

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2008-2009

2 DECEMBER 2008

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode te wijzigen, het woningenbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen

VERSLAG

uitgebracht namens de
Commissie voor de huisvesting en
stadsvernieuwing

door mevrouw Céline FREMAULT (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Souad Razzouk, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, 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.

Plaatsvervangers : de heer Mohamed Daïf, mevr. Julie Fiszman, de heer Mohamed Lahlali, mevr. Fatiha Saïdi, mevr. Nathalie Gilson.

Andere leden : mevr. Adelheid Byttebier, de heer Didier Gosuin, mevr. Marion Lemesre.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-493/1 – 2007/2008 : Voorstel van ordonnantie.

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

2 DECEMBRE 2008

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements

RAPPORT

fait au nom de la
Commission du logement et de la
rénovation urbaine

par Mme Céline FREMAULT (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

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

Membres suppléants : M. Mohamed Daïf, Mme Julie Fiszman, M. Mohamed Lahlali, Mmes Fatiha Saïdi, Nathalie Gilson.

Autres membres : Mme Adelheid Byttebier, M. Didier Gosuin, Mme Marion Lemesre.

Voir :

Document du Parlement :
A-493/1 – 2007/2008 : Proposition d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Alain Daems en mevrouw Isabelle Emmery (vergadering van 14 oktober 2008)

De heer Alain Daems legt uit dat dit voorstel van ordonnantie ertoe strekt de transparantie en de objectiviteit bij de toewijzing van de woningen van de gemeentelijke regieën en de OCMW's te verbeteren. Het bestand van de sociale woningen telt thans 38.000 woningen. Bij de toewijzing worden heel strikte voorwaarden gehanteerd. Voorts zijn er ook nog 12.000 woningen die toebehoren aan de gemeenten en de OCMW's, en waarvoor er diverse reglementeringen bestaan, voor zover die al bestaan. De huisvestingscrisis blijft evenwel aanslepen en men moet oplossingen vinden. De gemeenten en OCMW's moeten hun woningen dus op duidelijke en transparante wijze toewijzen. Dit voorstel strekt er dan ook toe om de toewijzingsregels voor die woningen vast te leggen.

Mevrouw Isabelle Emmery voegt eraan toe dat het een gemeenschappelijk werk betreft dat de goedkeuring van de meerderheid gekregen heeft. Het is de bedoeling om de woningen die eigendom zijn van de overheid opnieuw in de openbare sfeer te brengen. Gelet op de moeilijke marktsituatie, is het de bedoeling om de burger transparantie te garanderen. De meeste operatoren, of het nu het Woningfonds of de GOMB of een andere is, hebben toewijzingsreglementen. Men wil geen « sociale huisvesting *bis* » beginnen maar een kader aanbieden voor de woningen van de gemeenten en de OCMW's. Die zullen altijd toezicht blijven uitoefenen op de toewijzingen. Wie beter dan een gemeente is op de hoogte van de behoeften van haar inwoners ?

Dit voorstel van ordonnantie legt dus een chronologische inschrijvingslijst voor de aanvragers op, alsook een toewijzingsreglement. De ordonnantie vraagt een inventaris op te stellen met de oppervlakten en de huurprijzen van de goederen van de gemeenten en de OCMW's. Dat zou ook een statistisch instrument voor het Gewest zijn. De ordonnantie legt ook een soort moratorium op voor het aantal vierkante meter van de woningen van de gemeenten en de OCMW's: een gemeente kan het aantal vierkante meter van de woningen die haar toebehoren niet meer verminderen. Het aantal vierkante meter wordt gehanteerd omdat een gemeente zou kunnen beslissen om woningen samen te voegen en er grotere van te maken.

II. Algemene bespreking (vergadering van 4 november 2008)

De staatssecretaris geeft toe dat er nood is aan een reglement voor de toewijzing van een woning volgens duidelijke criteria. Hij is dus ingenomen met het voorstel dat besproken wordt. Tot op vandaag zijn er maar weinig regelgevingen van die aard. Oudergem en Schaarbeek hebben er één en reserveren de openbare woningen voor de inwoners van de gemeente. Er is ook een reglement in Ukkel.

I. Exposé introductif de M. Alain Daems et Mme Isabelle Emmery (réunion du 14 octobre 2008)

M. Alain Daems explique que cette proposition d'ordonnance vise la transparence et l'objectivité dans les attributions des logements des régies communales et des CPAS. Le parc de logements sociaux est actuellement de 38.000 logements et fait l'objet de conditions très précises d'attribution. Mais il y a également 12.000 logements appartenant aux communes et aux CPAS, qui font l'objet de règlements divers, s'il y en a. Or, la crise du logement va toujours de l'avant, et il faut trouver des solutions. Il faut donc que les communes et les CPAS réalisent des attributions claires et transparentes dans leurs logements. Cette proposition vise donc à définir des règles d'attribution pour ces logements.

Mme Isabelle Emmery ajoute qu'il s'agit d'un travail commun, qui a reçu l'aval de la majorité. Il s'agit ici de replacer les logements du parc public dans le giron public. Dans un contexte de marché difficile, l'idée est de donner au citoyen un principe de transparence. La plupart des opérateurs, que ce soit le Fonds du logement, la SDRB, etc. se sont dotés de règlements d'attribution. Il ne s'agit pas ici de faire du « logement social *bis* », mais de créer un cadre pour les logements des communes et des CPAS. Ceux-ci resteront toujours maîtres de leurs attributions. En effet, qui mieux qu'une commune peut être informée des besoins de ses habitants ?

Cette proposition d'ordonnance impose donc une liste chronologique d'inscriptions des demandeurs, ainsi qu'un règlement d'attribution. L'ordonnance demande de réaliser un inventaire avec les surfaces et les loyers des biens appartenant aux communes et CPAS. Cela constituerait également un instrument statistique pour la Région. L'ordonnance impose également une sorte de moratoire sur le nombre de mètres carrés de logements appartenant aux communes et CPAS : une commune ne pourrait plus diminuer le nombre de ses mètres carrés de logement lui appartenant. Cette notion de mètre carré a été utilisée car une commune pourrait très bien décider de remembrer ses logements en en faisant de plus grands.

II. Discussion générale (réunion du 4 novembre 2008)

La secrétaire d'Etat admet la nécessité d'un règlement soumettant l'octroi d'un logement à des critères clairs et se réjouit dès lors de la proposition en discussion. Il existe à ce jour peu de règlements de cet ordre. On en trouve à Audergem et à Schaarbeek qui réservent les logements publics aux habitants de la commune; il en existe également un à Uccle.

De spreker zou evenwel drie punten van kritiek op het voorstel dat besproken wordt te berde willen brengen.

De staatssecretaris is het eens met het idee om de aanvragers een recht op beroep te geven als zij menen dat zij het slachtoffer zijn van een slechte toepassing van het reglement. Dat beroep mag echter volgens haar niet ingesteld worden bij de gemeenteraad of de OCMW-raad omdat die geen rechtsorganen zijn.

Tenzij een beroepscommissie ingesteld wordt, moet het college in de gemeenten de beroepen onderzoeken.

Als het college zich in de plaats stelt van de gemeenteraad als orgaan inzake beroepen, zal het college uiteraard geen woningen meer kunnen toewijzen. Als er een reglement is, kan die opdracht natuurlijk door het bestuur uitgevoerd worden.

De spreekster vreest ook dat het naast elkaar bestaan van een aantal elementen, zoals bijvoorbeeld die in artikel 23octies, de situatie bemoeilijken. De aanvragers moeten natuurlijk allemaal op dezelfde manier behandeld worden, maar hoe meer details men geeft, hoe meer mogelijkheden van beroep er ontstaan. Het is de bedoeling om de toekenning van de woning meer te objectiveren en niet de overheid die slecht opgetreden zou hebben, aan de schandpaal te nagelen.

Het respect voor de privacy lijkt vervolgens niet gegarandeerd. De staatssecretaris staat versteld dat de redenen waarom bepaalde personen een woning gevraagd hebben, openbaar zijn gemaakt, ook al gaat het om een garantie inzake transparantie.

Mevrouw Françoise Dupuis onderstreept nog dat het onmogelijk is om a priori het bedrag van de huurprijs vast te stellen, aangezien dat berekend wordt op basis van de gezinstoestand van de aanvrager.

Bepaalde preciseringen zouden moeten worden opgenomen in de toelichting bij de tekst van de ordonnantie, in plaats van in de tekst zelf, die van toepassing zal zijn op alle reglementen en tot pastellingen kan leiden.

De heer Mohamed Daïf is ingenomen met het voorstel van ordonnantie, dat de gemeenten gemeenschappelijke toewijzingscriteria oplegt. De volksvertegenwoordiger dringt echter aan op de noodzaak, voor de lokale besturen, om een volledig reglement te kunnen goedkeuren naargelang hun eigen situatie.

In de gemeenten met weinig sociale woningen, zou bijvoorbeeld het aantal afwijkingen in zeer dringende gevallen en in geval van verhuizing naar meer aangepaste woningen, beperkt moeten worden.

L'oratrice voudrait toutefois émettre trois critiques vis-à-vis de la proposition à l'examen.

La secrétaire d'Etat marque son accord avec l'idée d'un recours ouvert aux demandeurs qui s'estiment victimes d'une mauvaise application du règlement. Ce recours ne peut toutefois être introduit, selon elle, auprès du conseil communal ou du conseil de CPAS, lesquels ne sont pas des organes juridictionnels.

A moins qu'une commission de recours ne soit constituée, c'est, dans les communes, au collège qu'il revient d'examiner les recours.

Si le collège venait à se substituer au conseil communal comme organe de recours, il ne pourrait évidemment plus octroyer les logements. Toutefois, lorsqu'il y a règlement, ce rôle peut évidemment revenir à l'administration.

L'intervenante craint également que la juxtaposition d'un certain nombre d'éléments, comme ceux qu'on trouve par exemple à l'article 23octies, ne complique la situation. Il va de soi que les demandeurs doivent tous être traités de la même façon, mais plus on détaille, plus on crée des situations de recours possibles. Le but est ici davantage d'objectiver l'octroi de logement plutôt que de fustiger l'autorité qui aurait mal agi.

Enfin, le respect de la vie privée ne semble pas garanti. La secrétaire d'Etat se dit ainsi fort perplexe de constater que les circonstances qui ont amené certaines personnes à demander le bénéfice d'un logement, soient rendues publiques, quand bien même il s'agit d'une garantie de transparence.

