Observatoire est d'ores et déjà mis en place, et il fonctionne. Un budget pour 2004 a été voté par le Parlement. Cet Observatoire est situé pour l'instant à la SLRB. Le mot « géostratégique » signifie qu'il devra étudier sous tous ses aspects la situation du logement à Bruxelles en fonction de différents critères : les revenus des Bruxellois, la mixité, etc.

M. Alain Daems demande combien de personnes sont prévues pour faire fonctionner cet Observatoire.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il n'y a pas de cadre du personnel pour l'instant. Le secrétaire d'Etat fournira, si possible, ces renseignements au rapport. Pour l'instant, c'est M. Pol Zimmer qui s'en occupe.

#### *Amendement n° 22*

M. Jean-Pierre Cornelissen explique que l'objectif de son amendement est de faire en sorte qu'un rapport annuel permette aux membres du Conseil Régional bruxellois de disposer d'un outil d'évaluation, ce qui intéresse particulièrement tous les citoyens.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

#### *Amendement n° 65*

M. Michel Lemaire pensait ajouter un article prévoyant un budget de fonctionnement pour l'Observatoire de l'Habitat.

Le secrétaire d'Etat n'a pas d'objection à cet amendement, mais souhaite, plutôt que d'ajouter un nouvel article, ajouter un paragraphe supplémentaire à l'article 120, afin de ne pas modifier la numérotation.

Le président résume la situation : l'actuel texte de l'article 120 deviendrait le § 1<sup>er</sup>; on créerait un § 2, contenant l'amendement n° 22 de M. Jean-Pierre Cornelissen, et on créerait un § 3, contenant l'amendement n° 56 de M. Michel Lemaire (*Assentiment*).

#### **Votes**

L'amendement n° 22, créant un § 2 à l'article 120 en projet, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 56, créant un § 3 à l'article 120 en projet, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Het ontworpen artikel 120, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

*Artikel 121 (ontworpen)*

*Amendement nr. 75*

De heer Alain Daems herinnert eraan dat er tijdens de algemene bespreking sprake van was : de term « Enig loket » is te beperkt. Elke gemeente zal immers een gedecentraliseerd systeem hebben naast een gewestelijk informatiecentrum.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement. Het is overigens onder die benaming dat het in de begroting is opgenomen.

**Stemming**

Amendement nr. 75 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Het opschrift van hoofdstuk 9, van titel IV, en artikel 121, die ontworpen zijn, aldus geamendeerd, worden aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 122 (ontworpen)*

De heer Mohamed Daïf merkt op dat dit artikel eveneens dien overeenkomstig moet worden gewijzigd. (*Instemming.*)

**Stemming**

Het ontworpen artikel 122, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen bij 2 onthoudingen.

*De artikelen 123 en 124 (ontworpen)*

*Amendement nr. 27*

De heer Michel Lemaire verwijst naar de schriftelijke verantwoording van dit amendement in verband met het ontworpen artikel 124.

De staatssecretaris gaat akkoord met dit amendement.

*Amendementen nrs 68 en 69*

De staatssecretaris legt uit dat het artikel 123 reeds goedgekeurd is in het eerste gedeelte van de Huisvestingscode : het gaat om artikel 23.

L'article 120 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Article 121 (en projet)*

*Amendement n° 75*

M. Alain Daems rappelle qu'il en avait été question lors de la discussion générale : le terme de « Guichet unique » est trop restrictif. En effet, chaque commune aura son système décentralisé, à côté du centre d'information régional.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement. C'est d'ailleurs sous cette appellation qu'il est repris au budget.

**Votes**

L'amendement n° 75 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'intitulé du chapitre 9 du titre IV, ainsi que l'article 121 en projet, tels qu'amendés, sont adoptés à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 122 (en projet)*

M. Mohamed Daïf fait remarquer qu'il faut également modifier en conséquence cet article (*Assentiment*).

**Vote**

L'article 122 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

*Articles 123 et 124 (en projet)*

*Amendement n° 27*

M. Michel Lemaire renvoie à la justification écrite de cet amendement, concernant l'article 124 en projet.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

*Amendements n°s 68 et 69*

Le secrétaire d'Etat explique que l'article 123 a déjà été voté dans la première partie du Code du Logement : il s'agit de l'article 23.



Mevrouw Isabelle Emmery voegt eraan toe dat amendement nr. 68 verband houdt met amendement nr. 69 : het gaat erom het artikel 123 te schrappen en de eerste § van artikel 124 te laten opschuiven naar artikel 123. Daardoor hoeft niet de hele Code te worden vernummerd.

### Stemmingen

Amendement nr. 27 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 68 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 69 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

De ontworpen artikelen 123 en 124, aldus geamendeerd, worden goedgekeurd met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 125 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

### Stemming

Het ontworpen artikel 125 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 126 (ontworpen)*

De heer Alain Daems herinnert eraan dat er tijdens de algemene bespreking verduidelijkingen zijn gevraagd over de steun bij de bouw, bij het slopen, enz. Hoe zit dat.

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering die steunmaatregelen zal bepalen naargelang van wat beschikbaar is op de begroting, van de politieke opportuniteit, enz. Deze artikelen moeten een rechtsgrond bieden voor besluiten die reeds bestaan. In andere gevallen behoudt de Regering de mogelijkheid om nieuwe premies in te voeren.

De heer Alain Daems meent niet akkoord te kunnen gaan met de artikelen die een blancovolmacht geven aan de Regering : als men steun geeft voor het slopen zonder te weten hoe het gesloopte gebouw zal worden vervangen, wat gebeurt er dan ?

### Stemming

Het ontworpen artikel 126 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

Mme Isabelle Emmery ajoute que l'amendement n° 68 est lié à l'amendement n° 69 : il s'agit de supprimer l'article 123 et de faire remonter le premier paragraphe de l'article 124 à l'article 123. Ceci permet de ne pas devoir renuméroter tout le Code.

### Votes

L'amendement n° 27 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 68 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 69 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Les articles 123 et 124 en projet, tels qu'amendés, sont adoptés par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 125 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### Vote

L'article 125 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

#### *Article 126 (en projet)*

M. Alain Daems rappelle que, lors de la discussion générale, des éclaircissements avaient été demandés sur les aides à la construction, à la démolition, etc. Qu'en est-il ?

Le secrétaire d'Etat répond que c'est le gouvernement qui déterminera ces aides, selon les disponibilités budgétaires, les opportunités politiques, etc. Ces articles visent à donner une base légale à des arrêtés qui existent déjà; dans d'autres cas, le gouvernement se réserve la possibilité de créer de nouvelles primes.

M. Alain Daems estime ne pas pouvoir voter des articles donnant un tel blanc-seing au gouvernement : si on accorde une aide à la démolition sans savoir comment sera remplacé l'immeuble démolé, que se passerait-il ?

### Vote

L'article 126 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Artikelen 127 tot 130 (ontworpen)*

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

**Stemmingen**

Het ontworpen artikelen 127 tot 130 worden aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 131 (ontworpen)**Amendement nr. 3*

Mevrouw Marion Lemaire trekt haar amendement in omdat de Regering heeft toegezegd om de wooncheque op zijn haalbaarheid te bestuderen. Voor het ogenblik is dit nog niet rijp. Het gaat erom een echte sociaal huisvestingsbeleid te voeren. De MR-fractie vraagt de Regering om de commissie te informeren. De spreker zal het amendement waarover heel wat gediscussieerd is overigens niet toelichten. Hij zal alleen aan herinneren dat de MR-fractie in verband met de toekenningscriteria aanvaardt heeft dat de criteria van de sociale huisvesting moeten worden in acht genomen en dat de wooncheque aan de huurder moet worden bezorgd. Dat zal ook een verplichting zijn voor de eigenaar die het bedrag van de wooncheque niet zal kunnen doorrekenen in de huur.

De staatssecretaris bevestigt dat de kwestie is voorgelegd aan de Regering en dat zij een haalbaarheidsstudie in verband met zo'n cheque heeft besteld. Deze studie is aan gang en zal afgerond zijn tegen eind maart 2004. De staatssecretaris belooft om de resultaten van deze studie aan de commissie te bezorgen.

De heer Alain Daems vraagt hoe de zaken zitten met het voorstel van ordonnantie dat door de MR hierover is ingediend.

Mevrouw Marion Lemaire antwoordt dat dit voorstel net zoals andere bij het ontwerp is gevoegd. Het wordt doeleloos wanneer de Code in zijn geheel zou zijn goedgekeurd, maar de spreker staat erop dat dit voorstel gevolgen krijgt. De MR zal erop terugkeren tijdens een volgende zittingsperiode.

*Amendement nr. 30*

De commissie stelt vast dat de indiener, mevrouw Brigitte Grouwels, niet aanwezig is in de commissie om dit amendement te verdedigen.

**Stemmingen**

Amendement nr. 30 wordt verworpen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Articles 127 à 130 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 127 à 130 en projet sont adoptés par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 131 (en projet)**Amendement n° 3*

Mme Marion Lemesre retire son amendement, étant donné l'engagement qu'a pris le gouvernement d'étudier la faisabilité du chèque logement. Actuellement, ce n'est pas encore mûr. Il s'agit ici de mener une véritable politique sociale du logement. Le groupe MR demande au gouvernement de tenir informée la commission. L'intervenante ne développera par ailleurs pas l'amendement, pour lequel il a déjà été beaucoup discuté. L'intervenante se limitera à rappeler qu'au niveau des critères d'octroi, le groupe MR a accepté le fait qu'il faut respecter les critères du logement social d'une part, et qu'il faudra remettre le chèque logement au locataire d'autre part. Ce sera aussi une contrainte pour le propriétaire, qui ne pourra pas répercuter le montant du chèque logement dans le loyer.

Le secrétaire d'Etat confirme que le gouvernement s'est saisi de la question, et a commandé une étude sur la faisabilité d'un tel chèque logement. Cette étude est en cours, et sera finalisée pour la fin mars 2004. Le secrétaire d'Etat s'engage à venir livrer à la commission les résultats de cette étude.

M. Alain Daems demande ce qu'il en est de la proposition d'ordonnance déposée par le MR à ce sujet.

Mme Marion Lemesre répond que cette proposition, comme d'autres, a été jointe au projet. Elle deviendra donc sans objet lorsque le Code sera voté dans son ensemble. Mais l'intervenante tient à ce que cette proposition soit suivie d'effets. Le MR y reviendra lors d'une prochaine législation.

*Amendement n° 30*

La commission constate que son auteur, Mme Brigitte Grouwels, n'est pas présente en commission pour défendre cet amendement.

**Votes**

L'amendement n° 30 est rejeté par 8 voix et 2 abstentions.

Het ontworpen artikel 131 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 132 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemmingen**

Het ontworpen artikel 132 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 133 (ontworpen)*

*Amendement nr. 76*

De heer Michel Lemaire is in zijn nopjes met het feit dat er een consensus in de maak lijkt over de huurtoelage met een reeks preciseringen. Bij de uitwerking van deze consensus zou men eveneens kunnen overwegen om in dit artikel dat de verschillende vormen van steun opsomt, het principe te vermelden van tegemoetkoming in de huur.

De staatssecretaris merkt op dat de tegemoetkoming in de huur kan overwogen worden in de vorm van een premie, te meer daar artikel 131 expliciet gewag maakt van een tegemoetkoming in de huur.

De heer Michel Lemaire antwoordt dat de term « premie » zoals bijvoorbeeld een aankooppremie, een uniek karakter heeft terwijl de tegemoetkoming in de huur iets terugkerend kan zijn. Het zou misschien interessant zijn om dat toch in dit artikel te voorzien.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt of de term « premie » wel noodzakelijkerwijze wil zeggen dat dit niet terugkerend is ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het volstaat om in het verslag te preciseren dat de term « premie » een ruime betekenis heeft. Het is niet absoluut noodzakelijk om een 6° in artikel in te voegen, maar dit kan desondanks nuttig zijn.

De staatssecretaris aanvaardt dit amendement.

**Stemmingen**

Amendement nr. 76 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 133, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

L'article 131 en projet est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

*Article 132 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 132 en projet est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

*Article 133 (en projet)*

*Amendement n° 76*

M. Michel Lemaire se réjouit qu'un consensus semble se dessiner sur l'allocation loyer, avec une série de précisions. Dans la concrétisation de ce consensus, on pourrait également envisager de citer à cet article, qui énumère les différentes formes d'aide, le principe d'intervention dans les loyers.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que l'intervention dans le loyer peut être considérée comme une prime, d'autant que l'article 131 parle explicitement d'une intervention dans le loyer.

M. Michel Lemaire répond que le terme de « prime », comme par exemple une prime à l'acquisition, a un caractère unique, tandis que l'intervention dans le loyer peut être quelque chose de récurrent. Il serait peut être intéressant de le prévoir quand même à cet article.

M. Mostafa Ouezekhti demande si le terme de « prime » veut dire nécessairement qu'il n'y aura pas de récurrence ?

M. Jérôme Sohier répond qu'il suffit de préciser dans le rapport que le terme de « prime » a un sens large. Il n'est pas absolument nécessaire de créer un 6° à cet article, mais cela peut être malgré tout utile.

Le secrétaire d'Etat accepte cet amendement.

**Votes**

L'amendement n° 76 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 133 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Artikelen 134 en 135 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemmingen**

De ontworpen artikelen 134 en 135 worden aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 136 (ontworpen)**Amendement nr. 20*

Mevrouw Isabelle Emmery legt uit dat het eerste gedeelte van haar amendement een technische correctie op de tekst is omdat dit soort subsidie reeds bestaat in de ordonnantie van 9 september 1993. Voorts stelt het amendement voor om een § 3 in te voegen, opdat het Gewest de kosten van de renovatie of van de wederopbouw van de uitrustingen bedoeld in § 1, voor z'n rekening zou nemen.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat dit amendement weerspiegelt wat nu reeds bestaat en dat hij het daarom aanvaardt.

*Amendement nr. 32*

De heer Mohamed Daïf meent dat dit amendement niet noodzakelijk is omdat alle woningen hoe dan ook moeten voldoen aan de minimumnormen inzake veiligheid.

De staatssecretaris preciseert dat het hier gaat om het gevoel van onveiligheid, maar dit heeft niets te maken met dit artikel.

**Stemmingen**

Amendement nr. 20 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 32 wordt verworpen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Het ontworpen artikel 136, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 137 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**Stemmingen**

Het ontworpen artikel 137, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Articles 134 et 135 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 134 en 135 en projet sont adoptés par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 136 (en projet)**Amendement n° 20*

Mme Isabelle Emmery explique que la première partie de son amendement est une correction technique apportée au texte, étant donné que ce type de subvention existe déjà dans l'ordonnance du 9 septembre 1993. Par ailleurs, l'amendement propose de créer un § 3 afin que la Région prenne en charge le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1<sup>er</sup>.

Le secrétaire d'Etat ajoute que cet amendement reflète déjà ce qui se pratique aujourd'hui, et c'est pourquoi il accepte l'amendement.

*Amendement n° 32*

M. Mohamed Daïf estime que cet amendement n'est pas nécessaire, vu que toutes les habitations doivent de toutes façons répondre aux normes minimales de sécurité.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit ici du sentiment d'insécurité. Mais cela n'a rien à voir avec cet article.

**Votes**

L'amendement n° 20 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 32 est rejeté par 11 voix et 1 abstention.

L'article 136 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 137 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 137 en projet est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Artikel 138 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire vraagt of dit artikel verwijst naar de definitie van de middelgrote woning.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

De heer Michel Lemaire merkt op dat artikel 138 verwijst naar artikel 115, wat geen enkel verband daarmee heeft. Voorts merkt de spreker op dat dit hoofdstuk geen Afdeling 2 bevat, terwijl er een Afdeling 3 is, en een Afdeling 4. Zou het kunnen dat er in tekst een aantal vergissingen zijn ?

De staatssecretaris preciseert : artikel 138 verwijst naar het vroeger artikel 115 (van het voorontwerp) dat artikel 136 is in dit ontwerp. Voorts kan men ervan uitgaan dat Afdeling 3 Afdeling 2 wordt, en dat Afdeling 4 Afdeling 3 wordt.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 138, zoals het gewijzigd is, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*De ontworpen artikelen 139 en 140*

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

**Stemmingen**

De ontworpen artikelen 139 en 140 worden aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 141 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt de termen « ongezond door de omgeving » betekenen.

Bovendien vraagt de spreker wat er gebeurd is met een amendement dat hij had ingediend tijdens de bespreking van het eerste gedeelte van de Huisvestingscode, en dat was aanvaard. Het ging over de giftigheid van de bouw-materiaal.

De staatssecretaris antwoordt dat, wanneer men over ongezondheid door de omgeving spreekt, men effectief ook de giftigheid van bouwmaterialen bedoelt. Dit zal worden gepreciseerd in het uitvoeringsbesluit.

De voorzitter merkt op de het voorzetsel « par » verkeerd gebruikt is.

De staatssecretaris antwoordt dat het gaat over de overname van een oude tekst.

*Article 138 (en projet)*

M. Michel Lemaire demande si cet article renvoie à la définition du logement moyen.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'article 138 renvoie à l'article 115, ce qui n'a aucun rapport. Par ailleurs, l'intervenant remarque que ce chapitre ne comporte pas de Section 2, alors qu'il y a une Section 3 et une Section 4. Se peut-il qu'il y ait dans le texte quelques erreurs ?

Le secrétaire d'Etat précise : l'article 138 renvoie à l'ancien article 115 (de l'avant-projet), qui est l'article 136 dans ce projet. Par ailleurs, on peut considérer que la Section 3 devient la Section 2 et que la Section 4 devient la Section 3.

**Vote**

L'article 138 en projet, tel que modifié, est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Articles 139 et 140 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 139 et 140 en projet sont adoptés par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 141 (en projet)*

M. Alain Daems demande ce que signifient les termes « insalubres par environnement ».

Par ailleurs, l'intervenant demande ce qu'il est advenu d'un amendement qu'il avait déposé lors de la discussion sur la première partie du Code du Logement, et qui avait été accepté, sur la toxicité des matériaux de construction.

Le secrétaire d'Etat répond que lorsqu'on parle d'insalubrité par environnement, on entend effectivement aussi la toxicité des matériaux de construction. Ce sera précisé dans l'arrêté d'exécution.

Le président fait remarquer que la préposition « par » est fautive.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit de la reprise d'un ancien texte.



De heer Michel Lemaire vraagt een verduidelijking. Het Gewest kan kredieten toekennen aan de OVM's op vraag van de gemeente. Waarom moet men via de gemeente werken ?

De staatssecretaris antwoordt dat het hier gaat over een nieuwigheid. Tot dusver waren die subsidies gereserveerd voor de gemeenten en de OCMW's en niet voor de OVM's. Dit artikel zal het de gemeenten die geen eigen beleid inzake huisvesting hebben, mogelijk maken om deze kredieten door te spelen naar hun OVM.

De heer Michel Lemaire vraagt wat het verschil is met de renovatiesubsidies. Hebben de OVM's daartoe nog niet de mogelijkheid door toedoen van de BGHM ?

Was er in de Code van 1993 geen mogelijkheid voor de OVM's om aanzienlijke subsidies te krijgen voor de aankoop en de renovatie van huizen ?

Staatssecretaris antwoordt dat het helemaal niet over hetzelfde gaat. Deze tekst is gebaseerd op de praktijk in het Gewest. De kredieten waarop de heer Michel Lemaire allusie maakt, zijn kredieten inzake huisvesting in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid. In deze tekst gaat het om de stadsvernieuwing. Dit zijn kredieten die bovenop de voorgekomen in het kader van de stadsvernieuwing wat tevoren niet het geval was.

De heer Michel Lemaire vraagt wat het belang is van deze bepaling.

Staatssecretaris antwoordt dat het interessant is voor de gemeenten die alleen via de OVM's hun huisvestingsbeleid voeren.

De heer Michel Lemaire vraagt wat in dit artikel de verenigingen van gemeenten betekenen.

De heer Jérôme Sohier antwoordt in het algemeen dat de intercommunales via de kaderwetgeving zijn voorzien. Niets belet de gemeenten om zich te verenigen.

In verband met de formulering « ongezond door de omgeving », vindt men deze zin terug in het koninklijk besluit van 9 oktober 1985. De formulering is niet geslaagd.

Staatssecretaris stelt voor om het probleem van de formulering van de woorden « ongezond door de omgeving » het voorzetsel « *par* » te vervangen door « *en vertu de* » of « *par rapport à* ».

De heer Robert Delathouwer meent dat de woorden « *en vertu de* » de beste zijn.

De voorzitter stelt de woorden « *en raison de* » voor en in de Nederlandse tekst de woorden « *wegens hun* ». (*Instemming.*)

M. Michel Lemaire demande un éclaircissement. La Région peut allouer des crédits aux SISP, à la demande de la commune : pourquoi faut-il passer par la commune ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit ici d'une nouveauté. Jusqu'à présent, ces subsides étaient réservés aux communes et aux CPAS, et pas aux SISP. Cet article permettra à des communes, qui n'ont pas de politique propre en matière de logement, de déléguer ces crédits à leur SISP.

M. Michel Lemaire demande quelle est la différence avec les subsides à la rénovation ? Les SISP ne bénéficient-elles pas déjà de cette possibilité par l'intermédiaire de la SLRB ?

En effet, dans le Code de 1993, n'y avait-il pas déjà une possibilité pour les SISP d'avoir des subsides importants pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne s'agit pas du tout de la même chose. Ce texte est calqué sur la pratique régionale. Les crédits auxquels M. Lemaire fait allusion sont des crédits en matière de logement, dans le cadre de la politique du logement social. Dans ce texte-ci, il s'agit de la rénovation urbaine : ce sont des crédits qui viennent se rajouter aux précédents dans le cadre de la rénovation urbaine, ce qui n'était pas le cas auparavant.

M. Michel Lemaire demande quel est l'intérêt de cette disposition.

Le secrétaire d'Etat répond que c'est intéressant pour les communes qui ont pour seule politique du logement les SISP qui sont sur leur territoire.

M. Michel Lemaire demande ce que signifient dans cet article les associations de communes.

M. Jérôme Sohier répond que d'une manière générale, les intercommunales sont prévues par la législation-cadre. Rien n'empêche les communes de s'associer entre elles.

En ce qui concerne la formulation « *insalubres par environnement* », on retrouve cette phrase dans l'arrêté royal du 9 octobre 1985. La formulation n'est pas heureuse.

Le secrétaire d'Etat propose, pour répondre au problème de la formulation des termes « *insalubres par environnement* », de remplacer la préposition « *par* » par « *en vertu de* » ou « *par rapport à* ».

M. Robert Delathouwer estime que les mots « *en vertu de* » lui paraissent les meilleurs.

Le président propose la formulation « *en raison de* », et de modifier le texte néerlandais en « *wegens hun* ». (*Assentiment.*)

**Stemming**

Mits een technische correctie, wordt het ontworpen artikel 151 aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn onthouding : het amendement in verband met de giftigheid van de materialen dat in aanmerking is genomen tijdens de stemming van het eerste gedeelte van de Huisvestingscode heeft nog geen gevolgen; de spreker vreest dat hetzelfde gebeurt met dit artikel.

*Artikel 142 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of het wel degelijk om het besluit Picqué gaat ? Zouden niet alle gemeenten meer moeten worden aangezet om een beroep te doen op deze bepaling ?

De staatssecretaris antwoordt dat het erom gaat hier een rechtsgrond te bieden voor de bestaande besluiten. De gemeenten dwingen om deze wetgeving toe te passen lijkt niet op te gaan.

De heer Alain Daems merkt op dat men nu eens een rechtsgrond heeft voor bestaande besluiten en dan weer de bepalingen licht wijzigt. Men had moeten trachten de bestaande wetgeving te verbeteren om die efficiënter te maken.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat de vroegere minister-president stoere verklaringen had afgelegd over de apathie van de gemeenten terzake. Hij wou in dat opzicht een circulaire. Er is echter niets gebeurd. Men zou de toekenning van subsidies moeten koppelen aan de uitvoering van bepaalde doelstellingen door de gemeente.

De heer Mohamed Daïf merkt dat het Gewest zich niet kan bemoeien met het gemeentelijk beleid.

De voorzitter vraagt zich af of het besluit in kwestie ook niet voor de OCMW's zou kunnen gelden.

De staatssecretaris preciseert dat alleen de gemeenten de procedure voorzien door het besluit van 18 juli 1990, dat wel degelijk het « besluit Picqué » is, van start kunnen doen gaan.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 142 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 143 (ontworpen)*

De voorzitter vraagt of het hier gaat om vroegere renovatiepremies zorgezegde huizenblokpremies ? Waarom is

**Vote**

Moyennant une correction technique, l'article 141 en projet est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

M. Alain Daems justifie son abstention : l'amendement concernant la toxicité des matériaux, qui a été retenu lors du vote de la première partie du Code du Logement, n'a toujours pas été suivi d'effets ; l'intervenant craint qu'il en soit de même pour cet article.

*Article 142 (en projet)*

M. Alain Daems demande s'il s'agit bien de l'arrêté Picqué ? Est-ce que toutes les communes ne devraient pas être incitées avec plus d'énergie à faire appel à cette disposition ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit ici de donner une base légale à des arrêtés existants. Forcer les communes à appliquer cette législation paraît inadéquat.

M. Alain Daems fait remarquer que tantôt on donne une base légale à des arrêtés existants, tantôt on modifie légèrement les dispositions. On aurait dû essayer d'améliorer la législation existante pour la rendre plus effective.

M. Michel Lemaire rappelle que l'ancien ministre-président Daniel Ducarme avait fait de mâles déclarations sur l'apathie des communes en cette matière. Il voulait à cet égard faire une circulaire. Or, rien n'a jamais été fait. Il faudrait lier l'octroi de subsidies à la réalisation de certains objectifs par la commune.

M. Mohamed Daïf signale que la Région ne peut pas s'ingérer dans la politique communale.

Le président se demande si l'arrêté en question ne pouvait pas également profiter aux CPAS.

Le secrétaire d'Etat précise qu'il n'y a que les communes qui peuvent enclencher la procédure prévue par l'arrêté du 18 juillet 1990, qui est bien l'arrêté dit « arrêté Picqué ».

**Vote**

L'article 142 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

*Article 143 (en projet)*

Le président demande s'il s'agit ici des anciennes primes à la rénovation dites « primes d'îlots » ? Pourquoi remet-

hier weer sprake van deze wetgeving. Er is immers niemand meer die een beroep doet op de vroegere renovatiepremie, wat in de begroting te vinden is, is slechts het overschot van de saldi.

Staatssecretaris antwoordt ontkennend.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat het om het besluit van 12 februari 1998 gaat.

De voorzitter merkt op dat deze bepaling nog altijd actueel is.

### Stemming

Het ontworpen artikel 143 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 144 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

### Stemming

Het ontworpen artikel 144 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 145 (ontworpen)*

De heer Alain Daems herinnert eraan dat men tijdens de algemene bespreking de woorden « voor huisvesting » wou schrappen. Het zijn immers steunmaatregelen bestemd voor de gemeenten en geen « woonsteun » in de strikte zin.

Staatssecretaris gaat akkoord.

De heer Michel Lemaire vraagt wat die huurvoorwaarden zijn. Betekent dit dat deze steunregeling de gemeenten? die aanzienlijke subsidies voor renovatie hebben gekregen, verplicht om deze vroegere huurders tegen sociale huisvestingsvoorwaarden, te herhuisvesten?

Staatssecretaris antwoordt bevestigend. De Regering moet daartoe een besluit uitvaardigen op basis van de artikelen 144 en 145.

De Michel Lemaire doet opmerken dat bepaalde gemeenten in dit verband puik werk hebben geleverd, maar dat andere niets hebben gedaan. Zou het niet interessant zijn om in die ordonnantie de gemeenten ertoe te verplichten deze wetgeving na te leven?

De staatssecretaris antwoordt ontkennend. Dat wordt allemaal geregeld door het besluit en het is nutteloos om het te preciseren in de ordonnantie. Het probleem is dat het besluit moet worden nageleefd.

on cette législation ici ? Il y a en effet plus personne qui recourt à ces anciennes primes à la rénovation : ce qui se trouve au budget n'est que le reliquat des soldes.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative.

M. Jérôme Sohier précise qu'il s'agit de l'arrêté du 12 février 1998.

Le président observe donc que cette disposition est toujours d'actualité.

### Vote

L'article 143 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 144 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### Vote

L'article 144 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 145 (en projet)*

M. Alain Daems rappelle que lors de la discussion générale, on avait souhaité supprimer les mots « au logement » : en effet, ce sont des aides destinées aux communes, et pas des « aides au logement » *stricto sensu*.

Le secrétaire d'Etat marque son accord.

M. Michel Lemaire demande ce que sont ces conditions de location. Cela signifie-t-il que ce régime des aides oblige les communes qui ont reçu des subsides importants à la rénovation à reloger ces anciens locataires aux conditions du logement social?

Le secrétaire d'Etat lui répond par l'affirmative. Le gouvernement doit prendre à cet effet un arrêté sur la base des articles 144 et 145.

M. Michel Lemaire fait remarquer que certaines communes ont été impeccables à ce niveau-là, mais que d'autres n'ont rien fait. Ne serait-il pas intéressant, dans cette ordonnance, d'obliger les communes à respecter cette législation?

Le secrétaire d'Etat répond par la négative : tout cela est réglé par l'arrêté, et il est inutile de la préciser dans l'ordonnance. Le problème est que l'arrêté soit respecté.

De heer Michel Lemaire doet opmerken dat er geen enkele sanctie voorzien is in geval deze bepalingen niet worden nageleefd.

Staatssecretaris antwoordt dat er in artikel 148 gesteld wordt dat de Regering de wijze van berekening van de vergoedingen vaststelt in geval de voorwaarden voor de toekenning van de hulp niet worden nageleefd.

### Stemming

Het ontworpen artikel 145 wordt, mits de schrapping van de termen voor de huisvesting, aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 146 (ontworpen)*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

### Stemming

Het ontworpen artikel 146 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 147 (ontworpen)*

De voorzitter zegt dat ook hier de termen van de huisvesting moet worden geschrapt.

De staatssecretaris gaat hiermee akkoord.

### Stemming

Het ontworpen artikel 147, aldus gewijzigd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 148 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire vraagt wat de zin « de Regering houdt rekening met de termijn tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden » betekent.

De heer Mohamed Daïf sluit zich aan bij de heer Lemaire en zegt dat bepaalde gemeenten, wanneer er termijnen voor het toezicht zijn, de termijnen voor de werken niet altijd kunnen naleven waardoor een gemeente soms verplicht is om de subsidies die ze gekregen heeft terug te betalen. Bestaat niet de mogelijkheid om rekening te houden met de termijn voor het toezicht en een redelijke termijn te gunnen aan de gemeenten ?

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering volgens artikel 145, 2° de maximumtermijn vaststelt waarbinnen de termijn moet worden uitgevoerd.

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'il n'y a aucune sanction prévue en cas de non-respect de ces dispositions.

Le secrétaire d'Etat répond qu'à l'article 148, il est prévu que le gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

### Vote

L'article 145 en projet, moyennant la suppression des termes « au logement » après le mot « aides », est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 146 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### Vote

L'article 146 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 147 (en projet)*

Le président signale qu'il faut également supprimer ici les termes « au logement ».

Le secrétaire d'Etat marque son accord.

### Vote

L'article 147 en projet, tel que modifié, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 148 (en projet)*

M. Michel Lemaire demande ce que signifie la phrase : « Le gouvernement tient compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées. » ?

M. Mohamed Daïf s'inscrit dans l'intervention de M. Lemaire pour signaler que pour certaines communes, lorsqu'il y a des délais de tutelle, il n'y a pas toujours moyen de respecter les délais prévus pour les travaux, ce qui fait qu'une commune a parfois l'obligation de rembourser les subsides qu'elle a reçus. N'y a-t-il pas moyen de tenir compte des délais de tutelle et d'offrir un délai raisonnable aux communes ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'à l'article 145, le 2° dispose que le gouvernement fixe le délai maximum dans lequel le délai doit être réalisé.

De heer Michel Lemaire merkt op dat men klaagt over de laksheid van de gemeenten en over het feit dat er gemeenten zijn die dingen doen, maar die van zodra ze een beetje vertraging hebben, moet terugbetalen. Wat kan men doen om de gemeenten ertoe aan te moedigen dit soort beleid te voeren ?

De staatssecretaris antwoordt dat men die bedenkingen in verband met artikel 145 had moeten formuleren en niet in verband met dit artikel. De Regering stelt redelijke termijnen vast. De Regering kan aldus rekening houden met situaties waarmee bepaalde gemeenten af te rekenen hebben. Het doel van artikel 148 bestaat er echter in de regel 145 te doen naleven. Er is een termijn nodig voor de terugbetaling van de subsidies, zoniet wordt dit ondoenbaar.

De heer Michel Lemaire vraagt of dit artikel tevoren bestond.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

De heer Michel Lemaire vraagt of er gevallen geweest zijn waarin gemeenten de subsidies hebben moeten terugbetalen.

De heer Mohamed Daïf antwoordt dat zijn gemeente effectief subsidies heeft moeten terugbetalen.

#### Stemming

Het ontworpen artikel 148 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

#### *Article 149 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of deze bepaling wel degelijk die is welke de SVK 's toestaat om premies voor de renovatie en verfraaiing van de gevels te ontvangen.

De staatssecretaris antwoordt hem bevestigend : deze bepaling bestaat reeds sinds anderhalf jaar.

#### Stemming

Het ontworpen artikel 149 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

#### *Artikel 150 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt zich af of de premies voor verfraaiing van de gevels eveneens aan de SVK 's worden toevertrouwd, hetgeen zou willen zeggen dat de goederen die door particuliere eigenaars aan de SVK 's worden toevertrouwd verfraaid zouden kunnen worden.

M. Michel Lemaire fait remarquer que d'une part, on se plaint du laxisme des communes, et d'autre part il y a des communes qui réalisent des choses, mais qui, dès qu'elles ont pris un peu de retard, doivent rembourser. Comment peut-on faire pour encourager les communes à mener ce genre de politique ?

Le secrétaire d'Etat répond que c'est à l'article 145 qu'il fallait mener une réflexion, et pas à cet article. C'est le gouvernement qui fixe les délais raisonnables. Le gouvernement peut ainsi tenir compte des situations qu'éprouvent certaines communes. Mais le but de l'article 148 est de faire respecter la règle de l'article 145. Il faut bien mettre un délai quelque part pour le remboursement des subsides, sinon cela deviendrait ingérable.

M. Michel Lemaire demande si cet article existait auparavant.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Michel Lemaire demande s'il y a eu des cas où des communes ont dû rembourser les subsides.

M. Mohamed Daïf répond que sa commune a effectivement dû rembourser des subsides reçus.

#### Vote

L'article 148 en projet est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

#### *Article 149 (en projet)*

M. Alain Daems demande si cette disposition est bien celle qui permet aux AIS de recevoir des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Le secrétaire d'Etat lui répond par l'affirmative : cette disposition existe déjà depuis un an et demi.

#### Vote

L'article 149 en projet est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

#### *Article 150 (en projet)*

M. Alain Daems se demande si les primes à l'embellissement des façades sont également confiées aux AIS, ce qui voudrait dire que les biens confiés par des propriétaires privés aux AIS pourraient être embellis.



De staatssecretaris antwoordt hem bevestigend. Maar de materie valt onder de bevoegdheid van de Minister-President. Deze bepaling staat de SVK 's toe om de premies voor de renovatie en verfraaiing van de voorgevels te verkrijgen. Wat de renovatie betreft, hebben deze premies vele succes. Daarom is er voorzien om aan de Federatie van de SVK 's specifiek personeel te geven om zich daarmee bezig te houden.

De heer Alain Daems vraagt aan de staatssecretaris of het mogelijk is om de cijfers van het gebruik van deze kredieten door de SVK 's op te nemen in het verslag. Immers, de spreker is van mening dat verfraaiing van de voorgevels niet het belangrijkste is, maar dat zij interessant is voor de eigenaar en de huurders, die er eveneens van kunnen genieten, want dat verfraait de leefomgeving.

De staatssecretaris zal deze cijfers aan de commissie bezorgen, als ze beschikbaar zijn.

#### Stemming

Het ontworpen artikel 150 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 151 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### Stemming

Het ontworpen artikel 151 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 152 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 21*

De heer Alain Bultot legt uit dat dit amendement een dubbel doel heeft : enerzijds zou het de mogelijkheid bieden om de verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting te onderwerpen aan een regelmatige evaluatie, en anderzijds, naar het voorbeeld van wat nu reeds in de sector van de sociale huisvesting gebeurt, zou de regering « bestekken » met de uit te voeren opdrachten kunnen opstellen zoals het geval is voor de sociale begeleiding van de sociale huurders en de projecten voor sociale cohesie.

De staatssecretaris gaat met dit amendement akkoord.

#### Stemming

Het amendement nr. 21 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Le secrétaire d'Etat lui répond par l'affirmative. Mais la matière tombe sous la compétence du ministre-président. Ce dispositif permet aux AIS d'obtenir les primes à la rénovation et à l'embellissement des façades. En ce qui concerne la rénovation, ces primes ont beaucoup de succès. C'est pourquoi il a été prévu de donner à la Fédération des AIS du personnel spécifique pour pouvoir s'en occuper.

M. Alain Daems demande s'il est possible au secrétaire d'Etat de joindre les chiffres de l'utilisation de ces crédits par les AIS au rapport. En effet, l'intervenant estime que l'embellissement des façades n'est pas le plus important, mais qu'elles sont intéressantes pour le propriétaire et pour les locataires qui peuvent également en bénéficier, car cela embellit le cadre de vie.

Le secrétaire d'Etat transmettra ces données à la commission, si elles sont disponibles.

#### Vote

L'article 150 en projet est adopté par 7 voix et 1 abstention.

#### *Article 151 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### Vote

L'article 151 en projet est adopté par 7 voix et 1 abstention.

#### *Article 152 (en projet)*

#### *Amendement n° 21*

M. Alain Bultot explique que cet amendement a un double objet : d'une part, il permettrait aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement de faire l'objet d'une évaluation régulière, et d'autre part, à l'instar de ce qui se pratique d'ores et déjà dans le secteur du logement social, le gouvernement pourrait élaborer des cahiers des charges déterminant les missions à remplir, comme c'est le cas pour l'accompagnement social des locataires sociaux et pour les projets de cohésion sociale.

Le secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

#### Votes

L'amendement n° 21 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Het ontworpen artikel 152, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 153 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire vraagt wat de woorden « in voorkomend geval » betekenen : betekent dit dat de gemachtigde ambtenaar de terugbetaling kan eisen, al dan niet verhoogd met een administratieve boete in geval van niet-naleving van de voorwaarden voor het verlenen van de tegemoetkomingen ? Van wat zal deze beslissing afhangen ? Van de goede wil van de regering of de gemachtigde ambtenaar ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de gemachtigde ambtenaar over een discretionaire macht beschikt om over de sanctie te oordelen. Het kenwoord in dit artikel is het woord « kan ».

De heer Michel Lemaire is verbaasd over dit antwoord : overweegt men overal dezelfde mogelijkheid ?

De staatssecretaris antwoordt bevestigend : wanneer de wetgeving zegt dat hij « kan », betekent dit dat de ambtenaar over een beoordelingsbevoegdheid beschikt. Maar als de woorden « in voorkomend geval » tot vergissingen kunnen leiden, zou men ze kunnen schrappen. (*Instemming van de commissie.*)

De heer Alain Daems wijst op de geruchten volgens welke de regels voor de toekenning van de premies niet altijd zouden geëerbiedigd worden. Zou deze codificatie het niet mogelijk maken om dat te verhelpen ? Beschikt de staatssecretaris over oplossingen terzake ? Immers, het Gewest staat premies toe onder bepaalde voorwaarden, die gedurende verschillende jaren te eerbiedigen zijn : maar soms, worden deze criteria niet altijd geëerbiedigd, en de controles gebeuren niet zeer systematisch.

De staatssecretaris verzekert de heer Daems dat hij elke week verschillende beslissingen tot terugbetaling ondertekent, te wijten aan niet geëerbiedigde criteria. Er is werkelijk geen systematische controle, want het bestuur heeft te weinig personeel. Maar telkens als misbruiken worden vastgesteld, bestraft de regering ze. Het bestuur is met de invordering belast.

De heer Mostafa Ouezekhti herinnert eraan dat, volgens de verklaringen van de Minister-President, bevoegd op dit gebied, het tegenovergestelde zich vaak voordoet : de particulier moet lang wachten om deze premies te ontvangen. Immers, wat de aankoop betreft, wordt de premie vooraf uitgekeerd. Voor de renovatie daarentegen, voert de eigenaar eerst de werken uit, vervolgens ontvangt hij de premies. Soms moet men echter wachten op het akkoord van de inspecteur. Met de vereenvoudigingen die door de Minister-President François-Xavier de Donnea werden verwezenlijkt, is de situatie reeds veel verbeterd.

L'article 152 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 153 (en projet)*

M. Michel Lemaire demande se que signifient les mots « le cas échéant » : cela signifie-t-il que le fonctionnaire-délégué peut réclamer le remboursement majoré ou non d'une amende administrative en cas de non-respect des conditions d'octroi des aides ? De quoi dépendra cette décision ? Du bon vouloir du gouvernement ou du fonctionnaire-délégué ?

M. Jérôme Sohier répond que le fonctionnaire-délégué dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier la sanction. Le mot essentiel à cet article est le mot « peut ».

M. Michel Lemaire est étonné de cette réponse : envisage-t-on partout la même hypothèse ?

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : lorsque la législation dit qu'il « peut », c'est que le fonctionnaire dispose d'un pouvoir d'appréciation. Mais si les termes « le cas échéant » peuvent induire en erreur, on pourrait les supprimer. (*Assentiment de la commission.*)

M. Alain Daems fait état de rumeurs selon lesquelles les règles d'octroi des primes ne seraient pas toujours respectées. A travers cette codification, ne serait-il pas utile de faire quelque chose pour y remédier ? Le secrétaire d'Etat dispose-t-il d'éléments de réponse ? En effet, la Région octroie des primes à certaines conditions, qui sont à respecter pendant plusieurs années : mais parfois, ces critères ne sont pas toujours respectés, et les contrôles ne sont pas très systématiques.

Le secrétaire d'Etat assure M. Daems qu'il signe chaque semaine plusieurs décisions de remboursement, dues à des critères non respectés. Il n'y a effectivement pas de contrôle systématique, dû au manque d'effectifs de l'Administration. Mais chaque fois que des abus sont repérés, le gouvernement les sanctionne. C'est l'administration qui est chargée du recouvrement.

M. Mostafa Ouezekhti rappelle que, selon les dires du ministre-président, compétent en la matière, c'est souvent l'inverse qui se produit : le particulier met un temps appréciable avant de recevoir ces primes. En effet, pour ce qui est de l'acquisition, la prime est touchée avant. Pour la rénovation par contre, le propriétaire effectue d'abord les travaux, puis reçoit les primes. Or parfois il faut attendre que l'inspecteur vienne donner son accord. Avec les simplifications qui ont été réalisées par le ministre-président François-Xavier de Donnea, la situation s'est déjà beaucoup améliorée.

**Stemming**

Mits schrapping van de woorden « in voorkomend geval », wordt het ontworpen artikel 153 aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 154 (ontworpen)*

De heer Alain Daems verwijst naar een voorstel van de adviesraad van de huisvesting, die het opschrift van de Titel VIII in « Beleid inzake sociale huisvesting » wilde wijzigen, want deze afdeling betreft niet alleen de sociale huisvesting *stricto sensu*, maar eveneens de huursteun van het Huisvestingsfonds en de woningen in openbaar beheer.

Waarom neemt men eveneens in dit hoofdstuk niet de woningen op die door SVK 's worden beheerd ?

De staatssecretaris stelt voor om het opschrift te behouden, om een symmetrie te behouden met de titel betreffende de middelgrote woningen.

De heer Alain Daems merkt op dat er in het tweede lid van het artikel wel sprake is van natuurlijke personen. Waarom zouden de SVK 's dus niet in aanmerking komen ?

De staatssecretaris antwoordt dat dit lid gaat over aankoop of erfpachtnaam door natuurlijke personen. SVK 's kopen niet, zij huren.

De heer Alain Daems antwoordt dat SVK 's wel eigen goederen zouden kunnen bezitten.

De staatssecretaris zegt dat het zelden het geval is. Er zijn niet veel SVK 's die eigen onroerende goederen bezitten.

De heer Alain Daems vraagt waarom men ze uit dit hoofdstuk over de sociale huisvesting zou uitsluiten.

De staatssecretaris stemt ermee in om de woorden « , de sociale vastgoedmaatschappijen » weer in te voegen voor de woorden « of natuurlijke personen ... ». (*Instemming*.)

**Stemming**

Mits deze aanpassing, wordt het ontworpen artikel 154 aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 155 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Vote**

Moyennant la suppression des mots « le cas échéant », l'article 153 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 154 (en projet)*

M. Alain Daems fait état d'une proposition du Conseil consultatif du logement, qui souhaitait modifier l'intitulé du Titre VIII en « Politique du logement social », car cette section ne concerne pas seulement le logement social *stricto sensu*, mais également l'aide locative du Fonds du Logement et des logements pris en gestion publique.

