

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2006-2007

3 JULI 2007

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
17 juli 2003 houdende de
Brusselse Huisvestingscode ertoe strekkende
de sociale verhuurkantoren het beheer
over te dragen van woningen die
onder een handelshuurovereenkomst of
een recht van openbaar beheer vallen**

VERSLAG

uitgebracht namens de
Commissie voor de Huisvesting en
Stadsvernieuwing

door mevr. Carla DEJONGHE (N), en
mevr. Souad RAZZOUK (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid,
mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Souad Razzouk, de heer, Vincent De Wolf,
mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin
Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe,
de heer Fouad Ahidar.

Plaatsvervanger : Mevr. Julie Fiszman.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-371/1 – 2006/2007 : Voorstel van ordonnantie.

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

3 JUILLET 2007

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du
17 juillet 2003 portant le
Code bruxellois du Logement, en vue de
permettre aux agences immobilières sociales
de prendre en gestion des logements inclus
dans un bail commercial ou faisant l'objet
du droit de gestion publique**

RAPPORT

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

par Mmes Carla DEJONGHE (N) et
Souad RAZZOUK (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid,
Mmes Nadia El Yousfi, Souad Razzouk, M. Vincent De Wolf, Mmes
Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka
Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad
Ahidar.

Membre suppléant : Mme Julie Fiszman.

Voir :

Document du Parlement :
A-371/1 – 2006/2007 : Proposition d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Alain Daems en mevrouw Céline Fremault, mede-indieners van het voorstel van ordonnantie

De heer Alain Daems legt uit dat zijn voorstel ertoe strekt een probleem in de wetgeving te corrigeren, dat gerezen is in de dagelijkse praktijk van de sociale verhuurkantoren.

Tijdens de parlementaire werkzaamheden over het eerste deel van de Huisvestingscode betreffende het recht van openbaar beheer, is er sprake van geweest om aan de SVK's het dagelijks beheer van de woningen over te dragen die onder een recht van openbaar beheer vallen. Alle overheden zijn misschien niet het best geplaatst om in te staan voor het dagelijks onderhoud en verhuur van dergelijke woningen. Dat is nu juist de job van de SVK's.

De uitoefening van het recht van openbaar beheer is uiteindelijk niet uitgebreid tot de SVK's, maar er is gezegd dat de overheid aan de SVK's het dagelijks beheer kon overdragen van de woningen die onder een recht van openbaar beheer vallen. Praktisch gezien rijst er echter een probleem dat zijn oorsprong vindt in het hoofdstuk van de Huisvestingscode betreffende de SVK's. Dit voorstel strekt ertoe dit probleem op te lossen. In artikel 88, § 2, eerste lid van de Huisvestingscode wordt immers gepreciseerd dat het SVK als bemiddelaar optreedt tussen de houders van zakelijke rechten en de huurgezinnen. Op die manier heeft een SVK geen enkele machtiging om een goed te beheren dat onder een recht van openbaar beheer valt : de openbare beheerder is immers geen houder van zakelijke rechten.

Hetzelfde probleem rijst voor de handelshuurders : de handelshuurovereenkomsten omvatten immers vaak de totaliteit van het gebouw, waarvan enkel de gelijkvloerse verdieping voor de handelszaak gebruikt wordt en waarvan de leegstaande verdiepingen gebruikt zullen kunnen worden als woningen.

Dit voorstel strekt er dus toe de SVK's te machtigen om dergelijke goederen te beheren, in de twee bovenvermelde gevallen.

Er kunnen bepaalde problemen met de termijn rijzen : bijvoorbeeld in het geval van een handelshuurovereenkomst van negen jaar waarbij de SVK's in het algemeen een mandaat krijgen van eenzelfde duur; deze termijnen kunnen elkaar gedeeltelijk overlappen, maar het gevaar bestaat dat de volgende duur van de handelshuurovereenkomst overschreden wordt. Daarom moet men erop toezien dat deze tekst in de praktijk goed uitgevoerd wordt en dat iedereen correct geïnformeerd wordt.

Mevrouw Céline Fremault bevestigt dat dit voorstel ertoe strekt een concreet probleem op te lossen dat de SVK's ondervinden in hun dagelijks beheer. Sinds de

I. Exposé introductif de M. Alain Daems et de Mme Céline Fremault, coauteurs de la proposition d'ordonnance

M. Alain Daems explique que le but de sa proposition est de corriger un défaut législatif, qui est apparu dans la pratique des agences immobilières sociales.

Lors des travaux parlementaires sur la première partie du Code du Logement concernant le droit de gestion publique, il avait été question de confier aux AIS la gestion quotidienne des logements pris en gestion publique. En effet, tous les pouvoirs publics ne sont peut-être pas les mieux adaptés pour gérer au quotidien l'entretien et la location de tels logements. Il s'agit là précisément du métier des AIS.