Mme Françoise Dupuis souligne encore qu'il est impossible de fixer a priori le montant du loyer puisqu'il est calculé en fonction de la situation familiale du demandeur.

Certaines précisions devraient être formulées dans les commentaires du texte de l'ordonnance plutôt que dans le texte lui-même, lequel s'imposera à tous les règlements et risque de mener à des impasses.

M. Mohamed Daïf se réjouit de la proposition d'ordonnance soumettant les communes à des critères d'attribution communs. Le député insiste cependant sur la nécessité, pour les pouvoirs locaux, de pouvoir prendre un règlement plus complet en fonction de leur situation propre.

Ainsi, dans les communes dont le patrimoine de logements est faible, le nombre des dérogations en cas d'extrême urgence et des mutations vers des logements plus adaptés devra être limité.

De volksvertegenwoordiger pleit ervoor dat bepaalde gemeenten de criteria inzake inkomen beter zouden moeten afstemmen op de criteria voor de toewijzing van een sociale woning.

Naar het voorbeeld van de staatssecretaris, stelt de spreker vast dat men a priori de huurprijzen niet kan bepalen, maar enkel een aanwijzing ten aanzien van het bedrag kan geven.

De heer Mohamed Daïf wijst er ook op dat het register van de aanvragers toegankelijk zou zijn voor zeer veel mensen en stelt voor om het toepassingsgebied van artikel 23quinquies van het voorliggende voorstel te beperken.

De volksvertegenwoordiger vreest tot slot dat bepaalde procedures te omslachtig zijn. Is het bijvoorbeeld nodig om de aanvragers, bij iedere toewijzing, het reglement te bezorgen dat de criteria bevat? Zou men er niet beter gewoon naar verwijzen en vermelden dat het ter beschikking ligt van de aanvragers? Is het ook noodzakelijk om het uur van de indiening van de aanvraag te preciseren?

De heer Erland Pison is het eens met de doelstellingen in het ontworpen voorstel.

De volksvertegenwoordiger vreest evenwel dat, in de praktijk, de verschillende reglementen van de gemeenteraden en de OCMW-raden, tot een zekere verwarring kunnen leiden bij de aanvrager.

De spreker begrijpt niet welk belang het publiek erbij zou hebben om kennis te nemen van de omstandigheden die geleid hebben tot de indiening van een aanvraag voor een woning en ziet daarin een mogelijk gevaar van de schending van de privacy.

Mevrouw Céline Fremault meent dat het nodig is om een wettelijk kader goed te keuren dat de minimumregels inzake toewijzing van de woningen van de overheid vaststelt. De voorgestelde ordonnantie zou tot meer transparantie en objectiviteit moeten leiden.

De verplichting om een inventaris op te stellen, die opgenomen is in artikel 23ter, is volgens de volksvertegenwoordiger een positieve maatregel. Zo kan het parlement beschikken over cijfergegevens en met kennis van zaken optreden.

Het bijhouden van registers is ook synoniem van duidelijkheid en transparantie.

Mevrouw Céline Fremault verheugt zich eveneens over artikel 23novies. Het voorziet in afwijkingen in geval van uiterste nood en is dus een goed instrument om slachtoffers van geweld binnen het gezin te steunen.

De même, certaines communes, et le député plaide dans ce sens, devront aligner les critères de revenus sur ceux prévus pour l'octroi d'un logement social.

A l'instar de la secrétaire d'Etat, l'intervenant note qu'on ne peut fixer a priori les loyers mais seulement donner une indication quant à leur montant.

M. Mohamed Daïf relève également que le registre des demandes serait accessible à un très grand nombre et suggère de restreindre le champ d'application de l'article 23quinquies en projet.

Le député craint enfin que certaines procédures soient trop lourdes. Est-il par exemple nécessaire de communiquer aux demandeurs, lors de chaque attribution, le règlement qui en fixe les critères? Ne peut-on pas plutôt y faire référence et mentionner qu'il est à la disposition des demandeurs? De même, est-il indispensable de préciser l'heure d'introduction de la demande?

M. Erland Pison partage les objectifs poursuivis par la proposition en discussion.

Le député craint toutefois que, dans la pratique, les différents règlements édictés par les conseils communaux et conseils de CPAS produisent une certaine confusion dans le chef du demandeur.

L'orateur ne perçoit pas l'intérêt qu'aurait le public à prendre connaissance des circonstances ayant présidé à l'introduction d'une demande de logement et y voit un risque d'atteinte à la vie privée.

Mme Céline Fremault considère qu'il est nécessaire d'adopter un cadre légal établissant des règles minimales en matière d'attribution de logements des pouvoirs publics. L'ordonnance proposée devrait conduire à davantage de transparence et d'objectivité.

L'obligation d'inventaire reprise à l'article 23ter en projet est, selon la députée, une mesure positive; elle permettra notamment au parlement de disposer de données chiffrées et d'agir en connaissance de cause.

De même, la tenue des registres est synonyme de clarté et de transparence.

Mme Céline Fremault se réjouit également de l'article 23novies. Il prévoit des dérogations en cas d'extrême urgence et constitue donc un bon outil de soutien aux victimes de violences familiales.

De heer Vincent De Wolf is van oordeel dat het vermoeden van goede trouw niet bestaat. De MR-fractie verzet zich bijgevolg niet tegen het idee van een reglement.

De volksvertegenwoordiger deelt de vrees van de staatssecretaris in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en zal in die zin amendementen indienen. Het heeft inderdaad geen zin om de overheden de lijst van de huidige huurders en hun gezinssamenstelling mee te delen.

Vervolgens betreurt de spreker dat men de toelichting niet kan amenderen. Als de tekst gewijzigd wordt, verliest de toelichting, die de basis van de tekst vormt, haar betekenis.

De volksvertegenwoordiger kan aldus niet akkoord gaan met het idee dat in de inleiding van de besproken ordonnantie wordt ontwikkeld, te weten dat openbare woningen het mogelijk maken om de stijging van de huurprijzen voor privéwoningen in te dijken. Ze kunnen ten hoogste het aanbod diversifiëren.

De heer Vincent De Wolf betreurt ook dat de toelichting laat veronderstellen dat discriminaties bij de toegang tot openbare woningen schering en inslag zijn. Sommige gemeenten beschikken over een register dat de aanvragen in chronologische volgorde bevat en kennen de woning toe in overeenstemming met die volgorde.

De spreker meent ook dat de verplichting om het totale aantal bewoonbare vierkante meter in eenzelfde gemeente te behouden, goederen die echter tot het privébezit van de lokale entiteiten behoren van de markt haalt en hij twijfelt eraan dat het Gewest aldus kan handelen. Is dat geen federale bevoegdheid ?

Er zou hoe dan ook een termijn moeten zijn binnen welke een plaatselijke overheid eenzelfde oppervlakte moet vinden.

De heer Vincent De Wolf wenst de tekst van het voorstel van ordonnantie voor te leggen aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State in plaats van een beroep bij het Grondwettelijk Hof te riskeren.

Er rijzen immers verschillende juridische problemen :

- de schending van de persoonlijke levenssfeer;
- goederen die tot het privébezit van de gemeenten en OCMW's behoren verdwijnen van de markt en hun eigendomsrecht wordt geschonden;
- de SVK's naar publiekrecht en de SVK's naar privaatrecht worden niet langer gelijk behandeld. De voorgestelde ordonnantie sluit de SVK's uit van haar toepas-

M. Vincent De Wolf estime que la présomption de bonne foi n'existe pas; le groupe réformateur ne s'oppose donc pas à l'idée d'un règlement.

Le député partage les craintes de la secrétaire d'Etat en matière de protection de la vie privée et déposera des amendements en ce sens. Il n'y a effectivement pas d'intérêt à communiquer aux autorités la liste des locataires actuels et la composition de leur ménage.

L'intervenant regrette ensuite qu'on ne puisse amender les développements. Si on modifie le texte, les développements, qui constituent le support du texte, auront perdu de leur sens.

Ainsi, le député ne peut se rallier à l'idée, développée en introduction de l'ordonnance en discussion, selon laquelle le logement public permet d'enrayer la hausse des loyers des logements privés. Tout au plus diversifie-t-il l'offre.

M. Vincent De Wolf déplore également que l'exposé des motifs laisse à penser que les discriminations dans l'accès au logement public sont systématiques. Certaines communes disposent d'un registre reprenant les demandes par ordre chronologique et attribuent le logement dans le respect de cet ordre.

L'intervenant croit aussi que l'obligation de maintenir le nombre total de mètres carrés habitables au sein d'une même commune met hors commerce des biens qui relèvent pourtant du patrimoine privé des entités locales, et doute que la Région puisse agir de la sorte. N'est-ce pas là une compétence fédérale ?

Il faudrait, quoiqu'il en soit, prévoir un délai dans lequel une autorité locale doit retrouver une même superficie.

M. Vincent De Wolf souhaite soumettre le texte de la proposition d'ordonnance à la section de législation du Conseil d'Etat, plutôt que de risquer un recours devant la Cour constitutionnelle.

Plusieurs problèmes juridiques se posent effectivement :

- l'atteinte à la vie privée;
- la mise hors commerce de biens relevant du patrimoine privé des communes et CPAS et l'atteinte à leur droit à la propriété;
- la rupture de l'égalité entre AIS de droit public et de droit privé. L'ordonnance proposée exclut de son champ d'application les AIS. Vise-t-on bien toutes les AIS ? La

singsgebied. Bedoelt men wel degelijk alle SVK's ? Is deze ordonnantie dan toch van toepassing op de SVK's die onder de gemeenten ressorteren?

De staatssecretaris wijst erop dat alle SVK's vzw's zijn en dus allemaal uit het toepassingsgebied van de voorgestelde ordonnantie kunnen worden geweerd.

De heer Vincent De Wolf is ten slotte van oordeel dat de overheid de tekortkomingen van de privésector, onder meer op het vlak van renovatie, moet opvangen, maar niet de grootste vastgoedeigenaar op haar grondgebied mag worden. Dat brengt grote lasten met zich mee (beheer van de nieuwe huurders en de huurders die verhuizen, van de huurovereenkomsten, van conflicten, ...) en zorgt voor geen enkele toegevoegde waarde.

De heer Mohamed Daïf vindt dat de toegevoegde waarde van sociale aard is.

De heer Fouad Ahidar feliciteert de indieners van de tekst, die de transparantie en de objectiviteit verhoogt.