Par ailleurs, pourquoi n'intègre-t-on pas également en ce chapitre les logements pris en gestion par les AIS ?

Le secrétaire d'Etat propose de garder l'intitulé tel quel, pour garder une symétrie avec le titre consacré au logement moyen.

M. Alain Daems fait remarquer que dans le deuxième alinéa de l'article, on parle bien de personnes physiques. Pourquoi les AIS n'entreraient-elles donc pas en ligne de compte ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'à cet alinéa, on parle d'acquisition ou de prise en emphytéose par des personnes physiques. Les AIS ne font pas de l'acquisition, elles louent.

M. Alain Daems rétorque que des AIS pourraient très bien posséder des biens propres.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une situation marginale. Il n'y a pas beaucoup d'AIS qui possèdent des biens immobiliers propres.

M. Alain Daems demande pourquoi on les exclurait de ce chapitre consacré au logement social.

Le secrétaire d'Etat accepte de rajouter les mots « , les agences immobilières sociales » avant les mots « ou des personnes physiques ... ». (*Assentiment*).

**Vote**

Moyennant cette adaptation, l'article 154 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 155 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 155 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 156 (ontworpen)**Amendement nr. 49*

De heer Michel Lemaire legt uit dat zijn amendement de leeftijd betreft vanaf welke de sociale huurders die in een te grote woning wonen er niet meer toe worden aangezet te verhuizen.

De spreker herinnert eraan dat, wanneer PSC in de meerderheid was, vele debatten hebben plaatsgevonden over de problematiek van de leeftijd van de personen die een te grote woning bewoonden. Het artikel bepaalt dat men de mensen na de leeftijd van 60 jaar in de woning moet laten waarin zij zich bevinden. De spreker geeft toe dat mensen van een zekere leeftijd doen verhuizen iets zeer pijnlijk is. Maar men moet enerzijds rekening houden met de globale situatie van de sociale huisvesting, waar vele families proberen om een woning te vinden, en anderzijds met de stijging van de levensverwachting. Daarom is de spreker van mening dat men deze uiterste leeftijd moet kunnen wijzigen.

De voorzitter merkt op dat er twee verschillen zijn tussen dit amendement en de bepaling zoals zij in het ontwerp van ordonnantie voorkomt : enerzijds stelt het amendement voor om 60 te vervangen door 65 jaar, en anderzijds verplicht het tot verhuizen in geval van een veel te grote woning.

De staatssecretaris is tegen de verplichting; hij verkiest het artikel te laten zoals het is, met de woorden : « De doorstroming is aangewezen ... ».

De heer Alain Daems vraagt zich af wat gebeurt wanneer deze doorstroming niet plaatsvindt. De spreker geeft toe dat het pijnlijk is voor de betrokken personen, zelfs jonger, om te verhuizen. Hij herinnert voorts eraan dat er mensen met kinderen zijn die een sociale woning nodig hebben. Daarom zal de spreker het amendement van de heer Lemaire steunen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat, toen de heer Didier Gosuin het ontwerp van sociale-huisvestingscode in 1993 had opgesteld, de originele tekst in een uiterste leeftijd van 65 jaar voorzag. De heren Moureaux en Lemaire hebben deze leeftijd willen terugbrengen tot 60 jaar. De spreker onderschrijft de naar voren gebrachte argumenten betreffende het verliezen van wortels voor de mensen die moeten verhuizen. Maar de beheerders worden vaak geconfronteerd met mensen die in onaangepaste, te grote woningen verblijven. Men moet ze helpen om te verhuizen. De BGHM neemt trouwens bepaalde verhuizingskosten ten laste.

**Vote**

L'article 155 en projet est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Article 156 (en projet)**Amendement n° 49*

M. Michel Lemaire explique que son amendement a trait à l'âge à partir duquel les locataires sociaux qui occupent un logement trop grand ne sont plus amenés à devoir muter.

L'orateur rappelle que, lorsque le PSC était dans la majorité, beaucoup de débats ont eu lieu sur la problématique de l'âge des personnes qui occupent un logement trop grand. En effet, l'article tel quel dispose qu'il faut laisser les gens après l'âge de 60 ans dans le logement dans lequel ils se trouvent. En effet, l'orateur reconnaît que déplacer des gens à un certain âge est quelque chose de très douloureux. Mais il faut tenir compte d'une part, de la situation globale du logement social, où beaucoup de familles cherchent à se loger, et d'autre part de l'augmentation de l'espérance de vie. C'est pourquoi l'orateur estime qu'il faut pouvoir modifier cet âge limite.

La présidente fait remarquer qu'il y a deux différences entre cet amendement et la disposition telle qu'elle figure au projet d'ordonnance : d'une part l'amendement propose de remplacer 60 par 65 ans, et d'autre part rend la mutation obligatoire en cas d'occupation d'un bien trop grand.

Le secrétaire d'Etat est opposé à l'obligation; il préfère laisser l'article tel qu'il est, comportant les mots : « Cette mutation est indiquée ... ».

M. Alain Daems se demande ce qui se passe lorsque cette mutation n'a pas lieu. En effet, l'intervenant reconnaît qu'il est douloureux pour les personnes concernées, même plus jeunes, de déménager. Mais il rappelle par ailleurs qu'il y a des gens avec des enfants qui ont besoin d'un logement social. C'est pourquoi l'orateur appuiera l'amendement de M. Lemaire.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que lorsque M. Didier Gosuin avait lancé le projet de Code du logement social en 1993, le texte original prévoyait un âge limite à 65 ans. C'est MM. Moureaux et Lemaire qui avaient voulu ramener cet âge à 60 ans. L'intervenant se dit sensible aux arguments avancés concernant les pertes de racines pour les gens qui doivent déménager. Mais les gestionnaires sont souvent confrontés à des gens qui occupent des logements inadaptés, trop grands. Il faut les aider à déménager. La SLRB prend d'ailleurs certains frais de déménagement en charge.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt of de staatssecretaris over cijfers beschikt betreffende deze personen die in een te grote woning wonen? Wat is het reële effect van deze maatregel? De grootmoeders dienen soms fictieve verzoeken in om op kinderen te passen, teneinde hun woning te houden. Men zou dit soort misbruiken moeten vermijden.

De heer Alain Daems antwoordt dat, als het over een beperkt aantal mensen zou gaan, er geen problemen zouden zijn. De woningen voor grote families zijn enorm schaars, men moet met deze situatie rekening houden.

De staatssecretaris antwoordt dat de regering heeft besloten om de norm van deze maatregel te handhaven, want men moet het aantal betrokken personen meten. Een verplichte maatregel heeft vele nadelen: enerzijds moeten er voldoende beschikbare woningen zijn in de maatschappij zelf en, anderzijds, is de staatssecretaris voorstander van aansprekende maatregelen: immers, in het rondschrijven betreffende de berekening van de huurprijs, heeft men besloten om de reële huurprijs te beperken tot 24% van het inkomen, voor zover het gezin zich in een aangepaste woning bevindt. Men moet het beleid met de mensen en voor de mensen voeren. De staatssecretaris is van mening dat de wetgeving soms veel te streng is met deze mensen, en daarom pleit hij om deze facultatieve kant te behouden. Voorts wil de staatssecretaris de uiterste leeftijd niet verhogen van 60 tot 65 jaar, omdat hij de werkelijkheid op het terrein kent: het is verkieslijk om de grens op 60 jaar te houden.

De heer Michel Lemaire is ontsteld door het antwoord van de staatssecretaris. Er zijn mensen die grote moeilijkheden hebben om een sociale woning te vinden. Men wordt dagelijks geconfronteerd met de wanhoop van de mensen. Ze vinden « de wijken van weduwen », bevolkt door mensen in een te grote woning, een schande. Er is een verdeelingsongelijkheid, die men moet bestrijden. Waarom heeft men nog cijfers nodig? Men weet dat de situatie kritisch is: vanaf welk percentage zou men ermee instemmen om deze regel te wijzigen?

De heer Alain Daems deelt de bezorgdheid van de heer Lemaire. De beheerders van vennootschappen sporen aan, soms op het wanhopige af: de beheerders zullen soms drie of vier keer deze mensen opzoeken om hun de situatie uiteen te zetten, om te proberen hen ervan te overtuigen hun woning te verlaten, en zij weigeren categorisch. Wat gebeurt er wanneer zij weigeren te verhuizen?

De heer Michel Lemaire antwoordt dat zij in dit geval opgezegd worden.

De heer Alain Daems preciseert zijn vraag: wat gebeurt er wanneer een persoon van meer dan 60 jaar weigert te verhuizen?

De staatssecretaris herinnert eraan dat de huurprijs hoger kan zijn dan 24% van het inkomen.

M. Mostafa Ouezekhti demande si le secrétaire d'Etat dispose de chiffres concernant ces personnes qui occupent un logement trop grand? Quel est l'impact réel de cette mesure? Les grand-mères font parfois des demandes fictives de garde d'enfants, afin de garder leur logement. Il faudrait éviter ce genre d'abus.

M. Alain Daems rétorque que si le nombre de gens dans cette situation était marginal, il n'y aurait pas de problèmes. Les logements pour des grandes familles manquent cruellement, il faut tenir compte de cette situation.

Le secrétaire d'Etat répond que le gouvernement a décidé de maintenir le côté indicatif de cette mesure, car il faut mesurer le nombre de personnes concernées. Rendre une mesure obligatoire a beaucoup d'inconvénients: d'une part, il faut suffisamment de logements disponibles dans la société elle-même, et d'autre part, le secrétaire d'Etat est partisan de mesures incitatives: en effet, dans la circulaire concernant le calcul du loyer, on a décidé de limiter le loyer réel à 24% du revenu, pour autant que le ménage se trouve dans un logement adapté. Il faut mener des politiques avec les gens, et pour les gens. Le secrétaire d'Etat estime que la législation est parfois beaucoup trop sévère avec ces gens, et c'est pourquoi il plaide pour garder ce côté facultatif. Par ailleurs, le secrétaire d'Etat n'est pas favorable à faire augmenter l'âge limite de 60 à 65 ans, parce qu'il connaît la réalité sur le terrain: il est préférable de garder la limite à 60 ans.

M. Michel Lemaire se dit consterné par la réponse du secrétaire d'Etat. Il y a des gens qui sont dans de grandes difficultés pour accéder au logement social. On est confronté de manière quotidienne à la détresse des gens. Ceux-ci sont scandalisés par les « quartiers de veuves », peuplés de personnes occupant un logement trop grand. Il y a une inégalité de répartition, qu'il faut combattre. Pourquoi faut-il encore des chiffres? On sait bien que la situation est critique: à partir de quel pourcentage accepterait-on de modifier cette règle?

M. Alain Daems rejoint les préoccupations de M. Lemaire. Les administrateurs de sociétés font un travail incitatif qui est parfois désespérant: les gestionnaires vont parfois trouver trois ou quatre fois ces gens pour leur exposer la situation, pour tenter de les persuader de quitter leur logement, et ils refusent catégoriquement. Que se passe-t-il quand ils refusent la mutation?

M. Michel Lemaire répond qu'ils reçoivent dans ce cas leur renon.

M. Alain Daems précise sa question: que se passe-t-il quand une personne de plus de 60 ans refuse la mutation?

Le secrétaire d'Etat rappelle que le loyer peut être plus élevé que 24% du revenu.



De heer Alain Daems is van mening dat het niet de goede oplossing is : het zijn gepensioneerde personen, die soms zeer weinig huur betalen.

De heer Mostafa Ouezekhti verwijst naar de soms zeer sterke interne spanningen binnen de sociale huisvesting. Sommige jonge paren gaan in een appartement van twee kamers, waar zij soms met verschillende kinderen moeten leven, terwijl een buurvrouw over drie kamers beschikt terwijl zij alleen leeft. Voorts blijven de gepensioneerde personen niet altijd in hun sociale woning : sommigen gaan soms zes maanden naar de zon. Daarom is er meer nodig dan een aansporing.

Overigens, bij verhuizing, moeten de mensen die in een kleinere woning terechtkomen eveneens hun meubels veranderen. De spreker is voor een grotere hulp voor deze personen, enerzijds om ze te helpen om te verhuizen, en anderzijds om ze te helpen nieuwe meubels te kopen.

De spreker pleit ervoor om de leeftijdsgrens van 60 tot 65 jaar te verhogen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen stelt vast, na wat gezegd is, dat de directeur van een OVM zou moeten overtuigen en de persoon ertoe aanzetten om te verhuizen. Een regelgeving moet universeel zijn. Men moet een maatregel voor de toekomst treffen. Het is waar dat het moeilijk is om de personen te ontwortelen, maar de mensen die vandaag een sociale woning betrekken, moeten weten dat het hakmes in de leeftijd van 65 jaar zal vallen. Deze leeftijd is voorts de wettelijke pensioenleeftijd, hetgeen dus een objectieve grens vormt.

Mevrouw Michèle Carthé is van mening dat men zich niet op uitersten mag focussen. Er zijn vele bejaarden die geen zes maanden naar de zon vertrekken. Waarom fixeert men zich op de uiterste leeftijd ? Men is in ieder geval niet verplicht te verhuizen.

De heer Mostafa Ouezekhti merkt op dat, in de tekst zoals hij opgesteld is, men over een totale onschendbaarheid vanaf de leeftijd van 60 jaar beschikt.

De staatssecretaris is van mening dat, vanaf het moment dat de doorstromingsmaatregel facultatief blijft, men van 60 tot 65 jaar zou kunnen gaan, dat de pensioenleeftijd voor iedereen is. Maar de staatssecretaris is ervan overtuigd dat men deze verhuizingsmaatregel facultatief moet laten, moet laten afhangen van de beoordeling van de beheerder. Deze is het best geplaatst om deze problematiek te beheeren, rekening houdend met de reële situatie in zijn vennootschap.

De heer Alain Bultot voegt eraan toe dat de maatregel niet verplicht is, maar dat men met andere parameters rekening moet houden : de eerste woning zou moeten liggen in dezelfde wijk als de laatste. Problemen, zoals bijvoorbeeld

M. Alain Daems estime que ce n'est pas la bonne solution : ce sont des personnes pensionnées, qui paient parfois très peu de loyer.

M. Mostafa Ouezekhti fait écho des tensions parfois très vives à l'intérieur des logements sociaux. Certains jeunes couples entrent dans un appartement de deux chambres, où ils doivent parfois vivre avec plusieurs enfants, alors qu'une voisine dispose d'un trois chambres alors qu'elle vit seule. Par ailleurs, les personnes pensionnées ne restent pas toujours dans leur logement social : certaines passent parfois six mois au soleil. C'est pourquoi il faut mettre plus qu'un incitant.

Par ailleurs, lorsqu'on parle de déménager, les gens qui vont vivre dans un logement plus petit doivent également changer leurs meubles. L'orateur se dit favorable à une aide plus grande pour ces personnes, d'une part pour les aider à déménager, et d'autre part pour les aider à l'achat de nouveaux meubles.

L'intervenant plaide pour rehausser la limite d'âge de 60 à 65 ans.

M. Jean-Pierre Cornelissen constate, d'après ce qui vient d'être dit, que ce serait au directeur d'une SISF d'être convaincant, afin d'inciter la personne à déménager. Une réglementation doit être universelle. Il faut prendre une mesure pour l'avenir. Il est vrai qu'il est difficile de déraciner les personnes, mais les gens qui entrent aujourd'hui dans le logement social doivent savoir que le couperet tombera à l'âge de 65 ans. Cet âge est par ailleurs l'âge légal de la pension, ce qui constitue donc une limite objective.

Mme Michèle Carthé estime qu'il ne faut pas se braquer sur des extrêmes. Il y a beaucoup de personnes âgées qui ne partent pas passer six mois au soleil. Par ailleurs, pourquoi se braque-t-on sur l'âge limite ? Il n'est de toute façon pas obligatoire de muter.

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer que dans le texte tel qu'il est, on dispose d'une immunité totale à partir de l'âge de 60 ans.

Le secrétaire d'Etat estime qu'à partir du moment où la mesure de mutation reste facultative, on pourrait très bien passer de 60 à 65 ans, qui est l'âge de la pension pour tout le monde. Mais le secrétaire d'Etat est persuadé qu'il faut laisser cette mesure de mutation de manière facultative, à l'appréciation du gérant. Celui-ci est le mieux à même de gérer cette problématique en tenant compte des réalités de sa société.

M. Alain Bultot ajoute que si la mesure n'est pas obligatoire, c'est qu'il faut tenir compte d'autres paramètres : il faudrait que le logement d'arrivée puisse être situé dans le même quartier que le logement de départ. Des entraves,

te hoge huur, zouden de personen ertoe aanzetten om te verhuizen.

De heer Michel Lemaire is niet overtuigd door de toevanging van de staatssecretaris. Tot de leeftijd van 60 of 65 jaar, kan de maatschappij te hoge huur vragen, daarna niet meer. Vele personen worden ontworteld wanneer zij een particuliere woning moeten verlaten : vaak zijn bejaarden van wie men het flatgebouw verkoopt, zeer blij als ze een sociale woning vinden, zelfs een heel kleine flat. Dat alles moet een kwestie van prioriteit zijn. De verwijzing naar de generaties die volgen is iets zeer belangrijks. Wanneer men de mensen van buitenlandse oorsprong heeft willen ontvangen, heeft men gestreden opdat deze mensen toegang tot de sociale huisvesting zouden hebben, terwijl vroeger, in de coöperaties, men een « peter » nodig had : men heeft deze logica moeten breken. Hier eveneens, is het een kwestie van prioriteit.

De heer Alain Daems is van mening dat het reeds een vooruitgang is de grens van 60 jaar te vervangen door een grens van 65 jaar. Het is belangrijk om de mensen die in de sociale woning wonen de mogelijkheid te geven niet ontworteld te worden. Maar de regering moet nadenken : de mogelijkheid handhaven om te verhuizen in plaats van een verplichting in te voeren, is een keuze waarvan de gevolgen misschien niet goed zijn geëvalueerd.

De voorzitter stelt, als mondeling amendement, voor om, in het 7<sup>o</sup>, de woorden « zestig jaar » te vervangen door de woorden « vijftig jaar ».

### Stemming

Amendement nr. 49 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Het mondelinge amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 156, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt aan de staatssecretaris dat de inlichting betreffende het aantal personen die in dit geval zijn bij het verslag wordt gevoegd.

De staatssecretaris zal deze inlichting aan de BGHM vragen, en, indien mogelijk, bij het verslag laten voegen.

### *Artikelen 157 en 158 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen enkel commentaar uit.

comme par exemple le surloyer, font que les personnes seraient incitées à s'orienter vers une mutation.

M. Michel Lemaire n'est pas convaincu par la concession faite par le secrétaire d'Etat. Jusqu'à l'âge de 60 ou 65 ans, la société peut prendre des mesures de surloyer, mais plus après. Quand on parle de personnes déracinées, il y en a beaucoup qui le sont quand elles doivent quitter un logement privé : souvent, des personnes âgées dont on vend l'immeuble, sont très heureuses de retrouver un logement social, même un tout petit flat. Tout cela doit être une question de priorité. La référence aux générations qui suivent est quelque chose de très important. Quand on a voulu accueillir les gens d'origine étrangère, on s'est battu pour que ces gens puissent avoir accès aux logements sociaux, alors que jadis dans les coopératives, il fallait un parrain : il a fallu casser cette logique. Ici aussi, il y a une question de priorité.

M. Alain Daems estime que c'est déjà une avancée de remplacer la limite de 60 ans par une limite de 65 ans. Il est important de donner la possibilité aux gens qui sont dans le logement social de ne pas être déracinés. Mais le gouvernement doit réfléchir : maintenir la possibilité de muter au lieu d'en faire une obligation, est un choix dont les conséquences ne sont peut-être pas assez évaluées.

La présidente propose, comme amendement oral, de remplacer, au 7<sup>o</sup>, les mots « soixante ans » par les mots « soixante-cinq ans ».

### Votes

L'amendement n<sup>o</sup> 49 est rejeté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement oral est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 156 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

M. Mostafa Ouezekhti demande au secrétaire d'Etat que soit joint au rapport ce renseignement concernant le nombre de personnes qui sont dans ce cas.

Le secrétaire d'Etat demandera ce renseignement à la SLRB, et le joindra, si possible, au rapport.

### *Articles 157 et 158 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Stemming**

De ontworpen artikelen 157 en 158 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 159 (ontworpen)**Amendement nr. 50*

De heer Michel Lemaire verantwoordt zijn amendement, dat over dezelfde problematiek gaat als die in artikel 156.

De staatssecretaris aanvaardt dit amendement niet, want het betreft hier een andere context. De staatssecretaris heeft geen mandaat van de regering gekregen om deze bepaling te wijzigen, want dit artikel heeft directe gevolgen voor de berekening van de huurprijs.

De heer Alain Daems stelt zich vragen over de solidariteitsbijdrage in § 1, van het artikel. De adviesraad voor de huisvesting had een opmerking in dit verband gemaakt. Stond er in de regeerverklaring niet dat men de solidariteitsbijdrage zou verdwijnen en dat de maximale huurprijs zou worden afgeschaft ?

De staatssecretaris antwoordt dat een studie bij de BGHM aan de gang is betreffende de algemene financiering van de sociale huisvesting. De problematiek van de solidariteitsbijdrage maakt deel ervan uit. Tijdens de volgende zittingsperiode, zal deze studie concrete gevolgen hebben. Maar men mag hier geen verandering improviseren, want dat zou een onverwacht effect kunnen hebben. Daarom verkiest de staatssecretaris op de resultaten van deze studie te wachten, met inbegrip van de berekening van de huurprijs en de lasten, om wat dan ook op dit gebied te wijzigen.

De heer Alain Daems merkt op dat men aan het einde van de zittingsperiode komt en betreurt dat het slechts nu is dat deze studie wordt gemaakt. De berekening van de huurprijs is iets problematisch, met name de berekening van de lasten. Men had deze kwestie vanaf het begin van de zittingsperiode moeten aanpakken.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat het hier om een belangrijke materie gaat, waarvoor men objectief moet zijn. Het departement van de huisvesting heeft niettemin heel wat hervormingen tijdens deze zittingsperiode doorgevoerd. Het vraagstuk van de berekening van de huurprijs is iets waaraan men niet mag raken zolang men niet alle mogelijke variabelen in overweging heeft genomen. Men zal zich herinneren dat in 1996, toen de heer Tomas belast was met de huisvesting, er vele problemen op dit gebied waren. Daarom stond in de regeerverklaring van 1999 dat men dit probleem moest bestuderen.

**Votes**

Les articles 157 et 158 en projet sont adoptés par 9 voix et 1 abstention.

*Article 159 (en projet)**Amendement n° 50*

M. Michel Lemaire justifie son amendement comme se situant dans la même problématique que celle évoquée à l'article 156.

Le secrétaire d'Etat n'accepte pas cet amendement, car on se situe ici dans un autre contexte. Le secrétaire d'Etat n'a pas reçu de mandat du gouvernement pour modifier cette disposition, car il y a à cet article des conséquences immédiates en termes de calcul du loyer.

M. Alain Daems s'interroge sur l'allocation de solidarité, au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article. Le Conseil consultatif du logement avait émis une remarque à ce propos. N'avait-il pas été question, dans la déclaration gouvernementale, de remplacer l'allocation de solidarité par la suppression du plafonnement de loyer ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'une étude est en cours au niveau de la SLRB concernant le financement général du logement social. La problématique de l'allocation de solidarité en fait partie. Lors de la prochaine législature, cette étude aura des implications concrètes. Mais il ne faut pas improviser un changement ici, car cela pourrait avoir des impacts inattendus. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat préfère attendre les résultats de cette étude, y compris sur le calcul du loyer et des charges, pour modifier quoi que ce soit dans ce domaine.

M. Alain Daems fait remarquer qu'on en arrive à la fin de la législature, et regrette que ce n'est que maintenant que cette étude est lancée. Le calcul du loyer est quelque chose de problématique, notamment avec le calcul des charges. Il aurait fallu s'attaquer à cette question dès le début de la législature.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'il s'agit ici d'une matière importante, pour laquelle il faut être objectif. Le département du logement a quand même fait pas mal de réformes sous cette législature. La question du calcul du loyer est quelque chose à laquelle il ne faut pas toucher tant que l'on n'a pas pris en considération toutes les variables possibles. Que l'on se rappelle en 1996, alors que M. Tomas était en charge du logement, le nombre de problèmes qu'il y a eu sur cette question. C'est pourquoi la déclaration gouvernementale de 1999 avait dit qu'il fallait étudier ce problème.

Wat de solidariteitsbijdrage betreft, zij erop gewezen dat de heer Moureaux een grote aanhanger van deze regelgeving was. Het gaat om een mechanisme dat rechtvaardig in zijn concept is, maar dat zeer moeilijk is om toe te passen. Daarom is er een poging gedaan om het af te schaffen, en tenslotte is ze op 40 % vastgesteld. Dat moet zo blijven. Alles houdt verband met de problematiek van de berekening van de huurprijzen.

De heer Michel Lemaire wil een vraag stellen over paragraaf 4 : wat betekenen de woorden « het netto belastbare inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening, van het toegangsincome van een huurder hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt...verhoogd met 50 % » ? Als men deze zin goed begrijpt, moet het maximuminkomen verhoogd met 50 % iets vrij hoog zijn. Immers, de staatssecretaris heeft zelf de toegangsvoorwaarden tot het Woningfonds sterk gewijzigd. Is het echt een dienst die men hier aan de mensen verleent ? Bedroeg het maximuminkomen dat in overweging moet worden genomen, niet 1.600.000 Belgische frank ?

De heer Alain Daems is van mening dat men de regeerverklaring meteen moest beginnen toe te passen, door de studie te starten.

Wat paragraaf 6 betreft, betreffende de opbrengst van de maatschappelijke baten van de OVM's, los van de solidariteitsbijdrage, die voor het mechanisme van horizontale solidariteit zou moeten bestemd zijn, gelooft de spreker dat het om een besluit gaat dat nooit werd toegepast. Waarom het in deze wetgeving weer opnemen?

De staatssecretaris merkt op dat het niet gaat over een besluit maar wel over de ordonnantie van 1993.

De heer Alain Daems is van mening dat de horizontale solidariteit, tussen de vennootschappen, niet louter een technische kwestie is : het gaat erom, voor de vennootschappen die een batig saldo hebben, hun overschot aan de andere vennootschappen te storten. Bij zijn weten, werd deze bepaling nooit toegepast.

De staatssecretaris antwoordt dat het niet is omdat de vennootschappen slecht worden beheerd. Er zijn objectieve situaties die tot gevolg hebben dat de vennootschappen deficitair zijn. De regering heeft deze tekst gehandhaafd en wil dat hij wordt toegepast.

De heer Jérôme Sohier zegt dat het gaat over artikel 5, paragraaf 4, van de ordonnantie van 1993.

De heer Alain Daems acht het wenselijk dat deze tekst in de praktijk wordt toegepast.

De staatssecretaris stelt voor aan de BGHM te vragen hoe de situatie in de werkelijkheid is. Wanneer men met hervormingen van start gaat, moet men aan de sector tijd

En ce qui concerne l'allocation de solidarité, c'était M. Moureaux qui était un grand partisan de cette réglementation. Il s'agit d'un mécanisme qui est juste dans son concept, mais qui est très difficile à appliquer. C'est pourquoi il y a eu une tentative de la supprimer, et finalement elle a été bloquée à 40 %. C'est pourquoi il ne faut pas y toucher à présent. Tout est lié à la problématique du calcul des loyers.

M. Michel Lemaire souhaite poser une question au paragraphe 4 : que représente le « revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire, supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement ... majoré de 50 % » ? Si on comprend bien cette phrase, le revenu maximum majoré de 50% doit être quelque chose d'assez élevé. En effet, le secrétaire d'Etat a lui-même fort modifié les conditions d'accès au Fonds du Logement. Est-ce vraiment un service que l'on rend ici aux gens ? Le revenu maximal à prendre en considération n'était-il pas de 1.600.000 francs belges ?

M. Alain Daems estime qu'il fallait commencer à appliquer la déclaration gouvernementale en lançant l'étude tout de suite.

En ce qui concerne le paragraphe 6, concernant le produit des bonis sociaux dégagés par les SISF en dehors de la cotisation de solidarité, qui devrait être obligatoirement affecté au mécanisme de solidarité horizontale, l'orateur pense qu'il s'agit d'un arrêté qui n'a jamais été appliqué. Quel est le sens de le reprendre ici dans cette législation ?

Le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il ne s'agit pas d'un arrêté mais bien de l'ordonnance de 1993.

M. Alain Daems estime que la solidarité horizontale, entre les sociétés, n'est pas qu'une question technique : il s'agit, pour les sociétés qui sont en boni, de verser leur trop-plein aux autres sociétés. A sa connaissance, cette disposition n'a jamais été appliquée.

Le secrétaire d'Etat répond que si c'est le cas, ce n'est pas parce que les sociétés sont mal gérées, il y a des situations objectives qui font que les sociétés sont en déficit. Le gouvernement a maintenu ce texte, en souhaitant qu'il soit appliqué.

M. Jérôme Sohier précise qu'il s'agit de l'article 5, paragraphe 4 de l'ordonnance de 1993.

M. Alain Daems souhaite que ce texte soit appliqué dans la pratique.

Le secrétaire d'Etat propose de demander à la SLRB quelle est la situation dans la réalité. Lorsqu'on initie des réformes, il faut donner du temps au secteur de les digérer.

geven om ze te verteren. Maar BGHM slaagt niet erin te volgen met alle hervormingen die sinds het begin van de zittingsperiode zijn doorgevoerd.

De heer Alain Daems is van mening dat dit antwoord niet voldoende is. Hij merkt op dat het regeerakkoord over dit punt niet werd gevolgd. De tekst van het artikel is dreigend, en werd nooit toegepast : dat is onaanvaardbaar, en het is even onaanvaardbaar dat men met de studies niet vanaf 1999 is begonnen.

De heer Vincent van Wolf verwondert zich over de verklaringen van de heer Daems : zijn partij heeft niet aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting willen tornen. Echter alles is in alles. Als vroegere voorzitter van SORELO, had de spreker, met andere voorzitters van vennootschappen, de solidariteitsbijdrage kunnen bevrozen, om te vermijden dat mensen uit de sociale woningen worden verjaagd. Alles houdt verband met dit artikel.

De voorzitter vraagt aan de staatssecretaris of hij een antwoord heeft in verband met paragraaf 4 betreffende het verhoogde inkomen.

De staatssecretaris antwoordt dat, aangezien het om een technische kwestie gaat, het antwoord, indien mogelijk, in het verslag zal worden gegeven (zie bijlage 5).

De staatssecretaris voegt eraan toe dat de aanpassing van de inkomsten voor de toegang tot het Woningfonds niet aanzienlijk werd gewijzigd. Vooral de verkoopwaarde van de te verwerven goederen is gestegen. Voor de inkomsten was het voldoende om de bedragen aan te passen. De staatssecretaris verklaart de bekommernis van de heer Lemaire te begrijpen.

De heer Michel Lemaire is geschokt door het feit dat personen met hoge inkomsten in de sociale woningen blijven. Dat is geen sociale verscheidenheid. Daarom wil de spreker over de fijnste cijfers beschikken alvorens zijn stem uit te brengen.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt te stemmen over het amendement en het artikel.

### Stemming

Amendement nr. 50 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Het ontworpen artikel 159 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

### Artikel 160 (ontworpen)

De heer Alain Daems is verbaasd over de woorden « Indien deze hierom verzocht » : gebeurt de meervoudige inschrijving immers niet automatisch ?

Or, la SLRB n'arrive pas à suivre avec toutes les réformes qui ont été initiées depuis le début de la législature.

M. Alain Daems estime que cette réponse n'est pas suffisante. Il remarque que l'accord de gouvernement n'a pas été suivi sur ce point. Le texte de l'article est comminatoire, et n'a jamais été appliqué : c'est inacceptable, comme il est inacceptable qu'on ait même pas commencé les études dès 1999.

M. Vincent De Wolf s'étonne des déclarations de M. Daems : son parti n'a pas voulu toucher aux conditions d'accès au logement social. Or tout est dans tout. En tant qu'ancien président de SORELO, l'intervenant avait obtenu, avec d'autres présidents de sociétés, le gel de l'allocation de solidarité, pour éviter que des gens soient chassés du logement social. Tout est lié à cet article.

La présidente demande au secrétaire d'Etat s'il dispose d'une réponse au paragraphe 4 concernant le revenu majoré.

Le secrétaire d'Etat répond que, comme il s'agit d'une question technique, la réponse sera fournie, si possible, au rapport (voir annexe 5).

Le secrétaire d'Etat ajoute que l'adaptation des revenus d'accès au Fonds du Logement n'a pas été modifiée de manière significative. Ce qui a surtout augmenté, c'est la valeur vénale des biens à acquérir. Pour les revenus, il a suffi d'adapter les montants. Le secrétaire d'Etat déclare comprendre le souci de M. Lemaire.

M. Michel Lemaire se dit choqué par le fait que des personnes à hauts revenus restent dans le logement social. Ce n'est pas cela la mixité sociale. C'est pourquoi l'intervenant souhaite disposer des chiffres les plus fins afin de pouvoir émettre un vote.

M. Mostafa Ouezekhti demande le vote sur l'amendement et sur l'article.

### Votes

L'amendement n° 50 est rejeté par 8 voix contre 2.

L'article 159 en projet est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

### Article 160 (en projet)

M. Alain Daems est étonné par les termes « lorsqu'ils le demandent » : en effet, l'inscription multiple ne se fait-elle pas d'office ?



De staatssecretaris antwoordt dat dit altijd het geval is geweest : het is op verzoek van de kandidaat huurder dat men in verschillende maatschappijen inschrijft.

De heer Alain Daems vraagt of alle potentiële gebruikers deze mogelijkheid kennen.

De heer Mostafa Ouezekhti antwoordt bevestigend : er bestaat een standaardinschrijvingsformulier.

De heer Alain Daems vraagt of het niet mogelijk is om de aanvraag aan te passen, want er zijn personen die soms worden bestraft wanneer zij een woning weigeren die hun wordt toegekend, omdat deze woning veel te ver van hun wijk ligt.

De staatssecretaris herinnert eraan dat op het inschrijvingsformulier wordt aangegeven, gemeente per gemeente, welk de bestaande maatschappijen zijn.

### Stemming

Het ontworpen artikel 160 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 161 (ontworpen)*

#### *Amendement nr. 52*

De heer Alain Bultot wijst erop dat dit amendement volgt uit de algemene bespreking : de commissie heeft besloten om in artikel 2 van het ontwerp de generieke definitie van de middelgrote woning te integreren. Bijgevolg moet men het begrip middelgrote woning verfijnen door de inkomsten te bepalen die moeten in overweging genomen worden, op dezelfde wijze als wat voor de sociale huisvesting en SVK 's bestaat.

De staatssecretaris herinnert eraan dat er eenstemmigheid was over dit amendement.

### Stemming

Amendement nr. 52, dat het ontworpen artikel 161 vervangt, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### *Artikel 162 (ontworpen)*

#### *Amendementen nrs 33 en 58*

De staatssecretaris gaat meteen met deze twee amendementen akkoord, die uit een debat volgen dat gedurende de algemene bespreking heeft plaatsgevonden.

Le secrétaire d'Etat répond que cela a toujours été le cas : c'est à la demande du candidat locataire qu'on l'inscrit dans plusieurs sociétés.

M. Alain Daems demande si tous les usagers potentiels connaissent cette possibilité.

M. Mostafa Ouezekhti répond par l'affirmative : il existe un formulaire d'inscription standard.

M. Alain Daems demande s'il n'est pas possible de moduler la demande, car il y a des personnes qui sont parfois sanctionnées lorsqu'elles refusent un logement qui leur est attribué, alors que ce logement est trop loin de leur quartier.

Le secrétaire d'Etat rappelle que sur le formulaire d'inscription, il est indiqué, commune par commune, quelles sont les sociétés existantes.

### Vote

L'article 160 en projet est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 161 (en projet)*

#### *Amendement n° 52*

M. Alain Bultot signale que cet amendement fait suite à la discussion générale : en effet, la commission a décidé d'intégrer à l'article 2 du projet la définition générique du logement moyen. Par conséquent, il faut affiner la notion de logement moyen en définissant les revenus à prendre en considération de la même manière que ce qui existe pour le logement social et pour les AIS.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il y avait une unanimité concernant cet amendement.

### Vote

L'amendement n° 52, remplaçant l'article 161 en projet, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### *Article 162 (en projet)*

#### *Amendements n°s 33 et 58*

Le secrétaire d'Etat marque d'emblée son accord avec ces deux amendements, qui résultent d'un débat qui a eu lieu pendant la discussion générale.

**Stemming**

Amendement nr. 33 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Amendement nr. 58 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 162, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 163 (ontworpen)*

De heer Alain Daems vraagt of het hier om een bepaling gaat die reeds tevoren bestond.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend : de publiekrechtelijke rechtspersonen die in dit artikel worden bedoeld, zijn de gemeenten en OCMWS. Het gaat om het oud artikel 5 van de ordonnantie van 1995 over de middelgrote woning.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 163 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 164 (ontworpen)**Amendement nr. 77*

De heer Alain Daems herinnert eraan dat, bij de hoorzitting van Mevrouw Francq, directrice van de GOMB, de commissie had vastgesteld dat de hulp voor de toegang tot het eigendom, toegekend onder bepaalde voorwaarden inzake inkomen, volgens een zeer betwistbare methode werd berekend. Men stelde immers vast dat een derde van de kopers, volgens de statistieken, een lager inkomen dan 500.000 Belgische frank had. Dat betekent dat deze kopers een ander « niet-belastbaar » inkomen hebben, of dat hun situatie binnen twee jaar is veranderd. Het doel van dit amendement is niet een andere methode te vinden. Maar de spreker vindt dat men geen situatie mag bestendigen die onbevredigend is. Daarom heeft het amendement ten doel de regering de mogelijkheid te laten om een andere oplossing te vinden.

De staatssecretaris heeft dezelfde constatering gedaan als de heer Daems. Er zijn immers jongeren, afkomstig uit goede kringen, die een middelgrote woning verkrijgen, met een inkomen van toen zij studenten waren. Als het amendement de controle van de inkomsten wil overlaten aan de regering, kan de staatssecretaris dat best aanvaarden.

**Votes**

L'amendement n° 33 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'amendement n° 58 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 162 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 7 voix et 1 abstention.

*Article 163 (en projet)*

M. Alain Daems demande s'il s'agit ici d'une disposition qui existait déjà précédemment.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : les personnes de droit public visées par cet article sont les communes et les CPAS. Il s'agit de l'ancien article 5 de l'ordonnance de 1995 sur le logement moyen.

**Vote**

L'article 163 en projet est adopté par 7 voix et 1 abstention.

*Article 164 (en projet)**Amendement n° 77*

M. Alain Daems rappelle que lors de l'audition de Mme Francq, directrice de la SDRB, la commission avait été interpellée par le fait que l'aide pour l'accès à la propriété, octroyée sous certaines conditions de revenus, était calculée selon une méthode très discutable. On constatait en effet qu'un tiers des acquéreurs, d'après les statistiques, avait un revenu inférieur à 500.000 francs belges. Cela signifie que soit ces acquéreurs ont un autre revenu « non-imposable », soit leur situation a changé endéans les deux ans. Le but de cet amendement n'est pas de trouver une autre méthode. Mais l'intervenant trouve qu'il ne faut pas pérenniser une situation que l'on sait insatisfaisante. C'est pourquoi l'amendement vise à laisser la possibilité au gouvernement de trouver une autre solution.

Le secrétaire d'Etat a fait les mêmes constats que M. Daems. Il y a en effet des jeunes, issus de milieux favorisés, qui acquièrent un logement moyen, alors qu'ils produisent les revenus de lorsqu'ils étaient étudiants. Mais si l'amendement revient à confier le contrôle des revenus au gouvernement, le secrétaire d'Etat n'a pas de problème à l'accepter.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de reden waarvoor men het voorlaatste jaar neemt, ligt in het feit dat op het aanslagbiljet-kohieruittreksel slechts de inkomsten van het jaar daarvoor staan. Men zou vele moeilijkheden hebben om op een andere wijze de inkomsten te bepalen.

De heer Michel Lemaire is van mening dat het beslissende element om te kopen, het inkomen is van het jaar waarin men koopt. Het is niet logisch de inkomsten van te vragen van twee jaar tevoren.

De staatssecretaris antwoordt dat het voordeel van het voorstel van de heer Daems erin bestaat dat zij de regering een grotere soepelheid van beoordeling laat.

De heer Alain Daems zegt dat hij het amendement soepel heeft willen houden. Men mag hier geen debat beginnen over de meest aangepaste methode. Men weet dat de huidige methode niet bevredigend is. Voor de toekomst, zal men tijdens de volgende zittingsperiode moeten zien wat men zal kunnen doen. Bijvoorbeeld, wanneer men overheidssteun wil, zou men eerlijk moeten kunnen zeggen welke inkomsten men heeft. Als men in het jaar  $x$  student is en in het jaar  $x+2$  niet meer, geeft het aanslagbiljet-kohieruittreksel van het jaar  $x$ , geen juist beeld van de inkomens. Men zou deze persoon kunnen vragen om zijn inkomsten eerlijk mee te delen.

De heer Mostafa Ouezekhti is van mening dat men het debat niet *hic en nunc* mag openen. Persoonlijk gelooft de spreker niet in de spontane verklaringen van de mensen.

#### *Amendement nr. 78*

De heer Alain Daems wil een technische correctie, die daarin bestaat om, in punt 2, de woorden « onroerende goederen » in het enkelvoud te zetten, want het meervoud kan voor verwarring zorgen.

De staatssecretaris aanvaardt dit amendement, maar acht het wenselijk dat men in het Frans « *d'un bien immobilier* » zet.

De heer Alain Daems stemt ermee in om zijn amendement nr. 78 op deze wijze te subamenderen.

#### **Stemming**

Amendement nr. 77 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 78 wordt, mits een technische correctie, aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que la raison pour laquelle on prend l'avant-dernière année, est que l'avertissement-extrait de rôle de l'année visée ne reprend que les revenus de la pénultième année. On aurait beaucoup de difficultés à déterminer d'une autre manière les revenus.

M. Michel Lemaire estime que l'élément déterminant de l'acte d'acheter, c'est le revenu de ce qu'on gagne l'année où l'on acquiert. Ce n'est pas cohérent de demander les revenus d'il y a deux ans.

Le secrétaire d'Etat répond que l'avantage de la proposition de M. Daems est qu'elle laisse une plus grande souplesse d'appréciation au gouvernement.

M. Alain Daems exprime avoir à dessein rédigé l'amendement de manière souple. Il ne faut pas commencer ici une discussion sur la méthode la plus adaptée. On sait que la méthode actuelle n'est pas satisfaisante. Pour l'avenir, il faudra voir lors d'une prochaine législature ce qu'on pourra faire. Par exemple, lorsque l'on fait appel à l'aide publique, on devrait pouvoir dire de bonne foi quels sont les revenus que l'on a. Si, à l'année  $x$ , on est étudiant, et qu'à l'année  $x+2$  on n'est plus étudiant, l'avertissement-extrait de rôle de l'année  $x$  ne donne pas une vue correcte des revenus. On pourrait plutôt demander à cette personne de concourir de bonne foi à établir quels sont ses revenus.

M. Mostafa Ouezekhti est d'avis qu'il ne faut effectivement pas ouvrir le débat *hic et nunc*. Personnellement, l'intervenant ne croit pas aux déclarations spontanées des gens.

#### *Amendement n° 78*

M. Alain Daems propose ici une correction technique, consistant à mettre, au point 2, les mots « biens immeubles » au singulier, car le pluriel prête à confusion.

Le secrétaire d'Etat accepte cet amendement, mais souhaite que l'on mette « d'un bien immeuble ».

M. Alain Daems accepte de sous-amender de cette manière son amendement n° 78.

#### **Votes**

L'amendement n° 77 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 78, moyennant une correction technique, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Het ontworpen artikel 164, aldus geamendeerd, wordt aangenomen 8 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikel 165 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire heeft bezwaar tegen de bepaling van paragraaf 2, die ten doel heeft de regering te laten oordelen over de gevallen van overmacht waarvoor men zou kunnen afwijken. Bijvoorbeeld, is een scheiding een geval van overmacht ?

De heer Mostafa Ouezekhti antwoordt ontkennend.

Michel Lemaire vraagt waarom de huurovereenkomst voor een periode van negen jaar moet worden gesloten ? Immers, men zou deze mensen enige armsgeld moeten geven, en een huurovereenkomst met een soepelere duur geven.

Voorts vormt de 7 % in het 2° van paragraaf 2 een probleem. Gezien de huidige rentetarieven, is het volkomen onlogisch deze 7 % toe te passen op de totale investering, met inbegrip van de verhuiskosten : het is een ongelooflijke belegging ! De spreker wijst op de discussies die in commissie hebben plaatsgevonden over het project in de Violettestraat, dat als een wettelijke project werd beschouwd, hoewel zeer schokkend. De spreker stelt voor dat men deze 7 % vervangt door « voorwaarden die door de regering worden bepaald ». Maar het is onaanvaardbaar om deze 7 % hier te laten staan.