L'exercice du droit de gestion publique n'a finalement pas été élargi aux AIS, mais il a été dit que les pouvoirs publics pouvaient déléguer aux AIS la gestion au quotidien des logements pris en gestion publique. En pratique, il y a cependant un problème qui se pose, et dont l'origine réside dans le chapitre du Code du Logement consacré aux AIS. La présente proposition tente de remédier à ce problème. En effet, il est précisé, à l'article 88, § 2, 1^{er} alinéa du Code du Logement, que l'AIS est médiatrice entre les titulaires de droits réels et les ménages locataires. Ce faisant, il n'y a aucune habilitation pour une AIS de gérer un bien pris en gestion publique : en effet, le gestionnaire public n'est pas titulaire de droits réels.

Le même problème se pose pour les titulaires de baux commerciaux : en effet, souvent les baux commerciaux englobent la totalité de l'immeuble, dont seul de rez-de-chaussée sert au commerce, et dont les étages vides situés au-dessus pourraient servir de logements.

La présente proposition vise donc à habiliter les AIS à gérer de tels biens, dans les deux cas énumérés ci-dessus.

Certains problèmes de délai pourraient néanmoins se poser : par exemple dans le cas du bail commercial d'une durée de 9 ans, les AIS ont en général des mandats d'une durée équivalente; ces délais pourraient se chevaucher, mais risqueraient aussi de dépasser la prochaine échéance du bail commercial. C'est pourquoi il faudra être vigilant pour l'application concrète de ce texte, en veillant à informer correctement les uns et les autres.

Mme Céline Fremault confirme que la présente proposition vise à pallier à un problème concret éprouvé par les AIS dans leur pratique quotidienne. Depuis la création des

oprichting van de SVK's krachtens de ordonnantie van 1998, heeft het regeerakkoord van 2004, aan dit instrument van het huisvestingsbeleid een zekere prioriteit gegeven, die concreet gestalte kreeg in een verhoging van de begroting met 33 %. Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe om de SVK's ook vaker te gebruiken als een belangrijk instrument in de strijd tegen de crisis in de huisvestingssector. De cdH heeft ook een voorstel ingediend dat in de commissie voor Financiën onderzocht zal worden en dat ertoe strekt de onroerende voorheffing te verminderen voor de eigenaars die hun goed door een SVK laten beheren. Dat is de reden waarom de cdH-fractie dit voorstel zal steunen.

II. Algemene bespreking

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat de MR-fractie dit voorstel zal steunen, want het bevordert de ontwikkeling van de SVK's.

Een kleine technische precisering is noodzakelijk : het recht van openbaar beheer voorziet in een termijn van negen jaar die verlengd kan worden op voorwaarde dat de huurvoorwaarden met 50 % verhoogd worden.

De heer Alain Daems preciseert dat artikel 22, § 3, van de Huisvestingscode bepaalt dat wanneer de woning op het einde van het recht van beheer opnieuw te huur aangeboden wordt door de houder van zakelijke rechten, de woning bij voorrang aangeboden wordt aan de huurder, op voorwaarde dat de huurprijs de laatst betaalde huurprijs met niet meer dan de helft ervan overschrijdt.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat de MR aan de basis lag van een voorstel van resolutie dat ertoe strekt het wonen boven de handelszaken te bevorderen, met de techniek van de wortel en de stok : er was sprake van een premie voor de handelaars die een afzonderlijke ingang maken naast hun handelszaak om toegang te geven tot de woningen op de bovenliggende verdiepingen; er zou een straf opgelegd worden als zij dat niet deden. De volksvertegenwoordiger betreurt dat dit laatste aspect verworpen is door de huidige meerderheid. De SVK's die als bemiddelaar optreden zouden de wortel en de stok in deze sector handig hebben kunnen gebruiken.

Staatssecretaris Françoise Dupuis bedankt de indieners van dit voorstel omdat ze een tekst ingediend hebben die haar ertoe gebracht heeft bepaalde elementen uit te diepen. Welke problemen moet men bij voorrang oplossen ? Moet men een juridisch vacuüm aanvullen ? De Staatssecretaris meent een niet. Het gaat voornamelijk om het ten laste nemen van leegstaande woningen, via het recht van openbaar beheer of via het beheer van woningen die leeg staan boven de handelszaken. Men weet hoe groot dit probleem in Brussel is.

De Staatssecretaris meent evenwel dat de oplossing voorgesteld door de mede-indieners van dit voorstel niet

AIS par l'ordonnance de 1998, l'accord gouvernemental de 2004 a donné à cet outil de la politique du logement une certaine priorité, concrétisée par une augmentation budgétaire de 33 %. Cette proposition d'ordonnance vise également à consacrer davantage l'AIS comme un outil important de lutte contre la crise du logement. Le cdH a également déposé une proposition, qui sera examinée en commission des finances, qui vise à diminuer le taux de précompte immobilier pour les propriétaires qui confient leur bien en gestion à une AIS. C'est pourquoi le groupe cdH soutiendra cette proposition.