De volksvertegenwoordiger begrijpt niet waarom de vermelding van het uur van de indiening van de aanvraag problemen doet rijzen. Heeft men soms iets te verbergen ?

De spreker verheugt zich eveneens over de mogelijke afwijkingen. Ze kunnen toegestaan worden aan slachtoffers van geweld binnen het gezin.

De heer Fouad Ahidar vindt het niet nuttig om het advies van de Raad van State te vragen wat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer betreft. De gegevens die eventueel worden meegegeeld zijn dezelfde als in het kader van de aanvragen voor de toekenning van een sociale woning.

De heer Mohamed Daïf heeft er geen problemen mee dat in het register het uur van de indiening van de aanvraag wordt vermeld.

Mevrouw Isabelle Emmery preciseert dat het beroep een administratief beroep is. Het doet geenszins afbreuk aan de gewone beroepen bij de Raad van State en de gerechtelijke rechtscolleges. Die beroepen kunnen tegelijk worden ingediend.

De spreker geeft vervolgens toe dat ze in geen beperking van de afwijkingen heeft voorzien. Een van de principes van de tekst is evenwel dat de gemeentelijke autonomie moet worden behouden.

De volksvertegenwoordigster wijst er nog op dat de ordonnantie ertoe strekt een en ander transparanter en billijker te laten verlopen. Daarvoor zorgen de talrijke verplichtingen voor de overheden (vermelding van het uur van de indiening van de aanvraag in het register, herinnering aan de gunningsregels in de brieven, ...).

présente ordonnance s'applique-t-elle quand même aux AIS relevant des communes ?

La secrétaire d'Etat rappelle que toutes les AIS sont des ASBL et qu'on peut donc toutes les écarter du champ d'application de l'ordonnance proposée.

M. Vincent De Wolf considère enfin que le pouvoir public est là pour pallier aux carences du secteur privé, notamment en termes de rénovation, mais ne peut devenir le plus grand propriétaire immobilier de son territoire. Cela lui occasionne d'importantes charges (gestion des entrées et sorties des locataires, des baux, des conflits, ...) et ne crée aucune valeur ajoutée.

M. Mohamed Daïf estime que la valeur ajoutée est sociale.

M. Fouad Ahidar félicite les auteurs du texte, qui contribue à plus de transparence et d'objectivité.

Le député ne voit pas en quoi l'indication de l'heure d'introduction de la demande pose problème. A-t-on quelque chose à cacher ?

L'orateur se réjouit également de la possibilité de dérogations. Elles pourront être accordées aux victimes de violences familiales.

M. Fouad Ahidar ne juge pas utile de s'enquérir de l'avis du Conseil d'Etat, en matière de protection de la vie privée. Les éléments éventuellement diffusés sont ceux qui le sont dans le cadre de demandes d'octroi d'un logement social.

M. Mohamed Daïf ne s'oppose pas à ce qu'on indique, au registre, l'heure d'introduction de la demande.

Mme Isabelle Emmery précise que le recours est un recours administratif. Il ne porte aucunement préjudice aux recours ordinaires devant le Conseil d'Etat et les juridictions judiciaires. Ces recours peuvent être introduits parallèlement.

L'oratrice reconnaît ensuite n'avoir pas prévu de limitation pour les dérogations. Un des principes du texte est toutefois de préserver l'autonomie communale.

La députée rappelle encore que le but de l'ordonnance est d'ajouter transparence et équité. Les nombreuses contraintes pesant sur les pouvoirs publics (indication de l'heure d'introduction de la demande dans le registre, rappel des règles d'attribution dans les courriers, ...) sont là pour y contribuer.

Voorts verbaast de spreker zich over de commentaren betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de aanvragers. In sommige gemeenten krijgen de gemeenteraadsleden bij de besprekingen van de begroting een bijlage met de personalia van de sociale huurders.

De staatssecretaris preciseert dat die bijlage de tegenslagen van de aanvragers niet vermeld.

In tegenstelling tot sommige commissieleden, vindt mevrouw Isabelle Emmery dat de door de besproken ordonnantie ingevoerde regulering het wel degelijk mogelijk zal maken om de stijging van de huurprijzen op de privémarkt in te dijken.

Ten slotte preciseert de spreker dat de besproken ordonnantie ertoe strekt het huurwoningenbestand van de gemeenten te behouden, maar ze niet belet om te verkopen, op voorwaarde dat ze opnieuw investeren in woningen ten belope van hetzelfde aantal vierkante meter.

De heer Alain Daems meent dat de staatssecretaris de grenzen van de beperkingen waarmee de indieners van het voorstel moeten rekening houden zeer correct heeft aangegeven. Het gaat erom een evenwicht te vinden tussen gemeentelijke autonomie en noodzaak van een gewestelijke regelgeving.

Sommige reglementen bestaan al en werken zeer goed. Er zijn daarentegen problemen gerezen, onder meer in het kader van de wijkcontracten. Er werd bijgevolg afgesproken dat het parlement op dat vlak wetgevend zou optreden.

Dat compromis is het resultaat van grondig overleg met de gemeenteraadsleden van verschillende gemeenten, waarbij rekening is gehouden met gevoeligheden.

Die besprekingen hebben de indieners er bijvoorbeeld toe gebracht om de afwijkingen niet te beperken. De gemeenten die over een klein aantal woningen beschikken, kunnen aldus noodsituaties opvangen.

De mogelijkheid om criteria toe te voegen (zoals het inkomen of de nabijheid van de werkplaats) valt eveneens onder de gemeentelijke autonomie.

De volksvertegenwoordiger ontkent vervolgens dat hij de gemeentebesturen met werk wil opzadelen. Sommige preciseringen staan niet in de tekst zelf van de ordonnantie die wordt besproken, maar in het commentaar.

De procedures zijn ingegeven door bestaande teksten en hebben hetzelfde doel, te weten doorzichtigheid. Een en ander lijkt evident, maar sommige gemeenten wijken er soms van af.

Om de kritiek over de juridische kwaliteit van de tekst en de kwestie van de bevoegdheid van het Gewest te coun-

L'intervenante s'étonne par ailleurs des commentaires relatifs à la protection de la vie privée des demandeurs. Ainsi, dans certaines communes, les conseillers reçoivent, lors des discussions sur le budget, une annexe reprenant les coordonnées des locataires sociaux.

La secrétaire d'Etat précise que cette annexe n'indique pas les déboires des demandeurs.

Mme Isabelle Emmery pense, au contraire de certains commissaires, que la régulation introduite par l'ordonnance en discussion permettra de contrer la hausse des loyers sur le marché privé.

L'intervenante précise enfin que l'ordonnance à l'examen entend préserver l'espace locatif des communes mais n'empêche pas celles-ci de vendre, pourvu qu'elles réinvestissent dans des logements à concurrence du même nombre de mètres carrés.

M. Alain Daems estime que la secrétaire d'Etat a très correctement tracé les limites des contraintes qui se sont présentées aux auteurs de la proposition. Il s'agit de trouver un équilibre entre autonomie communale et nécessité d'une réglementation régionale.

Certains règlements existent déjà et fonctionnent certes très bien. Par contre des problèmes se sont posés, notamment dans le cadre des contrats de quartier, et il a dès lors été convenu que le parlement légifère en la matière.

Afin de trouver ce compromis, une longue réflexion a été menée avec des conseillers communaux de différentes entités et sensibilités.

Ce sont ces discussions qui ont par exemple amené les auteurs à ne pas limiter les dérogations. De cette manière, les communes disposant d'un petit patrimoine peuvent faire face à des situations d'urgence.

La possibilité d'ajouter des critères (tels que le revenu ou la proximité du lieu de travail) relève de la même logique d'autonomie communale.

Le député se défend ensuite de vouloir accabler de travail les administrations communales. Certaines précisions ne sont ainsi pas signalées dans le texte même de l'ordonnance en discussion, mais dans les commentaires.

Les procédures s'inspirent de textes existants et visent le même objectif de transparence. Elles semblent évidentes mais certaines communes y dérogent parfois.

Pour couper court aux critiques relatives à la qualité juridique du texte et à la question de la compétence de la

teren, poneert de heer Daems nog dat de tekst is opgesteld door de juristen van de socialistische fractie en die van Ecolo én om advies is voorgelegd aan een gespecialiseerde jurist in huisvestingsrecht en aan de wetgevende diensten van het parlement.

De heer Vincent De Wolf wijst op het belang van de toelichting. Daarmee kunnen de magistraten de tekst waarop ze zich baseren, interpreteren.

De volksvertegenwoordiger bevestigt dat, tenzij de goederen van het privépatrimonium van een overheid onvervreemdbaar worden verklaard, de termijn waarbinnen de lokale entiteiten de totale oppervlakte van hun woningen moeten vrijwaren in de ordonnantie moet worden vastgesteld.

De spreker zou ook kennis willen nemen van de juridische adviezen die de heer Alain Daems heeft ingewonnen.

Het commissielid vindt het bovendien evident dat het beroep waarvan sprake in het ontworpen artikel 23*decies* niet ten koste mag gaan van het gemeenschappelijk beroep. De spreker is eerder verbaasd over het schorsend karakter omdat, zolang het beroep in behandeling is, de woning in kwestie niet mag worden toegewezen.

De staatssecretaris herhaalt de opmerkingen die aan het begin van de zitting zijn geformuleerd.

Het is noch juridisch noch praktisch mogelijk om een beroep in te stellen bij een gemeenteraad of een OCMW-raad (de gemeenteraad komt eenmaal per maand bijeen). De tekst moet dus worden geamendeerd opdat het College bevoegd is.

De huurprijzen mogen niet worden aangekondigd. Ze hangen af van de gezinssituatie van de aanvrager.

De staatssecretaris ziet ook verwarring in wat gezegd is over de bescherming van het privéleven. Het probleem heeft niet te maken met de mededeling van de identiteit van de aanvrager maar wel met zijn sociale situatie. Het voorstel moet in die zin worden geamendeerd. Sommige elementen mogen uiteraard worden ingeschreven in het register, maar mogen niet worden bekendgemaakt.

Mevrouw Isabelle Emmery poneert dat het Grondwettelijk Hof in een arrest ⁽¹⁾ met betrekking tot de verkoop van sociale woningen in Vlaanderen ervan uitgaat dat het eigendomsrecht van de overheden niet even uitgebreid is als dat van de particuliere eigenaars. De volksvertegenwoordiger zal het arrest bij het verslag voegen.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat een privaatrechtelijke rechtspersoon slechts één vermogen kan hebben, te

Région, M. Alain Daems précise encore que le texte a été élaboré par les juristes des groupes socialiste et écologiste et soumis à l'avis externe d'un juriste spécialisé en droit du logement et à celui des services législatifs du parlement.