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is dat de mensen, in geval van overmacht, hun goed te kunnen verhuren. De regering zal de rente beoordelen : 7 % is een maximum, en niet een minimum.

De heer Michel Lemaire verzoekt de staatssecretaris na te gaan welke de huidige voorwaarden voor de rentetarieven zijn.

De voorzitter herinnert eraan dat deze 7 % een maximum is.

De heer Michel Lemaire antwoordt dat het renten zijn die worden toegepast.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 165 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

*Artikel 166 (ontworpen)*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

L'article 164 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 1 abstention.

*Article 165 (en projet)*

M. Michel Lemaire a une objection sur la disposition du paragraphe 2, qui vise à laisser à l'appréciation du gouvernement les cas de force majeure pour lesquels on pourrait déroger. Par exemple, un divorce est-il un cas de force majeure ?

M. Mostafa Ouezekhti répond par la négative.

M. Michel Lemaire demande pourquoi il faut que le bail ait une durée de neuf années. En effet, il faudrait laisser une marge de manœuvre à ces gens, et donner un bail d'une durée plus souple.

Par ailleurs, les 7 % visés au 2° du paragraphe 2 posent problème. Vu les taux d'intérêt actuels, il est tout à fait inadéquat de laisser ces 7 % sur l'investissement total, frais de mutation compris : c'est un placement incroyable ! L'intervenant rappelle les discussions qui ont eu lieu en commission sur l'opération de la rue de la Violette, qui ont été considérées comme une opération légale, quoique très choquante. L'intervenant suggère que l'on remplace ces 7 % par des « conditions fixées par le gouvernement ». Mais il est inacceptable de laisser ici ces 7 %.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit ici, pour des gens dans les cas de force majeure, de pouvoir donner en location leur bien. Le gouvernement va apprécier le taux : 7 % est un plafond, et non pas un plancher.

M. Michel Lemaire invite le secrétaire d'Etat à voir quelles sont les conditions actuelles des taux d'intérêt.

La présidente rappelle que ces 7 % sont un maximum.

M. Michel Lemaire rétorque que ce sont des taux qui sont pratiqués.

**Vote**

L'article 165 en projet est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

*Article 166 (en projet)*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 166 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

*Artikelen 167 tot en met 174 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

De ontworpen artikelen 167 tot en met 174 worden aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 175 (ontworpen)*

De heer Michel Lemaire vraagt of er, in artikel 175, geen aanvullende boete was die in de oorspronkelijke wetgeving was vastgesteld.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend.

**Stemming**

Het ontworpen artikel 175 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Amendement nr. 79 (tot invoeging van een artikel 175bis)*

De heer Michel Lemaire vraagt waarom de staatssecretaris de mogelijkheid van beroep niet heeft gehandhaafd. Immers, de ordonnantie die hij met de heer Serge Moureaux had opgesteld, voorzag daarin.

De staatssecretaris antwoordt dat de oorspronkelijke wetgeving in beroep bij de minister voorzag, wat de Raad van State niet meer als procedure aanvaardt. Dit amendement organiseert beroep bij de regering. De vraag is echter waarom men beroep zou moeten organiseren dat in geen enkele andere vergelijkbare wetgeving bestaat.

De heer Michel Lemaire aanvaardt de bezwaren van de staatssecretaris. Daarom trekt hij zijn amendement in.

*Artikelen 176 en 177 (ontworpen)*

Deze artikelen lokken geen enkel commentaar uit.

**Vote**

L'article 166 en projet est adopté par 8 voix et 1 abstention.

*Articles 167 à 174 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 167 à 174 en projet sont adoptés à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 175 (en projet)*

M. Michel Lemaire demande si, à l'article 175, il n'y avait pas d'amende supplémentaire qui était prévue dans la législation originelle.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative.

**Vote**

L'article 175 en projet est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Amendement n° 79 (introduisant un article 175bis)*

M. Michel Lemaire demande pourquoi le secrétaire d'Etat n'a pas maintenu la possibilité d'un recours. En effet, l'ordonnance qu'il avait commise avec M. Serge Moureaux le prévoyait.

Le secrétaire d'Etat répond que la législation originelle prévoyait un recours auprès du ministre, ce que le Conseil d'Etat n'accepte plus comme type de procédure. Cet amendement organise un recours auprès du gouvernement. Mais la question est de savoir pourquoi il faudrait organiser ici un recours qui n'existe dans aucune autre législation comparable.

M. Michel Lemaire accepte les objections du secrétaire d'Etat. C'est pourquoi il retire son amendement.

*Articles 176 et 177 (en projet)*

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.



**Stemming**

De ontworpen artikelen 176 tot en met 177 worden aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Artikel 3, in zijn geheel, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

\*  
\* \*

*Artikel 4*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

#### **IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

Ten gevolge van de goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie, zijn de voorstellen nrs. A-85/1, A-355/1, A-386/1 en A-410/1 doelloos geworden.

De voorzitter feliciteert de leden van de commissie voor het werk dat zij heeft verricht.

De staatssecretaris bedankt de leden van de commissie.

#### **V. Lezing en goedkeuring van het verslag**

Mits enkele correcties worden aangebracht, wordt het verslag goedgekeurd bij eenparigheid van de negen aanwezige leden.

*De Rapporteurs,*

Jean-Pierre CORNELISSEN,  
Isabelle EMMERY en  
Mostafa OUEZEKHTI

*de Voorzitter,*

Yaron PESZTAT

**Votes**

Les articles 176 à 177 en projet sont adoptés à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 3, dans son ensemble, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

\*  
\* \*

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

#### **IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

En conséquence du vote du projet d'ordonnance, les propositions n<sup>os</sup> A-85/1, A-355/1, A-386/1 et A-410/1 sont devenues sans objet.

La présidente félicite les membres de la commission pour le travail qu'elle a accompli.

Le secrétaire d'Etat remercie les membres de la commission.

#### **V. Lecture et approbation du rapport**

Moyennant quelques corrections, le rapport est approuvé à l'unanimité des neuf membres présents.

*Les Rapporteurs,*

Jean-Pierre CORNELISSEN,  
Isabelle EMMERY et  
Mostafa OUEZEKHTI

*Le Président,*

Yaron PESZTAT

## VI. Tekst aangenomen door de commissie

### Artikel 1

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

### Artikel 2

In artikel 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden de volgende omschrijvingen ingevoegd :

- « 13° instellingen bevoegd inzake huisvesting: de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 14° OVM : openbare vastgoedmaatschappij : elke door de BGHM erkende rechtspersoon die als opdracht heeft sociale woningen te verwezenlijken en ter beschikking te stellen en het Gewest als aandeelhouder heeft;
- 15° BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, instelling van openbaar nut van categorie B;
- 16° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 17° SVK : sociaal verhuurkantoor : de door de Regering erkende rechtspersoon die als opdracht heeft toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden;
- 18° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 19° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 20° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 21° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject, dat hij zelf heeft ontworpen om er de eigendom van af te staan;
- 22° verkaveling : het goed dat in twee of meer kavels wordt opgedeeld om er woningen op te richten;
- 23° federatie van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;

## VI. 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

Sont insérées à l'article 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement les définitions suivantes :

- « 13° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 14° la SISP : société immobilière de service public : toute personne morale, agréée par la SLRB, ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
- 15° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, organisme d'intérêt public de catégorie B;
- 16° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 17° l'AIS : l'agence immobilière sociale, personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard;
- 18° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 19° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 20° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 21° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété;
- 22° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations;
- 23° fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;

24° sociale woning: het goed dat door de BGHM en de OVM's verhuurd wordt aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de berekeningswijze van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;

25° middelgrote woning : het onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;

26° transitwoning: de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en die niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden. »

### *Artikel 3*

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld als volgt :

#### « TITEL IV DE INSTELLINGEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

##### HOOFDSTUK 1 De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

##### AFDELING 1 *Statuut en vorm*

### *Artikel 24*

§ 1. – De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2 – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

§ 3. – Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. – De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. – De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

24° logement social : le bien loué par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;

25° logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;

26° logement de transit : le 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 3*

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée comme suit :

#### « TITRE IV DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

##### CHAPITRE 1<sup>er</sup> La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

##### SECTION 1 *Statut et forme*

### *Article 24*

§ 1<sup>er</sup>. – La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 2. – La SLRB est constituée sous la forme d'une société anonyme et est soumise au Code des sociétés, sous réserve des dispositions régies par le présent Code.

§ 3. – Le capital minimal de la SLRB est fixé par le Gouvernement. Le capital souscrit par la Région s'élève à un minimum de 75 %. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

§ 4. – Le siège de la SLRB est établi dans une commune de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. – Les statuts de la SLRB sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

AFDELING 2  
**Werking**

*Artikel 25*

De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

*Artikel 26*

§ 1. – De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

§ 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. – De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. – Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten geacteerd worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

*Artikel 27*

Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

*Artikel 28*

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

- 1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;
- 2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

SECTION 2  
**Fonctionnement**

*Article 25*

L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

*Article 26*

§ 1<sup>er</sup>. – La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

§ 2. – L'appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président-administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. – Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu'externes, doivent être actées et exigent la signature d'un responsable de chaque groupe linguistique.

*Article 27*

Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

*Article 28*

Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

- 1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat adjoint à l'un de ses membres;
- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;

- 3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 5° bestuurder of personeelslid van een OVM;
- 6° personeelslid van de BGHM.

*Artikel 29*

De Regering stelt bij besluit twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

*Artikel 30*

De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

AFDELING 3  
***Opdrachten***

*Artikel 31*

In het raam van haar toezichhoudende opdracht is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;
- 2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 44 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de OVM's, erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten, erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringspro-

- 3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 4° membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;

- 6° membre du personnel de la SLRB.

*Article 29*

Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

*Article 30*

Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

SECTION 3  
***Missions***

*Article 31*

Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de



gramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 68 en 70 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;
- 6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal – minstens 30 % – van de woningen binnen eenzelfde nieuw woning-complex drie kamers of meer heeft;
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;
- 8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM's;
- 9° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;

priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 68 et 70 du présent code et en cas de non-respect par une SISF des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISF, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISF les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISF qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;
- 6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;
- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISF;
- 8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISF;
- 9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISF de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 66;
- 11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;
- 12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen;
- 13° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;
- 14° overleg organiseren met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is ;
- 15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 23°. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 33.
- 10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 66;
- 11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celles-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;
- 12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
- 13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
- 14° mettre en oeuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission Royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;
- 15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 23°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 33.

### *Artikel 32*

In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's. Ze kan evenwel het

### *Article 32*

Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle

- beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opge-  
maakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;
- 4° elk zakelijk recht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen overeenkomstig de artikelen 18 tot 22 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en de Raad, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;
- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen;
- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten
- peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembres, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;
- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Conseil, contenant un état du secteur du logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;
- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés;
- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets,

bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;

10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd.

AFDELING 4  
**Beheersovereenkomst**

*Artikel 33*

De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten.

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt na ondertekening door de partijen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

*Artikel 34*

De beheersovereenkomst regelt :

- 1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake vermogensrechtelijke roerendgoedverklaring, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het verlies geleden door bepaalde OVM's als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben, nieuwe investeringen en de modaliteiten van het financieel beleid van de BGHM;
- 2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;
- 3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM's;
- 4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;
- 5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;

devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;

10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code.

SECTION 4  
**Contrat de gestion**

*Article 33*

La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès sa conclusion par les parties. Il est publié au *Moniteur belge*.

*Article 34*

Le contrat de gestion règle :

- 1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISF en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires, les investissements nouveaux et les modalités de la politique financière de la SLRB;
- 2° les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe;
- 3° les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISF;
- 4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
- 5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;

6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;

7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren.

*Artikel 35*

Jaarlijks wordt een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst voorgelegd aan de Regering door de Regeringscommissaris(sen) bedoeld bij artikel 29 van deze Code.

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 oktober van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

*Artikel 36*

De Regering kan voor de duur van een begrotingsjaar een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

AFDELING 5

***Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM's***

*Artikel 37*

§ 1. – De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten ten einde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten en die de volgende aangelegenheden regelt :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;

6° les conditions de révision du contrat;

7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités.

*Article 35*

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le/les Commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 31 octobre de l'année qui suit l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

*Article 36*

Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

SECTION 5

***Contrat de gestion et règlement applicables aux SISP***

*Article 37*

§ 1<sup>er</sup>. – La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région, et qui règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;



- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarden;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan voor dezelfde periode hernieuwd worden. Zij voorziet in evaluatieperiodes van de uitvoering.

#### *Artikel 38*

De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijkse solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;

- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

§ 2. – Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Il prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

#### *Article 38*

La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;

- 8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;
- 10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert.

AFDELING 6  
*Actiemiddelen*

*Artikel 39*

Met het oog op de verwezenlijking van haar doel kan de BGHM bij besluit van de Regering gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

*Artikel 40*

De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvesting. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

AFDELING 7  
*Financieringsregels*

*Artikel 41*

De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

*Artikel 42*

Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISP;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement.

SECTION 6  
*Moyens d'action*

*Article 39*

La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

*Article 40*

La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

SECTION 7  
*Modalités de financement*

*Article 41*

La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion ou de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

*Article 42*

Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

*Artikel 43*

§ 1. – De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

§ 2. – De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

**HOOFDSTUK 2**  
**De openbare vastgoedmaatschappijen**

AFDELING 1  
**Statuut en vorm**

*Artikel 44*

§ 1. – Het maatschappelijk doel van de OVM is voornamelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

Zij worden door de BGHM erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

§ 2. – De OVM's die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtswege erkend.

§ 3. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de tegemoetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de instellingen van openbaar nut die ervan afhangen of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dank zij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM's moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de BGHM.

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

§ 4. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten bij toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een

*Article 43*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

§ 2. – Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à recourir à d'autres modes de financement, afin de réaliser son objet social et d'accomplir ses missions.

**CHAPITRE 2**  
**Les sociétés immobilières de service public**

SECTION 1  
**Statut et forme**

*Article 44*

§ 1<sup>er</sup>. – Les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

§ 2. – Les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code bénéficient d'un agrément d'office.

§ 3. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, la SISP concernée est tenue au remboursement des aides et subventions qui lui ont été octroyées par la Région, les organismes d'intérêt public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions. Les comptes des SISP font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou la SLRB.

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

§ 4. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, les baux conclus en exécution du titre VII du présent Code devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les baux qui ne sont pas affectés d'un terme sont censés conclus pour une période de neuf ans comptée à partir de

periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. – De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behouden de voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit als de woningen worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd in toepassing van § 6.

§ 6. – De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

- 1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;
- 2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;
- 3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;
- 4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;
- 5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

§ 8. – Het Gewest en de BGHM beschikken in geval van verkoop van vermogen tijdens de opzeggingstermijn over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. – Op verzoek van een OVM mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

#### *Artikel 45*

Op advies van de BGHM kan de Regering voorstellen meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te

la notification de la décision de sortie du service public prise conformément au § 6.

§ 5. – Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

§ 6. – La décision de retrait d'agrément ou de renonciation fait courir une période de préavis au terme de laquelle la sortie du service public devient effective. Cette période est fixée à :

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

§ 7. – La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 57.

§ 8. – La Région et la SLRB disposent en cas de vente patrimoniale, durant la période de préavis, d'un droit de préemption qu'elles peuvent exercer selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

§ 9. – A la demande d'une SISP, la Région est autorisée à souscrire tout ou partie du capital de celle-ci.

#### *Article 45*

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption

voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM's samen te voegen die gelijkaardige taken vervullen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 68, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun bijdragen of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

#### *Artikel 46*

Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën deelnemers de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

Wanneer de aandelen van het maatschappelijk kapitaal, waarop een gemeente en haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn hebben ingeschreven, hun de meerderheid verlenen in de raad van bestuur van de OVM en wanneer de raad van bestuur geen enkele bestuurder telt die behoort tot de fracties van de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden deze fracties in de raad van bestuur vertegenwoordigd door twee leden met raadgevende stem.

Deze leden van de raad van bestuur met raadgevende stem hebben dezelfde rechten en plichten als de bestuurders zonder evenwel een beslissende stem te hebben. Ze worden verkozen door de algemene vergadering op een lijst van vier kandidaten, vastgesteld door de gemeenteraad op de voordracht van de fracties bedoeld in het tweede lid.

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

#### AFDELING 2 *Werking van de OVM's*

#### *Artikel 47*

Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij

d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 68, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

La fusion de services ne peut être opérée que si le conseil d'administration de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou les actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

#### *Article 46*

Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'aide sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'aide sociale leur accordent la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

Ces membres du conseil d'administration avec voix consultative qui disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs sans toutefois détenir une voix délibérative, sont choisis par l'assemblée générale, sur une liste de quatre candidats, arrêtée par le conseil communal, sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Le Gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein des conseils d'administration des SISP.

#### SECTION 2 *Fonctionnement des SISP*

#### *Article 47*

Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans



bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen.

De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

*Artikel 48*

Elke OVM moet beschikken over een intern controlestelsel. Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

*Artikel 49*

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM's kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste stelt de OVM hiervan op de hoogte.

AFDELING 3  
***De sociaal afgevaardigde***

*Artikel 50*

De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie jaar aansluitend uitoefenen.

*Artikel 51*

De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is

préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISF en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

*Article 48*

Chaque SISF doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

*Article 49*

Chaque SISF désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISF sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISF peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISF.

SECTION 3  
***Du délégué social***

*Article 50*

La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISF. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISF pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

*Article 51*

Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront

opgesteld door de BGHM. Op deze lijst mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

#### *Artikel 52*

De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

- 1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;
- 2° personen die de bevoegdheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedpromotor, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;
- 4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

#### *Artikel 53*

Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM waarbij hij werd aangesteld de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toegangsvoorwaarden voor huurders naleeft, alsook de bepalingen in verband met de berekening van normale huurprijzen, de standaard-huurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector en de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM's de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uitvoert en vat de BGHM wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

De sociaal afgevaardigde kan voor de uitvoering van zijn opdracht verzoeken om de bijstand van de bedrijfsrevisor, nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

#### *Artikel 54*

De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de betrokken OVM :

seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

#### *Article 52*

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

- 1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;
- 2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;
- 3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;
- 4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

#### *Article 53*

Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires et des conditions d'admission des locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP.

#### *Article 54*

Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de candidatures, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag; het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;
- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

#### *Artikel 55*

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld.

Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van de bestuursorganen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, van zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn is de betwiste beslissing bevestigd.

Als het bestuursorgaan heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissingen.

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;
- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la SISF auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

#### *Article 55*

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISF auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISF ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée.

Lorsque l'organe de la SISF a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

*Artikel 56*

Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naargelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

- 1° een terechtwijzing;
- 2° een blaam;
- 3° een schorsing;
- 4° afzetting.

De BGHM stelt het tuchtreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

AFDELING 4  
***Opdrachten***

*Artikel 57*

De OVM's voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

- 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;
- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij zij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;
- 5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;
- 6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd;

*Article 56*

En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

- 1° un rappel à l'ordre;
- 2° un blâme;
- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

La SLRB établit le règlement disciplinaire qui prévoit une possibilité de recours auprès du Gouvernement.

SECTION 4  
***Des missions***

*Article 57*

Les SISF poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut, du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;

7° hun openbaarbeheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 18 tot 22.

AFDELING 5  
*Actiemiddelen*

*Artikel 58*

Na gunstig advies van de BGHM kunnen de OVM's de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

*Artikel 59*

De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingooderen zijn op deze operaties van toepassing.

AFDELING 6  
*Financieringsregels*

*Artikel 60*

Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeren, noch hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen negentig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld. De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering wordt de toelating geweigerd.

7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22.

SECTION 5  
*Moyens d'action*

*Article 58*

Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

*Article 59*

Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

SECTION 6  
*Modalités de financement*

*Article 60*

Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les nonante jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les dix jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus. Le Gouvernement statue dans les trente jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.



*Artikel 61*

De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

- 1° de aankoop van gronden;
- 2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;
- 3° de bouw van onroerende goederen;
- 4° de renovatie van huizen of appartementen;
- 5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoep;
- 6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;
- 7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;
- 8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM's met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;
- 9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM's.

*Artikel 62*

De OVM's mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

*Artikel 63*

De OVM's kunnen na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke rechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

*Artikel 64*

Na voorafgaande instemming van de BGHM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke rechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

*Article 61*

L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

- 1° l'achat de terrains;
- 2° l'achat d'immeubles construits;
- 3° la construction d'immeubles;
- 4° la rénovation de maisons ou d'appartements;
- 5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;
- 7° l'exercice du droit de gestion publique;
- 8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;
- 9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

*Article 62*

Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

*Article 63*

Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

*Article 64*

Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;
- 2° als de vervreemding van dat deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;
- 3° als dat deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvesting en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

#### *Artikel 65*

De OVM's mogen met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM woongebouwen verhuren overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst bij renovatie voor een periode van meer dan negen jaar, om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

#### AFDELING 7

#### *Administratieve beroepen en sancties*

#### *Artikel 66*

Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaand aan enige beslissing de partijen in het geding. Indien de klager dit

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie:

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;
- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

#### *Article 65*

En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

#### SECTION 7

#### *Des recours et des sanctions administratifs*

#### *Article 66*

Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être

wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 152, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

- 1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;
- 3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van zijn beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als verworpen beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervan op de hoogte stelt.

#### *Artikel 67*

Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de

accompagné par un mandataire d'une asbl oeuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 152, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme du délai, le recours est réputé rejeté.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci.

#### *Article 67*

En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-

OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

#### *Artikel 68*

§ 1. – Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van vennootschappen niet naleeft, dan kan zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing gelasten de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. – Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1. aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stellen;
2. aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;
3. de uitoefening van de bevoegdheden van de bestuursorganen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. – De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3<sup>o</sup>, van dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

#### *Artikel 69*

De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de

ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

#### *Article 68*

§ 1<sup>er</sup>. – Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. – Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISP n'a pas effectué la régularisation imposée, la SLRB peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

§ 3. – La SISP concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3<sup>o</sup>, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB.

L'appel n'est pas suspensif.

Le Gouvernement prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée.

#### *Article 69*

Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour

OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden.

De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle bestuurorganen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

## AFDELING 8 *De strafbepalingen*

### *Artikel 70*

De volgende personen worden bestraft met de sancties bepaald in artikel 196 van het Strafwetboek : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tienduizend euro of met een van beide sancties afzonderlijk : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM, alsook de sociaal afgevaardigde die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van haar uitvoeringsbesluiten overtreden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en bedienden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden in toepassing van deze Code of van zijn uitvoeringsbesluiten.

## AFDELING 9 *De adviesraden van de huurders*

### *Artikel 71*

In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP.

La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la SISP.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par la SISP.

## SECTION 8 *Les sanctions pénales*

### *Article 70*

Sont punis des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives, financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

## SECTION 9 *Des conseils consultatifs des locataires*

### *Article 71*

Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.



*Artikel 72*

In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

*Artikel 73*

Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, eventueel het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens tien maanden huurder van de OVM zijn. De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de kandidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van zes maanden.

Wanneer er geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt. Dit verzoek mag niet eerder dan twaalf maanden na de vorige verkiezing worden ingediend. Een Adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt van ambtswege hernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode.

Iedere huurder mag de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en de leden ervan vragen stellen binnen de bevoegdheden van de Raad.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en stelt na advies van de BGHM haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkingsmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

*Article 72*

Il est institué auprès de chaque SISF un Conseil consultatif des locataires.

*Article 73*

Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISF depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISF par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peuvent être élus, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISF à cette date.

L'élection ne sera validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de six mois.

Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpeller ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

*Artikel 74*

De OVM bezorgt de Adviesraad van de huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval kan de Adviesraad een lid van de raad van bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders nemen deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van de OVM, behalve bij de bespreking van agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en enig ander dossier dat betrekking heeft op personen.

Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze bijwonen, hebben deze vertegenwoordigers dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht.

De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.

*Artikel 75*

§ 1. – De Adviesraad van de huurders brengt op eigen initiatief of op verzoek van de raad van bestuur van de OVM adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. – Behalve in dringende gevallen verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is voorafgaand advies van de Adviesraad van de huurders vereist voor :

*Article 74*

La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la SISP, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions, peuvent être organisées par ensemble de logements.

*Article 75*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. – Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

- 1° de onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun omgeving voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;
- 2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;
- 3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;
- 4° elk programma met betrekking tot de collectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;
- 5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. – De Adviesraad van de huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Na het verstrijken van deze termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste twintig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd. De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste tweemaal per jaar mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als zij het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dan motiveert de OVM haar beslissing.

§ 5. – De Adviesraad van de huurders kan op eigen initiatief of op verzoek van de OVM in de sociale-woongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

#### Artikel 76

De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de

- 1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors TVA, indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locatives, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;
- 3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- 4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP, en ce compris ceux auxquels elle est associée;
- 5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. – Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié de ses membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté.

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. – Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La SISP informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

§ 5. – Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

#### Article 76

La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs

huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 75, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

#### *Artikel 77*

De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

#### *Artikel 78*

De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's terzake te dekken. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

### **HOOFDSTUK 3 Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

#### **AFDELING 1 *Statuut en vorm***

#### *Artikel 79*

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### **AFDELING 2 *Opdrachten***

#### *Artikel 80*

Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak

des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 75, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

#### *Article 77*

La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

#### *Article 78*

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

### **CHAPITRE 3 Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

#### **SECTION 1 *Statut et forme***

#### *Article 79*

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Le siège du Fonds est établi dans l'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### **SECTION 2 *Missions***

#### *Article 80*

Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'oc-

bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;

- 2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;
- 3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;
- 4° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

AFDELING 3  
***De beheersovereenkomst***

*Artikel 81*

Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 82 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

*Artikel 82*

In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelen de beheersovereenkomsten :

- 1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;
- 2° de uitvoeringstermijnen voor deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;
- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

troi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;

- 2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;
- 4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

SECTION 3  
***Du contrat de gestion***

*Article 81*

Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 82 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Les contrats de gestion sont communiqués par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à leur entrée en vigueur.

*Article 82*

Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.



*Artikel 83*

De raad van bestuur en de commissarissen bedoeld in artikel 86 van deze Code leggen aan de Regering jaarlijks een evaluatieverslag voor over de uitvoering van de beheersovereenkomst.

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

AFDELING 4  
***De financiering***

*Artikel 84*

§ 1. – De Regering kan het Fonds binnen de budgettaire perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 82 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. – Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er vooraf toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

*Artikel 85*

§ 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

*Article 83*

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 86 du présent Code.

Le rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

SECTION 4  
***Du financement***

*Article 84*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités des emprunts doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. – Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 82, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

§ 3. – La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au paragraphe 1<sup>er</sup> qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement telle que fixée dans les contrats de gestion, au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui remplissent les conditions particulières fixées par le Gouvernement.

*Article 85*

§ 1<sup>er</sup>. – La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

§ 2. – Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen kent het Fonds leningen of bankwaarborgen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. – De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 4. – Het Fonds kan bij door de Minister goedgekeurde overeenkomst de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale opvolging van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het OCMW van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. De Minister bezorgt het verslag binnen dertig dagen na ontvangst aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

§ 7. – Bij ontbinding van het Fonds is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigden van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

AFDELING 5  
*De controle*

*Artikel 86*

§ 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door

§ 2. – Moyennant les sommes mises à sa disposition, le Fonds octroie des prêts ou des cautions bancaires à des personnes en difficulté de constituer la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

§ 3. – La mise à disposition du Fonds des avances récupérables, dont question au § 1<sup>er</sup> du présent article, est réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoit notamment que les montants confiés au Fonds doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

La convention est transmise au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard dans les soixante jours après sa signature.

§ 4. – Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Ministre, soit à la commune, soit au CPAS d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations oeuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au CPAS, aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. – Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Ministre transmet le rapport dans les trente jours de sa réception au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 6. – L'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités fixées par le Gouvernement.

§ 7. – En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des avances reçues. La restitution est toutefois limitée aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts ou des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci. La Région est subrogée dans les droits du Fonds pour le recouvrement des prêts et des créances.

SECTION 5  
*Du contrôle*

*Article 86*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires

de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. – De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnanties en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

§ 3. – Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wet of van reglementen dit vereist, kunnen de Regering of de commissarissen, binnen de termijn die zij vaststellen, het Fonds verzoeken te beraadslagen over elke aangelegenheid die het aanbelangt.

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zoniet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. – Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

#### *Artikel 87*

De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 2. – Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds auxquelles ils doivent être convoqués.

Ils sont chargés de contrôler la mise en œuvre des ordonnances et arrêtés régissant le financement et les activités du Fonds, ainsi que des contrats de gestion successifs.

§ 3. – Lorsque l'intérêt général ou le respect de la loi ou des règlements le requièrent, le Gouvernement ou les commissaires peuvent demander au Fonds de délibérer, dans le délai qu'ils fixent, sur toute question qui le concerne.

§ 4. – Chaque commissaire peut former opposition aux décisions prises par le Fonds s'il estime qu'elles engendrent une discrimination injustifiée entre les deux communautés de la Région de Bruxelles-Capitale ou qu'elle est contraire à la législation, au contrat de gestion ou à l'intérêt général.

Le recours doit être exercé dans les huit jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les trente jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. – Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

#### *Article 87*

Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

HOOFDSTUK 4  
De sociale verhuurkantoren

*Artikel 88*

§ 1. – Om zijn doelstellingen te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze en dit volgens het door de Regering vastgestelde contingent.

§ 2. Bij het vervullen van deze taak treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de huurgezinnen. Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen. De maximumprijs, die in verhouding moet staan tot het aantal woningen waaruit het aan te kopen gebouw bestaat, wordt vastgesteld door de Regering.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaard-huurovereenkomst, die de huurder verbindt met het sociaal verhuurkantoor of met de houder van zakelijke rechten;
- 2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de door de Regering gestelde gezondheidsvoorwaarden.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt indien nodig voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Telkens deze mogelijkheid zich voordoet, gebeurt de maatschappelijke begeleiding in partnerschap met een OCMW of een vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

*Artikel 89*

§ 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan

CHAPITRE 4  
Les agences immobilières sociales

*Article 88*

§ 1<sup>er</sup>. – Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public dont le Gouvernement fixe des quotas.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le Gouvernement.

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.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association œuvrant à l'insertion par le logement.

*Article 89*

§ 1<sup>er</sup>. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de

het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

- 1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft, na een eventuele proefperiode van een jaar;
- 2° negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 88, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de terugbetaling van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, rekening gehouden met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.

#### Artikel 90

§ 1. – Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het kantoor aan de houder van zakelijke rechten stort :

- vermeerderd met de afschrijving van de werken gefinancierd door het sociaal verhuurkantoor;
- vermeerderd met de bijdrage van het gezin in de kosten van het beheer door het sociaal verhuurkantoor volgens de door de Regering bepaalde regels voor woningen toegerekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsincomens tot de sociale huisvesting;
- verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in artikel 91.

§ 2. – Als het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, dan bepaalt de Regering de huurprijs die het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt voor een woning in dit gebouw op grond van de raming van de huurprijs van de woning, in die mate verminderd dat hoe dan ook een huur wordt verkregen die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

§ 3. – Voor de onroerende goederen waarover het sociaal verhuurkantoor zou beschikken krachtens artikel 88, § 2, tweede lid, van deze Code, en voor deze welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het kantoor zouden zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te beta-

l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° trois ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;
- 2° neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 88, § 2, premier alinéa, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.

#### Article 90

§ 1<sup>er</sup>. – Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels :

- majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale;
- majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale selon les modalités fixées par le Gouvernement pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;
- diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 91.

§ 2. – Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le Gouvernement sur la base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

§ 3. – Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 88, § 2, deuxième alinéa, du présent Code, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé



len huur hoe dan ook aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging. De Regering kan rekening houden met de verschillen in huur binnen het Gewest.

#### *Artikel 91*

§ 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de voorwaarden gesteld door de Regering kan deze aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;
- 2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die veroorzaakt zijn omdat de woning tijdelijk onbewoond is en door de huurschade;
- 3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten.

§ 2. – Onverminderd § 1 kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;
- 2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 88, § 4.

#### *Artikel 92*

De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;
- 2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;
- 3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal ver-

de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables. Le Gouvernement peut tenir compte des variations de loyer intra-régionales.

#### *Article 91*

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement et des dégâts locatifs;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. – Sans préjudice du § 1<sup>er</sup>, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions destinées à :

- 1° intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 88, § 4.

#### *Article 92*

L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immo-

huurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Wanneer het verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsmodaliteiten voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd maatschappelijk werker of iemand met een nuttige ervaring van minstens drie jaar en een bouwkundige ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;
- 5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;
- 6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken;
- 7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen.

#### *Artikel 93*

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

bilière 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.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice du premier alinéa, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public;

- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;
- 5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;
- 6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;
- 7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités.

#### *Article 93*

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

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting.

Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsinkomens tot de sociale huisvesting;

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 88, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vast te stellen maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting en dat door de Regering in toepassing van artikel 155 van deze Code wordt vastgesteld;

4° woning : het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden;

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 88, § 2, quatrième alinéa, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1<sup>er</sup> dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. – Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'article 155 du présent Code;

4° logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances;

5° 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 94*

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 91 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

*Artikel 95*

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

*Artikel 96*

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

**HOOFDSTUK 5  
De Adviesraad voor Huisvesting**

**AFDELING 1  
Statuut en samenstelling**

*Artikel 97*

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », hierna « de Adviesraad » genoemd.

*Artikel 98*

§ 1. – De Adviesraad bestaat uit vierentwintig leden; dit zijn :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

5° logement de transit : le 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 94*

§ 1<sup>er</sup>. – Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 91, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

§ 2. – Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

*Article 95*

Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

*Article 96*

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

**CHAPITRE 5  
Le Conseil consultatif du logement**

**SECTION 1  
Statut et composition**

*Article 97*

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

*Article 98*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Conseil consultatif est composé de vingt-quatre membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

- |  |   |
|--|---|
| <p>3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>4° een afgevaardigde van de Nationale Raad voor het Bouwbedrijf;</p> <p>5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;</p> <p>6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> <p>7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;</p> <p>8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen;</p> <p>9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;</p> <p>10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;</p> <p>11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;</p> <p>13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> <p>14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> <p>15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend.</p> | <p>3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;</p> <p>4° un représentant du Conseil National de la Construction;</p> <p>5° un représentant de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers;</p> <p>6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;</p> <p>7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;</p> <p>8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat;</p> <p>9° un représentant des agences immobilières sociales;</p> <p>10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Aide sociale »;</p> <p>11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale;</p> <p>12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;</p> <p>13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;</p> <p>14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;</p> <p>15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci.</p> |
|--|---|

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de

§ 2. – Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions,



Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris-Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 104 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

#### *Artikel 99*

Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

#### *Artikel 100*

Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

#### *Artikel 101*

§ 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 98, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – Het mandaat van de leden duurt vijf jaar en kan één keer hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

du Ministère ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 104 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

#### *Article 99*

Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

#### *Article 100*

Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

#### *Article 101*

§ 1<sup>er</sup>. – Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 98, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 2. – La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable une fois. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les trente mois.

Par dérogation au premier alinéa, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour trente mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

#### *Artikel 102*

Zolang de in artikel 101 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

#### *Artikel 103*

§ 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

### AFDELING 2 ***Opdrachten***

#### *Artikel 104*

§ 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting betreffen.

§ 2. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid op verzoek van de Regering, van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

#### *Artikel 105*

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 3. – A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

#### *Article 102*

Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 101, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

#### *Article 103*

§ 1<sup>er</sup>. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. – Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité pour ses membres.

### SECTION 2 ***Missions***

#### *Article 104*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement.

§ 2. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut exécuter d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

#### *Article 105*

§ 1<sup>er</sup>. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-capitale.

*Artikel 106*

§ 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen als meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig is.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 104 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

*Artikel 107*

De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 104, § 1, worden opgesteld in het Nederlands en het Frans, en in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

*Artikel 108*

Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

AFDELING 3  
*Werking**Artikel 109*

§ 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad.

Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

*Article 106*

§ 1<sup>er</sup>. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents.

§ 2. – Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 104, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

*Article 107*

Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 104, § 1<sup>er</sup> sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

*Article 108*

Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

SECTION 3  
*Fonctionnement**Article 109*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif.

Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vice-voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

#### *Artikel 110*

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 98, § 2, of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

#### *Artikel 111*

Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

#### *Artikel 112*

De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

#### *Artikel 113*

De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

#### *Artikel 114*

Aan de Adviesraad wordt jaarlijks een dotatie toegekend, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. – A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1<sup>er</sup> dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

#### *Article 110*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an, sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. – Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 98 § 2 ou le tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

#### *Article 111*

Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

#### *Article 112*

Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

#### *Article 113*

Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

#### *Article 114*

Il est octroyé annuellement au Conseil consultatif une dotation, imputée au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

HOOFDSTUK 6  
De instellingen voor sociaal krediet

*Artikel 115*

§ 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- 1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;
- 2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;
- 4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktcijfer voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;
- 5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;
- 6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;
- 7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;
- 8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;
- 9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Controledienst der Verzekeringen overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

CHAPITRE 6  
Des sociétés de crédit social

*Article 115*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. – Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1<sup>er</sup>. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
- 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
- 9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances.



§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 118, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

#### *Artikel 116*

§ 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het Wetboek van vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam.

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-persoonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

#### *Artikel 117*

§ 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 3. – Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 118, § 1<sup>er</sup>.

§ 4. – Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

#### *Article 116*

§ 1<sup>er</sup>. – La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. – Les actions sont nominatives.

§ 3. – La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

#### *Article 117*

§ 1<sup>er</sup>. – Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

#### *Artikel 118*

§ 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

#### HOOFDSTUK 7

##### **De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

#### *Artikel 119*

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### HOOFDSTUK 8

##### **Het Observatiecentrum voor de Huisvesting**

#### *Artikel 120*

§ 1. – Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdrachten vervult :

§ 2. – Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. – Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

#### *Article 118*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédit social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. – Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

#### CHAPITRE 7

##### **La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale**

#### *Article 119*

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

#### CHAPITRE 8

##### **L'Observatoire de l'Habitat**

#### *Article 120*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;
- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. – Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt de Brusselse Hoofdstedelijke Raad jaarlijks een verslag voor.

§ 3. – De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

#### HOOFDSTUK 9

##### Het Informatiecentrum voor de Huisvesting

###### *Artikel 121*

Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting ingesteld met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving en de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

###### *Artikel 122*

De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

#### TITEL V

##### TOEZICHT EN CONTROLE

###### *Artikel 123*

De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles- Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

§ 2. – L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attribution.

#### CHAPITRE 9

##### Le Centre d'information du Logement

###### *Article 121*

Il est institué un Centre d'information du logement qui a pour missions de :

- 1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

###### *Article 122*

Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information du Logement.

#### TITRE V

##### DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

###### *Article 123*

Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

*Artikel 124*

Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in artikel 123 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

**TITEL VI  
ACTIEMIDDELEN**

**HOOFDSTUK 1  
Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen**

**AFDELING 1  
Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring**

*Artikel 125*

Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 126*

Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 127*

Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 128*

Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

A ce titre, sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des organismes compétents en matière de logement en cas de non-respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

*Article 124*

Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un Commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 123 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

**TITRE VI  
MOYENS D'ACTION**

**CHAPITRE 1  
Des aides aux personnes physiques**

**SECTION 1  
Des opérations subsidiables**

*Article 125*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

*Article 126*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

*Article 127*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

*Article 128*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

*Artikel 129*

Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 130*

Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 131*

Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

*Artikel 132*

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, als ook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

## AFDELING 2

***Vormen van tegemoetkomingen****Artikel 133*

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 6° huursubsidies.

*Article 129*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

*Article 130*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

*Article 131*

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

*Article 132*

Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des prêts par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les prêts ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

## SECTION 2

***Des formes d'aides****Article 133*

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire;
- 5° de prêts ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.



## AFDELING 3

**Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen***Artikel 134*

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken als ook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

*Artikel 135*

De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 125 tot 132.

## HOOFDSTUK 2

**Tegemoetkomingen aan rechtspersonen**

## AFDELING 1

***Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen***

## Onderafdeling 1

## Tegemoetkomingen voor uitrusting

*Artikel 136*

§ 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk

## SECTION 3

**Des conditions d'octroi et de calcul des aides***Article 134*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

*Article 135*

Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 125 à 132.

## CHAPITRE 2

**Des aides aux personnes morales**

## SECTION 1

***Des aides à l'équipement d'ensembles de logements***

## Sous-section 1

## Des aides à l'équipement

*Article 136*

§ 1<sup>er</sup>. – Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une asso-

welzijn of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn zelfstandig of gezamenlijk een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of nog, gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

1° wegeuitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;

2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen, ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. – Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

#### *Artikel 137*

Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

#### Onderafdeling 2 Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomigen

#### *Artikel 138*

De bouw van een geheel van in artikel 136 bedoelde sociale woningen houdt in :

1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;

2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

ciation de centres publics d'aide sociale, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou habitations assimilées ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. – Les aides prévues au § 1<sup>er</sup> ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. – La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1<sup>er</sup>.

#### *Article 137*

Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

#### Sous-section 2 Des conditions d'octroi et du calcul des aides

#### *Article 138*

La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 136 consiste à :

1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant;

2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

*Artikel 139*

§ 1. – De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidie of van de tegemoetkoming vast in functie van :

- 1° de aard van de uitgevoerde werken;
- 2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

*Artikel 140*

Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegeenis. Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

*Artikel 141*

§ 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

*Article 139*

§ 1<sup>er</sup>. - Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. – Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. – Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction:

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. – Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

*Article 140*

Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale. Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

*Article 141*

§ 1<sup>er</sup>. - La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

*Artikel 142*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

*Artikel 143*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, OCMW's en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

*Artikel 144*

De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 141 tot 143.

*Artikel 145*

De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten;

§ 2. – Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

*Article 142*

La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

*Article 143*

La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux CPAS et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

*Article 144*

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 141 à 143.

*Article 145*

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;

6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;

7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

*Artikel 146*

De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

*Artikel 147*

De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

*Artikel 148*

De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

AFDELING 2

***Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende vzw's***

*Artikel 149*

Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende vzw's een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin en dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;

7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;

8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

*Article 146*

Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

*Article 147*

Les aides sont versées sous forme de subventions.

*Article 148*

Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

SECTION 2

***Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des ASBL agréées par le Gouvernement***

*Article 149*

La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux ASBL agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

*Artikel 150*

De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten.

*Artikel 151*

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. – De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 149 van deze Code.

## AFDELING 3

***Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting****Artikel 152*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

HOOFDSTUK 3  
**De sancties***Artikel 153*

Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

*Article 150*

Les aides peuvent être accordées sous forme :

1° de primes;

2° d'avances remboursables;

*Article 151*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. – Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 149 du présent Code.

## SECTION 3

***Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement****Article 152*

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

CHAPITRE 3  
**Des sanctions***Article 153*

En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres 1 et 2 du présent Titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.



TITEL VII  
DE SOCIALE HUISVESTING

*Artikel 154*

Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM's wordt verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de huur wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen met betrekking tot de berekening van de huurprijs van sociale woningen, zoals die door de Regering worden vastgesteld.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurskantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheerd is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvaardigheden.

*Artikel 155*

Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

*Artikel 156*

Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1° de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;
- 3° de inschrijvingvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4° de toegangsvaardigheden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;
- 5° het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;

TITRE VII  
LE LOGEMENT SOCIAL

*Article 154*

Est considéré comme social, le bien loué par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont le loyer est fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par le Gouvernement.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

*Article 155*

Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

*Article 156*

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplafonnement;
- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;

6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :

- a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;
- b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
- c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
- d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;
- e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;
- f) de sancties;

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is aangewezen wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan vijftenzestig jaar en op minder-validen;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

*Artikel 157*

Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

*Artikel 158*

De door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomst geldt voor onbepaalde duur, met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22.

*Artikel 159*

§ 1. – De huurders met een inkomen hoger dan het toegangsincome storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd,

6° les clauses des baux relatives :

- a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;
- b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
- c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
- d) à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;
- e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
- f) aux sanctions;

7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et les personnes handicapées;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

*Article 157*

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à la réhabilitation.

*Article 158*

Ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux à durée indéterminée, à l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22.

*Article 159*

§ 1<sup>er</sup>. – Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser,

loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. – De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijkse solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsincome overschrijdt, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsincome;
- 1/10.000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsincome met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

- 1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;
- 2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsincome van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. – Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10.000e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;
- 1/10.000e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. – La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

- 1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;
- 2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. – Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses prêts hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;
- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, met de betekening van een opzegging van zes maanden.

§ 5. – De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwooperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 37 en 38, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwooperaties die zij bepaalt.

§ 6. – De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

#### *Artikel 160*

Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

### TITEL VIII MIDDELGROTE WONINGEN

#### AFDELING 1 **Omschrijving**

#### *Artikel 161*

Overeenkomstig artikel 2, 25°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.