II. Discussion générale

M. Vincent De Wolf annonce que le groupe MR soutiendra cette proposition, qui favorise le développement des AIS.

Une petite précision technique s'impose : le droit de gestion publique prévoit un délai de 9 ans, pouvant être prorogé une fois moyennant des conditions de loyer majorées de 50 %.

M. Alain Daems précise que l'article 22, § 3 du Code du Logement prévoit que « ... lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est de nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé ... ».

M. Vincent De Wolf rappelle que le MR avait été à l'origine d'une proposition de résolution visant à favoriser les logements au-dessus des commerces, en maniant la carotte et le bâton : il était question d'une prime pour les commerçants qui réalisent une entrée séparée à côté de leur commerce pour accéder aux étages de logements, assortie d'une pénalité s'ils ne le faisaient pas. Le député déplore que ce dernier aspect ait été rejeté par la majorité actuelle. Les AIS médiatrices auraient pu utilement manier la carotte et le bâton dans ce secteur.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis remercie les auteurs de cette proposition d'avoir déposé un texte qui l'a amenée à approfondir certains éléments. A quels problèmes cherche-t-on à s'atteler en priorité ? S'agit-il de réparer une lacune juridique ? La secrétaire d'Etat ne le pense pas. Il s'agit principalement de la prise en charge des logements abandonnés, que ce soit via le droit de gestion publique, ou par la prise en gestion de logements vides au-dessus des commerces, dont on connaît l'ampleur à Bruxelles.

Néanmoins, la secrétaire d'Etat juge que la solution imaginée par les co-auteurs de cette proposition est imparfaite.

perfect is. Enerzijds heeft de regering onlangs een besluit uitgewerkt tot wijziging van haar besluit betreffende SVK's, met het oog op de herziening van de huurprijzen en anderzijds bereidt de regering een besluit voor over de voorheffingen : het zal binnenkort aan het advies van de Adviesraad voor Huisvesting voorgelegd worden. De Staatssecretaris stelt voor om een duidelijk onderscheid te maken tussen de problematiek van het recht van openbaar beheer en de problematiek van de handelshuurder die gemakkelijker lijkt opgelost te kunnen worden.

Wat het recht van openbaar beheer betreft, meent de Staatssecretaris dat er een juridisch risico bestaat : het recht van openbaar beheer is immers een opdracht van openbare dienstverlening, terwijl de SVK een private structuur is. Het recht van openbaar beheer is op zich al een afwijking van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat om een zachte opeising. Het beheer van een dergelijk goed door een private operator is een heel andere zaak. De SVK's die gemeentelijk zijn, vormen een minderheid in vergelijking met alle bestaande SVK's in Brussel.

Er bestaat dus een gevaar van rechtsonzekerheid : de houder van een recht van openbaar beheer is immers geen houder van een zakelijk recht. In het kader van het openbaar beheer, kan de eigenaar trouwens zijn goed op ieder moment terugvorderen, wat in strijd is met de filosofie van de SVK's, die streven naar stabiliteit voor de huurder. Dit voorstel riskeert de hele filosofie van de SVK's op de helling te zetten. Men zou dan overstappen van een vrijwillig overlaten van het beheer door een eigenaar naar een gedwongen beheer.

Er bestaat overigens een gevaar van incompatibiliteit van de huurschalen : de twee systemen kunnen niet als dusdanig gecombineerd worden. Bij het recht van openbaar beheer wordt immers dezelfde huurprijs, die door de huurder betaald wordt, doorgestort aan de openbare beheerder als aflossing voor de werken die hij heeft laten uitvoeren. In een SVK bestaat er een huurprijsverschil.

Er zou eveneens een probleem kunnen zijn met de cumulatie van de overheidssteun : het openbaarbeheersrecht en de SVK's maken het mogelijk om renovaties te doen. Er zijn daartoe kredieten uitgetrokken. In het kader van het openbaarbeheersrecht, zijn de voorschotten voor de werken door de ordonnantie betreffende de openbare beheersfondsen geplafonneerd op 50.000 EUR, die op negen jaar terugbetaalbaar zijn zonder rente. Wat de SVK's betreft bedraagt dit plafond 1.967,67 EUR. Er bestaat gevaar voor cumulatie van overheidssteun. De overheidsdiensten mogen niet twee keer voor hetzelfde betalen.