M. Vincent De Wolf rappelle l'importance des développements. Ils permettent aux magistrats d'interpréter le texte auquel ils se rapportent.

Le député affirme qu'à moins de rendre inaliénable les biens du patrimoine privé d'un pouvoir public, un délai dans lequel les entités locales doivent préserver la superficie totale de leurs logements doit être indiqué dans l'ordonnance.

L'intervenant souhaiterait également prendre connaissance des avis juridiques recueillis par M. Alain Daems.

Il semble par ailleurs évident au commissaire que le recours prévu à l'article 23*decies* en projet ne puisse porter préjudice au recours de droit commun. Il s'étonne plutôt de son caractère suspensif puisque, tant que le recours est pendant, le logement sur lequel il porte ne peut être attribué.

La secrétaire d'Etat réitère les remarques formulées en début de séance.

Il n'est pas possible d'introduire le recours devant le conseil communal ou le conseil du CPAS ni juridiquement ni pratiquement (le conseil communal se réunit une fois par mois). Le texte doit donc être amendé de sorte que le collège soit compétent.

Les loyers ne peuvent être annoncés; ils dépendent de la situation familiale du demandeur.

La secrétaire d'Etat décèle également une confusion dans le discours tenu sur la protection de la vie privée. Le problème ne porte pas sur la communication de l'identité du demandeur mais bien de sa situation sociale. La proposition doit être amendée dans ce sens. Certains éléments peuvent évidemment être inscrits au registre mais ne peuvent être publiés.

Mme Isabelle Emmery explique, pour répondre à l'objection de M. Vincent De Wolf sur le patrimoine privé des communes, que la Cour constitutionnelle admet, dans un arrêt ⁽¹⁾ pris dans le cadre de la vente de logements sociaux en Flandre, que le droit de propriété des autorités publiques n'est pas aussi étendu que celui des propriétaires privés. La députée joindra l'arrêt au rapport.

M. Vincent De Wolf explique qu'une personne de droit privé ne peut avoir qu'un patrimoine, privé. Une personne

(1) Arrest nr. 33/2007, Grondwettelijk Hof, 7 maart 2007.

(1) Arrêt n° 33/2007, Cour constitutionnelle, 7 mars 2007.

weten het privévermogen. Een publiekrechtelijke rechtspersoon daarentegen kan er twee hebben, te weten een openbaar vermogen, bestaande uit de straten, de bruggen, het gemeentehuis ... en een privaatchvermogen, dat niet in beslag kan worden genomen en niet mag worden verkocht zonder vooraf de bestemming te wijzigen.

De rechtspraak van het voormelde arrest is dus niet van toepassing in het kader van dat voorstel omdat het gaat over de sociale woning, dat onder het openbaar patrimonium valt.

De heer Mohammed Daïf merkt op dat de besproken ordonnantie geen voorrang geeft aan mutaties. Het gemeentelijke reglement zou dat kunnen doen.

Mevrouw Isabelle Emmery voegt er in verband met het probleem over de overgangen aan toe, dat de ordonnantie geen probleem oplevert. Een overgeplaatste persoon heeft al een woning en het criterium van de chronologische volgorde van de aanvragen wordt uiteraard toegepast.

De volksvertegenwoordiger legt ook uit dat de aangekondigde huur de basishuur is van de woning, zoals bepaald voor de sociale woningen.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat hij de conclusies van de juridische raadgevingen wil verkrijgen. De volksvertegenwoordiger zou ook de tekst willen voorleggen aan de afdeling wetgeving van de Raad van State.

De heer Alain Daems wil de resultaten van de juridische adviezen niet bij het verslag voegen. Hij zou de algemene bespreking willen sluiten en gelijk overgaan tot de stemming.

Mevrouw Isabelle Emmery verduidelijkt dat de juridische verslagen zijn opgesteld door juristen van de socialistische fractie, en deze niet willen verspreiden.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat de heer Alain Daems over externe raadgevingen heeft gesproken.

Mevrouw Isabelle Emmery antwoordt dat het inderdaad gaat over externe raadgevingen, in het kader van een intern uitgevoerd werk.

De heer Vincent De Wolf betreurt dat men niet over zo'n informatie kan beschikken terwijl een van de doelstellingen van dat voorstel er uitgerekend in bestaat doorzichtigheid na te streven. De volksvertegenwoordiger herhaalt zijn verzoek om de Raad van State om advies te vragen.

De heer Erland Pison stelt voor om de tekst van het voorstel te verfijnen vooraleer die naar de wetgeving van de Raad van State wordt verzonden.

Mevrouw Isabelle Emmery wijst dat af.

de droit public, par contre, peut en avoir deux : un patrimoine public, constitué des rues, des ponts, de la maison communale, ... et un patrimoine privé; le patrimoine public est insaisissable et ne peut être vendu sans être préalablement changé d'affectation.

La jurisprudence de l'arrêt précité n'est donc pas applicable dans le cadre de la présente proposition puisqu'il concerne le logement social, lequel relève du patrimoine public.

M. Mohamed Daïf relève que l'ordonnance en discussion ne prévoit pas d'accorder la priorité aux mutations. Le règlement communal pourrait toutefois le faire.

Mme Isabelle Emmery répond, quant au problème évoqué relatif aux mutations, que l'ordonnance ne pose aucun problème. Une personne mutée bénéficie déjà d'un logement et le critère de l'ordre chronologique des demandes lui sera évidemment appliqué.

La députée explique aussi que le loyer annoncé est le loyer de base du logement, tel que prévu pour le logement social.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il désire obtenir les conclusions des consultations juridiques. Le député souhaiterait également soumettre le texte à la section de législation du Conseil d'Etat.

M. Alain Daems n'entend pas joindre les résultats des consultations juridiques au rapport. Il souhaiterait clore la discussion générale et passer directement aux votes.

Mme Isabelle Emmery précise que les rapports juridiques ont été établis par les juristes du groupe socialiste, qui n'entendent pas les diffuser.

M. Vincent De Wolf rappelle que M. Alain Daems a parlé de consultations externes.

Mme Isabelle Emmery répond qu'il s'agit effectivement de consultations externes, menées toutefois dans le cadre d'un travail effectué en interne.

M. Vincent De Wolf déplore qu'on ne puisse disposer de telles informations alors que l'un des objectifs de la présente proposition est précisément la transparence. Le député réitère sa demande de consultation du Conseil d'Etat.

M. Erland Pison suggère de toiletter le texte de la proposition avant même de l'envoyer vers la section de législation du Conseil d'Etat.

Mme Isabelle Emmery refuse la suggestion.

De voorzitter legt de procedure voor de raadpleging van de Raad van State, vervat in artikel 76 van het Reglement van het parlement, uit. Het is altijd mogelijk om de Raad van State om advies te vragen als het voorstel in plenaire vergadering wordt besproken.

Stemming

De commissie verwerpt, met 10 stemmen tegen 5, het verzoek om adviesaanvragen van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

III. Artikelzgewijze bespreking en stemmingen (vergadering van 2 december 2008)

Artikel 1

De heer Olivier de Clippele heeft vragen bij de bevoegdheid van het Gewest.

De besprekingen betreffende de herziening van de Grondwet beogen de regionalisering van de wet op de huurovereenkomsten. De ontworpen ordonnantie heeft echter betrekking op het private domein van de openbare operatoren.

Men definieert ook de openbare vastgoedoperator niet. Vallen de vastgoedoperatoren die afhangen van andere overheidsinstellingen (de Europese Unie, de federale Staat ...) en niet van het Gewest daar ook onder ?

De heer Alain Daems legt uit dat, overeenkomstig artikel 2 van de ordonnantie, de tekst, indien die goedgekeurd wordt, in de Huisvestingscode ingevoegd zal worden. De Huisvestingscode definieert echter in artikel 2 het begrip openbare vastgoedoperator.

De definitie in de Huisvestingscode slaat ook op de OVM's en de SVK's en dat is de reden waarom het ontworpen artikel 23bis die organen, die reeds over hun eigen toewijzingsreglement beschikken, uit het toepassingsgebied van de ordonnantie weert.

Wat de bevoegdheid van het Gewest betreft, verwijst de volksvertegenwoordiger naar de toelichting, waarin een dergelijke interventie verantwoord wordt, in zoverre die nodig is voor de uitvoering van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting.

De spreker preciseert verder dat de wetgevende diensten van het parlement de ontvankelijkheid van het voorstel van ordonnantie onderzocht hebben en enkel opmerkingen geformuleerd hebben over de nummering van de artikelen.

De heer Olivier de Clippele is niet overtuigd door de laatste uitleg.

Le président explique la procédure de consultation du Conseil d'Etat reprise à l'article 76 du Règlement du parlement. Il sera toujours possible de demander l'avis du Conseil d'Etat lorsque la proposition sera discutée en séance plénière.

Vote

Par 10 voix contre 5, la commission rejette la demande de consultation de la section de législation du Conseil d'Etat.

III. Discussion des articles et votes (réunion du 2 décembre 2008)

Article 1^{er}

M. Olivier De Clippele s'interroge sur la compétence de la Région.

Les discussions relatives à la révision de la Constitution prévoient de régionaliser la loi sur le bail. Or l'ordonnance en projet porte sur le domaine privé des opérateurs publics.

Par ailleurs, on ne définit pas l'opérateur immobilier public. Les opérateurs immobiliers qui dépendent d'autres entités publiques (l'Union européenne, l'Etat fédéral, ...) que la Région sont-ils également visés ?

M. Alain Daems explique que, conformément à son article 2, l'ordonnance proposée sera, si elle est adoptée, insérée dans le Code du Logement. Or, le Code du Logement définit, en son article 2, l'opérateur immobilier public.

La définition du Code du Logement y inclut les SISF et les AIS, raison pour laquelle l'article 23bis en projet exclut du champ d'application de l'ordonnance en discussion, ces entités qui possèdent déjà leur règlement d'attribution.

Quant à la compétence de la Région, le député se réfère à l'exposé des motifs qui justifie une telle intervention, dans la mesure où elle est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale du logement.