In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. – Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 37 et 38, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. – Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

#### *Article 160*

Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

### TITRE VIII LE LOGEMENT MOYEN

#### SECTION 1 **Définition**

#### *Article 161*

Conformément à l'article 2, 25°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

Au sens du présent article, on entend par :

- 1° inkomen : de netto onroerende en roerende inkomsten en het netto belastbare bedrag van de beroepsinkomsten voor iedere aftrek, verhoogd of verminderd met de alimentatievergoedingen naargelang die ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de uitkeringen voor een gehandicapte persoon worden eveneens als inkomsten beschouwd;
- 2° inkomen van het gezin : alle inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste.

AFDELING 2  
*Wijze van tussenkost*

*Artikel 162*

§ 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 127 van deze Code.

§ 3. – Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

SECTION 2  
*Modes d'intervention*

*Article 162*

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 127 du présent Code.

§ 3. – Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

*Artikel 163*

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot erfpachtovereenkomst.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

AFDELING 3  
***Begunstigden***

*Artikel 164*

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1. geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;
2. bij het verlijden van de akte geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

AFDELING 4  
***Procedure***

## Onderafdeling 1

Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

*Artikel 165*

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

*Article 163*

Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré sur une ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

SECTION 3  
***Bénéficiaires***

*Article 164*

Pour bénéficiaire des dispositions visées par le présent Titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1. ne pas bénéficiaire de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement
2. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immobilier.

SECTION 4  
***Procédures***

## Sous-section 1

Conditions imposées aux personnes physiques

*Article 165*

§ 1<sup>er</sup>. – Pour bénéficiaire des dispositions visées à l'article 162, § 1<sup>er</sup>, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :



- 1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- 2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- 3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

#### *Artikel 166*

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

#### *Artikel 167*

De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

### Onderafdeling 2

#### Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

#### *Artikel 168*

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de in artikel 163 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen

1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;

2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;

3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;

2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7% de la valeur de la partie du bien donné en location.

#### *Article 166*

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

#### *Article 167*

Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

### Sous-section 2

#### Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

#### *Article 168*

§ 1<sup>er</sup>. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 163, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment

waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdsschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gehecht.

#### *Artikel 169*

Na het verkrijgen van het in artikel 168 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

- 1° de verplichting voor de promotor om enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;
- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;
- 3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;
- 4° de verplichting voor de promotor om aan de gemeente de naam of namen van de kandidaat-kopers voor te leggen zodat onderzocht kan worden of de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel zijn nageleefd.

#### *Artikel 170*

De verkoop- of erfpachtovereenkomst moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning verkregen worden.

#### *Artikel 171*

De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. – Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

#### *Article 169*

Après l'obtention de l'accord visé à l'article 168, la personne de droit public cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;
- 3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent Titre;
- 4° l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

#### *Article 170*

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

#### *Article 171*

Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

AFDELING 5  
*Sancties*

*Artikel 172*

Als de in artikel 164 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

*Artikel 173*

Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 164 en 165 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

*Artikel 174*

Als de in artikel 169, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 169, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

*Artikel 175*

Als de bepalingen vermeld in artikel 162 van deze Code niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend krachtens deze Code. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

TITEL IX  
**SLOT- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN**

*Artikel 176*

In de Franse tekst van artikel 1, B van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door de woorden « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

*Artikel 177*

§ 1. – De Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981, en

SECTION 5  
*Sanctions*

*Article 172*

En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 164, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

*Article 173*

A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 164 et 165, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

*Article 174*

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

*Article 175*

En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 162 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

TITRE IX  
**DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES**

*Article 176*

Dans le texte français de l'article 1<sup>er</sup>, B, de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, les mots « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par les mots « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

*Article 177*

§ 1<sup>er</sup>. – Le Code du logement, coordonné le 10 décembre 1970, modifié par la loi du 25 mars 1981, et par les ordon-

bij de ordonnanties van 12 december 1991, 9 september 1993 en 13 april 1995, wordt opgeheven.

§ 2. – De volgende ordonnanties worden opgeheven :

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de wijzigende ordonnantie van 18 juli 2002;
- de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen;
- de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, gewijzigd bij de ordonnanties van 6 februari 1997, 20 mei 1999, 8 juni 2000 en 22 december 2000;
- de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001;
- de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;
- de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- wat betreft de BGHM, artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991. »

#### *Artikel 4*

Artikel 24 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

#### *Artikel 5*

§ 1. – Artikel 25 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

§ 2. – De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode treedt in werking op een door de Regering te bepalen datum.

nances des 12 décembre 1991, 9 septembre 1993 et 13 avril 1995, est abrogé.

§ 2. – Les ordonnances suivantes sont abrogées :

- l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale et l'ordonnance du 18 juillet 2002 qui l'a modifiée;
- l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés;
- l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, modifiée par les ordonnances des 6 février 1997, 20 mai 1999, 8 juin 2000 et 22 décembre 2000;
- l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, modifiée par l'ordonnance du 21 décembre 2001;
- l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de la garantie locative en matière de logement;
- l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- en ce qui concerne la SLRB, l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991. »

#### *Article 4*

L'article 24 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

#### *Article 5*

§1<sup>er</sup>. – L'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

§ 2. – L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

## VII. Amendementen

Nr. 1 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

### Artikel 3

**Het ontworpen artikel 71 te vervangen door de volgende bepaling** « *In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan, de persoon die een huurovereenkomst onderschrijft en zich kan laten vervangen door een mandataris naar keuze op voorwaarde dat deze persoon bekwaam is en officieel onder zijn dak leeft.* »

#### VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst zaait verwarring over het begrip « huurder » door te spreken van alle personen van meer dan 16 jaar die officieel in de woning leven.

Aangezien er een quorumsysteem en een adiëringssysteem bestaat, moet er een goede berekeningsbasis zijn.

Nr. 2 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

### Artikel 3

**Aan het ontworpen artikel 88, na het tweede lid van de tweede paragraaf, de volgende bepaling toe te voegen :**

« *De sociale verhuurkantoren mogen zich niet inlaten met vastgoedmakelarij of met het beheer van onroerend goed die geen deel uitmaken van hun maatschappelijk doel.* »

#### VERANTWOORDING

Het maatschappelijk doel van de SVK's bestaat erin mensen met beperkte middelen de mogelijkheid te geven een woning te vinden.

Om hun rekeningen in evenwicht te brengen, bemiddelen sommige SVK's af en toe voor personen die voldoende financiële middelen hebben om een woning tegen de marktprijs te vinden.

Deze praktijk is niet illegaal, maar wordt gereguleerd door het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Het SVK moet zich dan ook inschrijven in het tableau van de vastgoedmakelaars om zich in orde te stellen met de wet en de deontologie van de vastgoedmakelaars.

Aangezien dat helemaal niet het doel is, strekt dit amendement ertoe dit soort activiteit uit te sluiten.

## VII. Amendements

N° 1 (de M. Olivier de CLIPPELE)

### Article 3

**Remplacer l'article 71 en projet par la disposition suivante :** « *Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail, lequel peut se faire remplacer par un mandataire de son choix à condition que cette personne soit capable et vive officiellement sous son toit.* »

#### JUSTIFICATION

Le texte proposé sème la confusion sur la notion de « locataire » en parlant de toutes les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement dans le logement.

Comme il est prévu un système de quorum et un système de saisine, il y a lieu de prévoir une base de calcul qui soit solide.

N° 2 (de M. Olivier de CLIPPELE)

### Article 3

**A l'article 88 en projet, insérer, après le deuxième alinéa du paragraphe 2, la disposition suivante :**

« *Les Agences Immobilières Sociales s'abstiendront toutefois de faire du courtage immobilier ou de la gestion immobilière sortant du cadre de leur objet social.* »

#### JUSTIFICATION

L'objet social des AIS est de permettre aux personnes démunies de se loger.

Il arrive que pour équilibrer leurs comptes, des AIS pratiquent également de l'entremise pour des personnes qui ne sont nullement dans le besoin, mais qui au contraire, ont des revenus suffisamment importants pour se loger sur le marché.

Cette pratique n'est pas illégale, mais elle est réglementée par l'AR du 6 septembre 1993 instaurant la profession d'agent immobilier. L'AIS, devra dès lors s'inscrire au tableau des agents immobiliers pour se conformer à la loi et à la déontologie des agents immobiliers.

Comme cela n'est pas du tout l'objectif poursuivi, le présent amendement vise à exclure ce type d'activité.

Nr. 3 (van mevrouw Marion LEMESRE, de heren Olivier de CLIPPELE en Mostafa OUEZEKHTI)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 131,**

1. **De woorden** « onder de voorwaarden die de Regering vaststelt » **te doen vervallen.**

2. **Een tweede paragraaf toe te voegen, luidend :**

« § 2. – De Regering kent een wooncheque toe aan iedere persoon of gezin dat voldoet aan de volgende voorwaarden :

- voldoen aan de inkomstenvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale of middelgrote woning;
- minstens drie jaar gedomicilieerd zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een voor huisvesting bestemd gebouw. »

3. **Een derde paragraaf toe te voegen, luidend :**

« § 3. – Het bedrag van de wooncheque is gelijk aan het verschil tussen de huur en een derde van de inkomsten van het gezin. De Regering kan een maximumbedrag vaststellen. »

4. **Een vierde paragraaf toe te voegen, luidend :**

« § 4. – De cheque wordt toegekend voor een periode van drie jaar en is hernieuwbaar. Op om het even welke datum kan rekening gehouden worden met een wijziging in de inkomsten van het gezin om de toekenning of het bedrag van de cheque te herzien. Hij wordt aan de huurder bezorgd. Die cheque kan uitsluitend gebruikt worden om de huur aan de verhuurder te betalen. »

VERANTWOORDING

De indiener zal de verantwoording tijdens de vergadering geven.

Nr. 4 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 2*

**De volgende definitie toe te voegen :**

« 23° sociaal tekort van de OVM: het negatieve saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijs van de OVM en de jaarlijkse totale basishuurprijs ».

N° 3 (de Mme Marion LEMESRE, MM. Olivier de CLIPPELE et Mostafa OUEZEKHTI)

*Article 3*

**A l'article 131 en projet,**

1. **Supprimer les termes** « aux conditions déterminées par le Gouvernement ».

2. **Ajouter un second paragraphe rédigé comme suit :**

« § 2. – Le Gouvernement octroie un chèque-logement à toute personne ou ménage qui répond aux conditions suivantes :

- rentrer dans les conditions de revenus d'accès au logement social ou moyen;
- être domicilié depuis au moins trois ans sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
- ne pas être propriétaire, ou usufruitier d'un immeuble affecté au logement. »

3. **Ajouter un troisième paragraphe rédigé comme suit :**

« § 3. – Le montant du chèque-logement est égal à la différence entre le loyer et le tiers des revenus du ménage. Le Gouvernement peut fixer un montant maximum. »

4. **Ajouter un quatrième paragraphe rédigé comme suit :**

« § 4. – Le chèque est octroyé pour une période de trois ans, renouvelable. A n'importe quelle date, une modification des ressources du ménage peut être prise en compte afin de revoir l'octroi ou le montant du chèque. Il est versé au locataire. Il ne peut être fait usage de ce chèque que pour le paiement du loyer au bailleur. »

JUSTIFICATION

La justification sera donnée en séance par l'auteur.

N° 4 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 2*

**Ajouter la définition suivante :**

« 23° déficit social des SISF : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISF et le loyer de base global annuel ».



## VERANTWOORDING

Het betreft een technische verbetering, aangezien de maatschappelijke baten in het ontwerp van ordonnantie gedefinieerd worden, maar niet het sociaal tekort.

Nr. 5 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 2***De volgende definitie toe te voegen :**

« 24° federatie van OVM's: de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Minister als zodanig erkend heeft ».

## VERANTWOORDING

Dit amendement staat in verband met amendement nr. 9, dat de regeling voor het sectoroverleg betreft.

Nr. 6 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, aan het slot van de eerste zin van het punt 5°, de volgende zin toe te voegen :**  
« Die solidariteitstoelage moet hun sociaal tekort voor ten minste 75 % compenseren ».

## VERANTWOORDING

De gewestelijke solidariteitstoelage is in 1990 ingevoerd om de derving van huurontvangsten van de OVM's die veelal huurders met lage inkomsten een onderkomen bieden, gedeeltelijk te compenseren.

Het dekkingspercentage van dat sociaal tekort is sinds een aantal jaar vastgesteld op 75%. Dat percentage wordt eveneens vermeld in de nieuwe regeling voor de beheersovereenkomsten tussen het Gewest en de BGHM en tussen de BGHM en de OVM's.

Het amendement strekt ertoe die gewestelijke steun te blijven toekennen zodat de financiële situatie van de betrokken OVM's, waarvoor die gewestelijke steun van het grootste belang is, niet verzwakt wordt.

Nr. 7 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, in de tweede zin van het punt 5°, de woorden « voor vastgoedinvesteringen » toe te voegen na de woorden « De toekenning van financiële middelen ».**

## JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction d'ordre technique, le projet d'ordonnance définissant la notion de boni social mais non celle de déficit social.

N° 5 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 2***Ajouter la définition suivante :**

« 24° fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Ministre ».

## JUSTIFICATION

Cet amendement est lié à l'amendement n° 6 qui traite du dispositif de concertation sectorielle.

N° 6 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, à de la première phrase du point 5°, ajouter les mots « laquelle doit compenser leur déficit social à concurrence de 75 % au moins ».**

## JUSTIFICATION

L'allocation régionale de solidarité a été instaurée en 1990 afin de compenser partiellement la perte de recettes locatives enregistrée par les SISP qui accueillent majoritairement des locataires à bas revenus.

Le taux de couverture de ce déficit social est fixé à 75 % depuis plusieurs années. Il figure également dans le nouveau régime de contrats de gestion Région-SLRB et SLRB-SISP.

L'amendement vise à pérenniser cette intervention régionale de manière à éviter de fragiliser la situation financière des SISP concernées, pour lesquelles cette intervention régionale est essentielle.

N° 7 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, à la deuxième phrase du point 5°, ajouter les mots « en matière d'investissements immobiliers » avant le mot « l'octroi ».**

## VERANTWOORDING

Het betreft een technische verbetering, aangezien de toekenning van financiële middelen voor het creëren van woningen voor grote gezinnen alleen betrekking heeft op het vastgoedonderdeel van de gewestelijke steun aan de OVM's.

Nr. 8 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, in punt 10°, voor de woorden « en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur », de woorden « , het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging » toe te voegen.**

## VERANTWOORDING

Er moeten gewestelijke voorlichtingscampagnes georganiseerd worden om de problemen en de risico's in verband met de bewoning te verminderen.

Nr. 9 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**Aan het slot van het ontworpen artikel 31, een punt 14° toe te voegen, luidend als volgt :**

*« 14° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 24°. De samenstelling en de werkwijze van dit overlegcomité worden omschreven in de beheersovereenkomsten bedoeld in de artikelen 33 en 37. Van elke vergadering van dit comité moeten notulen worden opgesteld die in de vorm van een informatienota moeten worden overgezonden aan de raad van bestuur van de BGHM. De agenda's van de vergaderingen van de raad van bestuur van de BGHM worden ter informatie overgezonden aan de eerder genoemde federaties. Zij kunnen de raad van bestuur van de BGHM vragen stellen over ieder onderwerp van algemeen belang dat reeds in dit comité aan bod is gekomen. »*

## VERANTWOORDING

Sedert de invoering van een systeem van beheersovereenkomsten is sectoraal overleg georganiseerd in het kader van een beperkt comité bestaande uit vertegenwoordigers van de minister tot wiens bevoegdheden huisvesting behoort, van de raad van bestuur en van het bestuur van de BGHM, en van de OVM's via hun federaties.

## JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction d'ordre technique, le conditionnement de l'octroi de moyens financiers à la création de logements destinés aux familles nombreuses ne pouvant concerner que le volet immobilier des aides régionales apportées aux SISP.

N° 8 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, au point 10°, avant les mots « et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires », ajouter les mots « l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone ».**

## JUSTIFICATION

Il convient de prévoir des campagnes d'information régionales visant à réduire les problèmes et les risques pouvant relever de l'occupation du logement.

N° 9 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**Ajouter, in fine de l'article 31 en projet, un point 14° rédigé comme suit :**

*« 14° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un Comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 24°. La composition et le mode de fonctionnement de ce comité de concertation sont définis dans les contrats de gestion visé aux articles 33 et 37. Chaque réunion dudit Comité doit faire l'objet d'un procès-verbal devant être transmis, sous la forme d'une note d'information, au Conseil d'administration de la SLRB suivant celle-ci. Les ordres du jour des séances du Conseil d'administration de la SLRB sont transmis, pour information, aux fédérations précitées. Celles-ci peuvent interpeller le Conseil d'administration de la SLRB sur tout sujet d'intérêt général ayant déjà été abordé au sein dudit Comité. »*

## JUSTIFICATION

Depuis l'instauration d'un régime de contrats de gestion, une concertation sectorielle a été organisée dans le cadre d'un Comité restreint composé de représentants du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Conseil d'administration et de l'administration de la SLRB ainsi que des SISP par l'entremise de leurs fédérations.

Hierdoor kunnen interessante gedachteswisselingen plaatshebben over verschillende aspecten van het beleid inzake sociale huisvesting en van het beheer van de sector.

Afgezien van de officialisering van die maatregel, wil het amendement de samenwerking tussen de toezichthoudende overheid en de OVM's versterken. In een optiek van uitwisseling en doorzichtigheid, moet ervoor gezorgd worden dat deze ingelicht worden over de dossiers die worden behandeld door de raad van bestuur en dat deze desnoods aan de tand kan worden gevoeld over onderwerpen van algemeen belang die voordien zouden zijn besproken in het beperkt overlegcomité.

Nr. 10 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 37, in § 1, de woorden « De BGHM kan met de OVM een beheersovereenkomst sluiten » te vervangen door de woorden « Op verzoek van een van de partijen kan een beheersovereenkomst worden gesloten tussen de BGHM en de OVM's ».**

VERANTWOORDING

Zowel de BGHM als een OVM moeten kunnen vragen dat een beheersovereenkomst wordt gesloten.

Nr. 11 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 44, in het eerste lid van § 1, het woord « voornamelijk » in te voegen voor de woorden « sociale woningen ».**

VERANTWOORDING

Het betreft een verbetering van technische aard om rekening te houden met de verschillende andere opdrachten van de sociale verhuurders zoals de sociale begeleiding van de kandidaat-huurders, de verbetering van de levenssfeer van de bewoners, enz.

Bovendien kunnen de OVM's nog op andere niveaus optreden op het vlak van de huisvesting, bijvoorbeeld door hun openbaarbeheersrecht uit te oefenen in samenwerking met een sociaal verhuurkantoor.

Nr. 12 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 47, aan het slot van de eerste zin, de woorden « onverminderd specifieke regels voor**

Celle-ci permet des échanges de vues intéressants sur différents aspects de la politique du logement social et de la gestion du secteur.

Outre l'institutionnalisation de ce dispositif, l'amendement vise à renforcer la collaboration entre la tutelle et les SISP en veillant, dans une logique d'échange et de transparence, à ce que celles-ci soient informées des dossiers traités par le conseil d'administration et puissent, s'il y a lieu, interpellier ce dernier sur des sujets d'intérêt général qui auraient précédemment été abordés au sein du Comité restreint de concertation.

N° 10 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 37 en projet, au § 1<sup>er</sup>, remplacer les mots « La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP » par les mots « A la demande de l'une ou l'autre des parties, un contrat de gestion peut être conclu entre la SLRB et les SISP ».**

JUSTIFICATION

Il convient de permettre tant à la SLRB qu'à la SISP d'initier la conclusion d'un contrat de gestion.

N° 11 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 44 en projet, au premier alinéa du 1<sup>er</sup>, ajouter le mot « essentiellement » avant les mots « pour objet social ».**

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction d'ordre technique visant à tenir compte des différentes autres missions incombant aux bailleurs sociaux, telles que l'accompagnement social des locataires et des candidats-locataires, l'amélioration du cadre de vie des habitants, etc.

En outre, les SISP peuvent intervenir à d'autres niveaux en matière de logement, par exemple en exerçant leur droit de gestion public ou en collaborant avec une agence immobilière sociale.

N° 12 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 47 en projet, ajouter, in fine de la première phrase, les mots « sans préjudice de modalités spécifiques**

*de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van het Wetboek van Vennootschappen » toe te voegen.*

**De tweede zin wordt een tweede lid.**

VERANTWOORDING

Het betreft een technische correctie met de bedoeling rekening te houden met de weging van de stemmen zoals voorgeschreven door de statuten van bepaalde OVM's met toepassing van het Wetboek van Vennootschappen.

Nr. 13 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 54, aan het slot van punt 1°, de volgende bepaling toe te voegen :** « *Dit verslag, dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag; het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen ».*

VERANTWOORDING

Voor een sectorale evaluatie van de toewijzing van sociale woningen moeten er statistische gegevens worden verzameld, op plaatselijk vlak, door de sociaal afgevaardigden die in dienst zijn bij de OVM's.

Nr. 14 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**Aan het slot van het ontworpen artikel 57, een punt 7° toe te voegen, luidend als volgt :**

« *7° hun openbaarbeheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 18 tot 22 ».*

VERANTWOORDING

Technische correctie om te bevestigen dat de uitoefening van het openbaarbeheersrecht integraal deel uitmaakt van de opdrachten van de OVM's.

*d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISF en application du Code des Sociétés ».*

**La deuxième phrase devient un deuxième alinéa.**

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction d'ordre technique visant à tenir compte de la pondération des votes prévue dans les statuts de certaines SISF en application du Code des Sociétés.

N° 13 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 54 en projet, au point 1°, ajouter in fine la disposition suivante :** « *Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires ».*

JUSTIFICATION

Une évaluation sectorielle de l'attribution des habitations sociales requiert la collecte de données statistiques à l'échelon local par les délégués sociaux en fonction au sein des SISF.

N° 14 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**Ajouter, in fine de l'article 57 en projet, un point 7°, rédigé comme suit :**

« *7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22 ».*

JUSTIFICATION

Correction d'ordre technique visant à confirmer que la faculté d'exercer le droit de gestion public fait partie intégrante des missions des SISF.

Nr. 15 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 63, tussen de woorden « na goedkeuring » en de woorden « van de BGHM », de woorden « en met eventueel financiële steun » in te voegen; voor de woorden « of aan te passen », de woorden « te verbeteren » in te voegen.**

VERANTWOORDING

Technische correctie. De gewestelijke investeringsprogramma's kunnen financiële middelen voor de OVM's bevatten om bebouwd onroerend goed aan te kopen, inzonderheid in het kader van projecten van aankoop-renovatie.

Nr. 16 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 66 :**

**In het eerste lid, voor de woorden « De klacht moet bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd », de woorden « Op straffe van nietigheid », toe te voegen.**

**Aan het slot van het eerste lid, de volgende zin toe te voegen : « De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan. ».**

**Aan het slot van het tweede lid, de volgende woorden toe te voegen : « , of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval, moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt. ».**

**Tussen het vijfde en het zesde lid, een nieuw lid toe te voegen luidend als volgt : « De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan. ».**

VERANTWOORDING

Op het vlak van de administratieve klachten, moet men enerzijds zorgen voor formele regels om elke mogelijke dubbelzinnigheid in de aard van de procedure te vermijden; anderzijds moet men de sociaal afgevaardigde in staat stellen om het dossier zo snel mogelijk te onderzoeken.

N° 15 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 63 en projet, ajouter, d'une part, les mots « et l'aide financière éventuelle » entre les mots « avec l'approbation » et les mots « de la SLRB » et, d'autre part, les mots « de les améliorer » avant les mots « ou de les adapter ».**

JUSTIFICATION

Correction d'ordre technique dans la mesure où les programmes d'investissement régionaux peuvent prévoir des moyens financiers permettant aux SISP d'acquérir des biens immobiliers bâtis notamment dans le cadre de projets d'achat-rénovation.

N° 16 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 66 en projet :**

**Au premier alinéa, ajouter les mots « sous peine de nullité » avant les mots « la plainte est envoyée par lettre recommandée ».**

**Au premier alinéa, ajouter in fine la phrase suivante « La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception. ».**

**Au second alinéa, ajouter in fine les mots « ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire. ».**

**Entre le cinquième et le sixième alinéa ajouter un nouvel alinéa rédigé comme suit : « La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception. ».**

JUSTIFICATION

En matière de plaintes administratives, il convient, d'une part, de prévoir un formalisme permettant d'éviter toute éventuelle ambiguïté quant à la nature de la démarche initiée et, d'autre part, de permettre au délégué social d'entreprendre l'instruction du dossier dans les meilleurs délais.

Wij moeten ervoor zorgen dat de gebruiker begeleid wordt. Hij moet zich dus kunnen richten tot andere instanties dan de verenigingen die erkend zijn in het kader van de integratie via de huisvesting. Om de uitwisselingen te vergemakkelijken, moet de OVM op de hoogte zijn van de eventuele bijstand van een mandataris, en moet de sociaal afgevaardigde op zijn beurt door de OVM daarvan op de hoogte gebracht worden.

In de fase van het administratieve beroep, moet de BGHM het standpunt van de OVM binnen een redelijke termijn inwinnen en alle partijen bij het geschil de kans geven een standpunt in te nemen over het advies van het bestuur, voordat een beslissing genomen wordt.

Nr. 17 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 73 :**

**In het tweede lid, voor de woorden « het aantal en het soort vestigingen », het woord « eventueel » in te voegen.**

**In het derde lid, de woorden « drie maanden » door de woorden « zes maanden » te vervangen.**

VERANTWOORDING

De verplichting om rekening te houden met het aantal en het soort vestigingen van sociale woningen bij de samenstelling van de adviesraad van huurders, kan enkel nageleefd worden door de procedure veel omslachtiger te maken, met name door kiesomschrijvingen binnen het patrimonium van de OVM vast te stellen.

Wij willen niet afstappen van deze mogelijkheid, omdat ze interessant kan zijn voor de OVM's die huurwoningen in verschillende gemeenten beheren? De regeling moet echter vereenvoudigd worden door de mogelijkheid te geven lijsten op te stellen op de schaal van de OVM, zoals bepaald is in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 betreffende de adviesraden van de huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen.

Voorts is de verlenging van de termijn ingeval de OVM de kiesprocedure moet overdoen wegens onvoldoende opkomst, verantwoord naargelang de fases eigen aan de procedure. Deze moet 180 dagen voor de verkiezingsprocedure gestart worden, overeenkomstig het voormelde besluit.

Nr. 18 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 74, aan het slot van het zesde lid, de volgende zin toe te voegen : « Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel. ».**

Il est indispensable de veiller à ce que l'utilisateur puisse être accompagné dans ses démarches. Dès lors, il doit lui être loisible de s'adresser à d'autres intervenants que les associations agréées en matière d'insertion par le logement. Afin de faciliter les échanges, il convient que la SISP soit informée de l'intervention éventuelle d'un mandataire, tout comme le délégué social par l'entremise de celle-ci.

Au stade du recours administratif, la SLRB doit veiller à solliciter la position de la SISP dans un délai raisonnable et à permettre à chacune des parties en litige de se positionner par rapport à l'avis émis par l'administration préalablement à la prise de décision.

N° 17 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 73 en projet :**

**Au second alinéa, ajouter les mots « et éventuellement » avant les mots « du nombre et du type d'implantations ».**

**Au troisième alinéa, remplacer les mots « trois mois » par les mots « six mois ».**

JUSTIFICATION

L'obligation de tenir compte du nombre et du type d'implantations des habitations sociales dans la composition des Conseils consultatifs de locataires ne peut être respectée qu'en alourdissant considérablement la procédure en définissant des circonscriptions électorales au sein du patrimoine de la SISP.

Sans renoncer à la faculté de procéder de la sorte, laquelle peut s'avérer opportune notamment pour les SISP gérant un parc locatif réparti sur différentes communes, il convient de simplifier les mécanismes en permettant la constitution de listes valables à l'échelle de la SISP, ainsi que le prévoit l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2003 relatif aux conseils consultatifs de locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public.

D'autre part, l'allongement du délai au cas où la SISP est amenée à relancer la procédure électorale en cas de participation insuffisante se justifie en fonction des étapes inhérentes au processus, lequel doit être initié cent quatre-vingts jours avant celui de l'élection, suivant l'arrêté précité.

N° 18 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 74 en projet, ajouter, in fine du sixième alinéa, la phrase suivante : « En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensembles de logements. ».**



## VERANTWOORDING

Wanneer er geen adviesraad opgericht is, moet de OVM ieder jaar twee algemene vergaderingen met de huurders organiseren.

Met het oog op een efficiënte werking en een nauw contact met de bewoners, moet de OVM deze verplichting kunnen vervullen door vergaderingen per wijk te organiseren. Dat is zeer interessant voor een OVM die veel huurwoningen beheert of huurwoningen die over verschillende gemeenten verspreid zijn.

Nr. 19 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het eerste lid van het ontworpen artikel 78, na de woorden « werking van de adviesraden van de huurders », de woorden « , met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's terzake te dekken » in te voegen.**

## VERANTWOORDING

De gewestelijke bijdrage in de kosten voor de werking van de adviesraden van de huurders moet tegelijk rekening houden met de eigen activiteiten ervan en met de maatregelen die de OVM's moeten nemen.

Bijgevolg moet er worden bepaald dat een deel van de subsidies hun kan worden toegewezen ter volledige of gedeeltelijke dekking van de uitgaven voor de verkiezing en van de kosten die voortvloeien uit de samenwerking met de adviesraden van de huurders. Het gaat met name over lokalen die hun ter beschikking worden gesteld, over personeel en over hulp bij administratieve stappen.

Voorts zij erop gewezen dat artikel 30 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 betreffende de oprichting van adviesraden van de huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen te dien einde voorziet in een jaarlijkse subsidie aan de BGHM, die onder de OVM's moet worden verdeeld volgens het aantal woningen en hun behoeften.

Nr. 20 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 136 :**

**In § 1, enerzijds, na de woorden « gelijkgestelde woningen », de woorden « of nog, gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel » in te voegen en, anderzijds, in het 2°, na het woord « gebouwen » de woorden « ambachten, handel, diensten » in te voegen.**

**Aan het slot van het ontworpen artikel 136 een derde paragraaf toe te voegen, luidend als volgt :**

## JUSTIFICATION

Lorsqu'un conseil consultatif de locataires n'a pas été institué, la SISF doit tenir annuellement deux assemblées générales de locataires.

Dans un double objectif d'efficacité et de proximité vis-à-vis des habitants, il convient de lui permettre de se conformer à cette obligation en organisant des réunions par quartiers, faculté d'autant plus opportune lorsqu'il s'agit de SISF gérant un parc locatif important ou réparti dans différentes communes.

N° 19 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**Au premier alinéa de l'article 78 en projet, après les mots « fonctionnement des conseils consultatifs des locataires », ajouter les mots « en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISF en la matière ».**

## JUSTIFICATION

L'intervention régionale dans les frais liés au fonctionnement des conseils consultatifs des locataires doit tenir compte à la fois de ses activités propres et des dispositions à prendre par les SISF.

Dès lors, il y a lieu de prévoir qu'une part des subsides pourra leur être attribuée afin de couvrir, en tout ou partie, les dépenses relevant du processus électoral et les frais induits par la collaboration avec les conseils consultatifs de locataires, s'agissant notamment des locaux mis à leur disposition, du personnel et des démarches administratives.

Au demeurant, l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2003 relatif aux conseils consultatifs de locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public prévoit à cet effet l'octroi d'une subvention annuelle à la SLRB, laquelle est destinée être à répartie entre les SISF en fonction du nombre de logements et de leurs besoins.

N° 20 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**A l'article 136 en projet :**

**Au § 1<sup>er</sup>, ajouter, d'une part, les mots « ou encore des immeubles ou partie d'immeubles à caractère artisanal, commercial communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble » après les mots « habitations assimilées » et, d'autre part, au point 2°, ajouter les mots « artisanal, commercial, de services » après les mots « à caractère ».**

**Ajouter, in fine de l'article 136 en projet, un troisième paragraphe libellé comme suit :**

« § 3. – Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen. ».

#### VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie die strekt tot wederopneming van regels voor de gewestelijke bijdrage inzake investeringen, met name vastgesteld in de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.

Nr. 21 (van mevrouw Isabelle EMMERY, de heer Alain BULTOT en mevrouw Michèle CARTHÉ)

#### Artikel 3

**Aan het slot van het ontworpen artikel 152, de volgende bepaling toe te voegen :** « *De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.* ».

#### VERANTWOORDING

De verenigingen die ijveren voor inschakeling via de huisvesting leveren meestal opmerkelijk maar weinig bekend werk. Een regelmatige evaluatie zou de mogelijkheid bieden hun werk naar waarde te schatten door de hele sector van volledige informatie te voorzien.

De mogelijkheid om die samenwerking te steunen op specifieke bestekken sluit daarbij aan, zoals dat nu al gebeurt in de sector van de sociale huisvesting in het kader van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van de Sociale Huurders (vzw DMBSH) of projecten voor sociale cohesie (PSC).

Nr. 22 (van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

#### Artikel 3

**In het ontworpen artikel 120 een tweede lid toe te voegen, luidend als volgt :**

« *Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt de Brusselse Hoofdstedelijke Raad jaarlijks een verslag voor.* ».

#### VERANTWOORDING

Een jaarverslag is voor de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een periodiek evaluatiemiddel dat hun een klare kijk biedt op de situatie van de huisvesting in het Brussels Gewest.

« § 3. – La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1<sup>er</sup>. ».

#### JUSTIFICATION

Correction d'ordre technique visant à restaurer des modalités d'intervention régionale prévues en matière d'investissements, notamment par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social.

N° 21 (de Mme Isabelle EMMERY, M. Alain BULTOT et Mme Michèle CARTHÉ)

#### Article 3

**Ajouter in fine de l'article 152 en projet la disposition suivante :** « *Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.* ».

#### JUSTIFICATION

Les associations oeuvrant à l'insertion par le logement menant généralement un travail remarquable mais parfois méconnu, une évaluation régulière permettrait de le valoriser en diffusant une information complète dans l'ensemble du secteur.

La possibilité de fonder la collaboration sur des cahiers des charges spécifiques relève du même ordre d'idées, à l'instar de ce qui se pratique d'ores et déjà dans le secteur du logement social dans le cadre du Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (ASBL « SASLS ») ou des Projets de Cohésion Sociale (PCS).

N° 22 (de M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

#### Article 3

**A l'article 120 en projet, ajouter un deuxième alinéa rédigé comme suit :**

« *L'Observatoire de l'Habitat remet, annuellement, un rapport au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.* ».

#### JUSTIFICATION

La constitution d'un rapport annuel permet aux membres du Conseil régional bruxellois de disposer d'un outil d'évaluation périodique leur procurant une vision précise et actualisée de la situation de l'habitat en Région bruxelloise.

Nr. 23 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 28, het 4° te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Zowel het belang van de sociale huisvesting als de complexiteit van de werkingsregels ervan vergen de aanwezigheid van vertegenwoordigers van de wetgevende macht die het wederzijds begrip van wat op het spel staat kunnen verbeteren.

Nr. 24 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, een 5°bis in te voegen, luidend als volgt :**

« 5°bis – *In geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal – minstens 30 % – van de woningen binnen eenzelfde gebouw drie kamers of meer heeft.* ».

VERANTWOORDING

Naast het feit dat die maatregel het mogelijk zal maken om het tekort aan woningen voor gezinnen met kinderen geleidelijk weg te werken, kan die maatregel ook zorgen voor minder pijnlijke veranderingen voor gezinnen waarvan de samenstelling mettertijd onvermijdelijk zal wijzigen en die dankzij die maatregel in dezelfde omgeving kunnen blijven.

Nr. 25 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 66, aan het einde van het vierde lid, het woord « ongegrond » te vervangen door het woord « gegrond ».**

VERANTWOORDING

Een ontvankelijke klacht niet gegrond verklaren wegens ommekomst van termijnen, is onbillijk en schaadt het recht van de indiener.

Nr. 26 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 98, het eerste lid van § 2 als volgt te vervangen :**

N° 23 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 28 en projet, supprimer le 4°.**

JUSTIFICATION

Tant l'importance du logement social que la complexité de ses règles de fonctionnement nécessitent la présence de représentants du pouvoir législatif qui pourront améliorer la compréhension mutuelle des enjeux.

N° 24 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, insérer un 5°bis, rédigé comme suit :**

« 5°bis. – *Prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative qui ne peut être inférieure à 30 % de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'une même construction.* ».

JUSTIFICATION

Outre le fait que cette mesure permettra peu à peu de résorber le déficit de logements destinés à des familles avec enfants, elle pourra en outre permettre des mutations moins douloureuses pour des ménages dont la composition variera inévitablement au fil du temps et qui, grâce à cette mesure, pourront demeurer dans le même environnement.

N° 25 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 66 en projet, remplacer à la fin du quatrième alinéa les mots « non fondée » par le mot « fondée ».**

JUSTIFICATION

Il est inéquitable et préjudiciable au droit du plaignant de déclarer une plainte recevable non fondé par dépassement de délai.

N° 26 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 98 en projet, remplacer le premier alinéa du § 2 comme suit :**

« § 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wijst drie vertegenwoordigers aan die de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen. ».

VERANTWOORDING

Overeenstemming met de artikelen 20, 68, eerste lid, en 69 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen die krachtens de artikelen 8, eerste lid, en 36, § 1, alinea 1 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen van toepassing zijn op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Krachtens de voormelde bepalingen, moet de uitvoerende en niet de wetgevende macht het aantal afgevaardigden vaststellen en ze aanwijzen.

Nr. 27 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 124, in de Franse tekst, in het hele artikel, de woorden « autorités compétentes » te vervangen door de woorden « organismes compétents ».**

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft voorgesteld om de term « overheid » niet te gebruiken. De diensten bevoegd voor huisvesting zijn immers vennootschappen of verenigingen zonder winstoogmerk (bijv. de sociale verhuurkantoren) en bijgevolg private rechtspersonen. De wijziging is weliswaar aangebracht in titel IV, maar blijktbaar niet in artikel 124 van het ontwerp.

Nr. 28 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het vierde lid van het ontworpen artikel 66, de woorden « negentig dagen » te vervangen door de woorden « zestig dagen ».**

VERANTWOORDING

Een termijn van negentig dagen is niet verantwoord en verlengt zonder reden de procedures.

Nr. 29 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 66, aan het slot van het zesde lid, het woord « verworpen » te vervangen door het woord « aanvaard ».**

« § 2. – Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désigne trois représentants qui assistent aux réunions du Conseil consultatif. ».

JUSTIFICATION

Conformité du projet avec les articles 20, 68, alinéa 1<sup>er</sup> et 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles qui en vertu des articles 8, alinéa 1<sup>er</sup> et 36, § 1, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, sont applicables à la Région de Bruxelles-Capitale.

En vertu des dispositions précitées, il appartient au pouvoir exécutif et non au pouvoir législatif de déterminer et de procéder aux différentes délégations.

N° 27 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 124 en projet, remplacer dans tout l'article les mots « autorités compétentes » par les mots « organismes compétents ».**

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat a suggéré de ne pas employer le terme « autorité » dans la mesure où les services compétents en matière de logement sont des sociétés ou des associations sans but lucratif (ex : les agences immobilières sociales) et donc des personnes morales de droit privé. Le projet a introduit la modification dans le titre IV mais semble avoir oublié de le faire à l'article 124.

N° 28 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Au quatrième alinéa de l'article 66 en projet, remplacer les mots « nonante jours » par les mots « soixante jours ».**

JUSTIFICATION

Le délai de nonante jours est injustifié et rallonge sans raisons les procédures.

N° 29 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 66 en projet, remplacer, à la fin du sixième alinéa le mot « rejeté » par le mot « accepté ».**

## VERANTWOORDING

Een klacht verwerpen in geval van stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van de termijn is onbillijk en schaadt het recht van de klager.

Nr. 30 (van mevr. Brigitte GROUWELS)

*Artikel 3***In het ontworpen artikel 131 :**

1. **De woorden** « onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en » **te doen vervallen.**

2. **Een tweede paragraaf toe te voegen, luidend als volgt :**

« § 2. – De regering verleent een huursubsidie aan elk gezin dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de private markt een woning huurt en waarbij aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is :

- Aan de voorwaarden voor de inkomsten voor de toegang tot de sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Ingeschreven zijn in het register van de kandidaturen voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, doch geen sociale woning toegewezen gekregen hebben;
- Minstens drie jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedomicilieerd zijn.
- Geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een voor huisvesting bestemd gebouw.
- De huurprijs van de woning maximaal 500 euro per maand bedraagt, verhoogd met 50 euro per kind ten laste.
- De huurprijs van de woning niet hoger is dan de huurprijs van de woning gedurende de laatste drie jaar van verhuring. ».

3. **Een derde paragraaf toe te voegen, luidend als volgt :**

« § 3. – Het bedrag van de huursubsidie is gelijk aan het verschil tussen de maandelijkse huurprijs en 30 % van de maandelijkse gezinsinkomsten. Het maximale bedrag van de huursubsidie bedraagt 300 euro per maand. ».

4. **Een vierde paragraaf toe te voegen, luidend als volgt :**

« § 4. – De huursubsidie wordt overgemaakt aan de huurder. ».

## VERANTWOORDING

De indiener zal de verantwoording tijdens de vergadering geven.

## JUSTIFICATION

Il est inéquitable et préjudiciable au droit du plaignant de rejeter une plainte en cas de silence de la SLRB au terme du délai.

N° 30 (de Mme Brigitte GROUWELS)

*Article 3***A l'article 131 en projet :**

1. **Supprimer les mots** « aux conditions déterminées par le gouvernement et ».

2. **Ajouter un deuxième paragraphe rédigé comme suit :**

« § 2. – Le gouvernement accorde une allocation loyer à toute famille qui loue un logement sur le marché privé en Région de Bruxelles-Capitale, s'il est satisfait à chacune des conditions suivantes :

- Les conditions de revenus pour accéder aux logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale;
- Etre inscrit dans le registre des candidatures à un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale sans s'en être vu attribuer un;
- Etre domicilié depuis trois ans au moins dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- Ne pas être propriétaire ni usufruitier d'un immeuble affecté au logement;
- Le loyer du logement ne dépasse pas 500 euros par mois augmenté de 50 euros par enfant à charge;
- Le loyer du logement ne dépasse pas le loyer du logement au cours des trois dernières années de location. ».

3. **Ajouter un troisième paragraphe rédigé comme suit :**

« § 3. – Le montant de l'allocation loyer est égal à la différence entre le loyer mensuel et 30 % des revenus mensuels du ménage. Le montant maximum de l'allocation loyer s'élève à 300 euros par mois. ».

4. **Ajouter un quatrième paragraphe rédigé comme suit :**

« § 4. – L'allocation loyer est versée au locataire. ».

## JUSTIFICATION

L'auteur donnera sa justification en réunion.

Nr. 31 (van mevr. Brigitte GROUWELS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, in het punt 1<sup>o</sup>, tussen de woorden « de sociale huisvesting » en het woord « bevorderen » de woorden « in elk van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » in te voegen.**

VERANTWOORDING

Om een evenwichtige sociaal-economische bevolkingsmix in elk van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verkrijgen, moet ook op de woningmarkt een mix gerealiseerd worden in elk van de 19 gemeenten. Dit betekent dat in elk van deze gemeenten voldoende sociale woningen moeten aangeboden worden. Er moet immers naar gestreefd worden dat ook op dit vlak elke gemeente haar verantwoordelijkheid opneemt.

Nr. 32 (van mevr. Brigitte GROUWELS)

*Artikel 3*

**In § 1 van het ontworpen artikel 136, na de woorden « ten laste nemen », de woorden « met bijzondere aandacht voor de sociale veiligheid : » in te voegen.**

VERANTWOORDING

Veiligheid is een basisrecht. Het is ontoelaatbaar dat bewoners van sociale woningen meer dan anderen te maken krijgen met onveiligheid. Daarom moeten er maatregelen genomen worden die de onveiligheid en het onveiligheidsgevoel in en om sociale woningen drastisch beperken.

Nr. 33 (van mevr. Brigitte GROUWELS)

*Artikel 3*

**In § 3 van het ontworpen artikel 163, de woorden « De regering kan » door de woorden « Opdat het aanbod van de middelgrote woningen wordt geografisch gespreid over de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de Regering » te vervangen.**

VERANTWOORDING

Om een evenwichtige sociaal-economische bevolkingsmix in elk van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verkrijgen, moet ook op de woningmarkt een mix gerealiseerd worden in elk van de 19 gemeenten. Dit betekent dat in elk van deze gemeenten ook voldoende betaalbare middelgrote woningen moeten aangeboden worden aan de gezinnen.

N<sup>o</sup> 31 (de Mme Brigitte GROUWELS)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, au point 1<sup>o</sup>, insérer les mots « dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale » entre les mots « le logement social » et les mots « et assister les SISF ».**

JUSTIFICATION

Afin d'obtenir un brassage socio-économique équilibré de la population dans chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale, il faut aussi effectuer un brassage sur le marché du logement dans chacune des dix-neuf communes. Il faut donc offrir des logements sociaux en suffisance dans chacune de ces communes. En effet, il faut veiller à ce que chaque commune prenne ses responsabilités, y compris dans ce domaine.