Wat de handelshuurovereenkomst betreft, zal men kunnen denken aan het geval van de onderverhuring. Daartoe moet de oorspronkelijke verhuurder de huurder toestaan dat er wordt onderverhuurd en in dit geval wordt er een gemengde huur opgesteld : handelshuur voor de benedenverdieping en gewone voor de woningen; deze huurovereen-

D'une part, le gouvernement vient de finaliser un arrêté modificatif de son arrêté concernant les AIS, afin de revoir la grille des loyers, et d'autre part, un arrêté sur les précomptes est en préparation au sein du gouvernement : il va bientôt être soumis à l'avis du Conseil consultatif du logement. La secrétaire d'Etat suggère de distinguer clairement, d'une part la problématique du droit de gestion publique, et d'autre part la problématique du locataire commercial, qui semble plus facile à débloquer.

En ce qui concerne le droit de gestion publique, la secrétaire d'Etat estime qu'il existe un risque juridique : en effet, le droit de gestion publique est une mission de service public, alors que l'AIS est une structure privée. Le droit de gestion publique est en lui-même une dérogation au Code civil, il s'agit d'une réquisition douce. La gestion d'un tel bien par un opérateur privé est tout autre chose. Les AIS qui sont de nature communale sont une minorité par rapport à toutes les AIS existantes à Bruxelles.

Il existe donc un risque d'insécurité juridique : en effet, le titulaire du droit de gestion publique n'est pas titulaire d'un droit réel. Dans le cadre de la prise en gestion publique, le propriétaire peut d'ailleurs récupérer son bien à tout moment, ce qui est contraire à la philosophie même de l'AIS, qui vise à la stabilité du locataire. La présente proposition risque de mettre toute la philosophie des AIS en jeu. On passerait alors d'une mise en gestion volontaire par un propriétaire à une mise en gestion forcée.

Par ailleurs, il risque d'y avoir incompatibilité des barèmes de loyer : les deux systèmes ne peuvent donc pas se combiner tels quels. En effet, dans le droit de gestion publique, c'est le même loyer, payé par le locataire, qui est reversé au gestionnaire public en guise d'amortissement des travaux qu'il a consenti. Or, dans une AIS, il existe un différentiel de loyer.

Il pourrait également y avoir un problème de cumul des aides publiques : le droit de gestion publique, comme les AIS, permettent de faire des rénovations : des crédits sont prévus à cet effet. Mais dans le cadre du droit de gestion publique, les avances pour le montant des travaux ont été plafonnées par l'ordonnance sur le fonds de gestion publique, à 50.000 EUR, remboursables en neuf ans sans intérêts. Pour ce qui concerne les AIS, ce plafond est de 1967,67 EUR. Il risque d'y avoir un cumul d'aides publiques. Il ne faut pas que les pouvoirs publics paient deux fois pour la même chose.

En ce qui concerne le bail commercial, on pourrait très bien envisager le cas de la sous-location. Pour ce faire, il faut que le bailleur originel autorise au locataire commercial la sous-location et, dans ce cas, il y a établissement d'un bail mixte : commercial pour le rez-de-chaussée, et simple pour les logements; ce bail n'est pas soumis aux

komst is niet onderhevig aan dezelfde druk als de handels-huurovereenkomst. Met die oplossing komt men niet terecht in de problematiek van de duur van de handelshuurovereenkomst. Als er renovatiewerken zijn, voorziet de SVK in een huurovereenkomst van negen jaar om de werken af te schrijven.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat de SVK's moeten zorgen voor stabiele huurovereenkomsten. Om voor stabiliteit te zorgen moet er een stimulans komen om voor langere duur te verhuren.

Ten slotte is de tekst van het voorstel niet voldoende aangezien de indieners slechts een artikel wijzigen. Er moet in machtigingen aan de regering worden voorzien om andere documenten op te stellen dan die waarin de Code thans voorziet.

Daarom vraagt de Staatssecretaris de indieners van het voorstel om tijd te gunnen om hun voorstel grondiger te onderzoeken.

De heer Vincent De Wolf vindt het vreemd dat de mede-indieners hun voorstel niet hebben voorgelegd aan de regering. Bij gebrek aan overleg moeten de zaken worden overgedaan.

De heer Alain Daems zegt dat zijn voorstel bescheiden was. De argumenten van de Staatssecretaris vinden een antwoord in de vaststelling dat het voorstel verre van volmaakt is. Het gaat er hier alleen om een juridisch probleem op te lossen dat gebleken is in de werking van de SVK's. Dit voorstel heeft alleen tot doel een oplossing te bieden voor een probleem waarmee de SVK's in de praktijk worden geconfronteerd.

Met betrekking tot het openbaarbeheersrecht heeft de volksvertegenwoordiger de bezwaren van de Staatssecretaris over de juridische risico's gehoord. Die risico's zullen evenwel niet worden geschapen door de machtiging alleen, maar wel door de praktijk. De spreker legt uit dat er een poging is geweest van de stad Brussel om een operatie van openbaar beheer op touw te zetten door het dagelijks beheer van het goed op te dragen aan de SVKB. Het was niet mogelijk om verder te gaan precies wegens dit knelpunt: de openbare beheerder mocht het beheer niet opdragen aan de SVKB omdat hij zelf geen houder van het zakelijk recht was. Zolang dit probleem blijft bestaan, zal het niet mogelijk zijn om ermee door te gaan.