L'intervenant précise encore que les services législatifs du parlement ont examiné la recevabilité de la proposition d'ordonnance et n'ont émis d'autres remarques que celle portant sur la numérotation des articles.

M. Olivier De Clippele n'est pas convaincu par ces dernières explications.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 6 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Artikel 2**Ontworpen artikel 23bis*

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 2 in en verantwoordt het.

Mevrouw Isabelle Emmery legt uit dat het niet nodig is om wetgevend op te treden in een aangelegenheid waarvoor reeds wetgeving bestaat. Dat is het geval voor de OVM's en de SVK's. Dat is ook het geval voor het Woningfonds, dat een eigen toewijzingsreglement heeft.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich echter af of het Woningfonds onderworpen is aan dezelfde regelgevingen als de OVM's en of het een eigen reglement heeft.

De staatssecretaris preciseert dat de SVK's geen openbare operatoren in de juridische zin van het woord zijn.

De heer Olivier de Clippele vraagt waarom het Fonds niet gevoegd kan worden bij de operatoren bedoeld in dit voorstel.

Mevrouw Isabelle Emmery voegt eraan toe dat de operatoren elk hun segment hebben.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt of het reglement van het Fonds fundamenteel verschilt van de regels die de ordonnantie invoert.

De heer Alain Daems legt uit dat er geen probleem is bij het Fonds op het vlak van de toewijzing van de woningen, in tegenstelling wat men soms in sommige gemeenten ziet. Het is niet nodig wetgevend op te treden in die aangelegenheid als de toewijzing van woningen geen probleem doet rijzen.

De heer Olivier de Clippele meent dat de vraag interessant is. Het heeft voor de burgers weinig belang te weten aan wie de woning die hen toegewezen wordt, toebehoort.

Als men iedereen gelijk wil behandelen, ongeacht de operator tot wie men zich wendt, is het nodig om dezelfde regels voor alle operatoren op te leggen.

De heer Alain Daems legt uit dat zulks niet het voorwerp is van de ordonnantie die besproken wordt. De ordonnantie geeft handelsvrijheid aan de gemeenten en de OCMW's en zij kunnen hun criteria vaststellen.

Vote

L'article 1^{er} est adopté par 6 voix et 2 abstentions.

*Article 2**Article 23bis en projet*

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 2.

Mme Isabelle Emmery explique qu'il n'est pas nécessaire de légiférer dans une matière disposant déjà de sa législation. C'est le cas des SISP et des AIS. C'est aussi le cas du Fonds du Logement, qui dispose de son propre règlement d'attribution.

M. Olivier De Clippele se demande si le Fonds du Logement est soumis à la même réglementation que les SISP ou s'il a sa propre réglementation.

La secrétaire d'Etat précise que les AIS, comme le Fonds du Logement, ne sont pas des opérateurs publics au sens juridique du terme. Ils ont leur propre réglementation.

M. Olivier de Clippele se demande ce qui empêche de joindre le Fonds aux opérateurs visés par la présente proposition.

Mme Isabelle Emmery ajoute que les opérateurs ont chacun leur créneau.

Mme Nathalie Gilson se demande si le règlement du Fonds est fondamentalement différent des règles que l'ordonnance entend instaurer.

M. Alain Daems explique qu'il ne se pose pas de problème au Fonds au niveau de l'attribution des logements, contrairement à ce qu'on peut observer dans certaines communes. Il n'est pas nécessaire de légiférer en la matière là où l'attribution des logements ne pose pas de difficulté.

M. Olivier De Clippele estime que la question est intéressante. Il importe peu aux citoyens de savoir de qui relève le logement qui leur est attribué.

Si on veut avoir un traitement égal pour chacun, quel que soit l'opérateur à qui il s'adresse, il est nécessaire de fixer des règles identiques pour tous les opérateurs.

M. Alain Daems explique que ce n'est pas l'objet de l'ordonnance à l'examen. Celle-ci laisse elle-même toute une latitude aux communes et CPAS d'appliquer leurs propres critères.

De heer Olivier de Clippele verbaast zich erover dat de transparantie het principe van de gelijkheid niet moet dienen. Het is nochtans om te kunnen nagaan of iedereen gelijk behandeld wordt dat men gewoonlijk de transparantie vereist.

Stemming

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Ontworpen artikel 23ter

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 3 in en verantwoordt het.

Mevrouw Isabelle Emmery herinnert eraan dat de kwestie reeds aan bod gekomen is tijdens de algemene bespreking.

De volksvertegenwoordiger legt uit dat, wanneer men de gemeentebegroting onderzoekt, een lijst van de huurders (met de namen, voornamen, adressen en huurbedragen) ter kennis wordt gebracht van de gemeenteraadsleden. Dat gebeurt zo in Anderlecht, in Brussel-Stad.

Bovendien zal de regering de inventaris enkel voor specifieke doeleinden gebruiken.

De staatssecretaris denkt dat het ontworpen artikel 23ter geen problemen doet rijzen. Het probleem is dat van de publicatie van het register met de aanvragen, dat de sociale en privésituatie van de huurders en de aanvragers vermeldt.

Mevrouw Céline Fremault verklaart eveneens dat de inventaris enkel aan de regering wordt bezorgd. De volksvertegenwoordiger ziet daarin geen schending van de persoonlijke levenssfeer.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt of die inventaris door derden kan worden geraadpleegd. Dat zou eventueel een schending van de persoonlijke levenssfeer kunnen zijn.

De heer Alain Daems stelt zijn collega voor om het ontworpen artikel 23ter aandachtig te herlezen : de inventaris wordt alleen aan de regering bezorgd.

Stemming

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

M. Olivier De Clippele s'étonne que la transparence ne doive pas servir le principe de l'égalité de traitement. C'est pourtant pour pouvoir vérifier qu'un traitement égal est respecté qu'on exige généralement la transparence.

Vote

L'amendement n° 2 est rejeté par 8 voix contre 3.

Article 23ter en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 3.

Mme Isabelle Emmery rappelle que la question a déjà été évoquée lors de la discussion générale.

La députée explique que lorsqu'on examine le budget communal, une liste des locataires (reprenant noms, prénoms, adresses et montant des loyers) est portée à la connaissance des conseillers communaux. Il en va ainsi à Anderlecht, à Bruxelles-Ville.

En outre, le gouvernement n'utilisera l'inventaire qu'à des fins spécifiques.

La secrétaire d'Etat pense que l'article 23ter en projet ne pose pas problème. Le problème est celui de la publication du registre des demandes, mentionnant la situation sociale et privée des locataires et des demandeurs.

Mme Céline Fremault déclare également que l'inventaire est communiqué au seul gouvernement. La députée n'y voit aucune atteinte à la vie privée.

Mme Nathalie Gilson demande si cet inventaire est consultable par des tiers. Le cas échéant, cela pourrait constituer une atteinte à la vie privée.

M. Alain Daems suggère à sa collègue de relire attentivement l'article 23ter en projet : l'inventaire n'est communiqué qu'au gouvernement.

Vote

L'amendement n° 3 est rejeté par 9 voix contre 3 et une abstention.

Ontworpen artikel 23quater

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 4 in en verantwoordt het.

De staatssecretaris vindt dat het een goed idee is.

Stemming

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 23quinquies

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 5 in en verantwoordt het.

Mevrouw Isabelle Emmery legt uit dat het tweede lid van artikel 3 van de ontworpen ordonnantie garandeert dat de besproken bepalingen geen terugwerkende kracht hebben.

De heer Olivier de Clippele begrijpt dat de procedures die lopen op het moment van de inwerkingtreding van de voorgestelde ordonnantie, geldig blijven.

Zal het register evenwel bij de inwerkingtreding van de ordonnantie alle lopende aanvragen overnemen ?

De heer Alain Daems antwoordt dat deze ordonnantie enkel van toepassing is op de nieuwe aanvragen (die van drie maanden na de bekendmaking van de ordonnantie in het *Belgisch Staatsblad* dateren).

De heer Olivier de Clippele denkt dat er dan twee registers naast elkaar zullen bestaan : het oude register en het nieuwe.

De heer Erland Pison vindt dat het principe van niet-terugwerkende kracht meer van toepassing is op strafzaken dan op burgerlijke zaken.

De volksvertegenwoordiger ziet het nut niet in van een nieuwe regelgeving die niet op alle woningen van toepassing zou zijn.

Stemming

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Erland Pison dient amendement nr. 1 in en verantwoordt het.

Article 23quater en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 4.

La secrétaire d'Etat estime qu'il s'agit d'une bonne idée.

Vote

L'amendement n° 4 est rejeté par 9 voix contre 4.

Article 23quinquies en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 5.

Mme Isabelle Emmery explique que le deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance en projet, garantit la non-rétroactivité des dispositions en discussion.

M. Olivier de Clippele comprend que les procédures en cours au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance proposée, restent valables.

Le registre devra-t-il néanmoins, à l'entrée en vigueur de l'ordonnance, reprendre l'ensemble des demandes en cours ?

M. Alain Daems répond que seules les nouvelles demandes (postérieures de trois mois à la publication de l'ordonnance au *Moniteur belge*), sont concernées par cette ordonnance.

M. Olivier de Clippele croit qu'il y aura dès lors deux registres coexistants : l'ancien et le nouveau.

M. Erland Pison estime que le principe de non-rétroactivité s'applique davantage au pénal qu'au civil.

Le député ne perçoit pas l'intérêt d'établir une nouvelle réglementation qui ne concernerait pas l'ensemble des logements.

Vote

L'amendement n° 5 est rejeté par 10 voix contre 4.

M. Erland Pison présente et justifie l'amendement n° 1.

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat het amendement niet strookt met de filosofie van transparantie van het voorstel.

De staatssecretaris vindt dat artikel 23*quinquies*, § 2, inderdaad problemen doet rijzen, omdat het register de gegevens van alle aanvragers zal bevatten en niet alleen van degenen aan wie een woning werd toegewezen.

Voor de inschrijving in het register van de redenen voor de indiening van de aanvraag is een mogelijke schending van de persoonlijke levenssfeer.

Mevrouw Françoise Dupuis stelt voor dat het artikel in kwestie herschreven wordt.

De heer Erland Pison is ingenomen met de steun van de staatssecretaris voor zijn amendement.

De staatssecretaris betreurt dat.

De heer Alain Daems wikt en weegt de opmerkingen van mevrouw Françoise Dupuis. Hij dringt erop aan dat ze in het verslag worden opgenomen.