N<sup>o</sup> 32 (de Mme Brigitte GROUWELS)

*Article 3*

**Insérer au § 1<sup>er</sup> de l'article 136 en projet, après les mots « prendre à sa charge », les mots « en étant particulièrement attentive à la sécurité des habitants : ».**

JUSTIFICATION

La sécurité est un droit fondamental. Il est inacceptable que les occupants des logements sociaux aient plus que les autres à souffrir de l'insécurité. C'est pourquoi il faut prendre des mesures afin de réduire drastiquement cette insécurité et ce sentiment d'insécurité dans les logements sociaux et à leur proximité.

N<sup>o</sup> 33 (de Mme Brigitte GROUWELS)

*Article 3*

**Remplacer au § 3 de l'article 162 en projet les mots « Le Gouvernement peut » par les mots « Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le gouvernement peut ».**

JUSTIFICATION

Afin d'obtenir un brassage socio-économique équilibré de la population dans chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale, il faut aussi effectuer un brassage sur le marché du logement dans chacune des dix-neuf communes. Il faut donc offrir aux familles, dans chacune de ces communes, des logements moyens abordables en suffisance.



Nr. 34 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**Het 19° te doen vervallen en de nummering dientengevolge aan te passen.**

VERANTWOORDING

Deze definitie is al opgenomen in artikel 2, 6° van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, welke men met dit artikel vervolledigen wil.

Nr. 35 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**De volgende definitie in te voegen :**

« *Woning: grond of gebouw ingericht voor de bewoning door ten minste één gezin.* ».

VERANTWOORDING

Met deze nieuwe definitie krijgen de woonwagenbewoners ook het recht op huisvesting aangezien artikel 3 van de ordonnantie van 17 juli 2003 eenieder het recht geeft op een degelijke woning.

De voorgestelde definitie is bovendien voldoende ruim, aangezien ze rekening houdt met alle situaties.

Nr. 36 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**Het ontworpen artikel 27 te vervangen door de volgende bepaling :**

« *Artikel 27. - Het mandaat van bestuurder vervalt bij de vernieuwing van de Raad en is maximum tweemaal hernieuwbaar. Het kan op ieder ogenblik herroepen worden.*

*Maximum twee derde van de bestuurders mag tot hetzelfde geslacht behoren.*

*De vacature van een mandaat van bestuurder wordt bekendgemaakt door middel van een bericht in het Belgisch Staatsblad. In dit bericht worden de kandidaten opgeroepen hun aanspraken en verdiensten te doen gelden in het kader van de vereisten die er gesteld zijn en wordt de termijn bepaald voor het indienen van de kandidaturen.*

*De openbare bestuurder houdt zich op de hoogte van de evolutie van de wetgeving en de reglementen, in het alge-*

N° 34 (de M. Alain DAEMS)

*Article 2*

**Supprimer le point 19°, et adapter la numérotation en conséquence.**

JUSTIFICATION

Cette définition est déjà mentionnée à l'article 2, 6° de l'ordonnance 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, que le présent article tend à compléter.

N° 35 (de M. Alain DAEMS)

*Article 2*

**Insérer la définition suivante :**

« *Logement : terrain ou bâtiment aménagé pour l'habitation d'un ménage au moins.* ».

JUSTIFICATION

L'introduction de cette nouvelle définition permet d'assurer un droit au logement pour les gens du voyage, puisque l'article 3 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 établit le droit pour chacun à un logement décent.

La définition proposée est en outre suffisamment large pour qu'elle n'exclue aucune situation.

N° 36 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**Remplacer l'article 27 en projet par la disposition suivante :**

« *Article 27. – Le mandat d'administrateur arrive à échéance lors du renouvellement du Conseil et est renouvelable deux fois maximum. Il est révocable à tout moment.*

*Au maximum deux tiers des administrateurs doivent être du même sexe.*

*La vacance de poste d'administrateur est annoncée par avis au Moniteur belge. Cet avis invite les candidats à faire valoir leurs titres et mérites au regard des exigences qui y sont indiquées et fixe le délai pour le dépôt des candidatures.*

*L'administrateur public se tient au courant des évolutions législatives et réglementaires, générales et secto-*

*meen en op sectoraal vlak, in verband met zijn statuut, zijn ambt en de opdrachten of het doel van de BGHM.*

*In dat opzicht, organiseert of financiert de BGHM ten behoeve van de bestuurder informatievergaderingen of vormingscycli om hem permanent bij te scholen. »*

#### VERANTWOORDING

- De oproepen tot kandidaten openbaar maken.
- Mandaat van 5 jaar, gekoppeld aan de zittingsperiode, tweemaal hernieuwbaar.
- Deze personen moeten over aangepaste kennis beschikken over het domein waarin zij hun mandaat uitoefenen.
- De instelling moet voor een permanente vorming hierover zorgen.

Nr. 37 (van de heer Alain DAEMS)

#### *Artikel 3*

**Aan het slot van het ontworpen artikel 28, een 6<sup>o</sup> toe te voegen, luidend :**

*« 6<sup>o</sup> personeelslid van de BGHM ».*

#### VERANTWOORDING

Er moet een onverenigbaarheid worden ingesteld tussen het ambt van lid van de raad van bestuur en dat van personeelslid van de BGHM.

Nr. 38 (van de heer Alain DAEMS)

#### *Artikel 3*

**Het ontworpen artikel 29 te vervangen door de volgende bepaling :**

*« Artikel 29. – Binnen zes maanden na de vernieuwing van de Raad, stelt de regering bij besluit twee regeringscommissarissen aan op grond van hun beroepsbekwaamheid, hun nuttige ervaring en hun kennis, met name in verband met de activiteiten van de desbetreffende instelling. Deze twee commissarissen behoren tot een verschillende taalgroep.*

*Het mandaat van regeringscommissaris wordt vacant verklaard door middel van een bericht in het Belgisch Staatsblad. Hierin worden de kandidaten opgeroepen om*

*rielles, ayant trait à son statut, à ses fonctions, ainsi qu'aux missions ou à l'objet social de la SLRB.*

*A cet égard, la SLRB met sur pied ou finance, à l'intention de l'administrateur des séances d'information ou des cycles de formation pour lui permettre d'assurer leur formation permanente. »*

#### JUSTIFICATION

- Rendre publics les appels à candidature.
- Mandat de 5 ans lié à la législature, renouvelable 2 fois.
- Il s'agit que ces personnes puissent disposer de connaissances actualisées dans le domaine où elles exercent leur mandat.
- L'organisme doit leur assurer une formation permanente à ce sujet.

N<sup>o</sup> 37 (de M. Alain DAEMS)

#### *Article 3*

**Ajouter in fine de l'article 28 en projet, un point 6<sup>o</sup> rédigé comme suit :**

*« 6<sup>o</sup> membre du personnel de la SLRB ».*

#### JUSTIFICATION

Il convient d'établir comme incompatibilité à la fonction de membre du Conseil d'administration, la qualité de membre du personnel de la SLRB.

N<sup>o</sup> 38 (de M. Alain DAEMS)

#### *Article 3*

**Remplacer l'article 29 en projet par la disposition suivante :**

*« Article 29. – Dans les six mois du renouvellement du Conseil, le Gouvernement nomme par arrêté deux commissaires du Gouvernement, en fonction de leur compétences professionnelle, de leur expériences utile et de leurs connaissances, notamment dans les domaines d'activité de l'organisme concerné. Ces deux commissaires sont de groupe linguistique différent.*

*La vacance de poste de commissaire du Gouvernement est annoncée par avis au Moniteur belge. Cet avis invite les candidats à faire valoir leurs titres et mérites au regard*

hun aanspraken en verdiensten te doen gelden in het kader van de daarin gestelde vereisten en wordt de termijn bepaald voor het indienen van de kandidaturen.

Het mandaat van regeringscommissaris is tweemaal hernieuwbaar.

De regeringscommissarissen houden zich op de hoogte van de evolutie van de wetgeving en van de reglementen, in het algemeen en op sectoraal vlak, in verband met hun statuut, hun ambten, en hun opdrachten of het doel van de BGHM.

In dat opzicht organiseert of financiert de BGHM, ten behoeve van de regeringscommissarissen, informatievergaderingen of vormingscycli om hen permanent bij te scho-  
len. »

#### VERANTWOORDING

Zal in de vergadering worden gegeven.

Nr. 39 (van de heer Alain DAEMS)

#### Artikel 3

##### Aan het ontworpen artikel 32,

- **In het punt 6°, de woorden « een activiteitenverslag opstellen » te vervangen door « jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en de Raad, ».**
- **Aan het slot van het 6°, de volgende bepaling toe te voegen :**

« Dit verslag beschrijft de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Bovendien voegt ze bij dit verslag, per maatschappij, de gegevens betreffende het toekennen van woningen : de datum van de inschrijving van de aanvraag, het nummer van de inschrijving in het register van de kandidaturen, het aantal punten met betrekking tot prioriteiten en, desgevallend, de datum waarop de woning werd toegekend of waarop de persoon werd geschrapt van lijsten met de aanvragen; »

#### VERANTWOORDING

Voor dit amendement is de tekst uit de ordonnantie van 9 september 1993 overgenomen. Het activiteitenverslag van de BGHM dient immers

des exigences qui y sont indiquées et fixe le délai pour le dépôt des candidatures.

Le mandat de commissaire du gouvernement est renouvelable deux fois.

Les commissaires du Gouvernement se tiennent au courant des évolutions législatives et réglementaires, générales et sectorielles, ayant trait à leur statut, à leurs fonctions, ainsi qu'aux missions ou à l'objet social de la SLRB.

A cet égard, la SLRB met sur pied ou finance, à l'intention des commissaires du Gouvernement des séances d'information ou des cycles de formation pour leur permettre d'assurer leur formation permanente. »

#### JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 39 (de M. Alain DAEMS)

#### Article 3

##### A l'article 32 en projet,

- **Au point 6°, remplacer les mots « dresser un rapport d'activités » par les mots « dresser annuellement un rapport d'activité adressé au Gouvernement et au Conseil ».**
- **Ajouter in fine du 6°, la disposition suivante :**

« Ce rapport contient un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. En outre, elle joint à ce rapport, société par société, les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes; »

#### JUSTIFICATION

Cet amendement reprend le texte de l'ordonnance du 9 septembre 1993. Il convient en effet que le rapport d'activités de la SLRB continue

nog altijd jaarlijks te worden opgesteld en aan de Raad en de Regering te worden voorgelegd. In de ordonnantie dient overigens te worden vermeld wat er in het verslag moet staan.

Nr. 40 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het 1° van het ontworpen artikel 32, tussen het woord « gebouwen » en de woorden « bestemd voor », de woorden « of gedeelten van gebouwen » in te voegen.**

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische verbetering. Verderop in dit 1° is sprake van gedeelten van gebouwen. Bovendien gaat het erom de bepaling zoals die is opgenomen in de ordonnantie van 9 september 1993 over te nemen.

Nr. 41 (van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

*Artikel 3*

**Het 4° van het ontworpen artikel 28 te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Deze wijziging ten opzichte van het vroegere voorschrift is geenszins verantwoord.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de BGHM en de andere gewestelijke semi-overheidsinstellingen waarvoor geen enkele wettekst een dergelijke onverenigbaarheid voorschrijft.

Het politieke akkoord van 1999 doet deze vanzelfsprekendheid niet teniet.

Het is niet logisch om te zeggen dat de parlementsleden die zitting hebben in de BGHM « rechter in eigen zaak » zouden zijn. De handelingen van de raad van bestuur (beheersovereenkomst tussen de Regering en de BGHM, tussen de BGHM en de OVM's, vierjarenplannen, beroep dat de sociaal afgevaardigden instellen, toewijzingen, beslissingen in verband met het personeel, enz.) vallen niet onder de rechtstreekse bevoegdheid van het Parlement.

Geen verplichting om Brussel als woonplaats te hebben. Als men de redenering tot in het absurde doortrekt, zouden Waalse of Vlaamse parlementsleden zitting kunnen hebben, terwijl Brusselaars uitgesloten zouden worden.

Als men zich afvraagt of mandaathouders zitting kunnen hebben in een overheidsinstelling, moet men zich ook afvragen of gemeentemantarissen of OCMW-mantarissen zitting kunnen hebben, aangezien de gemeenten eveneens actief zijn op het vlak van de huisvesting.

Tot slot, in de periode dat parlementsleden in de BGHM zitting hebben gehad en verschillende partijen hebben vertegenwoordigd (PS, PSC, FDF, ...), is er geen enkele disfunctie vastgesteld.

à être annuel et adressé au Conseil et au gouvernement. Il convient par ailleurs que l'ordonnance en précise son contenu.

N° 40 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**Au point 1° de l'article 32 en projet, ajouter les mots « ou parties d'immeubles » entre les mots « d'immeubles » et « à caractère artisanal ».**

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction d'ordre technique. Dans la suite de ce point 1°, il est fait mention à des parties d'immeubles. En outre, il s'agit de reprendre la disposition telle que rédigée dans l'ordonnance du 9 septembre 1993.

N° 41 (de M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

*Article 3*

**Supprimer le 4° de l'article 28 en projet.**

JUSTIFICATION

Cette modification par rapport à la règle en vigueur précédemment ne se justifie nullement.

Elle introduit une différence entre la SLRB et les autres pararégionaux pour lesquels aucun texte légal ne prévoit une telle incompatibilité.

L'accord politique pris en 1999 n'annule pas cette évidence.

Dire que les parlementaires qui siègeraient à la SLRB seraient « juges et parties » n'a pas de sens. Les actes du conseil d'administration (contrat de gestion entre gouvernement et SLRB, entre la SLRB et les SISF, plans quadriennaux, recours des délégués sociaux, adjudications, décisions en matière de personnel, etc.) ne sont pas de la compétence directe du Parlement.

Pas de condition de résidence à Bruxelles. Dans l'absurde, on pourrait voir siéger des parlementaires wallons ou flamands, là où on l'interdirait aux Bruxellois.

Si par contre c'est la qualité de mandataire public qui est en jeu, peut-on accepter des mandataires communaux ou du CPAS, les municipalités étant aussi actives dans le domaine du logement.

Enfin, dans la période où des parlementaires ont siégé à la SLRB, représentant divers partis (PS, PSC, FDF, ...), aucun dysfonctionnement n'a été constaté.

Nr. 42 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE en Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**Punt 19° te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie, aangezien deze definitie reeds opgenomen is in de ordonnantie van 17 juli 2003 (6°).

Nr. 43 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE en Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**De volgende definitie toe te voegen :**

« 27° transitwoning: de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en die niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden; ».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie om de definities in artikel 2 samen te brengen.

Nr. 44 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE en Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**De volgende definitie toe te voegen :**

« 25° sociale woning: het goed dat door de BGHM en de OVM's verhuurd wordt aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de berekeningswijze van de huurprijs door de regering vastgesteld wordt. ».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie om de definities in artikel 2 samen te brengen.

N° 42 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE et Alain DAEMS)

*Article 2*

**Supprimer le 19°.**

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique, cette définition étant déjà reprise dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 (6°).

N° 43 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE et Alain DAEMS)

*Article 2*

**Ajouter la définition suivante :**

« 27° – Le logement de transit : le 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. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique visant à rapatrier les définitions au sein de l'article 2.

N° 44 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE et Alain DAEMS)

*Article 2*

**Ajouter la définition suivante :**

« 25° – Le logement social : le bien loué par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique visant à rapatrier les définitions au sein de l'article 2.

Nr. 45 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE en Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**De volgende definitie toe te voegen :**

« 26° de middelgrote woning: het onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de regering wordt vastgesteld. ».

VERANTWOORDING

Het gaat om een technische correctie om de definities in artikel 2 samen te brengen.

Nr. 46 (Subamendement op amendement nr. 45 van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 2*

**In amendement nr. 45, de woorden « dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt » te vervangen door de woorden « zoals bepaald in artikel 93, § 3, 1° ».**

Nr. 47 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 55, vierde lid, het woord « bevestigd » te vervangen door de woorden « nietig verklaard ».**

VERANTWOORDING

Het ontwerp van code voorziet er weliswaar in dat de sociaal afgevaardigde beroep kan instellen als het algemeen belang wordt geschaad of als de leden van de raden van beheer of bestuur een beslissing nemen die in strijd is met de opdrachten van de OVM's. Het is echter in strijd met de rechtsbeginselen om een betwiste beslissing te bevestigen als de termijnen worden overschreden.

Nr. 48 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 93, §1, 1°, het tweede lid te doen vervallen.**

N° 45 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE et Alain DAEMS)

*Article 2*

**Ajouter la définition suivante :**

« 26° – Le logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger, n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement. »

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique visant à rapatrier les définitions au sein de l'article 2.

N° 46 (Sous-amendement à l'amendement n° 45 de M. Alain DAEMS)

*Article 2*

**Remplacer, dans l'amendement n° 45, les mots « passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger » par les mots « tels que définis à l'article 93, § 3, 1° ».**

N° 47 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 55 en projet, au quatrième alinéa, remplacer le mot « confirmé » par le mot « infirmé ».**

JUSTIFICATION

Si le projet de code prévoit un recours dans le chef du délégué social lorsque l'intérêt général est blessé ou lorsque les membres des organes de gestion ou d'administration adoptent une décision contraire aux missions de la SISP, il est contraire aux principes du droit de confirmer la décision incriminée par dépassement de délai.

N° 48 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Supprimer, à l'article 93 en projet, le deuxième alinéa du § 1, 1°.**



## VERANTWOORDING

Rekening houdend met het feit dat alsmear meer personen in bestaansonzekere omstandigheden leven en dat er een enorme vraag is, moeten de woningen van de SVK's voorbehouden worden voor de personen met een inkomen dat ze in aanmerking doet komen voor een sociale woning.

Nr. 49 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 156, het 7° als volgt te vervangen :**

« 7° De voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is verplicht wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste een eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan vijftig jaar en op mindervaliden; ».

## VERANTWOORDING

Zal worden gegeven tijdens de vergadering.

Nr. 50 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 159, § 4, tweede lid, de woorden « zestig jaar » te vervangen door de woorden « vijftig jaar ».**

## VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 51 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 66, zesde lid, het woord « verworpen » te vervangen door het woord « gegrond ».**

## VERANTWOORDING

De Adviesraad voor de Huisvesting heeft er in zijn advies over het voorontwerp van code op gewezen dat de ordonnantie van 17 juli 1993

## JUSTIFICATION

Compte tenu du fait qu'un nombre croissant de personnes vivent dans la précarité et qu'il existe une pression importante de la demande, les logements des AIS doivent être réservés aux personnes disposant des revenus d'admission du logement social.

N° 49 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 156 en projet, remplacer le 7° comme suit :**

« 7° Les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est obligatoire lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et les personnes handicapées; ».

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 50 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 159 en projet, remplacer au § 4, deuxième alinéa les mots « soixante ans » par les mots « soixante-cinq ans ».**

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 51 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 66 en projet, au sixième alinéa, remplacer le mot « rejeté » par le mot « fondé ».**

## JUSTIFICATION

Le Conseil consultatif du logement a fait remarquer dans son avis relatif à l'avant-projet de Code que l'ordonnance du 17 juillet 1993 prévoyait

erin voorzag dat, in geval van stilzwijgen van de BGHM, het beroep dat is ingesteld, als gegrond wordt beschouwd. Dat is een garantie van het administratief recht.

In de nota van de regering betreffende het advies van de Adviesraad worden hierover geen opmerkingen gemaakt.

Het is dus de bedoeling om deze bepaling in haar huidige versie te behouden: het beroep wordt beschouwd als zijnde gegrond in geval van stilzwijgen van de BGHM.

Nr. 52 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE en Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**Het ontworpen artikel 161 door de volgende tekst te vervangen :**

*« Overeenkomstig artikel 2, 26°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.*

*In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :*

*1° inkomen: de netto onroerende en roerende inkomsten en het netto belastbare bedrag van de beroepsinkomsten voor iedere aftrek, verhoogd of verminderd met de alimentatievergoedingen naargelang die ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek van inkomstenbelasting. Het leefloon en de uitkeringen voor een gehandicapte persoon worden eveneens als inkomsten beschouwd;*

*2° inkomen van het gezin: alle inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste. ».*

VERANTWOORDING

Om de tekst begrijpelijker te maken, heeft de commissie beslist om in artikel 2 van het ontwerp van ordonnantie een generieke definitie te geven van bepaalde begrippen zoals « middelgrote woning », die nu in punt 26° van het voormelde artikel opgenomen zijn (onder voorbehoud van een vernumming van de punten).

De commissie vond het ook nodig te bepalen dat de definitie van het inkomen van het gezin in het kader van het beleid voor de middelgrote woningen gelijkaardig moet zijn met die welke gebruikt wordt in de sectoren van de sociale huisvesting of van de sociale verhuurkantoren.

Het amendement strekt er dan ook toe om enerzijds het begrip « middelgrote woning » in artikel 2, 26° te verfijnen door de oorspronkelijke versie van artikel 161 gedeeltelijk over te nemen, en anderzijds dezelfde

qu'en cas de silence de la SLRB, le recours introduit par le plaignant est réputé fondé. Il s'agit en effet d'une garantie du droit administratif.

La note du gouvernement relative à l'avis du Conseil consultatif ne fait pas de commentaire quant à ce point.

Il s'agit donc de maintenir cette disposition telle qu'elle existe actuellement : le recours est réputé fondé, en cas de silence de la SLRB.

N° 52 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Michel LEMAIRE et Alain DAEMS)

*Article 3*

**Remplacer l'article 161 en projet par le texte suivant :**

*« Conformément à l'article 2, 26°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.*

*Au sens du présent article, on entend par :*

*1° Revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;*

*2° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge. »*

JUSTIFICATION

Afin de renforcer la lisibilité du texte, la commission a décidé d'intégrer à l'article 2 du projet d'ordonnance la définition générique de certaines notions telles que celle de « logement moyen », désormais reprise au point 26° de l'article précité (sous réserve d'une renumérotation des points).

La commission a également jugé opportun de prévoir que la définition des revenus du ménage à prendre en considération dans le cadre de la politique du logement moyen soit similaire à celle utilisée dans les secteurs du logement social ou des agences immobilières sociales.

Par conséquent, l'amendement vise, d'une part, à affiner la notion de « logement moyen » définie à l'article 2, 26°, en reprenant partiellement l'article 161 dans sa version initiale et, d'autre part, à y inclure une défi-

definitie van het inkomen van het gezin over te nemen uit artikel 93 van het ontwerp van ordonnantie op de sociale verhuurkantoren, die gelijkwaardig is met de definitie in artikel 2 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.

Nr. 53 (van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 28, een 5° toe te voegen, luidend :**

« 5° lid van een kabinet van een minister of een staatssecretaris van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; ».

VERANTWOORDING

Uitgaand van het principe dat moet worden vermeden dat men rechter in eigen zaak is, is het onaanvaardbaar dat bepaalde personen elkaar vertegenwoordigen bij het opstellen van de beheerscontracten tussen de BGHM en het Gewest.

Nr. 54 (Subamendement op amendement nr. 39 van de heer Alain BULTOT, mevr. Isabelle EMMERY, mevr. Michèle CARTHÉ, de heren Jean-Pierre CORNELISSEN, Alain DAEMS en Michel LEMAIRE)

**In de in te voegen bepaling aan het slot van het 6° voorgesteld door middel van amendement nr. 39 :**

- a) **tussen de woorden « beschrijft » en de woorden « de toestand » de woorden « ten minste volgende elementen : » toe te voegen.**
- b) **de zin beginnend met « Bovendien ... » te vervangen door de volgende zin : « Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM. ».**

VERANTWOORDING

De eerste wijziging maakt het de OVM mogelijk om slechts één document op te stellen dat meer informatie kan bevatten dan die welke door de ordonnantie verplicht wordt gesteld.

De tweede wijziging maakt het mogelijk meer klaarheid te scheppen over de vraag, rekening houdend met de meervoudige inschrijvingen.

dition des revenus du ménage identique à celle qui figure à l'article 93 du projet d'ordonnance concernant les agences immobilières sociales et comparable à celle reprise à l'article 2 de 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.

N° 53 (de M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

*Article 3*

**A l'article 28 en projet, ajouter un nouveau point 5° libellé comme suit :**

« 5° membre d'un cabinet d'un ministre ou d'un secrétaire d'Etat du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale; ».

JUSTIFICATION

Si on s'en tient au principe qu'il faut éviter d'être juge et partie, il n'est pas acceptable que pour l'élaboration des contrats de gestion entre la Région et la SLRB, certaines personnes représentent l'une et l'autre.

N° 54 (Sous-amendement à l'amendement n° 39 de M. Alain BULTOT, Mmes Isabelle EMMERY, Michèle CARTHÉ, MM. Jean-Pierre CORNELISSEN, Alain DAEMS et Michel LEMAIRE)

**Dans la disposition à ajouter in fine du point 6° proposé par l'amendement 39 :**

- a) **ajouter entre le mot « contient » et les mots « un état », les mots « au minimum les éléments suivants : ».**
- b) **remplacer la deuxième phrase, commençant par « En outre ... », par la phrase suivante : « Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISF. ».**

JUSTIFICATION

La première modification permet à la SLRB de ne rédiger qu'un seul document qui peut comprendre plus d'informations que celles rendues obligatoires par l'ordonnance.

La seconde modification permet de visualiser de manière plus clair l'état des demandes, et ce en tenant compte de l'inscription multiple.

Nr. 55 (Subamendement op amendement nr. 12 van de heer Alain BULTOT, mevr. Isabelle EMMERY, mevr. Michèle CARTHÉ, de heren Jean-Pierre CORNELISSEN en Michel LEMAIRE)

**In amendement nr. 12, tussen de woorden** « met toepassing van » **en de woorden** « het Wetboek van Vennootschappen », **de woorden** « de wet van 7 mei 1999 houdende » **in te voegen.**

VERANTWOORDING

Het betreft een technische correctie.

Nr. 56 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 31, 5° :**

- a) **na de woorden** « gewestelijke demografische gegevens » **de woorden** « en de gewestelijke gegevens betreffende het huidige aanbod van woningen met meer dan drie kamers » **in te voegen.**
- b) « 15 % » **door** « 50 % » **te vervangen.**

VERANTWOORDING

Het gebrek aan grote woningen is een belangrijke oorzaak van de crisis in de huisvestingssector.

Grote gezinnen met een beperkt inkomen vinden in het openbare aanbod geen woning tegen een redelijke huurprijs.

De wachtlijst voor grote woningen is nog langer dan die voor kleine woningen.

De wachtlijsten geven echter een beperkt beeld van het probleem. Het personeel van de OVM's moet de mensen die informatie vragen er immers regelmatig op wijzen dat er helemaal geen zeer grote woningen ter beschikking zijn, met als gevolg dat die mensen zich niet inschrijven.

Deze grote gezinnen zoeken dan maar een privé-woning tegen een redelijke huurprijs, maar die te klein is.

Een en ander heeft tot gevolg dat deze mensen in mensonwaardige omstandigheden moeten leven en dat de prijzen voor woningen met twee tot drie kamers de pan uitrijzen.

Nr. 57 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 32, 1°, na de eerste zin de volgende bepaling toe te voegen :**

N° 55 (Sous-amendement à l'amendement n° 12 de M. Alain BULTOT, Mmes Isabelle EMMERY, Michèle CARTHÉ, MM. Jean-Pierre CORNELISSEN et Michel LEMAIRE)

**Remplacer, à l'amendement n° 12, le mot** « du », **situé entre les mots** « en application » **et** « Code des Sociétés. », **par les mots** « de la loi du 7 mai 1999 instituant le ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction technique.

N° 56 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 31 en projet, au 5° :**

- a) **ajouter, après les mots** « données démographiques régionales », **les mots** « et des données régionales relatives à l'offre actuelle du logement de plus de trois chambres ».
- b) **remplacer** « 15 % » **par** « 50 % ».

JUSTIFICATION

Le manque de grands logements est un élément déterminant de la crise du logement.

Les grandes familles disposant de peu de revenus ne peuvent trouver de logement à loyer abordable dans l'offre publique.

L'attente pour ces grands logements est plus longue encore que pour les petits logements.

Pourtant, les listes d'attente ne donnent qu'une vue partielle du problème car le personnel des SISP indique régulièrement l'absence totale de logement de très grande taille aux personnes qui s'informent, les amenant à renoncer à s'inscrire.

Ces grands ménages se tournent alors vers le marché privé et occupent des logements financièrement abordables mais de taille inadaptée.

Ceci a pour effet de rendre indignes les conditions de vie de ces personnes et de pousser à la hausse les prix des logements de deux à trois chambres.

N° 57 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 32 en projet, au 1°, ajouter à la première phrase, la disposition suivante :**

« Deze sociale woningen moeten ten minste 50 % woningen met ten minste drie kamers tellen ».

VERANTWOORDING

Aangezien de OVM's hun programma niet uitvoeren, verplicht artikel 32, 1° de BGHM ertoe om sociale woningen te bouwen en te renoveren.

In dat verband moet de helft van de woningen die door de BGHM gebouwd of gerenoveerd worden, bestemd worden voor grote gezinnen, gelet op het huidige tekort en de investeringsplannen die thans besproken worden.

Nr. 58 (van de heer Yaron PESZTAT)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 162, aan het slot van § 1, de woorden « vijf jaar » te vervangen door de woorden « tien jaar ».**

VERANTWOORDING

De vastgestelde periode is te kort in vergelijking met het toegekende voordeel. Bovendien moet de termijn worden afgestemd op die welke is vastgesteld voor de wederverkoop van een woning van de GOMB, te weten 10 jaar.

Nr. 59 (van de heren Alain BULTOT en Vincent DE WOLF)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 73, aan het slot van het tweede lid, het volgende toe te voegen :**

« Als de veroordeling volledig of gedeeltelijk betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de kandidaturen, worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft. ».

VERANTWOORDING

De huidige tekst voorziet in geen enkele mogelijkheid tot verkiezing van de huurders die veroordeeld zijn, bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, voor het niet nakomen van hun verplichtingen tegenover de OVM

Het ingediende amendement strekt ertoe onredelijke bestraffing te voorkomen en de verkiezing mogelijk te maken van de huurders die, ten minste zes maanden vóór de datum van indiening van de lijsten met de kandidaten, hun huurschuld volledig hebben betaald en voor zover ze op die datum geen schuld bij de OVM hebben.

« Ces habitations sociales doivent comprendre 50 % au moins de logements comprenant trois chambres au moins. ».

JUSTIFICATION

Dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, l'article 32, 1°, impose à la SLRB la construction ou la rénovation d'habitations sociales.

Dans ce cadre, il convient que la moitié des logements construits ou rénovés par la SLRB soient destinés aux grandes familles, vu la carence actuelle et les plans d'investissement en discussion actuellement.

N° 58 (de M. Yaron PESZTAT)

*Article 3*

**A l'article 162 en projet, à la fin du § 1<sup>er</sup>, remplacer les mots « cinq ans » par les mots « dix ans ».**

JUSTIFICATION

La restriction est trop courte par rapport à l'avantage accordé. De plus, il convient d'aligner le délai sur celui prescrit pour la revente d'un logement SDRB qui est de 10 ans.

N° 59 (de MM. Alain BULTOT et Vincent DE WOLF)

*Article 3*

**A l'article 73 en projet, deuxième alinéa, ajouter in fine :**

« Toutefois si la condamnation porte en tout ou partie sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date. ».

JUSTIFICATION

Le texte actuel ne prévoit aucune possibilité de rédemption pour les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Afin d'éviter une pénalisation disproportionnée, l'amendement vise à permettre l'élection de locataires qui, six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des listes de candidatures, ont intégralement apuré les arriérés locatifs au paiement desquels ils avaient été condamnés et qui, à cette date, ne sont pas débiteurs de la SISP.

Krachtens artikel 6, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 betreffende de adviesraden voor de huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen, moet(en) de lijst(en) van de kandidaten uiterlijk 75 dagen vóór de verkiezing worden ingediend.

Nr. 60 (Subamendement op amendement nr. 9 van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

**De eerste zin van het amendement behouden en de rest van de tekst als volgt te vervangen :**

« *De regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 33.* ».

VERANTWOORDING

Het subamendement strekt ertoe de regeling die in de huidige beheersovereenkomst is vastgesteld, te bestendigen.

Nr. 61 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**Het laatste lid van het ontworpen artikel 46 te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Wij zien niet in hoe de regering een vertegenwoordiger zou kunnen aanwijzen in de raden van bestuur van de OVM's, al was het maar met raadgevende stem. Ofwel tekent het Gewest in op het kapitaal van de maatschappij en is het bijgevolg vertegenwoordigd in de raad van bestuur, ofwel doet het dat niet en is er bijgevolg geen enkele reden om in de raad van bestuur vertegenwoordigd te zijn.

Nr. 62 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**Het laatste lid van het ontworpen artikel 60 te doen vervallen en te vervangen door « *Het stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt beschouwd als goedkeuring van de aanvraag, zonder afbreuk te doen aan de uitoefening van het toezicht.* ».**

VERANTWOORDING

De BGHM en de regering hebben samen 120 dagen om een beslissing te nemen over de aanvraag voor een lening bij derden of voor een hypo-

En vertu de l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2003 relatif aux conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public, la (les) liste(s) de candidatures doi(ven)t être introduit(s) au plus tard le 75<sup>ème</sup> jour avant l'élection.

N° 60 (Sous-amendement à l'amendement n° 9 de M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

**Garder la 1<sup>ère</sup> phrase de l'amendement et remplacer le reste de son texte par :**

« *Le gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 33.* ».

JUSTIFICATION

Le sous-amendement vise à confirmer le mécanisme prévu dans l'actuel contrat de gestion.

N° 61 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Supprimer le dernier alinéa de l'article 46 en projet.**

JUSTIFICATION

Nous ne voyons pas pour quelle mesure le gouvernement pourrait désigner un représentant même avec voix consultative au sein des Conseils d'administrations des SISF. Soit la Région souscrit au capital social d'une SISF et, dans ce cas, elle est représentée au Conseil d'administration, soit elle n'y a aucune part et, dans ce cas, il n'y a aucune raison qu'elle puisse y avoir un représentant.

N° 62 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Supprimer le dernier alinéa de l'article 60 en projet et le remplacer par « *Le silence au terme de ce délai vaut acceptation de la demande sans préjudice de l'exercice de la Tutelle.* ».**

JUSTIFICATION

La SLRB et le gouvernement ont ensemble 120 jours pour statuer sur une demande d'emprunt auprès des tiers ou d'hypothèque. Le silence de



theek. Het stilzwijgen van de BGHM geldt reeds als weigering, terwijl zij 90 dagen heeft om te beslissen. Het stilzwijgen van zowel de regering als van de BGHM is echter totaal onaanvaardbaar en ontnemt de aanvrager de mogelijkheid tot beroep.

Dit amendement strekt ertoe de logica om te keren en de aanvrager niet te laten opdraaien voor de vergetelheid van een derde. Het stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt beschouwd als goedkeuring van de aanvraag, zonder afbreuk te doen aan de uitoefening van het toezicht door de regering.

Nr. 63 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In de Franse tekst van het ontworpen artikel 81, de woorden « pour des durées de cinq ans » te vervangen door de woorden « pour une durée de cinq ans ».**

VERANTWOORDING

Technische correctie om de Franse tekst op de Nederlandse tekst af te stemmen.

Nr. 64 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In § 4 van het ontworpen artikel 85, het woord « kosteloos » te vervangen door de woorden « overeenkomstig de regels vastgesteld door de regering ».**

VERANTWOORDING

Wij vinden het enigszins overdreven dat een overeenkomst die door het fonds en de minister goedgekeurd is ertoe kan leiden dat derden nieuwe administratieve opdrachten kosteloos moeten uitvoeren.

Paragraaf 4 lijkt niet te bepalen dat de gemeente, het OCMW of de vereniging die ijveren voor integratie via de huisvesting geïnformeerd of geraadpleegd worden. Bovendien moeten deze door derden « opgelegde » taken kosteloos volbracht worden. Dit amendement strekt ertoe de regeling van deze kwestie aan de regering over te laten, zonder in de ordonnantie de kosteloosheid van deze prestaties ambtshalve op te leggen.

Nr. 65 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**Een artikel 120bis in te voegen, luidend als volgt :**

« Art. 120bis. – De regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de wer-

la SLRB vaut déjà décision de refus alors qu'elle a 90 jours pour statuer mais le double silence (c.-à-d. celui du gouvernement) est totalement inacceptable et prive le requérant d'un réel recours.

Cet amendement vise à inverser la logique qui est de ne pas préjudicier le requérant pour un acte d'omission causé par un tiers et de considérer que le silence au terme de ce délai vaut acceptation tout en maintenant pour le gouvernement l'exercice de la tutelle.

N° 63 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Dans l'article 81 en projet, remplacer les mots « pour des durées de cinq ans » par les mots « pour une durée de cinq ans ».**

JUSTIFICATION

Correction technique qui vise à aligner le texte français sur le texte néerlandais.

N° 64 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Remplacer, au § 4 de l'article 85 en projet, les mots « à titre gracieux » par les mots « selon les modalités fixées par le gouvernement ».**

JUSTIFICATION

Il nous paraît un peu excessif qu'une convention approuvée par le Fonds et le Ministre puisse produire comme effet de confier à des tiers des tâches administratives nouvelles à titre gracieux.

Le § 4 ne semble pas prévoir que la commune ou le CPAS ou l'association oeuvrant à l'insertion par le logement soient informés ou consultés. De surcroît, ces tâches « imposées » par des tiers doivent être effectuées à titre gracieux. Cet amendement vise à confier au gouvernement le soin de régler la question sans imposer d'office la gratuité des prestations dans l'ordonnance.

N° 65 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Insérer un article 120bis rédigé comme suit :**

« Art. 120bis. – Le gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de

*king van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast. ».*

#### VERANTWOORDING

De wetgever heeft de subsidiëeringswijze van het Observatiecentrum voor de Huisvesting blijkbaar niet vastgesteld, terwijl dit wel geschied is voor de Adviesraad van de Huurders of voor het woningfonds.

Een Observatiecentrum voor de Huisvesting oprichten en bevoegdheden toewijzen is nutteloos zonder financiële middelen. Dit amendement strekt er dus toe de subsidiëering ervan te regelen.

Nr. 66 (van de heer Alain DAEMS, mevrouw Marie-Rose GEUTEN en de heer Michel LEMAIRE)

#### Artikel 3

**In het 5° van het ontworpen artikel 31, na de eerste zin, de volgende zin in te voegen :** « *Die solidariteitstoelage moet hun sociaal tekort voor ten minste 75 % compenseren* ».

#### VERANTWOORDING

De gewestelijke solidariteitstoelage is in 1990 ingevoerd om de derping van huurontvangsten van de OVM's die veelal huurders met lage inkomsten een onderkomen bieden, gedeeltelijk te compenseren.

Het dekkingspercentage van dat sociaal tekort is sinds een aantal jaar vastgesteld op 75 %. Dat percentage wordt eveneens vermeld in de nieuwe regeling voor de beheersovereenkomsten tussen het Gewest en de BGHM en tussen de BGHM en de OVM's.

Het amendement strekt ertoe die gewestelijke steun te blijven toekennen zodat de financiële situatie van de betrokken OVM's, voor wie die gewestelijke steun van het grootste belang is, niet verzwakt wordt.

Nr. 67 (ter vervanging van amendement nr. 56 van de heer Alain DAEMS)

#### Artikel 3

**In het ontworpen artikel 31, 5° :**

- a) **na de woorden** « gewestelijke demografische gegevens » **de woorden** « *en de gewestelijke gegevens betreffende het huidige aanbod van woningen met meer dan drie kamers* » **in te voegen.**
- b) « 15 % » **door** « 40 % » **te vervangen.**
- c) **na de woorden** « met minstens drie kinderen » **de volgende zin in te voegen :** « *Bovendien moet 50 % van de nieuwe woningen in de meerjarige investeringsplannen 3 kamers en meer bevatten.* ».

*l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attribution. ».*

#### JUSTIFICATION

Le législateur semble avoir oublié de prévoir le mode de subventionnement de l'Observatoire de l'Habitat comme il le prévoit pour le Conseil consultatif des locataires ou encore pour le Fonds du Logement.

Créer un Observatoire de l'Habitat, le doter d'attributions sans le pouvoir de moyens financier est inutile. Cet amendement a donc pour objet de prévoir son subventionnement.

N° 66 (de M. Alain DAEMS, Mme Marie-Rose GEUTEN et M. Michel LEMAIRE)

#### Article 3

**Au 5° de l'article 31 en projet, à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa, ajouter les mots** « *laquelle doit compenser leur déficit social à concurrence de 75% au moins* ».

#### JUSTIFICATION

L'allocation régionale de solidarité a été instaurée en 1990 afin de compenser partiellement la perte de recettes locatives enregistrée par les SISP qui accueillent majoritairement des locataires à bas revenus.

Le taux de couverture de ce déficit social est fixé à 75% depuis plusieurs années. Il figure également dans le nouveau régime de contrats de gestion Région-SLRB et SLRB-SISP.

L'amendement vise à pérenniser cette intervention régionale de manière à éviter de fragiliser la situation financière des SISP concernées, pour lesquelles cette intervention régionale est essentielle.

N° 67 (en remplacement de l'amendement n° 56 de M. Alain DAEMS)

#### Article 3

**A l'article 31 en projet, au 5° :**

- a) **ajouter, après les mots** « données démographiques régionales », **les mots** « *et des données régionales relatives à l'offre actuelle du logement de plus de trois chambres* ».
- b) **remplacer** « 15 % » **par** « 40 % ».
- c) **insérer, suite aux mots** « à celles qui ont au moins trois enfants. », **la phrase suivante :** « *En outre, dans les plans d'investissement pluriannuels de chaque SISP, 50 % des nouveaux logements doivent comporter 3 chambres et plus.* ».

## VERANTWOORDING

Het gebrek aan grote woningen is een belangrijke oorzaak van de crisis in de huisvestingssector.

Grote gezinnen met een beperkt inkomen vinden in het openbare aanbod geen woning tegen een redelijke huurprijs.

De wachtlijst voor grote woningen is nog langer dan die voor kleine woningen.

De wachtlijsten geven echter een beperkt beeld van het probleem. Het personeel van de OVM's moet de mensen die om informatie vragen er immers regelmatig op wijzen dat er helemaal geen zeer grote woningen ter beschikking zijn, met als gevolg dat die mensen zich niet inschrijven.

Deze grote gezinnen zoeken dan maar een privé-woning tegen een redelijke huurprijs, maar die te klein is.

Een en ander heeft tot gevolg dat deze mensen in mensonwaardige omstandigheden moeten leven en dat de prijzen voor woningen met twee tot drie kamers de pan uitrijzen.

Volgens de Staatssecretaris <sup>(1)</sup> blijkt uit de statistieken vastgesteld op 31 december 1997 dat slechts 21,9 % van de sociale woningen 3 kamers bevat, 3,4 % 4 kamers en 0,7 % 5 kamers en meer. Volgens de Staatssecretaris daalt dit percentage daar het 3 jaar tevoren nog 29,1% bedroeg.

Volgens het beheerscontract moet 40% van de sociale woningen echter uit grote woningen bestaan.

Het niet toepassen van die quota van 40 % zou volgens de Staatssecretaris te wijten zijn aan het feit dat die quota te vaag is. Hij wil tot besluit stimulerende en gepaste maatregelen vinden.

Het voorgestelde amendement verhoogt het minimumpercentage voor grote woningen tot 40 % opdat het aanbod van dat soort woningen voldoet aan de vraag zoals bepaald in het beheerscontract.

Elke OVM moet bovendien in haar meerjarig investeringsplan inschrijven dat 50 % van de nieuwe woningen 3 of meer kamers bevat, teneinde de huidige achterstand in te halen.

Nr. 68 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mostafa OUEZEKHTI en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**Het ontworpen artikel 123 te vervangen door de eerste paragraaf van het ontworpen artikel 124.**

## VERANTWOORDING

Dit artikel is reeds te vinden in de Huisvestingscode, te weten artikel 23 van de ordonnantie van 17 juli 2003.

(1) Bulletin van de interpellaties en mondelinge vragen nr. 34 (1999-2000).

## JUSTIFICATION

Le manque de grands logements est un élément déterminant de la crise du logement.

Les grandes familles disposant de peu de revenus ne peuvent trouver de logement à loyer abordable dans l'offre publique.

L'attente pour ces grands logements est plus longue encore que pour les petits logements.

Pourtant, les listes d'attente ne donnent qu'une vue partielle du problème car le personnel des SISF indique régulièrement l'absence totale de logement de très grande taille aux personnes qui s'informent, les amenant à renoncer à s'inscrire.

Ces grands ménages se tournent alors vers le marché privé et occupent des logements financièrement abordables mais de taille inadaptée.

Ceci a pour effet de rendre indignes les conditions de vie de ces personnes et de pousser à la hausse les prix des logements de deux à trois chambres.

Selon le secrétaire d'Etat (1) les statistiques arrêtées au 31 décembre 1997 indiquent que, au sein du parc de logements sociaux, seuls 21,9% des logements comprennent 3 chambres, 3,4 % 4 chambres et 0,7 % 5 chambres et plus. Selon le secrétaire d'Etat, ce taux est par ailleurs en diminution, puisque 3 ans plus tôt il était à 29,1 %.