Men kan geen eigendomsrecht overdragen dat men niet heeft. In de debatten die hebben plaatsgehad in verband met de Huisvestingscode ⁽¹⁾ had de voormalige Staatssecretaris Alain Hutchinson uitgelegd dat het mogelijk is om

mêmes pressions que le bail commercial. Cette solution permet donc de ne pas tomber dans la problématique de la durée du bail commercial. S'il y a des travaux de rénovation, l' AIS prévoit un bail de neuf ans pour amortir les travaux.

La secrétaire d'Etat rappelle que les AIS doivent assurer la stabilité des baux. Or pour assurer la stabilité, il faut mettre un incitant à louer sur une longue durée.

Enfin, le texte de la proposition n'est pas suffisant, étant donné que les auteurs ne modifient qu'un seul article. Il faut par ailleurs prévoir des habilitations au gouvernement pour établir d'autres documents que ceux prévus actuellement dans le Code.

C'est pourquoi la secrétaire d'Etat demande aux auteurs de la proposition de se donner du temps pour approfondir leur proposition.

M. Vincent De Wolf trouve étrange le fait que les coauteurs n'aient pas soumis leur proposition au gouvernement. Par manque de concertation, il faudra donc remettre cette proposition sur le métier.

M. Alain Daems assure que sa proposition se voulait modeste. Les arguments de la secrétaire d'Etat trouvent leur réponse dans ce simple constat : la proposition est loin d'être parfaite. Il s'agit seulement ici de lever un verrou légal qui est déjà apparu dans le travail concret des AIS. Cette proposition ne vise qu'à répondre à un problème soulevé par les AIS dans leur pratique.

En ce qui concerne le droit de gestion publique, le député a bien entendu les réserves qu'a émises la secrétaire d'Etat sur les risques juridiques, cependant ceux-ci ne seront pas créés par la seule habilitation, mais naîtront de la pratique. L'orateur explique qu'il y a eu une tentative de mener une opération précise de prise en gestion publique par la ville de Bruxelles, en confiant la gestion quotidienne du bien à l' AISB. Mais il n'a pas été possible d'aller plus loin, à cause précisément de ce verrou légal : le gestionnaire public ne pouvait pas confier la gestion à l' AISB, puisqu'il n'était pas lui-même titulaire d'un droit réel. Tant que ce verrou subsiste, il ne sera pas possible de tenter l'expérience plus avant.

On ne peut pas, il est vrai, déléguer un droit de propriété qu'on n'a pas. Dans les débats qui ont été tenus lors de l'élaboration du Code du Logement ⁽¹⁾, l'ancien secrétaire d'Etat Alain Hutchinson avait expliqué qu'il y avait moyen

(1) Gedrukt stuk A-416/2 – 2002/2003, bladzijden 218-220.

(1) Doc. n° A-416/2 – 2002/2003, pp. 218-220.

aan de SVK's het beheer van goederen in openbaar beheer over te dragen. Hierdoor behouden de instrumenterende gemeente en de eigenaar steeds een verantwoordelijkheid jegens elkaar. De gemeente heeft bovendien een overeenkomst met het SVK voor het concrete beheer.

Wat de filosofie van de SVK's betreft, herinnert de spreker eraan dat de FSVK vragende partij is. Het zou niet de bedoeling zijn dat van hogerhand een idee wordt opgelegd aan de FSVK.

In verband met de cumulatie van kredieten, begrijpt de spreker niet goed wat de Staatssecretaris bedoelt : het is niet door de wettelijke machtiging uit te breiden dat men nieuwe kredieten zal invoeren. De subsidiërende overheid moet nagaan of de voorwaarde voor toekenning van hun subsidies vervuld zijn.

Om met dit argument rekening te houden, zou men immers door middel van een amendement een machtiging moeten verlenen aan de regering om de wetbepalingen die door dit voorstel van ordonnantie zouden worden gewijzigd, toe te passen en te coördineren.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat zij inhoudelijke bezwaren heeft in verband met de uitoefening van het beheer van een goed in openbaar beheer door een SVK. Men zal de inhoud van de parlementaire voorbereiding van de Huisvestingscode nader moeten onderzoeken. In rechte zou men een onderscheid moeten maken tussen een delegatie en een onderverhuring.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat hij het initiatief van de heer Daems steunt. Het is hem niet duidelijk waarom het feit dat men een SVK de mogelijkheid geeft om een beheerscontract of een verhuurcontract te sluiten, een delegatie van het openbaarbeheersrecht zou inhouden.