Stemming

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 1.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 6 in. De volksvertegenwoordiger vindt dat men moet preciseren wie toegang heeft tot de inlichtingen in het register.

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat dit amendement eveneens in strijd is met de filosofie van transparantie van de besproken ordonnantie.

Daaruit besluit de heer Michel Colson dat de mede-indieners wensen dat het register bijvoorbeeld toegankelijk is voor de gemeenteraadsleden van een andere gemeente.

Mevrouw Isabelle Emmery bevestigt dat.

Stemming

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 7 in. Het commissielid vreest dat het ontworpen artikel 23*quinquies* politiebevoegdheden toekent aan de parlementsleden en aldus de scheiding der machten niet respecteert.

De heer Alain Daems repliceert dat het slechts om een recht van inzage gaat.

Mme Isabelle Emmery estime que l'amendement ne correspond pas à la philosophie de transparence de la proposition.

La secrétaire d'Etat estime que l'article 23*quinquies*, § 2, pose en effet problème, dans la mesure où le registre vise l'ensemble des demandeurs et non les seuls attributaires.

En particulier, l'inscription au registre des raisons d'introduction de la demande, présente un risque d'atteinte à la vie privée.

Mme Françoise Dupuis suggère que l'article en question soit réécrit.

M. Erland Pison se félicite du soutien que la secrétaire d'Etat apporte à son amendement.

La secrétaire d'Etat regrette qu'il en soit ainsi.

M. Alain Daems prend la pleine mesure des remarques exprimées par Mme Françoise Dupuis. Il insiste pour qu'elles figurent au rapport.

Vote

L'amendement n° 1 est rejeté par 13 voix contre une.

M. Olivier de Clippele présente l'amendement n° 6. Le député estime qu'il faut préciser qui a accès aux renseignements repris dans ledit registre.

Mme Isabelle Emmery considère que cet amendement est également contraire à la philosophie de transparence de l'ordonnance discutée.

M. Michel Colson en conclut que les coauteurs souhaitent que le registre soit accessible, par exemple, aux conseillers d'une autre commune.

Mme Isabelle Emmery le lui confirme.

Vote

L'amendement n° 6 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

M. Olivier de Clippele présente l'amendement n° 7. Le commissaire craint que l'article 23*quinquies* en projet n'accorde des pouvoirs de police aux parlementaires et rompe ainsi la séparation des pouvoirs.

M. Alain Daems rétorque qu'il ne s'agit que d'un droit de consultation.

Stemming

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 23sexies

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

Ontworpen artikel 23septies

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 8 in en verantwoordt het.

De heer Alain Daems repliceert dat de berekening van punten bijdraagt tot meer objectiviteit en bijvoorbeeld vermijdt dat een kandidaat die bepaalde sociale kenmerken heeft uiteindelijk als gelijkwaardig aan een andere wordt beschouwd.

De chronologische volgorde zal beslissen in geval van *ex aequo*.

De staatssecretaris legt uit dat de punten op juridisch vlak niet bestaan. Er bestaan daarentegen criteria die objectief, meetbaar, enz. moeten zijn.

Mevrouw Françoise Dupuis stelt de volgende formulering voor te weten : « op basis van de criteria, is gelijkwaardig beoordeeld ».

Mevrouw Isabelle Emmery antwoordt dat de tekst die wordt onderzocht gewag maakt van criteria, objectieve en meetbare, die het mogelijk maken om de aanvrager te rangschikken op basis van punten.

De ordonnantie voorziet bovendien in afwijkingen voor noodsituaties die buiten het puntensysteem vallen.

De heer Olivier de Clippele meent dat men in een debat stapt en dat men er vandaag niet zal uitgeraken. Het is hetzelfde debat als dat tussen de vrederechter en de Raad van State. De Raad van State houdt zich aan de aard van de tekst, de vrederechter interpreteert de tekst volgens de situatie.

Wat de dringende noodzaak betreft, rijst er een praktisch probleem. Als er prioriteit wordt verleend aan dringende gevallen, zouden de huurders van de privésector dat kunnen inroepen door hun huur niet meer te betalen, door een onbewoonbaarheidbesluit te doen uitvaardigen, en zich aldus veel voorrangspunten te laten toekennen. *In fine*, komt het puntensysteem erop neer dat alleen nog noodgevallen worden behandeld en dat gevallen die niet dringend zijn geen gunstige rangschikking meer opleveren.

Vote

L'amendement n° 7 est rejeté par 10 voix contre 4.

Article 23sexies en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Article 23septies en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 8.

M. Alain Daems réplique que le calcul de points permet de gagner en objectivité, en évitant par exemple qu'un candidat, parce que réunissant certaines caractéristiques sociales, soit finalement jugé « équivalent » à un autre.

L'ordre chronologique départagera les *ex aequo*.

La secrétaire d'Etat explique qu'en termes de droit, les points n'existent pas. Il existe par contre des critères qui doivent être objectifs, mesurables etc.

Mme Françoise Dupuis propose la formulation suivante : « sur la base des critères, a été jugée équivalente ».

Mme Isabelle Emmery répond que le texte en examen parle de critères, objectifs et mesurables, qui permettent dès lors de classer les demandeurs sur la base de points.

L'ordonnance prévoit par ailleurs des dérogations couvrant les situations d'urgence et échappant au système de cotation.

M. Olivier de Clippele estime qu'on entre dans un débat qu'on ne pourra vider ce jour. C'est le même débat qui oppose le juge de paix au Conseil d'Etat. Le Conseil d'Etat s'en tient à la nature du texte; le juge de paix interprétera le texte en fonction de la situation.

Quant à l'urgence, elle pose un problème pratique. Si priorité est accordée à l'urgence, les locataires du secteur privé risqueront de la susciter, en ne payant plus leur loyer, en provoquant un arrêté d'inhabitabilité, ... et se faisant attribuer ainsi beaucoup de points de priorité. *In fine*, le système de points se résume à ne plus traiter que les situations urgentes, la situation « non urgente » ne permettant plus du tout d'être en ordre utile pour bénéficier d'un logement.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat de dringende noodzaak afwijkingen mogelijk maakt.

Men stelt ook geen wet op met de gedachte dat de rechter ervan zal afwijken.

Het puntensysteem ligt aan de basis van de toekenning van sociale woningen en staat model voor de ordonnantie.

De heer Michel Colson denkt dat de meerderheid het voorgestelde amendement als nefast beschouwd.

Stemming

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Ontworpen artikel 23octies

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 9 in en verantwoordt het.

Mevrouw Isabelle Emmery vraagt zich af wat haar collega bedoelt met « elk ander middel ».

De heer Olivier de Clippele verwijst naar het burgerlijk recht en naar « het begin van schriftelijk bewijs ». Wie iets aanvoert, moet het bewijzen.

De heer Alain Daems gaat akkoord met het amendement.

Stemming

Amendement nr. 9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 23novies

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 10 in en verantwoordt het.

De heer Alain Daems meent dat het amendement niets met artikel 10 te maken heeft. Het amendement maakt gewag van een uitzonderlijke situatie terwijl er in het artikel sprake is van uiterste nood.

Een verslag van een maatschappelijk assistent houdt op zich niet in dat er een uiterste nood is, hoewel met de sociale situatie uiteraard rekening kan worden gehouden. De gevallen van uiterste nood worden niet beperkend weergegeven in het commentaar en hebben eerder betrekking op brand, echtelijk geweld ...

M. Alain Daems rappelle que l'urgence permet une dérogation.

Aussi, ne rédige-t-on pas une loi en pensant que le juge s'en écartera.

Quant au système de points, il préside notamment à l'attribution des logements sociaux, dont l'ordonnance s'inspire.

M. Michel Colson pense que la majorité diabolise l'amendement proposé.

Vote

L'amendement n° 8 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Article 23octies en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 9.

Mme Isabelle Emmery se demande ce que son collègue entend par « tout autre moyen ».

M. Olivier de Clippele se réfère au droit civil et au « commencement de preuve par écrit ». Celui qui allègue un fait doit le démontrer.

M. Alain Daems marque son approbation avec l'amendement.

Vote

L'amendement n° 9 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 23novies en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 10.

M. Alain Daems estime que l'amendement ne porte pas sur l'article 10. L'amendement parle de situation exceptionnelle alors que l'article envisage les cas d'extrême urgence.

Un rapport d'assistant social ne crée pas en soi une situation d'extrême urgence, quoique la situation sociale puisse évidemment être prise en compte. Les situations d'extrême urgence sont reprises de manière non limitative dans les commentaires, elles visent plutôt l'incendie, les violences conjugales, ...

De heer Olivier de Clippele meent dat de noodsituaties zo talrijk zijn dat het de enige zijn die kunnen worden behandeld. Als men niet in een noodtoestand verzeild geraakt, is het dus moeilijk om een woning te krijgen volgens het voorgestelde systeem.

De Michel Colson vindt opnieuw dat de meerderheid het amendement demoniseert.

Stemming

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Ontworpen artikel 23decies

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 14 in en verantwoordt het. Het lokt geen commentaar uit.

Stemming

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 11 in en verantwoordt het.

Mevrouw Isabelle Emmery meent dat het amendement indruist tegen het recht van de huurder die te goeder trouw is. Als het beroep niet schorsend is, moet men hem uitwijzen.

De heer Alain Daems poneert dat het onderzoek van de ontvankelijkheid waarvan sprake in artikel 23decies, § 2, 2^{de} lid, een van minimale filter is en zal vermijden dat de aanvragers die ontgoocheld zijn systematisch een beroep instellen.

Net zoals mevrouw Isabelle Emmery, denkt de heer Alain Daems dat men de persoon die per vergissing een woning toegewezen kreeg, niet kan straffen zonder groot sociaal gevolg.

De heer Olivier de Clippele meent dat men twee zaken vervat.

Indien na een beroep blijkt dat de huurder te kwader trouw heeft gehandeld, wordt de huurovereenkomst beëindigd.

Indien de huurder daarentegen te goeder trouw heeft gehandeld, wordt de volgende beschikbare woning toegewezen aan de persoon die ongelukkiglijk geweerd is.

M. Olivier de Clippele estime que les situations d'urgence sont à ce point nombreuses qu'elles sont les seules à être traitées. Il est donc difficile, si on ne se met pas factivement en situation d'urgence, d'obtenir un logement selon le système proposé.

M. Michel Colson estime à nouveau que la majorité diabolise l'amendement.

Vote

L'amendement n° 10 est rejeté par 9 voix contre 5.