Or, le contrat de gestion impose que les grands logements doivent occuper 40 % du parc social.

La non-application de ce quota de 40 % serait imputable, selon le secrétaire d'Etat, au caractère trop vague de ce quota. Et de conclure par sa volonté de trouver des incitants et des mesures appropriées.

L'amendement proposé augmente le taux minimum exigé de grands logements à 40 %, afin que l'offre de ce type de logement rencontre enfin la demande, comme le prévoit le contrat de gestion.

Par ailleurs, chaque SISF devra prévoir dans son plan pluriannuel d'investissement que 50 % des nouveaux logements comportent 3 chambres ou plus, afin de rattraper le passif actuel.

N° 68 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mostafa OUEZEKHTI et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**Remplacer l'article 123 en projet par le premier paragraphe de l'article 124 en projet.**

## JUSTIFICATION

Cet article est déjà présent dans le Code du Logement, à savoir l'article 23 de l'ordonnance du 17 juillet 2003.

(1) Bulletin des interpellations et questions orales n° 34 (1999-2000).

Nr. 69 (van de heren Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mostafa OUEZEKHTI en mevrouw Michèle CARTHÉ)

*Artikel 3*

**§ 1 te schrappen van het ontworpen artikel 124.**

VERANTWOORDING

Dit amendement gaat samen met amendement nr. 68.

Nr. 70 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**Aan het slot van § 3 van het ontworpen artikel 90 de volgende zin in te voegen :**

*« Er kan rekening worden gehouden met de verschillen in huur binnen het Gewest ».*

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 71 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In § 1, 1° van het ontworpen artikel 93, de woorden « Een derde » te vervangen door de woorden « Vijftien procent ».**

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 72 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 92, 3°, laatste zin van het eerste lid, na de woorden « toezicht op het sociaal doel » de woorden « en objectiviteit bij de toewijzing van een woning » in te voegen.**

N° 69 (de MM. Alain BULTOT, Jean-Pierre CORNELISSEN, Mostafa OUEZEKHTI et Mme Michèle CARTHÉ)

*Article 3*

**Supprimer le § 1 de l'article 124 en projet.**

JUSTIFICATION

Cet amendement va de pair avec l'amendement n° 68.

N° 70 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**Insérer à la fin du § 3 de l'article 90 en projet la phrase suivante :**

*« Il peut être tenu compte des variations de loyer intra-régionales ».*

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 71 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 93 en projet, au § 1<sup>er</sup>, 1°, remplacer les mots « Toutefois, un tiers des habitations ... » par les mots « Toutefois, 15 % des habitations ... ».**

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 72 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 92 en projet, au 3°, à la dernière phrase du premier alinéa, après les mots « contrôle de la finalité sociale », insérer les mots « et d'objectivité des attributions de logement ».**

## VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 73 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 104, § 1 te vervolledigen met de volgende zin :** « *De voorstellen van wijziging die de Adviesraad heeft gedaan en het gevolg dat de Regering eraan geeft, worden schriftelijk verantwoord in het parlementaire verslag.* ».

## VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 74 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 115, § 2, het 2° te vervolledigen met de woorden** « *en uitsluitend voor een goed dat in het Brusselse Gewest is gelegen.* ».

## VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 75 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het hoofdstuk 9 van titel IV van de ontworpen Huisvestingscode (ontworpen artikelen 121 en 122), in het opschrift van het hoofdstuk en in de betrokken artikelen, de woorden** « *centraal huisvestingsloket* » **te vervangen door de woorden** « *Informatiecentrum voor de Huisvesting* ».

## VERANTWOORDING

Gemeentelijke decentralisatie is wenselijk. De benaming « *centraal loket* » zou derhalve verwarrend kunnen zijn.

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 73 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 104 en projet, compléter le § 1<sup>er</sup> par la phrase suivante :** « *Les propositions de modifications faites par le conseil consultatif et le sort qui leur est fait par le gouvernement font l'objet d'une justification écrite intégrée au rapport parlementaire.* ».

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 74 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 115 en projet, compléter le § 2, 2°, par les mots** « *pour un bien situé en Région bruxelloise uniquement* ».

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 75 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**Au chapitre 9 du titre IV du Code du Logement en projet (articles 121 et 122 en projet), remplacer, dans l'intitulé du chapitre, et aux articles concernés, les mots** « *Guichet unique du Logement* » **par les mots** « *Centre d'information du Logement* ».

## JUSTIFICATION

Des décentralisations communales sont souhaitables. Dès lors, l'appellation « *Guichet unique* » sera source de confusion.

Nr. 76 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 133, een 6° toe te voegen luidend :**

« 6° – huursubsidies ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 77 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 164, punt 1 te vervangen door de volgende tekst :**

« 1. geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de regering vastgesteld bedrag ».

VERANTWOORDING

De gewone berekening van de inkomsten is gebaseerd op het aanslagbiljet betreffende het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het verlijden van de akte. Dat is geen goed systeem voor de berekening van de inkomsten, omdat soms subsidies gegeven worden aan gezinnen die ze niet meer nodig hebben, ten koste van andere.

Indien daarvoor geen bevredigende oplossing gevonden wordt, is het evenwel niet aangewezen om een en ander in de ordonnantie op te nemen.

Nr. 78 (van de heer Alain DAEMS)

*Artikel 3*

**In het ontworpen artikel 164, punt 2, de woorden « onroerende goederen » te vervangen door de woorden « onroerend goed ».**

VERANTWOORDING

Het in het ontwerp voorgestelde artikel lijkt toe te staan dat men de volle eigendom van een onroerend goed heeft en tegemoetkomingen voor de middelgrote woningen geniet. Dat is niet wenselijk.

N° 76 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**A l'article 133 en projet, ajouter un 6°, rédigé comme suit :**

« 6° – *d'intervention dans le loyer* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 77 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 164 en projet, remplacer le point 1 par le texte suivant :**

« 1. *ne pas bénéficier de revenu excédant une somme déterminée par le gouvernement* ».

JUSTIFICATION

Le système habituel de calcul des revenus est l'avertissement/extrait de rôle relatif à l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte. C'est un système insatisfaisant de mesure des revenus, qui conduit parfois à octroyer des moyens publics à des ménages qui n'en ont plus besoin, au détriment d'autres.

Si cette insatisfaction ne trouve pas de solution évidente, il est néanmoins peu indiqué de l'inscrire dans l'ordonnance.

N° 78 (de M. Alain DAEMS)

*Article 3*

**A l'article 164 en projet, au point 2, remplacer les mots « biens immeubles » par les mots « bien immeuble ».**

JUSTIFICATION

L'article tel que proposé dans le projet semble autoriser la pleine propriété d'un bien immeuble en plus des aides au titre du logement moyen. Ceci n'est pas souhaitable.



Nr. 79 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 3*

**In titel VIII van de ontworpen Huisvestingscode, een nieuwe afdeling 6 in te voegen, met als opschrift « Beroep » en een nieuw artikel 175bis in te voegen luidend als volgt :**

*« Art. 175bis (nieuw)*

*In geval van betwisting betreffende de toepassing van deze ordonnantie, wordt bij de regering beroep ingesteld. De regering stelt de nadere regels voor de toepassing ervan vast. ».*

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

N° 79 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 3*

**Insérer, au titre VIII du Code du Logement en projet, une nouvelle section 6 intitulée « Recours », comportant un article 175bis nouveau, rédigé comme suit :**

*« Art. 175bis (nouveau)*

*En cas de contestation concernant l'application de la présente ordonnance, un recours est ouvert auprès du gouvernement. Le gouvernement en arrête les modalités d'application. ».*

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

## Bijlagen

### Bijlage 1

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING  
BETREFFENDE HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE  
MET BETREKKING TOT DE HUISVESTINGSCODE VAN  
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (tweede deel)

Gelet op de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het uitvoeringsbesluit van 25 april 2002 geeft de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in plenaire vergadering bijeen op 12 december 2002, na bespreking van het document « Ontwerpordonnantie met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (tweede deel) », het volgend advies:

De Adviesraad verheugt zich over het streven van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om nieuwe bepalingen in te voeren die het materialiseren van het recht op een behoorlijke woning moeten vergemakkelijken en verleent een gunstig advies aan de voorgelegde ontwerpordonnantie, mits rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen:

#### Voorafgaande opmerking :

De Adviesraad betreurt de moeilijke omstandigheden en de te korte termijnen die hem opgelegd werden door de Regering om een advies te geven over een tekst met de belangrijkheid en de omvang van de toekomstige Huisvestingscode.

#### Algemene opmerkingen :

De Adviesraad vraagt de wetgever er over te waken elk juridisch vacuüm te vermijden dat zich zou kunnen voordoen met betrekking tot de uitvoeringsbesluiten van de op heden nog van kracht zijnde ordonnanties op de dag dat deze ordonnanties opgeheven worden door de Huisvestingscode. Daarenboven vestigt de Adviesraad de aandacht op het feit dat de op heden nog van kracht zijnde ordonnanties opgeheven zullen worden door de Huisvestingscode en dat de op dit moment van kracht zijnde teksten moeten opgenomen worden in de toekomstige Huisvestingscode, ofwel als zodanig (wat niet altijd het geval is), ofwel middels wijzigingen gestemd volgens de gebruikelijke legistische weg.

Meerdere leden van de Adviesraad vinden dat het feit dat bepaalde delen van het voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode sterk gedetailleerd zijn terwijl andere het helemaal niet zijn, een probleem is. Meerdere leden betreuren daarenboven dat het Kabinet van de Heer Staatssecretaris belast met de Huisvesting de resultaten van het Interministerieel comité voor Huisvesting, dat momenteel werkt aan de opstelling van een algemeen plan voor de huisvesting, niet afwacht.

De Adviesraad vraagt om na te gaan of het niet pertinent zou zijn om alle financiële bedragen die voorkomen in het voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode te indexeren.

Meerdere leden van de Adviesraad menen, en betreuren, dat de status die aan het voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode, evenals aan de er op betrekking hebbende uiteenzetting van de motieven, een exclusief wettelijke status is. Deze leden zouden wensen dat het voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode een programmatie van de politieke prioriteiten bevat waaruit dan een zekere coördinatie van de verschillende instellingen voor huisvesting voortvloeit.

Meerdere leden denken dat er een aantal actoren of voorzieningen ontbreken in dit voorontwerp van ordonnantie van Huisvestingscode.

Twee leden vrezen dat het terzelfdertijd behandelen van de twee delen van voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode, het risico in

## Annexes

### Annexe 1

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT  
AU SUJET DE L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
RELATIF AU CODE DU LOGEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (deuxième partie)

Vu l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et son arrêté d'exécution du 25 avril 2002, le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni en séance plénière le 12 décembre 2002, émet l'avis suivant sur base de l'examen du document intitulé « Avant-projet d'ordonnance relatif au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2me partie) ».

Le Conseil se réjouit de la volonté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale de mettre en place des dispositions nouvelles qui devraient faciliter la matérialisation du principe du droit au logement et émet un avis favorable sur le projet d'ordonnance qui lui est soumis moyennant les remarques suivantes.

#### Remarque préliminaire :

Le Conseil déplore les conditions difficiles et les délais trop courts qui lui sont imposés par le Gouvernement pour remettre un avis sur un texte de l'importance et de l'envergure du futur Code du Logement.

#### Remarques générales :

Le Conseil demande au législateur de veiller à éviter tout vide juridique qui pourrait advenir par rapport aux arrêtés d'application des ordonnances aujourd'hui en vigueur, le jour où ces ordonnances seront abrogées par le Code du Logement. En outre, le Conseil attire l'attention sur le fait que les ordonnances encore en vigueur aujourd'hui seront abrogées par le futur Code du Logement et que les textes actuellement en vigueur doivent donc soit être repris tels quels dans le futur Code du Logement (ce qui n'était pas toujours le cas), soit moyennant changements votés par la voix législative classique.

Plusieurs membres du Conseil trouvent que le fait que certaines parties de l'avant-projet d'ordonnance du Code du Logement sont fort détaillées alors que d'autres ne le sont pas du tout pose problème. Plusieurs membres regrettent en outre que le Cabinet du Secrétaire d'État au logement n'attende pas les résultats du Comité interministériel du logement qui travaille actuellement sur l'élaboration d'un plan général du logement.

Le Conseil demande de vérifier la pertinence d'indexer tous les montants financiers qui figurent dans l'avant-projet d'ordonnance du Code du Logement.

Plusieurs membres du Conseil estiment, et regrettent, que le statut donné à l'avant-projet d'ordonnance du Code du Logement, de même qu'à l'exposé des motifs y relatif, soit un statut exclusivement légal. Ces membres souhaiteraient que l'avant-projet d'ordonnance du Code du Logement comporte une programmation des priorités politiques de laquelle découlerait une certaine coordination entre les différentes institutions du logement.

Plusieurs membres pensent qu'il manque certains acteurs et/ou dispositifs dans cet avant-projet d'ordonnance du Code du Logement.

Deux membres craignent que traiter les deux parties de l'avant-projet d'ordonnance du Code du Logement en même temps risque de retarder

zich houdt dat het stemmen van de uitvoeringsbesluiten van het eerste deel van het voorontwerp zal vertraagd worden. Deze leden menen dat de inwerkingtreding van het eerste deel dringend is daar dit deel vernieuwend is en derhalve de huisvestingsituatie kan verbeteren.

Een groot aantal leden meent dat er een andere uitdrukking moet gevoonden worden voor « voogdijoverheid », en dit ondermeer voor de instanties als bijvoorbeeld de GOMB. Deze leden zijn voorstander van een herdefiniëren van de term « voogdijoverheid » en van de opsomming van de middelen van controle en sanctionering.

Meerdere leden wensen, betreffende de structuur van het tweede deel, de tekst in twee delen op te splitsen: de titel « Sociale Huisvesting » moet gevolgd worden door de « overheden » van de sociale huisvesting en de titel « Middelgrote Woningen » moet gevolgd worden door de « overheden » van de middelgrote woningen.

Een lid stelt voor de termen « middelgrote woning » te vervangen door « woning voor middelgrote inkomsten ».

In aansluiting op de vaststelling dat enkel de gezinnen met hogere middelgrote inkomsten toegang hebben tot de middelgrote woningen, ontspint er zich een debat over de pertinentie of de impertinentie van de invoering van een bodem, en niet enkel een plafond, voor de middelgrote woningen. Dit zou moeten gepaard gaan met een systeem van hulp dat er in zou bestaan dat de personen die zich binnen de schijf (plafond/bodem) bevinden, maar die niet over de middelen beschikken om toegang te krijgen tot een middelgrote woning, geholpen worden om toegang te krijgen tot deze middelgrote woningen.

De Adviesraad vraagt na te gaan, en dit voor het geheel van het voorontwerp van ordonnantie van Huisvestingscode (delen I en II) of er wel degelijk een overeenstemming is tussen de definities en de teksten, alsook tussen de Franse versie en de Nederlandse versie.

Een lid wenst dat de huren van het Woningfonds berekend zouden worden op basis van de inkomsten van de huurdersgezinnen.

Een lid wenst dat de Huisvestingscode hulp zou voorzien voor private rechtspersonen. Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 9 stemmen tegen en 1 onthouding.

De Adviesraad vestigt de aandacht van de wetgever op de samenhang van de gebruikte woordenschat, ondermeer betreffende de termen « logement » en « habitation » (zie bijvoorbeeld artikel 117) die niet gedefinieerd zijn en dit zouden moeten zijn in het begin van de Huisvestingscode.

De Adviesraad vestigt de aandacht op het probleem van de vervanging van de vertegenwoordigers die de Adviesraad voor Huisvesting verlaten, ofwel omdat zij niet meer werken in de structuur die hen de hoedanigheid van raadslid gaf, ofwel omdat zij vervangen willen worden.

#### Commentaar bij de artikelen :

Men zal vaststellen dat, naargelang van het tijdstip van de stemmingen het aantal deelnemers hieraan varieert, maar dat het vereiste quorum steeds bereikt werd. Ter herinnering weze vermeld dat artikel 6, § 7 van het Huishoudelijk Reglement van de Adviesraad voor Huisvesting bepaalt dat de beslissingen genomen worden door een absolute meerderheid van de aanwezige leden.

#### TITEL I ALGEMENE BEPALINGEN

##### Artikel 2, 4°

De Adviesraad vraagt de samenhang na te gaan met de benaming van titel II.

le vote des arrêtés d'application de la première partie de l'avant-projet. Ces membres estiment que c'est la première partie qui est novatrice et susceptible d'améliorer la situation du logement, et dont l'entrée en vigueur est donc urgente.

Un grand nombre de membres estime qu'il faut trouver un autre vocable pour « autorité de tutelle », et ce, notamment pour les dispositifs tels que la S.D.R.B. par exemple. Ces membres sont favorables à une redéfinition du vocable « autorité de tutelle » et à l'énonciation de moyens de contrôle et de sanction.

Au niveau de la structure de cette deuxième partie d'avant-projet, plusieurs membres souhaitent articuler le texte en deux : le titre « Logement social » doit être suivi des « autorités » du logement social et le titre « Logement moyen » doit être suivi des « autorités » du logement moyen.

Un membre propose de remplacer les termes « logement moyen » par les termes « logement pour revenus moyens ».

Devant le constat suivant lequel seuls les ménages à revenus moyens supérieurs ont accès aux logements moyens, un débat naît sur la pertinence ou l'impertinence de fixer un plancher, et pas seulement un plafond, au logement moyen, assorti d'un système d'aide. Le système d'aide consisterait à ce que les personnes qui sont dans la tranche (plafond/plancher) mais qui n'ont pas les moyens d'accéder au logement moyen soient aidées pour y accéder.

Le Conseil demande de vérifier, pour l'ensemble de l'avant-projet de Code du Logement (parties I et II) s'il y a bien concordance entre les définitions et les textes, ainsi qu'entre la version en Français et la version en Néerlandais.

Un membre souhaite que les loyers du Fonds du Logement soient calculés en fonction des revenus des ménages locataires.

Un membre souhaite que le Code du Logement prévoit des aides pour les personnes morales de droit privé. Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 9 voix contre et 1 abstention.

Le Conseil attire l'attention du législateur sur la cohérence du vocabulaire utilisé, notamment les termes « logement » et « habitation » (v. p. ex. article 117) qui ne sont pas définis et devraient l'être au début du Code du Logement.

Le Conseil attire l'attention sur le problème du remplacement des représentants qui quittent le Conseil Consultatif du Logement, soit parce qu'ils ne travaillent plus dans la structure qui leur donnait la qualité de conseiller, soit parce qu'ils veulent être remplacés.

#### Commentaires article par article :

On remarquera que, selon les moments des votes, les participants à ceux-ci voient leur nombre évoluer tout en restant conforme au quorum exigé. On rappellera par ailleurs que l'article 6, § 7 du règlement d'intérieur du Conseil Consultatif du Logement stipule que les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents.

#### TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 2, 4°

Le Conseil demande de vérifier la concordance avec la dénomination du titre II.

*Artikel 2, 11°*

De Advies raad vraagt de samenhang na te gaan tussen de definites van de term « gezin » in dit artikel en in het eerste deel van het voorontwerp van ordonnantie betreffende de Huisvestingscode.

*Artikel 2, 12°*

De Adviesraad stelt voor om artikel 12, 12° in volgende zin te wijzigen : « Maatschappelijke baten van de OVM: het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM en de jaarlijkse totale basishuurprijzen ». De Adviesraad meent dat de definitie die voorkomt in het voorontwerp van ordonnantie van de Huisvestingscode de definitie van maatschappelijk deficit is.

TITEL II  
DE OVERHEDEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

HOOFDSTUK 1  
De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

*Artikel 7, § 2*

Een lid merkt op dat deze paragraaf in vraag gesteld werd in de Regeeringsverklaring. De meerderheid van de Adviesraad vraagt de schrapping van deze tweede paragraaf. Toch is een ander lid gekant tegen de schrapping van deze paragraaf en hij wenst dat, indien deze paragraaf niet behouden blijft, de aanduiding van 5 waarnemers door de federatieve entiteiten zou opgenomen worden.

De meerderheid van de Adviesraad wenst dat de overlegorganen tussen de OVM en de BGHM geformaliseerd worden in de Huisvestingscode.

De Adviesraad vraagt de Regering na te denken over de oprichting van een overlegorgaan tussen de OVM, de BGHM en vertegenwoordigers van de sociale huurders.

*Artikel 10, 5°*

Een lid wenst dat de termen « moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. » vervangen worden door « moet worden ingericht als woningen met vier kamers en meer ».

Een ander lid merkt op dat, voor de eerstvolgende jaren, de politiek van sociale huisvesting een politiek van renovatie en niet van structurele wijziging van de woningen zal zijn. De Adviesraad bestatigt dat het gebrek aan grote woningen (sociale en privé) problematisch is te Brussel. Eerder dan het voorontwerp van Huisvestingscode nu te amenderen beslist de Adviesraad een werkgroep op te richten, die een op eigen initiatief uitgebracht advies moet geven tegen juni 2003, zodat de resultaten nog kunnen geïntegreerd worden in de toekomstige Huisvestingscode.

Meerdere leden vinden dat « meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen » (laatste zin van 5°) moet geschrapt worden. Een ander lid vindt dat, indien het hier voormelde deel van de zin behouden wordt, « in overleg met de huurders » moet toegevoegd worden.

*Artikel 10, 9°*

De Adviesraad meent dat het 9°, zoals het nu geformuleerd is, aanleiding kan geven tot een verschil in interpretatie (ondermeer deze dat de huurder rechtstreeks bij de BGHM een klacht kan indienen zonder eerst via de OVM te gaan). De Adviesraad stelt derhalve voor te preciseren dat het 9° in verband staat met artikel 45 van het voorontwerp van Huisvestingscode (artikel 30 van de op heden van kracht zijnde Huisvestingscode).

*Article 2, 11°*

Le Conseil demande de vérifier la concordance entre les définitions du terme « ménage » dans le présent article et dans la première partie de l'avant-projet d'ordonnance relatif au Code du Logement.

*Article 2, 12°*

Le Conseil suggère de remplacer l'article 2, 12° comme suit : « boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel. » Le Conseil estime que la définition formulée dans l'avant-projet d'ordonnance relative au Code du Logement est celle du déficit social.

TITRE II  
DES AUTORITES COMPETENTES EN MATIERE DE LOGEMENT

CHAPITRE 1<sup>er</sup>  
La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

*Article 7, § 2*

Un membre rappelle que dans la déclaration gouvernementale, ce paragraphe est remis en question. La majorité du Conseil demande la suppression de ce paragraphe 2. Toutefois un autre membre est opposé à la suppression de ce paragraphe et souhaite que, si ce paragraphe est annulé, soit ajoutée la désignation de 5 observateurs par les entités fédératives.

La majorité du Conseil souhaite que les organes de concertation entre les S.I.S.P. et la S.L.R.B. soient formalisés dans le Code du Logement.

Le Conseil demande au Gouvernement de réfléchir sur la mise sur pied d'un organe de concertation entre les S.I.S.P., la S.L.R.B. et des représentants des locataires sociaux.

*Article 10, 5°*

Un membre souhaite remplacer les termes « soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants » par « soit aménagée en logements de quatre chambres et plus ».

Un autre membre rappelle que pour les quelques années à venir, la politique du logement social sera une politique de rénovation et pas de modification structurelle des logements. Le Conseil admet que le manque de grands logements (sociaux et privés) est problématique à Bruxelles et, plutôt que d'amender l'avant-projet de Code du Logement maintenant, décide de mener un groupe de travail, qui devra donner un avis d'initiative pour juin 2003, de sorte à pouvoir intégrer les résultats dans le futur Code du Logement.

Plusieurs membres trouvent qu'il faut supprimer « notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel » (dernière phrase du 5°). Un autre membre trouve que si la partie de phrase ci-avant est maintenue, il faut y ajouter : « en concertation avec les locataires ».

*Article 10, 9°*

Le Conseil estime que, libellé comme tel, ce 9° est sujet à interprétation (notamment celle que le locataire pourra directement se plaindre auprès de la SLRB, sans passer d'abord par la SISP). Le Conseil suggère donc de préciser que ce 9° se rapporte à l'article 45 de l'avant-projet de Code du Logement (article 30 du Code du Logement actuellement en vigueur).

*Artikel 10, 10°*

Een lid wenst « , hun verenigingen » in te lassen tussen « de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders » en « en de maatschappij ».

Een lid wenst dat de wetgever termijnen preciseert met betrekking tot de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur. Meerdere leden vragen dat de term « nodige infrastructuur » gedefinieerd wordt.

*Artikel 11, 1°, eerste zin*

Een lid wenst dat de term « niet uitvoeren » vervangen wordt door de term « niet realiseren ».

*Artikel 12, 2°, zevende regel*

De Adviesraad wenst dat de term « ruimtelijk » geschrapt wordt uit de tekst.

*Artikel 17, 10°*

De Adviesraad wenst dat 10° vervuld wordt met de woorden « van dit reglement ».

**HOOFDSTUK 2  
De openbare vastgoedmaatschappijen**

*Artikel 23, § 3*

De Adviesraad wenst dat, in de Franse tekst, de initialen « O.I.P. » vervangen worden door « Organismes d'Intérêt Public ».

*Artikel 23, § 4*

Een lid wenst dat in de Huisvestingscode niet zou voorzien worden in de mogelijkheid voor een OVM om de sector te verlaten.

*Artikel 25, 1ste lid, eerste zin*

De Adviesraad wenst dat, in de Franse tekst, de term « ou » wordt ingelast tussen « les communes » en « les centres publics d'aide sociale ».

*Artikel 25, tweede lid, derde regel*

De Adviesraad wenst dat de term « en » vervangen wordt door de term « of ».

*Artikel 29*

De Adviesraad wenst dat de term « opeenvolgend » ingelast wordt tussen « drie jaar » en « uitoefenen ».

*Artikel 34, 3de en 4de lid*

De Adviesraad wenst de termijn van 20 dagen te vervangen door een termijn van 30 dagen.

*Artikel 34, 4de lid*

Een lid wenst de term « bevestigd » te vervangen door « vernietigd ». Dit voorstel wordt verworpen met 3 stemmen voor, 5 stemmen tegen en 6 onthoudingen.

*Article 10, 10°*

Un membre veut ajouter « , leurs associations » entre « promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires » et « et les SISP ».

Un membre souhaite que le législateur précise des délais par rapport à la mise à disposition d'infrastructures nécessaires. Plusieurs membres demandent que les termes « infrastructures nécessaires » soient définis.

*Article 11, 1°, première ligne*

Un membre souhaite que le terme « n'exécutent pas » soit remplacé par le terme « ne réalisent pas ».

*Article 11, 2°, huitième ligne*

Le Conseil souhaite que les termes « du territoire » soient retirés du texte.

*Article 17, 10°*

Le Conseil souhaite que le 10° soit complété par les mots « dudit règlement ».

**CHAPITRE 2  
Les sociétés immobilières de service public**

*Article 23, § 3*

Le Conseil souhaite que les initiales « O.I.P. » soient remplacé par « Organismes d'Intérêt Public ».

*Article 23, § 4*

Un membre souhaite que le Code du Logement ne prévoit pas qu'une SISP puisse sortir du service public.

*Article 25, 1<sup>er</sup> alinéa, troisième ligne*

Le Conseil souhaite que le terme « ou » soit ajouté entre « les communes » et « les centres publics d'aide sociale ».

*Article 25, deuxième alinéa, deuxième ligne*

Le Conseil souhaite que le terme « et » soit remplacé par le terme « ou ».

*Articles 29*

Le Conseil souhaite ajouter les termes « consécutivement » après « plus de trois ans ».

*Article 34, 3<sup>me</sup> et 4<sup>me</sup> alinéas*

Le Conseil souhaite remplacer le délai de 20 jours par un délai de 30 jours.

*Article 34, 4<sup>me</sup> alinéa*

Un membre veut remplacer le terme « confirmée » par le terme « annulée ». Cette proposition est rejetée avec 3 voix pour, 5 voix contre et 6 abstentions.

*Artikel 35, laatste lid*

De Adviesraad wenst dat, menende dat dit niet de geëigende plaats is, dit lid niet opgenomen wordt in de Huisvestingscode.

*Artikel 36, 2°, laatste drie regels*

Meerdere leden wensen de laatste drie regels (« meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard ») te schrappen. De Adviesraad meent dat deze uitgaven moeten geput worden uit het budget voor cultuur en niet dit van de huisvesting. Ter informatie, het gaat over een vierjarig budget van 80.000.000 BEF of 1.983.148 euro, wat neerkomt op 20 leningen bij het Woningfonds of de bouw van 17 à 20 sociale woningen.

*Artikel 36, 4°*

De Adviesraad wijst op een vergissing: de termen « afdeling 4 van dit hoofdstuk » moet vervangen worden door « afdeling 5 van het eerste hoofdstuk ».

*Artikel 36, 6°*

De Adviesraad wenst op het einde van 6° de termen « onverminderd de bepalingen van een eventueel afgesloten beheerovereenkomst tussen de OVM en de BGHM » toe te voegen.

*Artikel 40*

(opmerking geformuleerd door meerdere leden bij de lectuur van artikel 115) Meerdere leden wensen dat in artikel 40 een paragraaf 2 wordt ingelast die bepaalt dat er een gedeeltelijke subsidiëring moet voorzien worden in het kader van de investeringskredieten, zowel in verband met de oprichting als in verband met de renovatie van woningen.

*Artikel 43, lid 2*

De termen « et que si » in het Frans betekenen het omgekeerde van de term « behalve » in het Nederlands. De Adviesraad vraagt een verificatie.

*Artikel 45, eerste lid*

Een lid wenst dat, en dit minstens in de commentaar over het artikel, het feit dat « Elke betrokkene » zowel de fysieke personen als de rechtspersonen betreft, zou opgenomen worden. Dit zelfde lid verkiest echter dat de opmerking zou gepreciseerd worden in dit eerste lid. Dit tweede voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 6 stemmen tegen en 6 onthoudingen.

Een ander lid stelt voor de Regering te vragen een beschikking betreffende de vertegenwoordiging van de klagers bij de OVM in te lasen. Dit voorstel wordt aangenomen met 11 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

*Artikel 45, tweede lid*

De Adviesraad vindt dat dit lid tot interpretatieve aanleiding kan geven (voorafgaand aan wat ?) en stelt derhalve voor dit lid te verplaatsen op het einde van het volgende lid, na een puntkomma. (« ...als gegrond beschouwd; de sociaal afgevaardigde... »).

*Article 35, dernier alinéa*

Le Conseil souhaite que cet alinéa ne figure pas dans le Code du Logement, estimant que ce n'est pas l'endroit.

*Article 36, 2°, trois dernières lignes*

Plusieurs membres souhaitent supprimer ces 3 dernières lignes (« notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel ») estimant que ces dépenses doivent provenir du budget de la culture et pas de celui du logement. Pour information, il s'agit d'un budget quadriennal de 80.000.000 BEF soit 1.983.148 EUR, ce qui équivaut à 20 prêts du Fonds du Logement ou à la construction de 17 à 20 nouveaux logements sociaux...

*Article 36, 4°*

Le Conseil pointe une erreur : il faut remplacer les termes « section 4 du présent chapitre », par les termes « section 5 du chapitre premier ».

*Article 36, 6°*

Le Conseil souhaite ajouter, à la fin du 6°, les termes « sans préjudice aux dispositions d'un éventuel contrat de gestion avenant entre la SISF et la SLRB ».

*Article 40*

(remarque formulée par plusieurs membres à la lecture de l'article 115) Plusieurs membres souhaitent que soit ajouté, à l'article 40, un § 2 selon lequel il faut prévoir une subvention partielle dans le cadre des crédits à l'investissement tant par rapport à la réalisation que par rapport à la rénovation de logements.

*Article 43, alinéa 2*

Les termes « et que si » en français signifient l'inverse du terme « behalve » en néerlandais. Le Conseil demande une vérification.

*Article 45, premier alinéa*

Un membre souhaite que soit intégré au moins dans le commentaire de l'article le fait que « toute personne » recouvre aussi bien les personnes physiques que morales. Mais ce même membre préférerait que sa remarque soit précisée dans ce premier alinéa. Cette deuxième proposition est rejetée avec 2 voix pour, 6 voix contre et 6 abstentions.

Un autre membre propose de demander au gouvernement d'insérer une disposition sur la représentation des plaignants dans les SISF. Cette proposition est acceptée avec 11 voix pour, 0 voix contre et 3 abstentions.

*Article 45, deuxième alinéa*

Le Conseil trouve que cet alinéa est sujet à interprétation (préalablement à quoi ?) et suggère de déplacer cet alinéa à la fin de l'alinéa suivant, après un point virgule (« ... comme étant recevable; le délégué social ... »).



*Artikel 45, vierde lid*

De Adviesraad signaleert een grammaticale fout en stelt voor de laatste zin van het lid als volgt te herformuleren : « Indien de Raad van Bestuur van de OVM zich niet uitspreekt binnen de termijnen, dan wordt de klacht als ongegrond beschouwd. ».

*Artikel 45, voorlaatste lid*

Een lid wenst de term « verworpen » te vervangen door de term « gegronnd ». Dit lid onderstreept dat de term « gegronnd » de term is die voorkomt in de ordonnantie van 1993 en dat de term « verworpen » dus een onaanvaardbare sociale stap terug betekent. Het voorstel wordt aangenomen met 11 stemmen voor en twee stemmen tegen.

*Artikel 47, 6 1, einde van het eerste lid.*

De Adviesraad wenst « de door haar vastgestelde termijn » te vervangen door « door de BGHM vastgestelde termijn » (grammatikaal slaat « haar » op de OVM, wat foutief is).

*Artikel 50*

Een lid wenst dat in het artikel ingelast wordt dat de bestuurders van de coöperatieve vennootschappen of van de OVM's die ook sociaal huurder zijn niet mogen zetelen in de Adviesraad van de huurders. Een ander lid vindt dat deze optie getuigt van een intentieproces; hij meent dat een bestuurder van een OVM of een coöperatieve, indien hij ook huurder is, zoveel te beter geplaatst zal zijn om de belangen van de huurders te verdedigen.

Meerdere leden wensen « 16 jaar » te vervangen door « 18 jaar ». Dit voorstel wordt aangenomen met 8 stemmen voor, 1 stem tegen en 5 onthoudingen.

*Artikel 52, tweede lid, laatste zin*

Als zodanig geformuleerd betekent de zin dat de huurders die « in ere hersteld zijn » (bijvoorbeeld door de terugbetaling van de achterstallende huur en lasten in het geval dat het vonnis een dergelijke vraag betrof) verkozen kunnen worden noch kunnen zetelen in de Adviesraad van de huurders. De Adviesraad veronderstelt dat dit niet de bedoeling is van de wetgever en stelt hem derhalve voor de zin te herformuleren.

Een lid wenst de termen « De bestuurders van de coöperatieve vennootschappen of van de OVM's en » in te lassen in het begin van de zin voor « De huurders die veroordeeld... ». Dit voorstel wordt verworpen met 4 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 8 onthoudingen.

*Artikel 52, derde lid*

Meerdere leden stellen vragen betreffende de representativiteit van het quorum van 5 % deelnemers aan de stemming opdat een verkiezing geldig zou zijn. De Adviesraad vestigt de aandacht op het lobby-risico van bepaalde groepen die niet representatief zijn voor de sociale huurders van een OVM. Een lid vermeldt eveneens het feit dat tussen een OVM met 3.000 woningen en een OVM met 300 woningen de representativiteit een andere weging heeft (5 % van 3000 gezinnen betreft veel meer volk dan 5 % van 300 gezinnen). Een ander lid voegt er aan toe dat 5 % van 3.000 gezinnen er toe kan leiden dat een vestiging niet vertegenwoordigd is. Op basis van deze argumenten, stelt nog een ander lid 15 % in plaats van 5 % voor. Het cijfer 15 is geïnspireerd op de gemiddelde deelnemingsgraad aan de Algemene vergaderingen bij de huurderscoöperatieven, die 18,5 % bedraagt. De Adviesraad verkiest zich niet uit te spreken over een per-

*Article 45, quatrième alinéa*

Le Conseil signale une erreur grammaticale et propose de reformuler la dernière phrase de l'alinéa comme suit : « Si le Conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans les délais, la plainte est considérée comme non fondée. ».

*Article 45, avant-dernier alinéa*

Un membre souhaite remplacer le terme « rejeté » par le terme « fondé ». Ce membre souligne que le terme « fondé » est le terme précisé dans l'ordonnance de 1993 et que le terme « rejeté » constitue donc un recul social inacceptable. La proposition est acceptée avec 11 voix pour et 2 voix contre.

*Article 47, §1<sup>er</sup>, fin du premier alinéa*

Le Conseil souhaite remplacer « fixé par elle » par « fixé par la SLRB » (grammaticalement, le « elle » faisait référence à la SISP, ce qui est une erreur).

*Article 50*

Un membre souhaite ajouter à l'article que les administrateurs des sociétés coopératives ou des SISP qui sont aussi des locataires sociaux ne peuvent pas siéger au Conseil Consultatif des Locataires. Un autre membre trouve qu'il s'agit là d'un procès d'intention, estimant qu'un administrateur de SISP ou d'une coopérative, s'il est aussi locataire, sera d'autant mieux placé pour défendre les intérêts des locataires.

Plusieurs membres souhaitent remplacer « 16 ans » par « 18 ans ». Cette proposition est acceptée avec 8 voix pour, 1 voix contre et 5 absentions.

*Article 52, deuxième alinéa, dernière phrase*

Formulée comme cela, la phrase signifie que les locataires qui se sont « réhabilités » (par exemple en remboursant les arriérés de loyers et de charge dans le cas où le jugement portait sur cette question) ne peuvent ni être élu ni siéger au Conseil Consultatif des Locataires. Le Conseil suppose que ce n'est pas l'intention du législateur et lui suggère donc de reformuler la phrase.

Un membre souhaite ajouter les termes « les administrateurs des sociétés coopératives ou des SISP et » entre « ne peuvent être élus ni siéger » et « les locataires qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire ». Cette proposition est rejetée avec 4 voix pour, deux voix contre et 8 absentions.

*Article 52, troisième alinéa*

Plusieurs membres s'interrogent sur la représentativité du quota de 5 % de participants au vote pour qu'une élection soit validée. Le Conseil attire notamment l'attention sur le risque de lobby de certains groupes non représentatifs des locataires sociaux d'une SISP. Un membre évoque également le fait qu'entre une SISP de 3.000 logements et une SISP de 300 logements la représentativité a une pondération différente (5 % de 3.000 ménages concernent beaucoup plus de monde que 5 % de 300 ménages). Un autre membre ajoute que 5 % de 3.000 ménages peut conduire à ce qu'un site ne soit pas représenté. Sur base de ces arguments, encore un autre membre propose 15 % au lieu de 5 %. Le chiffre de 15 % est inspiré du taux moyen de participation aux AG dans les coopératives de locataires qui s'élève à 18,5 %. Le Conseil préfère ne pas proposer de taux mais demande au gouvernement de réfléchir à la meilleure méthode pos-

centage, maar vraagt de Regering na te denken over de beste methode om het percentage vast te leggen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de kiezer niet het gezin is, maar de sociale huurder vanaf de leeftijd van 16 of 18 jaar.

*Artikel 52, vierde lid, laatste zin*

De Adviesraad vindt dat dit lid verwarrend is daar het niet uitdrukkelijk preciseerd dat de verkiezingen tijdens dezelfde periode moeten plaatsvinden in alle OVM's. De Adviesraad drukt zijn verrassing uit over het feit dat hij vaststelt dat een Adviesraad voor huurders verkozen op basis van dit lid (d.w.z. met minder legitimiteit dan met de basisprocedure) verkozen wordt voor een periode die langer is dan deze van een Adviesraad voor huurders die verkozen is volgens de basisprocedure.

*Artikel 52, laatste lid*

Een lid wenst dat de samenstelling van de beroepscommissie paritair zou zijn (waarbij ook een vertegenwoordiger van de verenigingen ter verdediging van de huurders, de VSH en de FESOCOLAB opgenomen wordt). (Een debat ontspint zich over de gepaste juridische plaats waar dergelijke wilsuitdrukking moet opgenomen worden (ordonnantie of besluit). Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 8 stemmen tegen en 4 onthoudingen.

*Artikel 53, vierde lid*

Een lid wenst de terbeschikkingstelling van het lokaal aan de Adviesraad voor huurders gebeurt bij middel van een huurcontract en voor 1 symbolische euro. Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 9 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

*Artikel 54, § 2, eerste lid*

Een lid wenst dat de termen « Behalve in dringende gevallen verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden » geschrapt worden. Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 8 stemmen tegen en 4 onthoudingen.

*Artikel 54, § 2, 1°*

Een lid meent dat het bedrag van 25.000 euro te laag is, waardoor men het risico loopt dat deze drempel de werken zal vertragen en dat het beheer onnodig zwaarder gemaakt wordt. Dit lid stelt voor de onderhoudsprogramma's te onderwerpen aan het advies van de Adviesraad van huurders bij het opstellen van de vijfjaren- en driejarenplannen, en derhalve de drempel van 25.000 euro te vervangen door 62.000 euro, zonder BTW. Dit voorstel wordt aangenomen met 10 stemmen voor, 1 stem tegen en 3 onthoudingen.

*Artikel 54, § 2, 2°*

Een lid wenst de termen « de huur » in te lassen vóór de termen « de huurlasten ». Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 10 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

*Artikel 55, tweede lid*

Een lid wenst dat de termen « in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure » te schrappen. Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 7 stemmen tegen en 6 onthoudingen.

sible de fixation du taux, compte tenu notamment que l'électeur n'est pas le ménage mais le locataire social dès l'âge de 16 ans ou 18 ans.

*Article 52, quatrième alinéa, avant-dernière ligne*

Le Conseil trouve que cet alinéa est confus parce qu'il ne précise pas explicitement que les élections doivent avoir lieu à la même période dans toutes les SIS. Le Conseil s'étonne de voir que le Conseil Consultatif des Locataires élu conformément à cet alinéa (c'est-à-dire avec moins de légitimité que dans la procédure de base) soit élu pour une période plus longue qu'un Conseil Consultatif de Locataires élu selon la procédure de base.

*Article 52, dernier alinéa*

Un membre souhaite que la composition de la commission de recours soit paritaire (en comprenant aussi un représentant des associations de défense des locataires, de l'ALS et de la Fesocolab). (Un débat s'instaure sur le lieu juridique le plus pertinent (ordonnance ou arrêté) où doit figurer ce genre de volonté.) Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 8 voix contre et 4 abstentions.

*Article 53, quatrième alinéa*

Un membre souhaite que le local mis à la disposition du Conseil Consultatif des Locataires le soit par le biais d'un contrat de bail et moyennant 1 euro symbolique. Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 9 voix contre et 3 abstentions.

*Article 54, § 2, premier alinéa*

Un membre souhaite que les termes « sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles » soient retirés. Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 8 voix contre et 4 abstentions.

*Article 54, § 2, 1°*

Un membre estime que le montant de 25.000 euros est trop bas, que ce seuil risque de retarder les travaux et d'alourdir inutilement la gestion. Ce membre propose de soumettre les programmes d'entretien à l'avis du Conseil Consultatif des Locataires lors de l'établissement des plans quinquennal et triennal, et donc de remplacer ce seuil de 25.000 euros à celui de 62.000 euros HTVA. Cette proposition est acceptée avec 10 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions.

*Article 54, § 2, 2°*

Un membre veut ajouter les termes « des loyers, » avant les termes « des charges locatives ». Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 10 voix contre et 3 abstentions.

*Article 55, deuxième alinéa*

Un membre souhaite que les termes « , le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, » soient supprimés. Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 7 voix contre et 6 abstentions.

*Artikel 56, tweede lid*

Een lid wenst dat de termen « in samenwerking met de verenigingen, erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, » ingelast worden na de termen « Ze zorgt ». Dit voorstel wordt verworpen met 1 stem voor, 8 stemmen tegen en 6 onthoudingen.

## HOOFDSTUK 3

**Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest***Artikel 58, eerste lid*

Een lid vestigt de aandacht van de Adviesraad op het feit dat de benaming van het « Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » gewijzigd werd in « Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ». Dit lid preciseert dat enkel de Algemene Vergadering van dit orgaan bevoegd is om de benaming te wijzigen. Op basis van deze uitleg meent de Adviesraad dat het abnormaal is dat de wetgever de naam van een privé-vennootschap wijzigt zonder over het akkoord van deze laatste te beschikken.

*Artikel 62, lid 2*

Een lid wenst dat de termen « en aan de Adviesraad voor Huisvesting » worden ingelast na « aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ». Dit voorstel wordt verworpen met 1 stem voor, 11 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

*Artikel 64, § 4*

Behoudens een verkeerde interpretatie van de tekst, lijkt het de Adviesraad vreemd dat het Woningfonds eenzijdig bepaalde taken aan derden kan delegeren. Terwille van de klaarheid stelt de Adviesraad voor de termen van de eerste zin « door de Minister goedgekeurde » te schrappen en vóór de laatste zin, die begint met « Deze taken » de zin « De overeenkomst is onderworpen aan de goedkeuring van de Minister » in te lassen. De Adviesraad suggereert de overeenstemming van de Franse en de Nederlandse tekst te controleren.