De voorzitter vraagt welk standpunt de commissie wenst in te nemen ten aanzien van het voorstel van de Staatssecretaris die bezwaren heeft in verband met de tekst en die de zaak wenst uit te diepen.

De heer Alain Daems meent dat het feit dat men alle argumenten van de Staatssecretaris volgt er zou op neerkomen dat de taak onmogelijk wordt. Het is immers onmogelijk om rekening te houden met alle risico's die de verschillende operatoren zouden nemen. De SVK's vragen om zo'n wetswijziging. De spreker wenst dat de commissie stemt.

De Staatssecretaris wenst dat de tekst nader wordt onderzocht want het gaat om precieze juridische bepalingen. Gaat het bijvoorbeeld om de toepassing van de werking van de SVK's op het openbaarbeheersrecht of omgekeerd de toepassing van de werking van het openbaarbeheersrecht op de werking van de SVK's ? De regering kan bepaalde bepalingen van het besluit op de SVK's wijzigen, maar ze mag de Huisvestingscode niet wijzigen. Er is dus enige tijd

de déléguer aux AIS la gestion des biens pris en gestion publique. Ce faisant, la commune instrumentante et le propriétaire gardent toujours une responsabilité l'un envers l'autre, la commune ayant par ailleurs une convention avec l'AIS pour la gestion concrète.

Pour ce qui est de la philosophie des AIS, l'orateur rappelle que la FEDAIS est demandeuse. Il ne s'agirait pas d'imposer une vision d'en haut à la FEDAIS.

En ce qui concerne le cumul des crédits, l'orateur ne comprend pas très bien l'argumentation de la secrétaire d'Etat : ce n'est pas en étendant l'habilitation légale que l'on créera de nouveaux crédits. Ce sont les pouvoirs subsidiaires qui devront vérifier les conditions d'octroi de leurs subsides.

Pour répondre au dernier argument, il faudrait en effet, par un amendement, donner une habilitation au gouvernement de mettre en oeuvre et de coordonner les dispositions légales qui seraient affectées par la présente proposition d'ordonnance.

La secrétaire d'Etat rappelle qu'elle a des réserves de fond concernant l'exercice par une AIS de la gestion d'un bien pris en gestion publique. Il faudrait analyser plus avant le contenu des travaux préparatoires du Code du Logement. En droit, il faut bien faire la distinction entre une délégation et une sous-location.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il soutient l'initiative de M. Daems. Il ne voit pas en quoi le fait de permettre à une AIS de conclure un contrat de gestion ou de location impliquerait une délégation du droit de gestion publique.

La présidente demande quelle position la commission souhaite-t-elle adopter face à la proposition de la secrétaire d'Etat, qui émet des réserves sur le texte, et qui souhaite un approfondissement du travail.

M. Alain Daems estime que le fait de suivre tous les arguments de la secrétaire d'Etat reviendrait à rendre la tâche impossible. En effet, il est impossible d'envisager tous les risques que prendraient les divers opérateurs. Mais les AIS sont demandeuses d'une telle modification législative. L'orateur souhaite que la commission passe au vote.

La secrétaire d'Etat souhaite que le texte soit approfondi, car il s'agit de dispositions juridiques précises. S'agit-il par exemple d'appliquer au droit de gestion publique le fonctionnement des AIS, ou inversement d'appliquer au fonctionnement des AIS le fonctionnement du droit de gestion publique ? Le gouvernement peut modifier certaines dispositions de l'arrêté sur les AIS, mais il ne peut pas modifier le Code du Logement. Il faudrait donc se donner le

nodig voor gesprekken met de leden van de meerderheid en de oppositie, om na te gaan wat het parlement en de regering in dat opzicht kunnen doen. Andere artikelen van de Code zouden misschien moeten worden gewijzigd omwille van de samenhang. Als dusdanig lijkt de tekst van het voorstel van ordonnantie niet toepasbaar.

De heer Alain Daems vindt dat het er niet om gaat het juridisch kader van het recht van openbaar beheer toe te passen op de SVK's, noch omgekeerd. Hij wijst erop dat het probleem erin bestaat dat het SVK geen overeenkomst kan sluiten met de gemeente die het recht van openbaar beheer toepast wegens die wettelijke grendel. Wat de coördinatie met de andere teksten betreft, heeft de volksvertegenwoordiger de argumenten van de Staatssecretaris daarentegen goed begrepen en hij stelt voor om een amendement in te dienen, dat ter ondertekening zal worden voorgelegd aan de leden van de meerderheid en de oppositie.