Article 23decies en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 14, qui ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'amendement n° 14 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 11.

Mme Isabelle Emmery estime que cet amendement va à l'encontre du droit du locataire entré de bonne foi. Si le recours n'est pas suspensif, il faudra l'expulser.

M. Alain Daems explique que l'examen de recevabilité dont mention à l'article 23decies, § 2, alinéa 2, joue le rôle de filtre minimal et évitera que les demandeurs simplement déçus n'intentent systématiquement un recours.

À l'instar de Mme Isabelle Emmery, M. Alain Daems pense qu'on ne peut sanctionner la personne à laquelle un logement aurait été attribué par erreur, sans conséquence sociale importante.

M. Olivier de Clippele estime qu'on mélange deux choses.

S'il s'avère, à la suite d'un recours, que le locataire a agi de mauvaise foi, on mettra fin à la relation locative.

Par contre si le locataire a agi de bonne foi, le prochain logement disponible sera attribué à la personne qui a été malencontreusement écartée.

Bovendien slinken de potentiële ontvangsten van de operator door het door de mede-indieners van de tekst voorgestelde systeem en neemt het aantal leegstaande woningen toe.

Mevrouw Isabelle Emmery gaat ervan uit dat zulks de straf tegen de operator zal afwentelen op de huurder.

De heer Olivier de Clippele meent dat een onderscheid moet worden gemaakt naar gelang van degene die de fout heeft begaan. Een huurder die de overheid heeft bedrogen, moet worden gestraft. Een huurder die ten onrechte de voorkeur heeft gekregen op een andere en te goeder trouw is, moet in de woning kunnen blijven. Men kan in dat geval de uitgesloten kandidaat voorrang verlenen voor de volgende beschikbare woning.

De heer Alain Daems vindt dat systeem niet efficiënt.

Indien een operator zich vergist, moet de woning worden toegewezen aan het slachtoffer na beroep. In het tegenstelde geval, kan de operator zich altijd blijven vergissen en telkens weer de woning toewijzen aan wie hij wil, los van de ingevoerde criteria.

De heer Olivier de Clippele meent dat de overheidsoperatoren de fouten niet zullen opstapelen. Ze zouden dat duur betalen.

De heer Alain Daems meent dat het schorsend karakter van het beroep een garantie is om te vermijden dat dergelijke praktijken voorkomen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de gemeenteraad geen rechtsorgaan is. Het zou beter zijn om een beroep te laten instellen bij het college, te meer daar de gemeenteraad minder vaak bijeenkomt.

Mevrouw Nathalie Gilson merkt op dat de gemeenteraad fungeert als een beroepsinstantie in andere aangelegenheden (bijvoorbeeld het statuut van de ambtenaren), wat niet altijd gemakkelijk is.

Mevrouw Isabelle Emmery wijst op een verwarring: de gemeenteraad treedt hier op als bestuurlijke instantie en niet als gerechtelijke instantie.

Stemming

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 12 in en verantwoordt het.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de bekendmaking van bepaalde kenmerken problemen in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer doet rijzen.

En outre, le système proposé par les coauteurs du texte diminue les recettes potentielles de l'opérateur et augmente le nombre de logements vides.

Mme Isabelle Emmery considère que cela reporterait la sanction prise à l'égard de l'opérateur sur le locataire.

M. Olivier de Clippele estime qu'il faut distinguer selon l'auteur de l'erreur. Un locataire qui a trompé l'autorité, doit être sanctionné. Par contre, un locataire injustement préféré à un autre et de bonne foi, doit pouvoir rester dans le logement; on accordera dans ce cas-là au candidat évincé, la priorité pour le logement disponible suivant.

M. Alain Daems juge ce système inefficace.

Si un opérateur se trompe, le logement doit être attribué à la victime après recours. Dans le cas contraire, l'opérateur peut se tromper éternellement et, à chaque fois, attribuer le logement à qui il l'entend, indépendamment des critères mis en place.

M. Olivier de Clippele croit que les opérateurs publics ne multiplieront pas les erreurs; ils le payeraient cher.

M. Alain Daems estime que le caractère suspensif du recours est une garantie pour éviter ce genre de pratiques.

La secrétaire d'Etat rappelle que le conseil communal n'est pas un organe juridictionnel. Il serait mieux de prévoir un recours auprès du collège, d'autant plus que le conseil communal se réunit moins souvent.

Mme Nathalie Gilson observe que le conseil communal fonctionne comme organe de recours dans d'autres matières (par exemple, le statut des fonctionnaires) et que ce n'est pas toujours facile.

Mme Isabelle Emmery relève ici une confusion : le conseil communal agit ici comme autorité administrative, et non juridictionnelle.

Vote

L'amendement n° 11 est rejeté par 10 voix contre 4.

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 12.

La secrétaire d'Etat rappelle le problème que pose la publicité de certaines caractéristiques au niveau du respect de la vie privée.

Stemming

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 13 in.

Stemming

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Ontworpen artikel 23undecies

De heer Michel Colson vraagt of het ontworpen artikel 23undecies van toepassing is wanneer een openbare operator een overeenkomst sluit met een SVK om een deel van zijn patrimonium door die SVK te laten beheren.

De heer Alain Dames antwoordt dat het eigendomsrecht niet wordt overgedragen en dat het artikel in kwestie dus niet van toepassing is op dat geval.

Mevrouw Isabelle Emmery dient amendement nr. 17 in en verantwoordt het.

De heer Erland Pison vindt dat de Nederlandse versie anders geredigeerd moet worden. Volgens de huidige versie moet de verkoop van een woning gecompenseerd moet worden met de aankoop van een woning met dezelfde oppervlakte.

De Franse versie spreekt duidelijk van het aantal vierkante meter van het huurwoningenbestand van een operator.

De voorzitter stelt vast dat het begrip « bestand » ontbreekt in de Nederlandse versie van het amendement. De Nederlandse tekst zal bijgevolg technisch verbeterd worden door de diensten om de tekst in overeenstemming te brengen met de Franse tekst.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt of de uitrustingen (crèches, huiswerkklass, ...) in het kader van bepaalde woningprojecten meetellen voor de berekening van het aantal bewoonbare vierkante meter ?

De heer Michel Colson begrijpt dat de Gewestelijke Grondregie buiten het toepassingsgebied van artikel 23undecies valt om de door de mede-indieners ingeroepen redenen. Hij haalt evenwel Watermaal-Bosvoorde als voorbeeld aan: de toezichthoudende overheid heeft er in het kader van herstelplan alles aan gedaan om het patrimonium van het OCMW samen te voegen met dat van de gemeentelijke regie. Wat gebeurt er in dat geval ?

Vote

L'amendement n° 12 est rejeté par 10 voix contre 4.

M. Olivier de Clippele présente l'amendement n° 13.

Vote

L'amendement n° 13 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Article 23undecies en projet

M. Michel Colson se demande si l'article 23undecies en projet est d'application lorsqu'un opérateur public signe une convention avec une AIS afin de faire gérer une partie de son patrimoine par cette AIS.

M. Alain Daems répond qu'il n'y a pas de transfert du droit de propriété et que l'article en question ne vise donc pas ce cas de figure.

Mme Isabelle Emmery présente et justifie l'amendement n° 17.

M. Erland Pison précise que la version néerlandaise doit être rédigée autrement. Elle laisse supposer que la vente d'un logement doit nécessairement être compensée par l'achat d'un logement de même superficie.

La version française envisage clairement le nombre total de mètres carrés du parc locatif d'un opérateur.

Le président observe en effet que la notion de « parc » fait défaut dans la version néerlandaise de l'amendement. Le texte néerlandais sera donc corrigé techniquement par les services, pour qu'il corresponde à la version française.

Mme Nathalie Gilson pose le problème des équipements créés (crèches, local de devoirs, ...) dans le cadre de certains projets de logements. Seront-ils encore pris en compte dans le calcul des mètres carrés habitables ?

M. Michel Colson comprend qu'on écarte du champ d'application de l'article 23undecies la Régie foncière régionale, pour les raisons invoquées par les coauteurs. Toutefois, pour prendre l'exemple de Watermael-Boitsfort, la tutelle a tout fait, dans le cadre du plan de redressement, pour fusionner le patrimoine du CPAS avec celui de la régie communale. Quid dans ce cas-là ?

De staatssecretaris legt uit dat een andere ordonnantie preciseert dat wanneer een openbare operator, met het oog op de bouw van openbare woningen, een terrein overdraagt aan een andere openbare operator, het comité van aankoop een schatting doet, aangezien de goederen overgedragen worden binnen het openbaar domein.

Rekening houdend met de uitleg van de mede-indieners, zou artikel 23*undecies* geen probleem doen rijzen. Het gaat erom het bebouwd openbaar patrimonium te behouden.

Mevrouw Françoise Dupuis antwoordt op de vraag van mevrouw Nathalie Gilson dat de ordonnantie ertoe strekt de huisvesting te behouden. Het is niet de bedoeling om het patrimonium bestemd voor de huisvesting voor andere doeleinden aan te wenden.

Mevrouw Isabelle Emmery voegt eraan toe dat men natuurlijk een lokaal of een crèche kan oprichten, maar dan wordt de bestemming van de ruimte veranderd.

De heer Olivier de Clippele vraagt waarom de gewestelijke Grondregie uitgesloten wordt en niet de gemeentelijke regieën.

Mevrouw Isabelle Emmery verwijst naar de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, waaronder artikel 103, § 2, dat de procedures waarbij de gewestelijke Grondregie betrokken is, duidelijk bepaalt.

De staatssecretaris legt uit dat de gewestelijke Regie terreinen heeft. Het is niet de bedoeling dat zij woningen beheert. Indien de Regie een akkoord sluit met een gemeente of een ander overheidsorgaan, moet die andere operator natuurlijk bouwen en beheren.

Stemming

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 15 in. De volksvertegenwoordiger meent dat, om de gemengdheid te bevorderen, ook de eigendom bevorderd moet worden. De spreker herinnert eraan dat de heer Charles Picqué verklaard had dat de openbare ruimte gemakkelijker beheerd kon worden als de eigenaars talrijker waren.

De gemeentelijke regie kan daartoe een instrument zijn. Zij kan een woning verkopen, niet aan de meestbiedende, maar aan de bewoner.

Mevrouw Isabelle Emmery verwijst haar collega woorden uit hun context te rukken.