De Adviesraad verwondert zich eveneens over het feit dat « de derden » deze taken die hen toevertrouwd zullen worden door het Woningfonds kosteloos zullen moeten uitvoeren.

## HOOFDSTUK 4

**De sociale verhuurkantoren***Artikel 67, § 1*

Om gelijkkluidend te zijn met de ordonnantie houdende oprichting van de sociale verhuurkantoren die momenteel van kracht is, vraag de Adviesraad om « uit de privé-sector » te vervangen door « uit de publieke en de privé-sector ».

Een lid stelt voor aan « uit de publieke en de privé-sector » de termen « volgens quota vastgesteld door de Regering » toe te voegen. Dit voorstel wordt aangenomen met 8 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 4 onthoudingen.

*Artikel 67, § 4*

In vergelijking met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren heeft de wetgever de termen « via de huisvesting » op het einde van de paragraaf toegevoegd. De Adviesraad brengt geen tegengesteld advies uit.

*Article 56, deuxième alinéa*

Un membre souhaite que les termes « , en collaboration avec les associations reconnues par la RBC, » soient ajoutés après les termes « Elle assure ». Cette proposition est rejetée avec 1 voix pour, 8 voix contre et 6 abstentions.

## CHAPITRE 3

**« Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale »***Article 58, premier alinéa*

Un membre attire l'attention du Conseil sur le fait que la dénomination du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale a été modifiée pour devenir le Fonds du Logement de la RBC. Ce membre précise que seule l'Assemblée Générale de cet organe est souveraine pour en modifier la dénomination. Devant ces explications, le Conseil estime qu'il est anormal que le législateur change le nom d'une société privée sans l'accord de celle-ci.

*Article 62, deuxième alinéa*

Un membre souhaite que les termes « et au Conseil Consultatif du Logement » soient ajoutés après les termes « au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ». Cette proposition est rejetée avec 1 voix pour, 11 voix contre et 3 abstentions.

*Article 64, §4*

Sauf mauvaise interprétation du texte, le Conseil s'étonne que le Fonds du Logement puisse déléguer unilatéralement certaines tâches à des tiers. Par souci de clarification, le Conseil suggère de retirer les termes de la deuxième ligne « approuvé par le Ministre » et d'ajouter avant la dernière phrase qui commence par « Ces tâches » la phrase « La convention est soumise à l'approbation du Ministre. » Le Conseil suggère de contrôler l'adéquation entre les textes français et néerlandais.

Le Conseil s'étonne également que « les tiers » doivent effectuer, à titre gracieux, les tâches qui leur auront été confiées par le Fonds du Logement.

## CHAPITRE 4

**Les agences immobilières sociales***Article 67, § 1<sup>er</sup>*

Pour être conforme à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le Conseil demande de remplacer : « du secteur privé » par : « des secteurs public et privé ».

Un membre suggère d'ajouter à « des secteurs public et privé » les termes « selon des quotas fixés par le gouvernement ». Cette proposition est acceptée avec 8 voix pour, 2 voix contre et 4 abstentions.

*Article 67, § 4*

Par rapport à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le législateur a ajouté, à la fin du paragraphe, les termes : « par le logement ». Le Conseil n'émet pas d'avis contraire.

*Artikel 68, § 2*

In het Frans : « alinéa 2 » vervangen door « alinéa 1<sup>er</sup> ». In het Nederlands: « tweede lid » vervangen door « eerste lid ».

*Artikel 69, § 1*

De wettelijke referentie nagaan en erover beslissen : ofwel artikel 71 (Franse tekst), ofwel artikel 70 (Nederlandse tekst).

*Artikel 69, § 2*

De Adviesraad vraagt waarnaar de term « evaluatie » refereert.

Om gelijkkluidend met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren te zijn vraagt de Adviesraad de term « location » in de Franse tekst te vervangen door « localisation ».

*Artikel 69, § 3*

De wettelijke referentie in de Nederlandse tekst is correct. In het Frans : « artikel 68 » vervangen door « artikel 67 ».

*Artikel 71, 2°*

Om in overeenstemming te zijn met de Franse grammatica en met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren vraagt de Adviesraad het voorzetsel « à » te schrappen.

*Artikel 71, 3°, eerste lid*

In vergelijking met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren heeft de wetgever de term « maatschappelijk » tussen de termen « met het oog op de verwezenlijking van hun » en de term « doel » ingelast. De Adviesraad brengt geen tegengesteld advies uit.

*Artikel 71, 3°, tweede lid*

De Adviesraad wenst de aangevatte zuivering van de tekst te vervolledigen door de term « sociaal » toe te voegen aan « verhuurkantoor ».

*Artikel 72, § 1, laatste lid*

In het Frans: « article 3 » vervangen door « article 67 ». In het Nederlands: « artikel 68 » vervangen door « artikel 67 ».

*Artikel 72, § 3*

Om gelijkkluidend met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren te zijn vraagt de Adviesraad de definitie van de term « woning » op te nemen in het voorontwerp van Huisvestingscode. De andere definities die voorkomen in de vigerende ordonnantie houdende oprichting van sociale verhuurkantoren die niet opgenomen werden in hoofdstuk IV van het voorontwerp van Huisvestingscode werden opgenomen in het begin van het voorontwerp van Huisvestingscode (het betreft de termen « gezin », « sociaal verhuurkantoor », « openbare vastgoedmaatschappij » en « Regering »).

*Artikel 72, § 3, 1°*

Om in overeenstemming te zijn met de nieuwe wet op de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn stelt de Adviesraad voor de term « bestaansminimum » te vervangen door « leefloon ».

*Article 68, § 2*

En français : remplacer « alinéa 2 » par « alinéa 1<sup>er</sup> ». En néerlandais : remplacer « tweede lid » par « eerste lid ».

*Article 69, § 1<sup>er</sup>*

Vérifier et trancher la référence législative : soit article 71 (texte français), soit article 70 (texte néerlandais).

*Article 69, § 2*

Le Conseil demande à quoi le terme « évaluation » fait référence.

Pour être conforme à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le Conseil demande de remplacer le terme « location » par le terme « localisation ».

*Article 69, § 3*

La référence législative du texte néerlandais est correcte. En français : remplacer « article 68 » par « article 67 ».

*Article 71, 2°*

Pour être conforme à la grammaire française et à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le Conseil demande de retirer la préposition « à ».

*Article 71, 3°, premier alinéa*

Par rapport à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le législateur a ajouté le terme « social » après les termes « favoriser la réalisation de son objet ». Le Conseil n'émet pas d'avis contraire.

*Article 71, 3°, deuxième alinéa*

Le Conseil souhaite compléter le toilettage entamé du texte en ajoutant le terme « sociale » à « agence immobilière ».

*Article 72, § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa*

En français : remplacer « article 3 » par « article 67 ». En néerlandais : remplacer « artikel 68 » par « artikel 67 ».

*Article 72 § 3*

Pour être conforme à l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur, le Conseil demande d'introduire la définition du terme « logement » dans l'avant-projet de Code du Logement. Les autres définitions non reprises de l'ordonnance portant création des A.I.S. actuellement en vigueur dans le chapitre IV de l'avant-projet de Code du Logement l'ont été au début de l'avant-projet de Code du Logement (il s'agit des termes « ménage », « A.I.S. », « S.I.S.P. » et « Gouvernement »).

*Article 72, § 3, 1°*

Pour être conforme avec la nouvelle loi sur les CPAS, le Conseil suggère de remplacer les termes « minimum des moyens d'existence » par les termes « revenu d'intégration sociale ».

*Artikel 73*

In het Nederlands: de referentie « in artikel 71 » vervangen door de referentie « in artikel 70 ».

*Artikel 74*

De Adviesraad merkt op dat de benaming van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hier niet gewijzigd werd.

**HOOFDSTUK 5**  
**De Adviesraad voor Huisvesting.**

*Artikel 77, § 1, 6°*

Om in overeenstemming te blijven met de vigerende ordonnantie houdende oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting, wenst de Adviesraad (met 7 stemmen voor, 4 stemmen tegen en 3 onthoudingen) de schrapping van dit 6°, dat daarenboven het gewilde evenwicht in de samenstelling van de Adviesraad voor Huisvesting tussen de publieke, privé- en verenigingssector destabiliseert.

Meerdere leden stellen voor de landmeter toe te voegen bij de drie experts indien de wetgever dit noodzakelijk oordeelt.

*Artikel 77, § 1, 10°*

In het Frans: de huidige tekst vervangen door « deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'aide sociale » ». In het Nederlands: de huidige tekst vervangen door « twee afgevaardigden van de Vereniging van Steden en Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling « Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn » ».

*Artikel 77, § 2*

In het Frans : « article 84 » vervangen door « article 83 ».

*Artikel 80*

In het Nederlands : « artikel 103 » vervangen door « artikel 77 ».

*Artikel 81*

In het Nederlands: « artikel 81 » vervangen door « artikel 80 ».

*Artikel 82, § 2*

De Adviesraad onderstreept dat het principe van de kosteloosheid geen aansporing is voor de goede werking van de Adviesraad voor Huisvesting.

**HOOFDSTUK 6**  
**De Instellingen voor Sociaal Krediet**

*Artikel 94, § 3, lid 2*

In het Frans : « article 98 » vervangen door « article 97 ».

*Article 73*

En néerlandais : remplacer la référence « in artikel 71 » par la référence « in artikel 70 ».

*Article 74*

Le Conseil remarque qu'ici, la dénomination du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale est restée inchangée.

**CHAPITRE 5**  
**Le Conseil Consultatif du Logement**

*Article 77, § 1<sup>er</sup>, 6°*

Pour rester conforme avec l'ordonnance portant création du Conseil Consultatif du Logement actuellement en vigueur, le Conseil souhaite (avec 7 voix pour, 4 contre et 3 abstentions) le retrait de ce 6°, qui en outre déstabilise l'équilibre voulu dans la composition du Conseil Consultatif du Logement entre les secteurs public, privé et associatif. Plusieurs membres suggèrent d'ajouter le géomètre dans les 3 experts, si c'est jugé nécessaire par le législateur.

Un membre estime que le secteur associatif est surreprésenté dans la composition du Conseil Consultatif du Logement.

*Article 77, § 1<sup>er</sup>, 10°*

En français : remplacer le texte actuel par « deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Aide sociale » ». En néerlandais : remplacer le texte actuel par « twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn ».

*Article 77, § 2*

En français : remplacer « article 84 » par « article 83 ».

*Article 80*

En néerlandais : remplacer « artikel 103 » par « artikel 77 ».

*Article 81*

En néerlandais : remplacer « artikel 81 » par « artikel 80 ».

*Article 82, § 2*

Le Conseil souligne que le principe de gratuité n'est pas un encouragement au bon fonctionnement du Conseil Consultatif du Logement.

**CHAPITRE 6**  
**Des Sociétés de Crédit Social**

*Article 94, § 3, alinéa 2*

En français : remplacer « article 98 » par « article 97 ».

HOOFDSTUK 8  
**Het Observatiecentrum voor de Huisvesting**

*Artikel 99*

De Adviesraad stelt vast dat de wijze van subsidiëren niet werd aangesneden.

TITEL III  
 TOEZICHT EN CONTROLE

*Artikel 103, § 2*

De Adviesraad merkt op (met 8 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 4 onthoudingen) dat deze paragraaf geïnterpreteerd kan worden als een bijkomende opdracht voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

*Artikelen 106, 107 en 128*

Twee leden wensen dat in de Huisvestingscode wordt opgenomen dat de mede-eigenaars in gebouwen met meerdere appartementen toegang hebben tot de premies voor de renovatie van de gevels en tot de premies voor de renovatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 12 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

TITEL IV  
 ACTIEMIDDELEN

Twee leden wensen dat, in deze titel van de Huisvestingscode, de wetgever de hulp aan fysieke en rechtspersonen opneemt. Meer bepaald betreft het hier de verenigingen van mede-eigenaars zoals gedefinieerd door de wet van 30 juni 1994. Deze opname moet gebeuren enerzijds voor de werken in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen in gedwongen mede-eigendom en anderzijds voor de renovatie en verfraaiing van de gevels. Dit voorstel wordt verworpen met 3 stemmen voor, 4 stemmen tegen en 6 onthoudingen.

HOOFDSTUK 1  
**Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen**

*Artikel 111, § 1*

De Adviesraad stelt vast dat de benaming van het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet gewijzigd werd.

*Artikel 111, § 2, lid 2*

De Adviesraad vraagt, met 9 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 3 onthoudingen, dit lid te schrappen, daar het de huurder verantwoordelijk maakt in de plaats van de eigenaar.

HOOFDSTUK 2  
**Tegemoetkomingen aan rechtspersonen**

*Artikel 120*

De Adviesraad vraagt welke de betekenis is van de termen « ongezond zijn door de omgeving ». Een nieuw criterium ?

*Artikel 124, 6°*

De Adviesraad vraagt verduidelijking betreffende de redenen die een afwijking aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huur-overeenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats mogelijk maken.

CHAPITRE 8  
**L'Observatoire de l'Habitat**

*Article 99*

Le Conseil évoque que le mode de subventionnement n'est pas abordé.

TITRE III  
 DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

*Article 103, § 2*

Le Conseil fait remarquer (avec 8 voix pour, 2 voix contre et 4 abstentions) que ce paragraphe pourrait être interprété comme une mission supplémentaire pour la S.L.R.B.

*Articles 106, 107 et 128*

Deux membres souhaitent qu'il soit stipulé dans le Code du Logement que les associations de copropriétaires dans les immeubles à appartements multiples ont accès aux primes à la rénovation des façades et aux primes à la rénovation des parties communes de l'immeuble. Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 12 voix contre et 0 abstention.

TITRE IV  
 MOYENS D'ACTION

Deux membres souhaitent que dans ce titre du Code du Logement, le législateur introduise des aides aux personnes physiques/morales, notamment aux associations de copropriétaires telles que définies dans la loi du 30 juin 1994, pour ce qui concerne d'une part les travaux dans les parties communes des immeubles en copropriété forcée et d'autre part la rénovation et l'embellissement des façades. Cette proposition est rejetée avec 3 voix pour, 4 voix contre et 6 abstentions.

CHAPITRE 1<sup>er</sup>  
**Des aides aux personnes physiques**

*Article 111, § 1<sup>er</sup>*

Le Conseil constate que le nom du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale est resté inchangé.

*Article 111, § 2, alinéa 2*

Le Conseil demande, avec 9 voix pour, 2 voix contre et 3 abstentions, de supprimer cet alinéa parce qu'il responsabilise le locataire en lieu et place du propriétaire.

CHAPITRE 2  
**Des aides aux personnes morales**

*Article 120*

Le Conseil demande quelle est la définition des termes « insalubres par environnement ». Un nouveau critère ?

*Article 124, 6°*

Le Conseil demande un éclaircissement sur les raisons qui permettent une dérogation aux dispositions du Code Civil en matière de bail de résidence principale.



HOOFDSTUK 3  
De sancties

*Artikel 132*

In het Frans: « chapitres 2 et 3 » vervangen door « chapitres 1 et 2 ». In het Nederlands: « hoofdstukken 2 en 3 » vervangen door « hoofdstukken 1 en 2 ».

TITEL V  
DE SOCIALE HUISVESTING

De Adviesraad stelt voor de termen « de sociale huisvesting » te vervangen door de termen « de politiek van de sociale huisvesting ». Het doel is het amalgaan van de titel met de instellingen voor sociale huisvesting te vermijden.

*Artikel 133, lid 2*

Een lid verwondert zich over het feit dat de sociale verhuurkantoren niet gelijkgesteld worden met de sociale huisvesting, daar waar dit wel zo is voor het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De Adviesraad stelt vast dat er een probleem is met de structuur: deze titel V behandelt in feite enkel de sociale huisvesting, behalve in lid 2, waar men het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest integreert. De Adviesraad stelt derhalve voor dit tweede lid te herformuleren teneinde de sociale verhuurkantoren te integreren en om dit geherformuleerde lid te plaatsen na artikel 139.

*Artikel 138, § 3, lid 3*

Een lid vraagt waarom de venale en speculatieve waarden niet in aanmerking kunnen genomen worden.

*Artikel 138, § 4*

De Adviesraad herinnert eraan dat de Regeringsverklaring in de aanschaffing van de solidariteitsbijdrage en de deplafonnering van de huren voorziet.

Indien de solidariteitsbijdrage evenwel behouden blijft in deze paragraaf, wenst de Adviesraad de termen « gewone hypothecaire » voor de term « leningen » in te lassen.

TITEL VI  
MIDDELGROTE WONINGEN

*Artikel 143, 2*

De Adviesraad stelt voor de termen « het verlijden van de akte » te vervangen door de termen « het in gebruik nemen van de woning ». De Adviesraad stelt voor om, indien noodzakelijk, deze wijziging vergezeld te laten gaan van technische preciseringen, teneinde de meervoudige eigendom te vermijden. Er wordt gerefereerd naar de precisering die van kracht is bij het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze bepaalt dat de netto opbrengst van een onroerende verkoop voorafgaand aan de aankoop moet ingebracht worden in de aankoop.

*Artikel 148*

In het Frans : « article 142 » vervangen door « article 147 ».

CHAPITRE 3  
Des sanctions

*Article 132*

En français : remplacer « chapitres 2 et 3 » par « chapitre 1 et 2 ». En néerlandais : remplacer « hoofdstukken 2 en 3 » par « hoofdstukken 1 en 2 ».

TITRE V  
LE LOGEMENT SOCIAL

Le Conseil suggère de remplacer les termes « le logement social » par les termes « la politique de logement social ». L'objectif est d'éviter l'amalgame du titre avec les institutions du logement social.

*Article 133, alinéa 2*

Un membre s'étonne que les A.I.S. ne sont pas assimilées au logement social comme l'est le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale. Le Conseil reconnaît qu'il y a un problème de structure : ce titre V n'aborde en fait que le logement social, sauf dans l'alinéa 2 où on intègre le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale. Le Conseil suggère donc de reformuler ce deuxième alinéa afin d'y intégrer les A.I.S. et de le déplacer après l'article 139.

*Article 138, § 3, alinéa 3*

Un membre demande pourquoi les valeurs vénales et spéculatives peuvent ne pas être considérées.

*Article 138, § 4*

Le Conseil rappelle que la déclaration gouvernementale prévoit la suppression de la cotisation de solidarité et le déplafonnement des loyers.

Toutefois, si la cotisation de solidarité est maintenue dans ce paragraphe, le Conseil souhaite ajouter les termes « hypothécaires ordinaires » après le terme « prêts ».

TITRE VI  
LE LOGEMENT MOYEN

*Article 143, 2*

Le Conseil suggère de remplacer les termes « de la passation de l'acte » par les termes « de l'entrée dans les lieux ». Le Conseil suggère, si nécessaire, d'accompagner cette modification de précisions techniques afin d'éviter la multi-propriétés. Référence est faite à la précision qui est en vigueur au Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale et qui stipule que le produit net d'une vente immobilière antérieure à l'achat doit être introduit dans l'achat.

*Article 148*

En français : remplacer « article 142 » par « article 147 ».

*Artikel 153*

De Adviesraad stelt voor om in lid 1 en 2 de termen « eerste twee », die geen bestaansreden hebben, te schrappen.

TITEL VII  
SLOT- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN

*Artikel 156, § 2*

De Adviesraad vraagt de verwijzing naar de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB die, na controle, niets te maken heeft met de sociale huisvesting, te schrappen.

Voor de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

MICHEL COLSON  
*Voorzitter*

*Article 153*

Le Conseil suggère de retirer, dans les alinéas 1 et 2, les termes « deux premières », qui n'ont pas de raison d'être.

TITRE VII  
DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES

*Article 156, § 2*

Le Conseil demande de supprimer la référence à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB qui, après vérification, n'a rien à voir avec le logement social.

Pour le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Michel COLSON  
*Président*

## Bijlage 2

### NOTA AAN DE LEDEN VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

**BETREFT** : Voorontwerp van ordonnantie met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2<sup>de</sup> deel). Tweede lezing na de ontvangst van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting.

#### 1. Wettelijke grondslag

Artikel 23 van de Belgische Grondwet [*Belgisch Staatsblad van 17 februari 1994*] bepaalt :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of « de ordonnantie », rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

(...)

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;

... »

#### 2. Historisch overzicht en methodologie

De Grondwet bepaalt dat de wet, het decreet of « de ordonnantie » deze rechten waarborgen en de voorwaarden voor de uitoefening ervan bepalen. In navolging van de Vlaamse Gemeenschap [Decreet van het Vlaams Parlement van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *Belgisch Staatsblad van 19.08.1997*] en van het Waals Gewest [Decreet van het Waals Parlement van 29 oktober 1998 houdende de Waalse Huisvestingscode, *Belgisch Staatsblad van 04.12.1998*] is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overgegaan tot het aannemen van een Huisvestingscode die ten volle beantwoordt aan de voorschriften van artikel 23 van onze Grondwet.

Om redenen van efficiëntie besliste de Regering op 30 mei 2002 de ontwerporonnantie in twee delen op te splitsen. Het tweede deel van de Code regelt de codificatie van de diverse normen die in het huidige Brusselse recht naast elkaar bestaan. Op 24 oktober 2002 hechtte de Regering in eerste lezing haar goedkeuring aan het voorontwerp van dit tweede deel van de Huisvestingscode en belastte ze de Staatssecretaris voor Huisvesting en Energie ermee het advies te vragen van de Adviesraad voor Huisvesting en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Overeenkomstig artikel 12 van de Ordonnantie van 29 maart 2001 beschikt de Adviesraad voor Huisvesting over 30 dagen om een advies uit te brengen, te rekenen vanaf de ontvangst van de adviesaanvraag. Deze termijn kan op vraag van de Adviesraad door de Regering worden verlengd. Gelet op het belang van deze tekst een analyse worden gemaakt van het advies dat door de Adviesraad voor Huisvesting in zijn plenaire zitting van 12 december 2002 werd aangenomen.

Artikel 11 van de ordonnantie van 29 maart 2001 bepaalt in § 3 dat de Regering, als ze het standpunt van de meerderheid van de leden van de Adviesraad niet volgt, daarvoor de redenen dient te vermelden. Aangezien de Raad 24 leden telt, bedraagt dit meerderheidscijfer 13.

## Annexe 2

### NOTE AUX MEMBRES DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**OBJET** : Avant-projet d'ordonnance relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2<sup>ème</sup> partie) - 2<sup>ème</sup> lecture après avis du Conseil Consultatif du Logement.

#### 1. Base légale

La Constitution belge [*Moniteur belge* du 17 février 1994] stipule en son article 23 :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou « l'ordonnance » garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

(...)

3° le droit à un logement décent;

... »

#### 2. Rappel historique et méthode de travail

La Constitution prescrit que « la loi, le décret ou « l'ordonnance » garantissent [ces droits] et déterminent les conditions de leur exercice. » Dans la foulée de la Communauté flamande [Décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *Moniteur belge*, 19 août 1997] et de la Région wallonne [Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, *Moniteur belge*, 4 décembre 1998], la Région de Bruxelles-Capitale a entrepris d'adopter un Code du Logement, répondant pleinement au prescrit de l'article 23 de notre Charte fondamentale.

Dans un souci d'efficacité, le Gouvernement a décidé le 30 mai 2002 de « scinder le projet d'ordonnance en deux parties. La seconde partie se consacre à la codification des différentes normes qui co-existent dans le droit bruxellois actuel. » Le 24 octobre 2002, le Gouvernement a approuvé en première lecture l'avant-projet de Code du Logement (2<sup>ème</sup> partie) et a chargé le Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Energie de le transmettre pour avis au Conseil Consultatif du Logement et à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Conformément à l'ordonnance du 29 mars 2001 [Art. 12], le Conseil Consultatif du Logement a 30 jours à dater de la réception de la demande pour rendre son avis, ce délai pouvant être prolongé, par le Gouvernement, à la demande du CCL. Etant donné l'importance de ce texte, il importe, d'analyser l'avis rendu par ce Conseil en séance plénière ce 12 décembre 2002.

L'article 11 de l'ordonnance du 29 mars 2001 précise en son §3 que « Lorsque le Gouvernement s'écarte de l'avis de la majorité des membres du Conseil Consultatif, il motive sa décision. » Le Conseil étant composé de 24 membres, la majorité précitée est de 13.

### 3. Analyse van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting

#### Algemene bemerkingen

*De § en streepjes verwijzen naar het advies en niet naar het voorontwerp van ordonnantie.*

**Eerste lid** : De Huisvestingscode heft inderdaad al de ordonnanties op die in artikel 156 worden opgesomd. Het komt de wetgever toe deze ordonnanties te wijzigen, aan te passen of op te heffen in functie van zijn beleidskeuzes.

**Tweede lid** : Geen bemerking.

**Derde lid** : Gelet op het aantal en op de aard van de bedragen die in de Huisvestingscode voorkomen, meent de Regering dat men geen algemene en blinde indexering kan opleggen. Indexeringen werden voorzien telkens ze passend en nodig bleken.

**Vierde lid** : Een programmering toevoegen aan de Huisvestingscode heeft geen zin, daar de planning niet uitvoerbaar is. De Brusselse Regering stelt trouwens tijdens elke legislatuur een Gewestelijk Ontwikkelingsplan op waarin dit type planning begrepen is. Daarenboven heeft de Regering een Interministerieel Comité in het leven geroepen belast met de uitwerking van een Plan voor de Toekomst van de Huisvesting in Brussel.

**Vijfde en zesde lid** : Geen bemerking.

**Zevende lid** : Dit is de gewoonlijk gebruikte rechtskundige term. Daar de Adviesraad bovendien geen andere benaming voorstelt, wordt deze formulering niet gewijzigd.

**Achtste lid** : De algemene structuur van het ontwerp van Code werd uitgewerkt met veel zorg voor de duidelijkheid en de leesbaarheid van de teksten. Daar de voorgestelde wijziging daar geenszins toe bijdraagt, is beslist ze niet te weerhouden.

**Negende en tiende lid** : Geen bemerking.

**Elfde lid** : De verificatie is gebeurd.

**Twaalfde en dertiende lid** : Geen bemerking.

**Veertiende lid** : De samenhang van de termen werd herzien. Toch is de Regering van mening dat een strikte omschrijving niet opportuun is gelet op het te sterk beperkende karakter hiervan. Zij stelt derhalve voor de tekst niet te wijzigen in deze zin en vast te houden aan de omschrijving van deze termen die uit de rechtspraak voortvloeit.

**Vijftiende lid** : Om een antwoord te bieden voor het gestelde probleem, wordt voorgesteld een § toe te voegen aan artikel 80.

#### *Artikel 2, 4°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

#### *Artikel 2, 11°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

#### *Artikel 2, 12°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

### 3. Analyse de l'avis du Conseil Consultatif du Logement

#### Remarques générales

*Les § et tirets renvoient à l'avis du Conseil et non à l'avant-projet d'Ordonnance.*

**Alinéa 1<sup>er</sup>** : Le Code du Logement abroge en effet l'ensemble des ordonnances reprises à l'article 156. Il appartient au pouvoir législatif de les modifier, de les adapter ou de les abroger en fonctions des choix politiques qui sont les siens.

**Alinéa 2** : Pas de remarque.

**Alinéa 3** : Etant donné le nombre et la nature des montants financiers inclus dans le Code du Logement, le Gouvernement est d'avis que l'indexation ne peut être prévue de manière générale et aveugle, cette indexation est prévue lorsqu'elle s'avère adéquate.

**Alinéa 4** : La planification n'étant pas exécutoire, une programmation n'a pas sa place dans le Code du Logement, d'autant plus que le Gouvernement bruxellois rédige lors de chaque législature un Projet Régional de Développement où ce type de cette planification est exposée. En outre, le Gouvernement a mis sur pied un Comité interministeriel, chargé d'élaborer un Plan pour l'Avenir du Logement à Bruxelles.

**Alinéas 5 et 6** : Pas de remarque.

**Alinéa 7** : Le terme juridique usuel étant celui-là et étant donné que le Conseil Consultatif ne propose pas une autre dénomination, il est décidé de ne pas modifier ces termes.

**Alinéa 8** : La géographie générale du projet de Code a été réalisée dans le souci de clarté et de lisibilité des textes. La modification qui est proposée n'allant pas dans ce sens, il est décidé de ne pas la suivre.

**Alinéas 9 et 10** : Pas de remarque.

**Alinéa 11** : Cette vérification a été effectuée.

**Alinéas 12 et 13** : Pas de remarque.

**Alinéa 14** : La cohérence des termes a été revue. Cependant, le Gouvernement est d'avis qu'une définition stricte n'est pas opportune compte tenu de son caractère par trop limitatif, il propose donc de ne pas modifier le texte en ce sens et de maintenir la définition jurisprudentielle de ces termes.

**Alinéa 15** : Afin de répondre à cette problématique, il est proposé d'ajouter un § à l'art. 80.

#### *Article 2, 4°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

#### *Article 2, 11°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

#### *Article 2, 12°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Artikel 7, § 2*

Eerste lid : Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

Tweede lid : De Regering meent dat het bestaan van deze overlegorganen binnen de context van de beheersovereenkomsten een toereikende waarborg biedt. Bijgevolg beslist zij deze opmerking niet te weerhouden.

Derde lid : De Regering meent dat de procedures die bestaan in het huidige voorontwerp van Huisvestingscode reeds voorzien in overleg, zonder dat deze in een star wetsorgaan ingepast hoeven te worden. Bijgevolg beslist zij deze opmerking niet te weerhouden.

*Artikel 10, 5°*

Geen bemerking.

*Artikel 10, 9°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 10, 10°*

Geen bemerking.

*Artikel 11, 1°*

Geen bemerking.

*Artikel 11, 2°*

Daar de term « ruimtelijke ordening » de normaal gebruikte term is, ook in wetteksten, geeft de Regering geen gevolg aan deze bemerking.

*Artikel 17, 10°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 23, § 3*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 23, § 4*

Geen bemerking.

*Artikel 25, eerste lid, derde regel*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 25, tweede lid, tweede regel*

Het doel van deze bepaling is een vertegenwoordiging van de politieke fracties mogelijk te maken die geen deel uitmaken van het College van Burgemeester en schepenen, wanneer de aandelen van de OVM toebehoren aan de gemeentelijke overheid (gemeente of OCMW). Derhalve is het belangrijk dat het woord « en » behouden blijft.

*Article 7, § 2*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

Alinéa 2 : Le Gouvernement estime que l'existence de ces organes de concertation au sein des contrats de gestion présente une garantie suffisante. En conséquence, il décide de ne pas suivre cette remarque.

Alinéa 3 : Le Gouvernement estime que les procédures existant dans l'actuel avant-projet de Code du Logement prévoient déjà des concertations, sans que celles-ci doivent être intégrées dans un organe légal rigide. En conséquence, il décide de ne pas suivre cette remarque.

*Article 10, 5°*

Pas de remarque.

*Article 10, 9°*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 10, 10°*

Pas de remarque.

*Article 11, 1°*

Pas de remarque.

*Article 11, 2°*

Le terme « aménagement du territoire » étant un terme consacré dans de nombreux textes notamment légaux, le Gouvernement décide de ne pas suivre cette remarque.

*Article 17, 10°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 23, § 3*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 23, § 4*

Pas de remarque.

*Article 25, 1<sup>er</sup> alinéa, 3<sup>ème</sup> ligne*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 25, 2<sup>ème</sup> alinéa, 2<sup>ème</sup> ligne*

L'objectif de cette disposition est de permettre une représentation des groupes politiques non représentés au Collège des Bourgmestres et Echevins, lorsque les actions de la SISF appartiennent au pouvoir communal (commune ou CPAS). Il importe en conséquence de maintenir le terme « et ».

*Artikel 29*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 34, derde en vierde lid*

De Regering meent dat de termijn van 20 dagen volstaat en dat moet vermeden worden dat de Raad van Bestuur van de OVM nog twee weken langer geblokkeerd is.

*Artikel 34, vierde lid*

Geen bemerking.

*Artikel 35, laatste lid*

De sociaal afgevaardigden hebben op dit ogenblik een contractueel statuut. Bijgevolg dient bij ordonnantie in hun tuchtstatuut voorzien te worden. Deze bepaling is derhalve essentieel.

*Artikel 36, 2°*

Geen bemerking.

*Artikel 36, 4°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 36, 6°*

Ook al is deze bemerking vanuit het standpunt van het Fonds terecht, toch ze hoeft geen aanleiding te geven tot tekstwijzigingen, daar uit de algemene opzet van dit hoofdstuk voldoende blijkt dat aan deze voorwaarde moet voldaan zijn.

*Artikel 40*

Geen bemerking.

*Artikel 43, tweede lid*

Om gevolg te geven aan deze bemerking, werd de tekst aangepast tot « en dat enkel ».

*Artikel 45, eerste lid*

Eerste lid : Geen bemerking.

Tweede lid : Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 45, tweede lid*

De Regering meent dat het belangrijk is dat de sociaal afgevaardigde de partijen die in geschil liggen hoort voordat de OVM kan beslissen de klacht ontvankelijk te verklaren. Bijgevolg beslist de regering de tekst niet te wijzigen.

*Article 29*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 34, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas*

Le Gouvernement estime que le délai de 20 jours est suffisant et qu'il y a lieu d'éviter que le Conseil d'Administration de la SISF ne soit bloqué pendant deux semaines supplémentaires.

*Article 34, 4<sup>ème</sup> alinéa*

Pas de remarque.

*Article 35, dernier alinéa*

Les délégués sociaux ont actuellement le statut de contractuels. En conséquence, il convient de prévoir dans une ordonnance le statut disciplinaire qui est le leur. Cette disposition est donc essentielle.

*Article 36, 2°*

Pas de remarque.

*Article 36, 4°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 36, 6°*

Cette remarque, même si du point de vue du fond est exacte, ne doit pas entraîner de modification du texte, attendu qu'il découle de l'économie générale de ce chapitre que ce préalable doit être rencontré.

*Article 40*

Pas de remarque.

*Article 43, alinéa 2*

Le texte a été adapté, dans le sens « et que si », afin de suivre cette remarque.

*Article 45, 1<sup>er</sup> alinéa*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Pas de remarque.

Alinéa 2 : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 45, 2<sup>ème</sup> alinéa*

Le Gouvernement estime qu'il est important que le délégué social entende les parties en litige préalablement à la décision de recevabilité de la plainte par la SISF. En conséquence, le Gouvernement décide de ne pas modifier le texte.



*Artikel 45, vierde lid*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 45, voorlaatste lid*

Geen bemerking.

*Artikel 47, § 1*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 50*

Geen bemerking.

*Artikel 52, tweede lid, laatste zin*

Aangezien deze onderstelling van de Adviesraad onjuist is, beslist de Regering dit advies van de Raad niet te volgen.

*Artikel 52, derde lid*

Geen bemerking.

*Artikel 52, vierde lid*

Er werd rekening gehouden met de eerste opmerking en de tekst werd eraan aangepast, maar de Regering kon de adviesraad niet volgen waar hij oordeelt dat deze raden werden verkozen met minder legitimiteit. Daar hetzelfde quorum van toepassing is, is er geen aanleiding om deze opmerking te weerhouden.

*Artikel 52, laatste lid*

Geen bemerking.

*Artikel 53, vierde lid*

Geen bemerking.

*Artikel 54, § 2, eerste lid*

Geen bemerking.

*Artikel 54, § 2, 1°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast

*Artikel 54, § 2, 2°*

Geen bemerking.

*Artikel 55, tweede lid*

Geen bemerking.

*Article 45, 4<sup>ème</sup> alinéa*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 45, avant-dernier alinéa*

Pas de remarque.

*Article 47, § 1<sup>er</sup>*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 50*

Pas de remarque.

*Article 52, 2<sup>ème</sup> alinéa dernière phrase*

Cette supposition du Conseil n'étant pas exacte, le Gouvernement décide de ne pas suivre l'avis du Conseil.

*Article 52, 3<sup>ème</sup> alinéa*

Pas de remarque.

*Article 52, 4<sup>ème</sup> alinéa*

Le Gouvernement ne suit pas le Conseil Consultatif lorsqu'il estime que ces conseils ont été élus avec moins de légitimité dans la mesure où le même quorum est d'application, il n'y a en conséquence, pas lieu de suivre cette remarque.

*Article 52, dernier alinéa*

Pas de remarque.

*Article 53, quatrième alinéa*

Pas de remarque.

*Article 54, § 2, 1<sup>er</sup> alinéa*

Pas de remarque.

*Article 54, § 2, 1°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 54, § 2, 2°*

Pas de remarque.

*Article 55, deuxième alinéa*

Pas de remarque.

*Artikel 56, tweede lid*

Geen bemerking.

*Artikel 58, eerste lid*

De Regering sluit zich niet aan bij de algemene redenering die de Adviesraad aanbrengt. Binnen de herdefiniëring van de verschillende actoren in het huisvestingsbeleid van het Gewest moeten de namen van die actoren geharmoniseerd worden in functie van de rol en de taken die het Gewest hun toebedeelt en dit via deze Code en de uitvoeringsbesluiten die eruit zullen voortvloeien. Gelet op de bevoegdheden die het Woningfonds de voorbije jaren werden toegekend is het dan ook aangewezen het verworden begrip « van de gezinnen » te schrappen, met name omdat het Fonds bij voorbeeld leningen kan toekennen aan alleenstaande personen.

*Artikel 62, tweede lid*

Geen bemerking.

*Artikel 64, § 4*

Gelet op het feit dat het juridisch overeenkomstbegrip zelf het bestaan van een akkoord tussen de partijen bevat, lijkt het niet opportuun het advies van de Adviesraad te weerhouden.

*Artikel 67, § 1*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 67, § 4*

Geen bemerking.

*Artikel 68, § 2*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 69, § 1*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 69, § 2*

Eerste lid. In de geldende regelgeving wordt de evaluatie door de Regering vastgesteld op grond van het aantal kamers.

Tweede lid. Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 69, § 3*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Article 56, deuxième alinéa*

Pas de remarque.

*Article 58, 1<sup>er</sup> alinéa*

Le Gouvernement ne suit pas la réflexion générale qui est portée par le Conseil Consultatif. Dans le cadre de la redéfinition des différents acteurs de la politique du Logement dans la Région, il y a lieu d'harmoniser les noms de ces acteurs en fonction du rôle et des tâches qui leur sont confiées par la Région, via ce présent Code et les arrêtés d'exécutions qui lui feront suite. En conséquence, et au regard des nouvelles attributions qui ont été confiées ces dernières années au Fonds du Logement, il convient de supprimer le terme devenu inadéquat de « des familles », le fonds étant notamment compétent pour réaliser des prêts à une personne isolée par exemple.

*Article 62, 2<sup>ème</sup> alinéa*

Pas de remarque.

*Article 64, § 4*

Etant donné que le terme juridique de convention inclut par lui-même l'existence d'un accord des parties, il ne semble pas opportuun au Gouvernement de suivre l'avis du Conseil Consultatif.

*Article 67, § 1<sup>er</sup>*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 67, § 4*

Pas de remarque.

*Article 68, § 2*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 69, § 1<sup>er</sup>*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 69, § 2*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Dans la réglementation en vigueur, l'évaluation a été fixée par le Gouvernement sur base du nombre de chambre.

Alinéa 2 : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 69, § 3*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Artikel 71, 2°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 71, 3°, eerste lid*

Geen bemerking.

*Artikel 71, 3°, tweede lid*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 72, § 1, laatste lid*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 72, § 3*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 72, § 3, 1°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 73*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 74*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 77, § 1, 6°*

Eerste lid. Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

Tweede lid : Geen bemerking.

*Artikel 77, § 1, 10°*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 77, § 2*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 80*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Article 71, 2°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 71, 3°, 1<sup>er</sup> alinéa*

Pas de remarque.

*Article 71, 3°, 2<sup>ème</sup> alinéa*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 72, §1<sup>er</sup>, dernier alinéa*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 72, § 3*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 72, § 3, 1°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 73*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 74*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 77, § 1<sup>er</sup>, 6°*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

Alinéa 2 : Pas de remarque.

*Article 77, § 1<sup>er</sup>, 10°*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 77, § 2*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 80*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Artikel 81*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 82, § 2*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 94, § 3, tweede lid*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 99*

Geen bemerking.

*Artikel 103, § 2*

Geen bemerking.

*Artikelen 106, 107 en 128*

Geen bemerking.

TITEL IV  
ALGEMENE BEMERKINGEN

Geen bemerking.

*Artikel 111, § 1*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 111, § 2, tweede lid*

Geen bemerking.

*Artikel 120*

De Regering wenst te preciseren dat het de omgeving rondom een woning betreft die ertoe leidt dat het behoorlijk karakter van de woning niet langer gewaarborgd wordt.

*Artikel 124, 6°*

Het betreft een voorwaarde bij de tegemoetkoming, die de Regering in staat stelt controle te houden over de regel die zij wenst in te voeren.

*Artikel 132*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Article 81*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 82, § 2*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 94, § 3, alinéa 2*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 99*

Pas de remarque.

*Article 103, § 2*

Pas de remarque.

*Articles 106, 107 et 128*

Pas de remarque.

TITRE IV  
REMARQUES GÉNÉRALES

Pas de remarque.

*Article 111, § 1<sup>er</sup>*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

*Article 111, § 2 alinéa 2*

Pas de remarque.

*Article 120*

Le Gouvernement tient à préciser qu'il s'agit d'un environnement entourant un logement et ayant comme effet de ne plus garantir le caractère décent de l'habitation.

*Article 124, 6°*

Il s'agit d'un conditionnement d'aide qui permet au Gouvernement de maîtriser le dispositif qu'il entend mettre en place.

*Article 132*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque.

TITEL V  
ALGEMENE BEMERKINGEN

De Regering is van mening dat de hoofding van de titel V die de Raad voorstelt, minder expliciet en passend is dan de bestaande formule. Bijgevolg beslist zij deze bemerking niet te weerhouden.

*Artikel 133*

De Regering meent dat het niet tot het doel van de sociale verhuurkantoren behoort om sociale huisvesting te creëren, wat hun niet toekomt, maar wel om woningen te huur te stellen aan personen met een inkomen van de sociale huisvesting.

*Artikel 138, § 3, derde lid*

Geen bemerking.

*Artikel 138, § 4*

Eerste lid : De Regering bevestigt het advies van de Adviesraad. De mogelijkheid tot opheffing van de solidariteitsbijdrage zal onderzocht worden parallel met de deplafonnering van de huurprijzen.

Tweede lid : Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 143, § 2*

Enkel de datum waarop de akte wordt verleden is nauwkeurig bekend. De datum van inwerkingtreding is onzeker en kan tot discussie leiden. Derhalve volgt de Regering het advies van de Adviesraad niet.

*Artikel 148*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 153*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

*Artikel 156, § 2*

Er werd met de opmerking rekening gehouden en de tekst werd aangepast.

TITRE V  
REMARQUES GÉNÉRALES

Le Gouvernement est d'avis que l'intitulé du titre V que propose le Conseil est moins explicite et adéquat par rapport à l'objet du titre que celui existant actuellement. En conséquence, il décide de ne pas suivre cette remarque.

*Article 133*

Le Gouvernement estime que les AIS n'ont pas pour objet de créer du logement social, qui ne leur appartient pas, mais de mettre en location des logements aux personnes ayant le revenu du logement social.

*Article 138, § 3, alinéa 3*

Pas de remarque.

*Article 138, § 4*

Alinéa 1<sup>er</sup> : Le Gouvernement confirme l'avis du Conseil Consultatif. La question de la suppression de la cotisation de solidarité sera étudiée en parallèle avec le déplafonnement des loyers.

Alinéa 2 : Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque

*Article 143, § 2*

Seule la date de la passation de l'acte peut-être connue avec précision, la date de l'entrée dans les lieux est incertaine et peut prêter à discussion, il y a lieu, en conséquence, de ne pas suivre la remarque du Conseil Consultatif.