De voorzitter is inderdaad van oordeel dat zo'n amendement zou kunnen tegemoetkomen aan de bezwaren van de Staatssecretaris. Ze stelt voor om het amendement te laten vertalen alvorens het te bespreken.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 2

Amendement nr. 1

De heer Alain Daems presenteert en verantwoordt zijn amendement dat ertoe strekt tegemoet te komen aan een van de bezwaren van de Staatssecretaris door te voorzien in een machtiging voor de regering om die bepaling toe te passen. De tekst van het amendement is onvolledig : de spreker stelt voor om de woorden « van deze bepaling » in te voegen na de woorden « de wijze van uitvoering ». (*Instemming*).

Volgens de heer Vincent De Wolf heeft men hier te maken met parlementair knutselwerk. Dit amendement betekent helemaal niets, ook al is het terecht aangevuld met

temps, en discutant avec les membres de la majorité et de l'opposition, de cerner ce qui pourrait être fait par le parlement et par le gouvernement à cet égard. D'autres articles du Code devraient peut-être être modifiés par cohérence. Mais comme tel, le texte de la proposition d'ordonnance ne semble pas applicable.

M. Alain Daems estime qu'il ne s'agit pas d'appliquer aux AIS le cadre juridique du droit de gestion publique, ni inversement. Il rappelle que le problème est que l'AIS ne peut pas signer de convention avec la commune instrumentant le droit de gestion publique à cause de ce verrou légal. Par contre, en ce qui concerne la coordination avec les autres textes, le député a bien entendu les arguments de la secrétaire d'Etat et se propose de déposer un amendement, qui sera proposé à la signature des membres de la majorité et de l'opposition.

La présidente estime, en effet, qu'un tel amendement pourrait rencontrer les réserves émises par la secrétaire d'Etat. Elle propose de faire traduire l'amendement avant de le soumettre à la discussion.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 2

Amendement n° 1

M. Alain Daems présente et justifie son amendement, qui vise à répondre à une des réserves de la secrétaire d'Etat, en ajoutant une habilitation au gouvernement de mettre cette disposition en œuvre. Le texte de l'amendement est incomplet : l'orateur propose de rajouter les mots « de cette disposition » après les mots « modalités d'exécution ». (*Assentiment*).

M. Vincent De Wolf estime que l'on assiste ici à du bricolage parlementaire. Cet amendement, même dûment complété par les trois mots que vient de prononcer M.

de drie woorden die de heer Daems zonet heeft gezegd. Ofwel beschikt de regering al over een algemene machtiging om de verordenende bepalingen betreffende de SVK's te wijzigen en heeft ze die machtiging bijgevolg niet nodig, ofwel moet de Huisvestingscode gewijzigd worden, maar het is niet wettelijk om dit op deze manier te doen. Dit deel van de zin wil dus niets zeggen. Men had moeten precisieren dat het SVK dat een overeenkomst met een houder van een recht van openbaar beheer sluit, de regels betreffende het recht van openbaar beheer moet naleven en niet zijn eigen regels.

Als het SVK bemiddelt tussen de houder van het recht van openbaar beheer en de huurgezinnen is het immers niet omdat het een overeenkomst sluit met een openbare beheerder dat het zijn eigen regels moet naleven : het moet de regels van het openbaar beheer naleven. Het ware beter geweest een amendement in die zin op te stellen. De MR-fractie zal daarentegen tegen het voorliggende amendement stemmen.

De heer Alain Daems vindt dat de oppositie weer eens tracht verwarring te zaaien. De SVK's moeten natuurlijk de normen van de Code naleven die hun activiteiten reguleren. De overheid die een woning in openbaar beheer neemt, moet de regels van het recht van openbaar beheer naleven. Het beheersmandaat van een SVK voor een goed in openbaar beheer zal dus rekening moeten houden met deze regels.

Voorzien in een machtiging van de regering om bepalingen uit te voeren is een gebruikelijke wetgevingstechnische formulering.

De Staatssecretaris verwijst naar de besprekingen die werden gevoerd tijdens de bespreking van de Huisvestingscode op pagina 220 van gedrukt stuk nr. A-416/2 – 2002/2003 : « het staat aan de bestuursoverheden te beslissen om een goed in openbaar beheer te nemen, maar wanneer de beslissing is genomen, is er geen beletsel om een specialist te kiezen om deze beslissing concreet uit te voeren ». Men belast dan de SVK's met de concrete uitvoering van de beslissing inzake openbaar beheer, maar onder de voorwaarden van het openbaar beheer.

De heer Vincent De Wolf vindt dat het amendement dat had moeten worden ingediend, had moeten bepalen dat het SVK de regels van het recht van openbaar beheer moet naleven. In dit geval zijn de twee regels verschillend en mogelijk strijdig.

De Staatssecretaris bevestigt dat er geen enkel probleem is : ze heeft de woorden van de heer Daems wel degelijk op deze manier begrepen.

Stemmingen

Het aldus mondeling verbeterde amendement nr. 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Daems, ne veut rien dire. Ou bien le gouvernement dispose déjà d'une habilitation générale pour modifier les dispositions réglementaires régissant les AIS, et n'a dès lors pas besoin de cette habilitation, ou bien il faut modifier le Code du Logement, et c'est illégal de le faire de cette manière. Ce membre de phrase ne veut donc rien dire. Pour faire oeuvre utile, il aurait fallu préciser que l'AIS, en signant une convention avec un titulaire de droit de gestion publique, doit respecter les règles propres au droit de gestion publique, et pas ses propres règles.

En effet, si l'AIS est médiatrice entre le titulaire du droit de gestion publique et les ménages locataires, ce n'est pas parce qu'elle conclut un contrat avec un gestionnaire public qu'elle doit respecter ses propres règles : elle doit respecter celles de la gestion publique. Il eût été préférable de rédiger un amendement allant dans ce sens. Par contre, l'amendement ici présenté entraînera un vote négatif du groupe MR.

M. Alain Daems estime que l'opposition tente encore une fois d'embrouiller les esprits. Les AIS doivent évidemment respecter les normes du Code qui régissent leurs activités. Le pouvoir public prenant un logement en gestion publique respectera les règles du droit de gestion publique. Le mandat de gestion de l'AIS pour un bien pris en gestion publique devra donc respecter les unes et les autres de ces règles.

C'est une formulation légistique habituelle que de prévoir une habilitation au gouvernement pour mettre des dispositions en application.

La secrétaire d'Etat se réfère aux discussions qui ont eu lieu lors de l'élaboration du Code du Logement, à la page 220 du document n° A-416/2 – 2002/2003 : « c'est aux autorités administratives publiques qu'il appartient de prendre la décision de prendre un bien en gestion publique, mais une fois que la décision est prise, rien ne les empêche de choisir un spécialiste pour exercer la mise en œuvre de manière concrète de cette décision ». On confie alors aux AIS le soin de mettre en œuvre de façon concrète la décision sur la gestion publique, mais aux conditions de la gestion publique.

M. Vincent De Wolf estime que l'amendement qui aurait dû être déposé aurait dû prévoir que l'AIS devait respecter les règles du droit de gestion publique. Dans ce cas-ci, les deux règles sont différentes et concurrentes.

La secrétaire d'Etat confirme qu'il n'y a aucun problème : c'est bien de cette manière qu'elle a compris les mots de M. Daems.

Votes

l'amendement n° 2, tel que corrigé oralement, est adopté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

IV. Stemming over het voorstel van ordonnantie in zijn geheel

Het aldus geamendeerde voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

De heer Vincent De Wolf verantwoordt zijn onthouding: de meerderheid zit weer op dezelfde golflengte, maar over een tekst die helemaal niets wil zeggen. De twee procedures, die van het SVK en die van het recht van openbaar beheer, zijn strijdig. De tekst zal toepassingsproblemen doen rijzen.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de mederapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteurs,

Carla DEJONGHE
Souad RAZZOUK

De Voorzitter,

Michel COLSON

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

IV. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, telle qu'amendée, est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

M. Vincent De Wolf justifie son abstention : la majorité a bien retrouvé sa cohésion, mais sur un texte qui ne veut absolument rien dire. Les deux procédures, celle de l' AIS et celle du droit de gestion publique, sont concurrentes. On aura donc un texte qui posera des difficultés à appliquer.

– Confiance est faite aux corapporteuses pour la rédaction du rapport.

Les Rapporteuses,

Carla DEJONGHE
Souad RAZZOUK

Le Président,

Michel COLSON

Tekst aangenomen door de commissie*Artikel 1*

Dit artikel regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 88, § 2, eerste lid van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt door de volgende bepaling vervangen : « Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders enerzijds en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking een maand nadat ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Texte adopté par la commission*Article 1^{er}*

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

Article 2

L'article 88, § 2, 1^{er} alinéa, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est remplacé par la disposition suivante : « Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels, d'un droit de gestion publique ou des preneurs d'un bail commercial d'une part, et des ménages locataires d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels, de droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur un mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Bijlage**Amendement**

Nr. 1 (van de heren Alain DAEMS, Fouad AHIDAR, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Nadia EL YOUSFI)

Artikel 2

Na de woorden « huurovereenkomsten voor onroerende of gedeelten van onroerende goederen » **de volgende woorden toe te voegen** : « *De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen* ».

VERANTWOORDING

Zal gedurende de vergadering gegeven worden.

Annexe**Amendement**

N° 1 (de MM. Alain DAEMS, Fouad AHIDAR, Mmes Céline FREMAULT, Carla DEJONGHE, Nadia EL YOUSFI)

Article 2

Insérer, à la suite des mots « location d'immeubles ou de parties d'immeubles », **les mots** : « *Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution.* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.