*Article 148*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque

*Article 153*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque

*Article 156, § 2*

Le texte a été adapté afin de suivre cette remarque

## Bijlage 3

Statistische gegevens betreffende de verdeling van  
de sociale woningen volgens het aantal slaapkamers

Données statistiques concernant la répartition  
des logements sociaux par nombre de chambres

## Annexe 3

TABEL I.14A – TABLEAU I.14A

Aantal private huishoudens per grootte en aantal collectieve huishoudens :  
Nombre de ménages privés par taille du ménage et nombre de ménages collectifs :

Referentiejaren op 1 januari / Années-repères au 1<sup>er</sup> janvier

Eenheid : aantal huishoudens / Unité : nombre de ménages  
Methodologische I.14 / Methodologische I.14  
Bronnen : NIS / Sources : INS

	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST REGION DE BRUXELLES-CAPITALE						RIJK ROYAUME					
	1990	1995	1999	2000	2001	2002	1990	1995	1999	2000	2001	2002
Alleenwonende mannen / Hommes habitant seuls	106.372	103.873	108.331	108.449	110.054	113.472	479.751	520.777	578.446	591.626	607.999	626.990
Alleenwonende vrouwen / Femmes habitant seules	142.193	130.687	127.408	126.478	127.622	128.544	681.419	693.492	722.074	729.973	745.014	755.363
2 personen / 2 personnes	111.042	113.429	112.916	113.344	114.136	114.592	1.147.150	1.236.547	1.301.546	1.317.807	1.333.533	1.351.188
3 personen / 3 personnes	55.494	54.262	52.533	52.710	52.780	53.485	732.448	728.388	709.858	705.376	702.802	700.378
4 personen / 4 personnes	37.863	37.843	37.998	38.254	38.439	39.140	593.541	599.748	587.652	585.067	581.946	579.402
5 personen / 5 personnes	14.687	15.111	16.169	16.475	16.908	17.297	221.667	218.776	215.655	214.339	213.333	212.656
6 personen / 6 personnes	5.979	6.500	6.882	7.141	7.271	7.487	67.997	218.776	215.655	214.339	213.333	212.656
7 personen / 7 personnes	2.885	2.975	3.034	3.070	3.111	3.172	20.741	18.810	18.137	18.013	18.113	18.118
8 personen en meer / 8 personnes et plus	3.217	3.200	3.016	2.978	2.927	2.891	14.091	13.493	12.662	12.517	12.350	12.217
Totaal private huishoudens / Total ménages privés	479.732	467.880	468.287	468.899	473.248	480.080	3.958.805	4.094.587	4.209.054	4.237.775	4.277.670	4.319.040
Totaal collectieve huishoudens / Total ménages collectifs	624	688	630	631	633	624	5.938	6.718	6.427	6.356	6.532	6.450
TOTAAL AANTAL HUISHOUDENS / TOTAL DES MENAGES	480.356	468.568	468.917	469.530	473.881	480.704	3.964.743	4.101.305	4.215.481	4.244.131	4.284.202	4.325.490



TABEL I.14B – TABLEAU I.14B

Aantal private huishoudens per grootte en aantal collectieve huishoudens naar woongemeente op 1 januari 2002  
 Nombre de ménages privés par taille du ménage et nombre de ménages collectifs : selon la commune de résidence au 1<sup>er</sup> janvier 2002

Einheit : aantal personen / Unité : nombre de ménages  
 Methodologische nota 1.14 / Note méthodologique 1.14  
 Bronnen : NIS / Sources : INS

	Alleen- Wonende Mannen	Alleen wonende vrouwen	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	7 personen	8 personen en meer	Totaal private huishoudens	Collectieve huis- houdens	Totaal aantal huishoudens
	Hommes Habitant Seuls	Femmes habitant seules	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes	8 personnes et plus	Total ménages privés	Ménages collectifs	Total des ménages
Anderlecht / Anderlecht	9.032	9.989	11.254	5.274	3.672	1.612	760	316	254	42.163	39	42.202
Oudergem / Auderghem	2.480	3.747	4.007	1.785	1.437	455	135	36	15	14.097	14	14.111
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Ste-Agathe	1.329	2.011	2.606	1.195	969	331	130	30	25	8.626	14	8.640
Brussel / Bruxelles	20.095	18.168	14.545	6.924	4.911	2.420	1.222	558	594	69.437	42	69.479
Etterbeek / Etterbeek	6.055	7.133	4.620	1.980	1.392	661	240	83	54	22.218	45	22.263
Evere / Evere	2.709	3.860	4.331	1.908	1.399	519	228	93	62	15.109	9	15.118
Vorst / Forest	4.705	5.762	5.881	2.834	1.911	763	343	162	118	22.479	17	22.496
Ganshoren / Ganshoren	1.656	3.004	3.117	1.189	784	289	82	30	19	10.170	17	10.187
Elsene / Ixelles	14.765	14.971	8.020	3.437	2.413	867	309	102	73	44.957	58	45.015
Jette / Jette	3.320	4.935	5.687	2.489	1.688	648	257	114	75	19.213	35	19.19.248
Koekelberg / Koekelberg	1.602	1.885	2.144	948	641	342	136	49	47	7.794	9	7.803
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-St-Jean	7.120	7.536	8.057	4.067	2.648	1.449	911	497	522	32.807	18	32.825
Sint-Gillis / Saint-Gilles	6.769	5.545	4.525	2.212	1.601	692	330	147	145	21.966	35	22.001
Sint-Joost-ten-Node / St-Josse-ten-Noode	3.099	2.307	1.751	996	787	608	323	1590	153	10.174	25	10.199
Schaarbeek / Schaerbeek	13.048	12.188	10.239	5.454	4.156	2.300	1.132	551	639	49.707	85	49.792
Ukkel / Uccle	6.170	9.808	9.543	4.471	3.651	1.390	405	119	46	35.603	75	35.678
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	2.309	3.486	3.112	1.396	1.260	382	102	28	10	12.085	23	12.108
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-St-Lambert	4.416	7.504	6.306	2.705	1.935	779	202	55	20	23.922	31	23.953
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-St-Pierre	2.793	4.705	4.847	2.221	1.885	790	240	52	20	17.553	33	17.586
Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Région de Bruxelles-Capitale	113.472	128.544	114.592	53.485	39.140	17.297	7.487	3.172	2.891	480.080	624	480.704
Arr. Halle-Vilvoorde / Arr. Hal-Vilvorde	23.321	33.017	75.001	40.477	35.586	11.958	3.132	798	411	223.701	234	223.935
Arr. Leuven / Arr. Louvain	25.075	29.996	62.380	31.955	27.081	9.601	2.475	559	303	189.425	283	189.708
Vlaams Brabant / Brabant flamand	48.396	63.013	137.381	72.432	62.667	21.559	5.607	1.357	714	413.126	517	413.643
Waals-Brabant / arr. Nijvel / Brabant wallon / arr. Nivelles	16.692	21.868	41.895	24.102	21.463	9.232	2.761	728	376	139.117	193	139.310
Rijk / Royaume	626.990	755.363	1.351.188	700.378	579.402	212.656	62.728	18.118	12.217	4.319.040	6.450	4.325.490

VERDELING VAN DE WONINGEN VOLGENS HET AANTAL SLAAPKAMERS - TOESTAND OP 31/12/2001

REPARTITION DES LOGEMENTS SUIVANT LE NOMBRE DE CHAMBRES - SITUATION AU 31/12/2001

Nr.	Maatschappij	Studio's	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	5 slaapkamers en meer	TOTAAL	TOTAAL						
N°	Sociétés	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	TOTAL	TOTAL						
		Onbe- woond	bewoond	onbe- woond	bewoond	onbe- woond	bewoond	onbe- woond	-bewoond	onbe- woond	bewoond	ONBE- WOOND	BEWOOND		
		Inoccupés	occupés	Inoccupés	occupés	Inoccupés	occupés	Inoccupés	occupés	Inoccupés	occupés	INOCCUPES	OCCUPES		
2020	De Anderlechtse Haard / Foyer Anderlechtois	11	167	32	1.316	23	1.152	45	788	0	39	0	0	111	3.462
2040	HLS van Oudergem / Les HLS d'Auderghem	0	3	0	261	0	243	0	173	0	22	0	0	0	702
2050	La Cité Moderne / La Cité Moderne	0	0	18	122	14	215	16	293	0	0	0	0	48	630
2060	Floréal / Floréal	12	10	16	35	65	370	20	169	3	9	0	0	116	593
2070	Le Logis / Le Logis	0	12	5	135	9	259	6	565	0	49	0	6	20	1.026
2100	Sorelo / Sorelo	1	129	6	254	4	393	4	247	1	34	0	1	16	1.058
2140	Brussels Haard / Le Foyer Bruxellois	6	587	39	625	132	859	32	418	2	52	0	18	211	2.559
2160	Lakense Haard / Le Foyer Laekenois	6	312	14	812	48	1.233	50	421	1	63	0	0	119	2.841
2170	Assam / Assam	0	17	8	378	12	434	12	275	0	47	0	17	32	1.168
2190	Les Foyers Collectifs / Les Foyers Collectifs	0	2	1	88	3	305	8	33	0	0	0	0	12	428
2210	GEBRUWO / LOREBRU	2	86	15	410	28	590	0	227	0	60	0	2	45	1.375
2224	Cobralo / Cobralo	0	25	0	32	0	265	0	181	0	37	0	11	0	551
2225	Germinal / Germinal	0	0	1	148	9	344	3	228	1	21	0	37	14	778
2227	Messidor / Messidor	0	11	0	29	1	231	1	49	1	15	0	0	3	335
2229	Brussels Thuis / Le Home Fam. Bruxellois	0	0	0	27	0	74	2	174	0	130	1	61	3	466
2270	Le Foyer Etterbeekois / Le Foyer Etterbeekois	2	68	3	253	10	439	0	203	0	8	0	0	15	971
2300	Ieder zijn Huis / Ieder zijn Huis	11	115	11	200	20	433	8	248	0	26	0	14	50	1.036
2310	Le Foyer Forestois / Le Foyer Forestois	0	0	18	255	52	329	35	160	1	56	1	2	107	802
2320	Le Home / Le Home	0	1	0	36	0	111	0	126	0	2	0	0	0	276
2330	De Villa's van Ganshoren / Les Villas de Ganshoren	17	271	9	311	45	430	4	189	0	16	0	0	75	1.217
2400	Le Foyer Ixellois / Le Foyer Ixellois	7	149	7	378	35	482	19	151	0	10	0	0	68	1.170
2410	De Jetse Haard / Le Foyer Jettois	3	51	1	274	11	564	3	247	0	3	0	0	18	1.139
2430	Le Foyer Koekelbergeois / Le Foyer Koekelbergeois	0	37	15	109	14	225	4	104	0	0	0	0	33	475
2500	Le Logt. Molenbeekois / Le Logt. Molenbeekois	0	97	15	949	26	1.714	3	428	1	43	0	4	45	3.235
2560	Le Foyer Saint-Gilles / Le Foyer Saint-Gillois	0	0	10	397	6	344	8	213	4	2	0	0	28	956
2570	GW van St-Joost-ten-Node / HBM de St-Josse-ten-Noode	11	41	53	260	28	298	20	97	0	11	0	0	112	707
2580	De Schaarbeekse Haard / Le Foyer Schaarbeekois	11	164	27	511	71	989	13	316	2	80	0	3	124	2.063
2620	U.M.H. / Soc. Uecloise du Logt.	1	23	5	174	7	262	10	314	1	147	0	20	24	940
2650	Ville et Forêt / Ville et Forêt	0	11	0	135	2	207	0	66	0	7	0	0	2	426
2690	Kapelleveld / Kapelleveld	0	0	1	134	0	142	8	406	0	40	0	11	9	733
2700	De Moderne Woning / L'Habitation moderne	4	97	12	540	5	448	4	436	0	184	0	62	25	1.767
2705	De Verenigde Huurders / Les Locataires Réunis	0	6	0	65	0	154	0	52	0	0	0	0	0	277
2710	Sam. Mij. Bouw. Soc. Won. / S. Const. D'Hab. Soc.-WSP	4	98	2	144	2	220	7	147	1	41	0	6	16	656
TOTALEN / TOTAUX		109	2.590	344	9.797	682	14.758	345	8.144	19	1.254	2	275	1.501	36.818

Er dient te worden aangestipt dat het aantal onbewoonde woningen der OVM's het aantal leegstaande woningen op een bepaalde datum is (31/12/2001) en IN GEEN GEVAL slaat op het jaargemiddelde / Il est à noter que le nombre de logements inoccupés des SISF est le nombre de logements vides à une date donnée (31/12/2001) et ne reflète EN AUCUN CAS le taux moyen de l'année

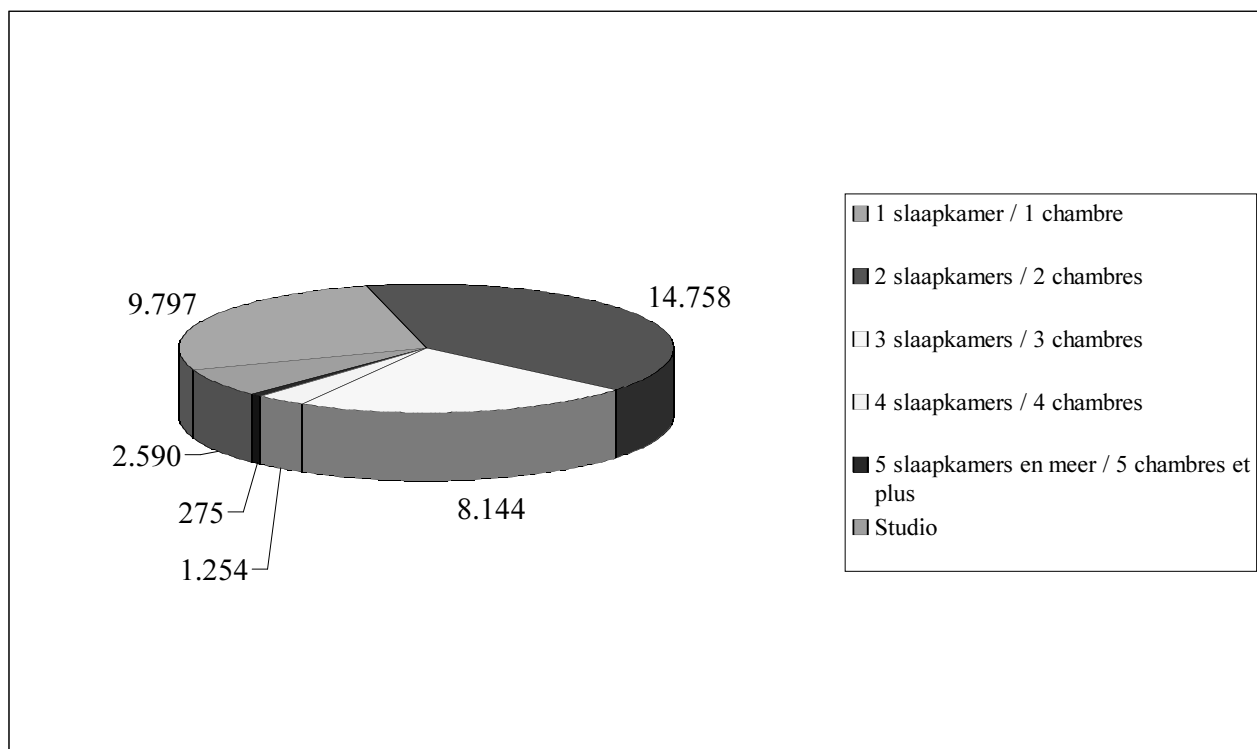
VERDELING VAN DE GEBOUWDE WONINGEN VOLGENS HET AANTAL SLAAPKAMERS. TOESTAND OP 31/12/2001  
 REPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS SUIVANT LE NOMBRE DE CHAMBRES AU 31/12/2001

Gebouwd Construits	Totaal patrimonium Total patrimoine			Studio Studio		1 slaapkamer 1 chambre		2 slaapkamers 2 chambres	
	andere (1) autres (1)	onbewoond (2) inoccupés (2)	bewoond occupés	onbewoond inoccupés	bewoond occupés	onbewoond inoccupés	bewoond occupés	onbewoond inoccupés	bewoond occupés
38.771 100 %	452 1,17 %	1.501 3,87 %	36.818 94,96 %	109 0,28 %	2.590 6,68 %	344 0,89 %	9.797 25,27 %	682 1,76 %	14.758 38,06 %
				3 slaapkamers 3 chambres		4 slaapkamers 4 chambres		5 slaapkamers en meer 5 chambres et plus	
				onbewoond inoccupés	bewoond occupés	onbewoond inoccupés	bewoond occupés	onbewoond inoccupés	bewoond occupés
				345 0,89 %	8.144 21,01 %	19 0,05 %	1.254 3,23 %	2 0,01 %	275 0,71 %

Er dient te worden aangestipt dat het aantal onbewoonde woningen der OVM's het aantal leegstaande woningen op een bepaalde datum is (31/12/2001) en IN GEEN GEVAL slaat op het jaargemiddelde./ Il est à noter que le nombre des logements inoccupés des SISF est le nombre de logements vides à une date donnée (31/12/2001) et ne reflète NAUCUN CAS le taux moyen de l'année.

- (1) Onder « andere bestemmingen » dienen winkels en conciërgewoningen te worden verstaan.
- (1) On entend par « autres destinations » les magasins et conciergeries.
- (2) « Onbewoond » slaat op de woningen die leegstaan omdat ze ongezond zijn, gerenoveerd worden of voor verhuur beschikbaar zijn.
- (2) On entend par « inoccupés » les logements vides pour cause d'insalubrité, rénovation ou vacance locative.

VERDELING VAN DE VERHUURDE GEBOUWDE WONINGEN VOLGENS HET AANTAL SLAAPKAMERS  
 REPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS LOUES PAR NOMBRE DE CHAMBRES



GEZINSSAMENSTELLING – TOESTAND OP 31/12/2001  
COMPOSITION DES MENAGES – SITUATION AU 31/12/2001

Totaal aantal geregistreerde en bewoonde woningen (1) Total des logements répertoriés et occupés (1)	Aantal bewoonde woningen volgens de gezinsgrootte Nombre de logements occupés selon la taille des ménages										Onbewoond (1)	Andere bestem- mingen (2)	TOTAAL PATRI- MONIUM (1) + (2)
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers.	8 pers.	9 pers en meer/ et plus	Inoccupés (2)	Autres destinations (3)	TOTAL PATRIMOINE (1) + (2) + (3)	
36.818	16.519	9.570	4.358	3.155	1.850	882	320	114	50	1.501	452	38.771	
94,96 %	42,61 %	24,68 %	11,24 %	8,14 %	4,77 %	2,27 %	0,83 %	0,29 %	0,13 %	3,87 %	1,17 %	100,00 %	
Samengevoegde totalen Totaux cumulatifs	16.519	26.089	30.447	33.602	35.452	36.334	36.654	36.768	36.818	38.319	38.771		
Samengevoegde percentages Pourcentages cumulatifs	42,61 %	67,29 %	78,53 %	86,67 %	91,44 %	93,71 %	94,54 %	94,83 %	94,96 %	98,83 %	100,00 %		

Er dient te worden aangestipt dat het aantal onbewoonde woningen der OVM's het aantal leegstaande woningen op een bepaalde datum is (31/12/2001) en IN GEEN GEVAL slaat op het jaargemiddelde. / Il est à noter que le nombre des inoccupés des SISP est le nombre de logements vides à une date donnée (31/12/2001) et ne reflète EN AUCUN CAS le taux moyen de l'année.

(1) « Onbewoond » slaat op de woningen die leegstaan omdat ze ongezond zijn, gerenoveerd worden of voor verhuring beschikbaar zijn.

(1) On entend par « inoccupés » les logements vides pour cause d'insalubrité, rénovation ou vacance locative.

(2) Onder « andere bestemmingen » dienen winkels en conciërgewoningen te worden verstaan.

(2) On entend par « autres destinations » les magasins et conciergeries.

AANTAL GEZINNEN MET KINDEREN TEN LASTE – TOESTAND OP 31/12/2001  
 NOMBRE DE MENAGES AVEC ENFANTS A CHARGE – SITUATION AU 31/12/2001

Nr.	Maatschappij	1 kind ten laste	2 kinderen ten laste	3 kinderen ten laste	4 kinderen ten laste	5 kinderen ten laste	6 kinderen ten laste	7 kinderen en meer ten laste	Totaal der gezinnen met kinderen ten laste	Totaal der gezinnen zonder kinderen ten laste	Totaal der bewoonde woningen
N°	Sociétés	1 enfant à charge	2 enfants à charge	3 enfants à charge	4 enfants à charge	5 enfants à charge	6 enfants à charge	7 enfants à charge et plus	Total des ménages avec enfants à charge	Total des ménages sans enfants à charge	Total logements occupés
2020	De Anderlechtse Haard / Foyer Anderlechtois	314	197	163	75	28	6	0	783	2.679	3.462
2040	HLS van Oudergem / Les HLS d'Auderghem	99	81	41	14	5	2	0	242	460	702
2050	La Cité Moderne / La Cité Moderne	89	89	44	21	6	2	0	251	379	630
2060	Floréal / Floréal	106	66	19	4	1	1	0	197	396	593
2070	Le Logis / Le Logis	102	179	60	12	6	1	0	360	666	1.026
2100	Sorelo / Sorelo	121	106	78	27	10	4	1	347	711	1.058
2140	Brusselse Haard / Le Foyer Bruxellois	253	249	174	99	35	15	8	833	1.726	2.559
2160	Lakense Haard / Le Foyer Laekenois	373	255	156	69	21	5	1	880	1.961	2.841
2170	Assam / Assam	131	129	101	63	19	3	8	454	714	1.168
2190	Les Foyers Collectifs / Les Foyers Collectifs	68	66	17	3	0	0	0	154	274	428
2210	GEBRUWO / LOREBRU	167	137	84	29	18	5	0	440	935	1.375
2224	Cobralo / Cobralo	92	86	33	12	0	1	0	224	327	551
2225	Germinal / Germinal	84	98	74	28	12	3	2	301	477	778
2227	Messidor / Messidor	59	39	16	3	0	0	0	117	218	335
2229	Brussels Thuis / Le Home Fam. Bruxellois	37	56	64	39	12	12	1	221	245	466
2270	Le Foyer Etterbeekois / Le Foyer Etterbeekois	111	79	48	17	9	1	1	266	705	971
2300	Ieder zijn Huis / Ieder zijn Huis	132	96	48	23	8	3	1	311	725	1.036
2310	Le Foyer Forestois / Le Foyer Forestois	116	97	62	22	14	0	2	313	489	802
2320	Le Home / Le Home	29	45	17	7	0	0	0	98	178	276
2330	De Villa's van Ganshoren / Les Villas de Ganshoren	122	95	47	24	4	1	1	294	923	1.217
2400	Le Foyer Ixellois / Le Foyer Ixellois	156	104	49	18	6	3	2	338	832	1.170
2410	De Jetse Haard / Le Foyer Jettois	138	123	44	25	7	2	0	339	800	1.139
2430	Le Foyer Koekelbergeois / Le Foyer Koekelbergeois	34	109	29	21	2	0	1	196	279	475
2500	De Logt. Molenbeekois / Le Logt. Molenbeekois	410	415	161	74	17	4	0	1.081	2.154	3.235
2560	Le Foyer Saint-Gillois / Le Foyer Saint-Gillois	109	84	50	15	2	0	0	260	696	956
2570	GW van St-Joost-ten-Node / HBM de St-Josse-ten-Noode	80	83	32	27	3	2	1	228	479	707
2580	De Schaarbeekse Haard / Le Foyer Schaarbeekois	239	192	115	36	20	3	3	608	1.455	2.063
2620	U.M.H. / Soc. Uccloise du Logt.	101	89	49	25	9	2	3	278	662	940
2650	Ville et Forêt / Ville et Forêt	66	43	15	1	2	0	0	127	299	426
2690	Kapelleveld / Kapelleveld	99	114	43	4	3	0	0	263	470	733
2700	De Moderne Woning / L'Habitation moderne	220	167	99	41	11	4	3	545	1.222	1.767
2705	De Verenigde Huurders / Les Locataires Réunis	38	28	4	1	0	0	0	71	206	277
2710	Sam. Mij. Bouw. Soc. Won. / S.Const. d'Hab. Soc.-WSP	88	76	44	11	4	0	0	223	433	656
TOTALEN / TOTAUX		4.383	3.872	2.080	890	294	85	39	11.643	25.175	36.818
TOTAAL PERCENTAGE GEZINNEN / POURCENTAGE TOTAL MENAGE		11,90 %	10,52 %	5,65 %	2,42 %	0,80 %	0,23 %	0,11 %	31,62 %	68,38 %	100 %
SAMENGEVOEGDE TOTALEN / TOTAUX CUMULATIFS		4.383	8.255	10.335	11.225	11.519	11.604	11.643			
SAMENGEVOEGDE PERCENTAGES / POURCENTAGES CUMULATIFS											
(van de gezinnen met kinderen) / (des ménages avec enfants)		37,64 %	70,90	88,77 %	96,41 %	98,93 %	99,67 %	100,00 %			

BEWOONDE WONINGEN VOLGENS DE GEZINSSAMENSTELLING – TOESTAND OP 31/12/2001  
COMPOSITION DES MENAGES OCCUPANT DU LOGEMENT – SITUATION AU 31/12/2001

Nr.	Maatschappij	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers.	8 pers.	9 pers. en meer	TOTAAL	Onbewoond (1)	Andere bestem- mingen (2)	TOTAAL PATRI- MONIUM (1) + (2)
N°	Sociétés	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers.	8 pers.	9 pers. et plus	TOTAL (1)	Inoccupés (2)	Autres destinations (3)	TOTAL PATRI- MOINE (1)+(2)+(3)
2020	De Anderlechtse Haard / Foyer Anderlechtois	1.713	951	329	214	156	68	24	7	0	3.462	111	0	3.573
2040	HLS van Oudergem / Les HLS d'Auderghem	282	198	109	63	30	15	4	1	0	702	0	6	708
2050	La Cité Moderne / La Cité Moderne	214	182	96	70	37	23	3	4	1	630	48	11	689
2060	Floréal / Floréal	232	195	87	54	19	3	2	1	0	593	116	20	729
2070	Le Logis / Le Logis	327	339	152	141	49	12	5	1	0	1.026	20	10	1.056
2100	Sorelo / Sorelo	464	251	117	97	73	41	7	7	1	1.058	16	11	1.085
2140	Brusselse Haard / Le Foyer Bruxellois	1.297	472	252	213	158	104	39	17	7	2.559	211	127	2.897
2160	Lakense Haard / Le Foyer Laekenois	1.343	716	322	213	144	67	25	9	2	2.841	119	28	2.988
2170	Assam / Assam	482	254	132	122	86	54	23	7	8	1.168	32	17	1.217
2190	Les Foyers Collectifs / Les Foyers Collectifs	147	139	73	52	15	2	0	0	0	428	12	0	440
2210	GEBRUWO / LOREBRU	612	331	172	116	79	38	20	6	1	1.375	45	20	1.440
2224	Cobralo / Cobralo	182	171	93	65	23	15	2	0	0	551	0	0	551
2225	Germinal / Germinal	312	180	103	79	55	29	15	3	2	778	14	2	794
2227	Messidor / Messidor	110	139	46	24	13	3	0	0	0	335	3	2	340
2229	Brussels Thuis / Le Home Fam. Bruxellois	109	124	59	64	42	38	15	13	2	466	3	0	469
2270	Le Foyer Etterbeekois / Le Foyer Etterbeekois	441	248	84	107	67	15	7	1	1	971	15	8	994
2300	Ieder zijn Huis / Ieder zijn Huis	495	275	104	87	43	18	10	3	1	1.036	50	26	1.112
2310	Le Foyer Forestois / Le Foyer Forestois	317	228	82	74	60	24	14	1	2	802	107	7	916
2320	Le Home / Le Home	109	72	45	27	17	6	0	0	0	0	276	0	0
276														
2330	De Villa's van Ganshoren / Les Villas de Ganshoren	679	307	91	68	47	18	5	0	2	1.217	75	19	1.311
2400	Le Foyer Ixellois / Le Foyer Ixellois	568	302	148	83	39	17	8	3	2	1.170	68	9	1.247
2410	De Jetse Haard / Le Foyer Jettois	540	333	128	73	42	12	9	2	0	1.139	18	8	1.165
2430	Le Foyer Koekelbergeois / Le Foyer Koekelbergeois	250	123	53	22	23	4	0	0	0	475	33	6	514
2500	De Logt. Molenbeekois / Le Logt. Molenbeekois	1.351	840	454	314	169	76	25	5	1	3.235	45	62	3.342
2560	Le Foyer Saint-Gillois / Le Foyer Saint-Gillois	473	280	90	61	37	14	0	1	0	956	28	10	994
2570	GW van St-Joost-ten-Node / HBM de St-Josse-ten-Noode	362	144	82	56	34	22	3	3	1	707	112	5	824
2580	De Schaarbeekse Haard / Le Foyer Schaarbeekois	996	491	243	162	88	49	22	6	6	2.063	124	6	2.193
2620	U.M.H. / Soc. Uccloise du Logt.	398	255	117	80	39	28	17	2	4	940	24	0	964
2650	Ville et Forêt / Ville et Forêt	213	125	40	32	13	1	1	0	1	426	2	7	435
2690	Kapelleveld / Kapelleveld	240	239	120	99	27	5	3	0	0	733	9	0	742
2700	De Moderne Woning / L'Habitation moderne	819	415	210	151	100	47	11	9	5	1.767	25	19	1.811
2705	De Verenigde Huurders / Les Locataires Réunis	139*81	37	17	2	1	0	0	0	277	0	6	283	
2710	Sam. Mij. Bouw. Soc. Won. / S.Const. d'Hab. Soc.-WSP	303	170	88	55	24	13	1	2	0	656	16	0	672
TOTALEN / TOTAUX		16.519	9.570	4.358	3.155	1.850	882	320	114	50	36.818	1.501	1452	38.771
		42,61 %	24,68 %	11,24 %	8,14 %	4,77 %	2,27 %	0,83 %	0,29 %	0,13 %	94,96 %	3,87 %	1,17 %	100 %
SAMENGEVOEGD TOTAAL / TOTAL CUMULATIF		16.519	26.089	30.447	33.602	35.452	36.334	36.654	36.768	36.818		38.319	38.771	
SAMENGEVOEGD PERCENTAGE POURCENTAGE CUMULATIF		42,61 %	67,29 %	78,53 %	86,67 %	91,44 %	93,71 %	94,54 %	94,83%	94,96 %		98,83 %	100,00 %	

Er dient te worden aangestipt dat het aantal onbewoonde woningen der OVM's het aantal leegstaande woningen op een bepaalde datum is (31.12.2001) en IN GEEN GEVAL slaat op het jaargemiddelde.  
Il est à noter que le nombre des inoccupés des SISF est le nombre de logements vides à une date donnée (31/12/2001) et ne reflète EN AUCUN CAS le taux moyen de l'année.

- (1) « Onbewoond » slaat op de woningen die leegstaan omdat ze ongezond zijn, gerenoveerd worden of voor verhuur beschikbaar zijn.  
(1) On entend par « inoccupés » les logements vides pour cause d'insalubrité, rénovation ou vacance locative.  
(2) Onder « andere bestemmingen » dienen winkels en conciërgewoningen te worden verstaan.  
(2) Dans les « autres destinations » sont compris : les magasins et les conciergeries.



**Bijlage 4**

**Ministerieel besluit houdende definitieve erkenning  
van de instellingen voor sociaal krediet met maatschappelijke zetel  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
met het oog op de toekenning door  
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van de waarborg  
voor goede afloop aan de terugbetaling  
van bepaalde toegekende kredieten**

De Ministers bevoegd voor Financiën en voor Huisvesting,

Gelet op het besluit van 01 februari 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de erkenning van kredietinstellingen en het verlenen van de gewestwaarborg voor goede afloop aan de terugbetaling van kredieten toegestaan voor het bouwen, kopen, behouden en verbouwen van sociale of gelijkgestelde woningen, inzonderheid op de artikelen 2 en 10;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 december 2002 houdende voorlopige erkenning van de instellingen voor sociaal krediet met maatschappelijke zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op het verlenen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van de gewestwaarborg voor goede afloop aan de terugbetaling van toegestane kredieten;

Gelet op het besluit van 06 februari 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de regeling van de controle van de gewestwaarborg voor leningen aangegaan door de door het Gewest erkende instellingen voor sociaal krediet en betreffende de vaststelling van het maximum bedrag van deze waarborg:

Overwegende dat de voorlopige erkenning die door het ministerieel besluit van 19 december 2002 aan de instellingen voor sociaal krediet werd toegekend op 31 december 2003 afloopt en dient hernieuwd te worden;

Overwegende dat niets nog de definitieve erkenning belet, daar het gewest nu beschikt over een controlesysteem, namelijk via de Regeringscommissarissen;

Overwegende dat het voor de erkende kredietinstellingen van levensbelang is dat ze zeer spoedig door het Gewest worden erkend om hen de onmisbare geloofwaardigheid te geven voor de fondsenwerving bij bankinstellingen;

Overwegende dat de door het ministerieel besluit van 19 december 2002 erkende instellingen voor sociaal krediet allen om erkenning hebben verzocht;

BESLUITEN :

*Artikel 1*

De definitieve erkenning door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt toegekend aan :

N.V. Le Petit Propriétaire  
Ophaalbrugstraat 1,  
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe;

N.V. Crédit Ouvrier  
Hazelaarslaan 1,  
1070 Watermaal-Bosvoorde;

N.V. Crédit immobilier pour Habitations  
A bon Marché, afgekort : Crédit immobilier HBM  
Koninklijke Prinsstraat 33,  
1050 Elsene;

**Annexe 4**

**Arrêté ministériel accordant l'agrément définitif  
aux sociétés de crédit social ayant leur siège social  
en Région de Bruxelles-Capitale  
en vue de l'octroi de la garantie de bonne fin  
de la Région de Bruxelles-Capitale  
quant au remboursement  
de certains crédits consentis**

Les Ministres ayant les Finances et le Logement dans leurs attributions,

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er février 2001 relatif à l'agrément des sociétés de crédit et à l'octroi de la garantie de bonne fin de la Région quant au remboursement des crédits consentis pour la construction, l'achat, la conservation et la transformation d'habitations sociales ou assimilées, notamment les articles 2 et 10;

Vu l'arrêté ministériel du 19 décembre 2002 accordant l'agrément provisoire aux sociétés de crédit social ayant leur siège social en Région de Bruxelles-Capitale en vue de l'octroi de la garantie de bonne fin de la Région de Bruxelles-Capitale quant au remboursement de certains crédits consentis;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 février 2003 relatif aux modalités de contrôle de la garantie régionale aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social agréées par la Région et à la fixation du montant maximum de cette garantie;

Considérant que l'agrément provisoire accordé en vertu de l'arrêté ministériel du 19 décembre 2002 aux sociétés de crédit social expire le 31 décembre 2003 et doit être renouvelé;

Considérant qu'il n'y a plus d'obstacle à l'agrément définitif étant donné que la Région s'est dotée d'un système de contrôle, notamment via les commissaires du Gouvernement ;

Considérant qu'il est vital pour les sociétés de crédit agréées d'obtenir très rapidement un agrément régional aux fins de leur conférer un crédit indispensable à leur recherche de fonds auprès des organismes bancaires;

Considérant que les sociétés de crédit social agréées sur base de l'arrêté ministériel du 19 décembre 2002 ont toutes demandé d'être agréées;

ARRENTENT :

*Article 1<sup>er</sup>*

L'agrément définitif de la Région de Bruxelles-Capitale est octroyé à la :

S.A. Le Petit Propriétaire  
Rue du Pont-Levis, 1  
1200 Woluwé-Saint-Lambert;

S.A. Crédit Ouvrier  
Avenue des Noisetiers, 1  
1070 Watermael-Boitsfort;

S.A. Crédit immobilier pour Habitations  
A bon Marché, en abrégé : Crédit immobilier HBM  
Rue du Prince Royal, 33  
1050 Ixelles;

N.V. Société régionale du Crédit au  
Logement  
Oudergemselaan 308,  
1040 Etterbeek;

N.V. Krediet voor Sociale Woningen  
Jagersveld 4,  
1170 Watermaal-Bosvoorde ;

C.V.B.A. Socodix De Haard  
Dr. A. Schweitzerplein  
1082 Sint-Agatha-Berchem

*Artikel 2*

Deze erkenning geldt enkel op het grondgebied van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest.

*Artikel 3*

De erkenning wordt van kracht op 1 januari 2004.

*Artikel 4*

De Minister bevoegd voor Huisvesting en de hem toegevoegde Staats-  
secretaris worden belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

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

Eric TOMAS

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
bevoegd voor Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en  
Externe Betrekkingen,

Guy VANHENGEL

Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,  
bevoegd voor Huisvesting en Energie,

Alain HUTCHINSON

S.A. Société régionale du Crédit au  
Logement  
Avenue d'Auderghem, 308  
1040 Etterbeek;

S.A. Crédit pour Habitations sociales  
Jagersveld, 4  
1170 Watermael-Boitsfort;

S.C.R.L. Socodix Le Foyer  
Place Dr. A. Schweitzer  
1082 Berchem-Sainte-Agathe

*Article 2*

L'agrément n'est valable que sur le territoire de la Région de Bruxelles-  
Capitale.

*Article 3*

L'agrément prend ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004.

*Article 4*

Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions et le Secrétaire  
d'Etat qui lui est adjoint, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, 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

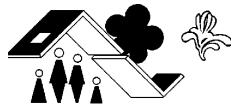
Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et  
des Relations extérieures,

Guy VANHENGEL

Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé du Logement et de l'Energie,

Alain HUTCHINSON

## Bijlage 5


**Toekenningsvoorwaarden voor leningen van het Woningfonds  
van het BHG van toepassing op 01/01/2004**
**Algemene verrichtingen van hypothecaire leningen**

Tabel 1 : maximum inkomen van het gezin

Aantal personen ten laste	Maximum inkomen
0	€ 33.884,00
1	€ 37.734,00
2	€ 41.584,00
3	€ 45.434,00
4 en meer	€ 49.284,00

Tabel 2 : maximale waarde van de woning

Aantal personen dat het gezin telt	Maximale waarde
1 of 2	€ 140.768,00
3	€ 154.845,00
4	€ 168.922,00
5	€ 182.999,00
6	€ 197.076,00
7 en meer	€ 211.153,00

Tabel 2 bis : maximale waarde van de woning in geval van nieuwbouw

Aantal personen dat het gezin telt	Maximale waarde
1 of 2	€ 155.556,00
3	€ 171.112,00
4	€ 186.668,00
5	€ 202.224,00
6	€ 217.780,00
7 en meer	€ 233.336,00

Wordt gelijkgesteld met een 'bouwverrichting':

- de aankoop van een onroerend goed dat aanvankelijk niet voor de huisvesting was bestemd (bijvoorbeeld: een atelier, opslagplaats, industrieel gebouw, school,...) en dat wordt ingericht als woning (lofts, bijvoorbeeld), na uitvoering van de werken en met voorlegging van een stedenbouwkundige vergunning.
- de aankoop van een woning waarin zo'n grote renovatiewerken worden uitgevoerd dat het Fonds ervan uitgaat dat de levenskwaliteit van de woning en de kostprijs ervan te vergelijken zijn met die van een nieuwbouw.

Tabel 3 : maximum bedrag van de lening

Aantal personen dat het gezin telt	Maximum bedrag
1 of 2	€ 103.704,00
3	€ 114.074,00
4	€ 124.444,00
5	€ 134.814,00
6	€ 145.184,00
7 en meer	€ 155.554,00

Tabelleau 4 : minimaal bedrag van de wederopname van kapitaal

€ 3.111,00
------------

Tabel 5 : referentie-inkomen en referentie-interestvoet

referentie-inkomen	€ 33.884,00
referentie-interestvoet	6,75 %

Tabel 6 : dossiers- en expertisecosten

dossierskosten	€ 60,00
expertisecosten	€ 217,80 inclusief BTW

**De leningen aan “jongeren”**

Tabel 7 : maximum inkomen van het gezin

Aantal kinderen ten laste	Maximum inkomen
0	€ 51.339,00
1	€ 53.906,00
2	€ 56.473,00
3	€ 59.040,00
4 en meer	€ 61.607,00

Tabel 8 : maximum waarde van de woning

Aantal personen dat het gezin telt	Maximum waarde
1 of 2	€ 155.556,00
3	€ 163.334,00
4	€ 171.112,00
5	€ 178.890,00
6	€ 186.668,00
per bijkomende persoon, vanaf de 7 <sup>de</sup>	+ € 7.778,00

Tabel 8 bis : maximum waarde van de woning in het geval van nieuwbouw

Aantal personen dat het gezin telt	Maximale waarde
1 of 2	€ 186.667,00
3	€ 196.000,00
4	€ 205.333,00
5	€ 214.666,00
6	€ 223.999,00
per bijkomende persoon, vanaf de 7 <sup>de</sup>	+ € 9.333,00

Wordt gelijkgesteld met een 'bouwverrichting':

- de aankoop van een onroerend goed dat aanvankelijk niet voor de huisvesting was bestemd (bijvoorbeeld: een atelier, opslagplaats, industrieel gebouw, school,...) en dat wordt ingericht als woning (lofts, bijvoorbeeld), na uitvoering van de werken en met voorlegging van een stedenbouwkundige vergunning.
- de aankoop van een woning waarin zo'n grote renovatiewerken worden uitgevoerd dat het Fonds ervan uitgaat dat de levenskwaliteit van de woning en de kostprijs ervan te vergelijken zijn met die van een nieuwbouw.

Tabel 9 : bedrag van de lening

minimum	€ 7.778,00
maximum	€ 25.926,00

Tabel 10 : jaarlijkse interestvoet van de lening

woning gelegen in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing	0 %
woning gelegen buiten een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing	2 %

Tabel 11 : dossiers- en expertisekosten

dossierskosten	€ 60,00
expertisekosten	€ 217,80 inclusief BTW

## Annexe 5

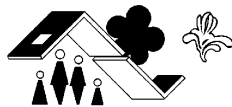

**Conditions d'octroi au 01/01/2004  
de prêts au Fonds du Logement de la RBC**
**Opérations générales de prêts hypothécaires**

Tableau 1 : revenu maximum du ménage

Nombre de personnes à charge	revenu maximum
0	€ 33.884,00
1	€ 37.734,00
2	€ 41.584,00
3	€ 45.434,00
4 et plus	€ 49.284,00

Tableau 2 : valeur maximale que peut atteindre l'habitation

Nombre de personnes qui composent le ménage	Valeur maximale
1 ou 2	€ 140.768,00
3	€ 154.845,00
4	€ 168.922,00
5	€ 182.999,00
6	€ 197.076,00
7 et plus	€ 211.153,00

Tableau 2 bis : valeur maximale que peut atteindre l'habitation en cas de construction

Nombre de personnes qui composent le ménage	Valeur maximale
1 ou 2	€ 155.556,00
3	€ 171.112,00
4	€ 186.668,00
5	€ 202.224,00
6	€ 217.780,00
7 et plus	€ 233.336,00

Est assimilée à une 'construction' :

- l'opération consistant à acquérir un bien immobilier, affecté à un autre usage que le logement (p.e. atelier, dépôt, bâtiment à caractère industriel, école, ...) et qui est aménagé en habitation (p.e. de type loft), après réalisation de travaux et moyennant délivrance d'un permis d'urbanisme ;
- l'opération consistant à acquérir une habitation et à y réaliser des travaux de rénovation tels que le Fonds estime que la qualité ainsi obtenue de l'habitation et le coût de cette dernière sont similaires à ceux d'une nouvelle construction.

Tableau 3 : montant maximum du prêt

Nombre de personnes qui composent le ménage	Montant maximum
1 ou 2	€ 103.704,00
3	€ 114.074,00
4	€ 124.444,00
5	€ 134.814,00
6	€ 145.184,00
7 et plus	€ 155.554,00

Tableau 4 : montant minimum d'une reprise d'encours

€ 3.111,00
------------

Tableau 5 : revenu de référence et taux de référence

revenu de référence	€ 33.884,00
taux de référence	6,75 %

Tableau 6 : frais de dossier et frais d'expertise

frais de dossier	€ 60,00
frais d'expertise	€ 217,80 TVAC

s.c.r.l. Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale rue Capitaine Crespel 9 – 1050 Bruxelles
---

**Les prêts “jeunes”**

Tableau 7 : revenu maximum du ménage

Nombre d'enfants à charge	revenu maximum
0	€ 51.339,00
1	€ 53.906,00
2	€ 56.473,00
3	€ 59.040,00
4 et plus	€ 61.607,00

Tableau 8 : valeur maximale que peut atteindre l'habitation

Nombre de personnes qui composent le ménage	Valeur maximale
1 ou 2	€ 155.556,00
3	€ 163.334,00
4	€ 171.112,00
5	€ 178.890,00
6	€ 186.668,00
par personne supplémentaire, à partir de la 7ème	+ € 7.778,00

Tableau 8 bis : valeur maximale que peut atteindre l'habitation en cas de construction

Nombre de personnes qui composent le ménage	Valeur maximale
1 ou 2	€ 186.667,00
3	€ 196.000,00
4	€ 205.333,00
5	€ 214.666,00
6	€ 223.999,00
par personne supplémentaire, à partir de la 7ème	+ € 9.333,00

Est assimilée à une 'construction' :

- l'opération consistant à acquérir un bien immobilier, affecté à un autre usage que le logement (p.e. atelier, dépôt, bâtiment à caractère industriel, école, ...) et qui est aménagé en habitation (p.e. de type loft), après réalisation de travaux et moyennant délivrance d'un permis d'urbanisme ;
- l'opération consistant à acquérir une habitation et à y réaliser des travaux de rénovation tels que le Fonds estime que la qualité ainsi obtenue de l'habitation et le coût de cette dernière sont similaires à ceux d'une nouvelle construction.

Tableau 9 : montant du prêt

minimum	€ 7.778,00
maximum	€ 25.926,00

Tableau 10 : taux d'intérêt annuel du prêt

habitation située dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation	0 %
habitation située en dehors d'un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation	2 %

Tableau 11 : frais de dossier et frais d'expertise

frais de dossier	€ 60,00
frais d'expertise	€ 217,80 TVAC