La secrétaire d'Etat explique qu'une autre ordonnance précise que lorsque, pour les besoins de la création de logements publics, un opérateur public cède un terrain à un autre opérateur public, on passe par une évaluation du comité d'acquisition, puisqu'il s'agit en fait de faire circuler des biens dans le domaine public.

Moyennant les explications des coauteurs, l'article 23*undecies* ne devrait pas poser problème. Il s'agit ici de maintenir l'ensemble du patrimoine public bâti.

En réponse à la question de Mme Nathalie Gilson, Mme Françoise Dupuis explique que le but de l'ordonnance est de maintenir le logement et non d'utiliser le patrimoine destiné au logement pour le consacrer à d'autres fins.

Mme Isabelle Emmery ajoute qu'on peut évidemment créer un local, une crèche, ... Mais à ce moment-là, on change l'espace d'affectation.

M. Olivier de Clippele se demande pourquoi on exclut la Régie foncière régionale et pas les régies communales.

Mme Isabelle Emmery se réfère à l'ordonnance organique portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle du 23 février 2006, dont l'article 103, § 2, et qui balise clairement les procédures impliquant la Régie foncière régionale.

La secrétaire d'Etat explique que la Régie régionale a des terrains. Sa vocation n'est pas de gérer des logements. Dans l'hypothèse où elle se met d'accord avec une commune ou une autre entité publique, c'est évidemment cet autre opérateur qui va construire et gérer.

Vote

L'amendement n° 17 est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

M. Olivier de Clippele présente l'amendement n° 15. Le député estime qu'il faut, afin de promouvoir la mixité, favoriser également la propriété. L'intervenant rappelle que M. Charles Picqué avait déclaré que l'espace public était plus facilement gérable lorsque les propriétaires étaient plus nombreux.

La régie communale peut, dans ce cadre, être un outil. Elle peut ainsi vendre un logement, non au plus offrant, mais à l'occupant.

Mme Isabelle Emmery reproche à son collègue de citer des propos en dehors de leur contexte.

De spreker meent dat het amendement het doel van de ordonnantie om het huurpatrimonium van de openbare operatoren te behouden, witholt.

De heer Olivier de Clippele meent dat het voorstel te ver gaat. De spreker vreest dat de mede indieners van het voorstel via het artikel dat besproken wordt, het beheer van het private gemeentelijk patrimonium willen regelen.

Stemming

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 16 in. Het strekt ertoe een moratorium van drie jaar op te leggen op het verbod bedoeld in artikel 23*undecies*. Met dat moratorium kunnen de gemeenten enkele problemen regelen, zoals de overmatige schuldenlast, door een deel van hun vastgoedpatrimonium in te zetten.

Mevrouw Isabelle Emmery kan zich vinden in het voorgestelde plan, omdat de procedures voor de aankoop van nieuwe woningen lang zijn, en nog langer in geval van nieuwbouw.

De heer Alain Daems vindt het amendement zoals voorgesteld echter onaanvaardbaar. Het idee van een moratorium past niet bij de filosofie van het onderzochte voorstel.

Het is veeleer de bedoeling om een termijn vast te stellen waarna moet worden berekend of er al dan niet een verlies van bewoonbare oppervlakte is.

De heer Olivier de Clippelle geeft zijn collega in overweging om een ander amendement in te dienen.

De heer Alain Daems geeft toe dat de procedures lang aanslepen en stelt een termijn van twee jaar voor.

Mevrouw Nathalie Gilson legt uit dat het de bedoeling is om, binnen de drie jaar van de juridische operatie van de verkoop van een gebouw en de aankoop van een woning met een gelijke oppervlakte, na te gaan of er eventueel een vermindering van het patrimonium is.

Ter herinnering: de termijn voor het verkrijgen van een vergunning is al twee jaar, te verlengen met een jaar.

De heer Alain Daems aanvaardt het idee maar hekelt het feit dat er in het amendement sprake is van een moratorium.

De heer Olivier de Clippele suggereert om gewag te maken van een « na een termijn van drie jaar gecontroleerd verbod ».

L'intervenante estime que l'amendement vide l'ordonnance de son objectif de maintien du patrimoine locatif des opérateurs publics.

M. Olivier de Clippele juge que la proposition embrasse trop. L'orateur craint que les coauteurs de la proposition ne veulent, par l'article en discussion, régenter la gestion du patrimoine communal privé.

Vote

L'amendement n° 15 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

M. Olivier de Clippele présente l'amendement n° 16. Cette interdiction vise à instaurer un moratoire de trois ans sur l'interdiction prévue à l'article 23*undecies*. Ce moratoire permettrait aux communes de régler certains de leurs problèmes, tels que par exemple le surendettement, en mobilisant une partie de leur patrimoine immobilier.

Mme Isabelle Emmery se dit sensible à l'idée proposée dans la mesure où les procédures d'acquisition de nouveaux logements sont longues, plus longues encore en cas de construction.

M. Alain Daems juge toutefois l'amendement tel que proposé inacceptable. L'idée d'un moratoire ne correspond pas à la philosophie de la proposition en examen.

Il s'agit plutôt de fixer un délai au terme duquel il devra être calculé s'il y a eu perte ou non de la superficie habitable.

M. Olivier de Clippele suggère à son collègue de déposer un autre amendement.

M. Alain Daems reconnaît que les procédures sont longues et suggère un délai de deux ans.

Mme Nathalie Gilson explique que l'idée est d'analyser, dans les trois ans de l'opération juridique par laquelle on prévoit la vente d'un immeuble et l'acquisition d'une habitation d'une superficie équivalente, qu'il y a éventuellement diminution du patrimoine.

Pour rappel, le délai d'obtention d'un permis est déjà de deux ans, renouvelable pour une durée d'un an.

M. Alain Daems accepte l'idée mais reproche à l'amendement de parler d'un moratoire.

M. Olivier de Clippele suggère de parler d'« une interdiction vérifiée après un délai de trois ans ».

Mevrouw Isabelle Emmery geeft toe dat de openbare operator een termijn toegemeten moet krijgen. De volksvertegenwoordiger stelt het volgende amendement voor, te weten : « de openbare operator krijgt een termijn van maximum twee jaar toegemeten om het aantal bewoonbare vierkante meter te recupereren ».

De heer Alain Daems dient amendement nr. 18 in en verantwoordt het. Het amendement moet worden begrepen als een verlengstuk van amendement nr. 17.

De staatssecretaris merkt op dat men met die formulering situaties kan creëren waarin een operatie op een gegeven ogenblik niet noodzakelijk zou worden gecompenseerd.

Mevrouw Isabelle Emmery sluit niet uit dat twee vreemdingsoperaties worden gecompenseerd door een aankoop.

De staatssecretaris meent dat amendement nr. 18 het artikel uitholt.

De heer Alain Daems is dit niet van plan. De filosofie van het artikel moet behouden blijven. Het doel van het amendement bestaat erin een termijn te stellen waarna een operatie moet worden gecompenseerd.

Na een lange gedachtewisseling, trekt de heer Alain Daems amendement nr. 18 in.

Stemmingen

Amendement nr. 16 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij een onthouding.

Artikel 3

De heer Alain Daems stelt een mondeling amendement voor om in het eerste lid het woord « drie » te vervangen door « zes ».

Stemmingen

Het mondeling amendement wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 3, aldus mondeling geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Mme Isabelle Emmery reconnaît que l'opérateur public doit bénéficier d'un délai. La députée propose l'amendement suivant : « l'opérateur public bénéficie d'un délai d'un maximum de deux ans pour récupérer le nombre de mètres carrés habitables ».

M. Alain Daems dépose l'amendement n° 18, qu'il présente et justifie. Cet amendement doit être compris à la suite de l'amendement n° 17.

La secrétaire d'Etat remarque qu'une telle formulation permet de créer des situations où, à un moment donné, une opération ne serait pas nécessairement compensée.

Mme Isabelle Emmery n'exclut pas que deux opérations d'aliénation soient compensées par un achat unique.

La secrétaire d'Etat estime que l'amendement n° 18 vide l'article de sa substance.

M. Alains Daems n'en a pas l'intention. La philosophie de l'article doit être maintenue. Le but de l'amendement est de prévoir un délai au terme duquel une opération doit être compensée.

Après un bref échanges de vues, M. Alain Daems retire l'amendement n° 18.

Vote

L'amendement n° 16 est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Article 3

M. Alain Daems propose un amendement oral : au 1^{er} alinéa, remplacer le mot « trois » par le mot « six ».

Votes

L'amendement oral est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

L'article 3, tel qu'amendé oralement, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

**IV. Stemming op het geheel
van het voorstel van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel met 9 stemmen tegen 4, bij een onthouding aangenomen.

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

De Rapporteur,

Céline FREMAULT

De Voorzitter,

Michel COLSON

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

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, telle qu'amendée, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

– Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse,

Céline FREMAULT

Le Président,

Michel COLSON

V. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

In titel III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt een hoofdstuk 4 ingevoegd, met de artikelen 23*bis* tot 23*undecies* en geredigeerd als volgt :

« Hoofdstuk 4. – De regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

Art. 23*bis*. – Vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk :

- de woningen die toebehoren aan de OVM's of aan het Fonds, alsook de woningen die worden toevertrouwd aan de SVK's;
- de OVM's, het Fonds en de SVK's.

Art. 23*ter*. – Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvan hij eigenaar is en die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Art. 23*quater*. – Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 23*decies*, § 2, met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging.

In dat reglement moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 23*quinquies* tot 23*decies* worden opgenomen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

Art. 23*quinquies*. – § 1. – Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

V. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

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

Article 2

Il est inséré dans le titre III de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, un chapitre 4, comprenant les articles 23*bis* à 23*undecies* et rédigé comme suit :

« Chapitre 4. – Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics.

Art. 23*bis*. – Sont exclus de l'application du présent chapitre :

- les logements appartenant aux SISF ou au Fonds, ainsi que les logements confiés aux AIS;
- les SISF, le Fonds et les AIS.

Art. 23*ter*. – Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Art. 23*quater*. – Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 23*decies*, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 23*quinquies* à 23*decies*.

Il doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Article 23*quinquies*. – § 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » – reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

De operator vermeldt in het Register, naast de naam van de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

§ 2. – Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en van de Regering.

Art. 23*sexies*. – Zonder afbreuk te doen aan artikel 23*novies* betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

Art. 23*septies*. – De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt. Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen. Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Art. 23*octies*. – § 1. – Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 23*septies*.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal gereede aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat de integrale tekst van dit hoofdstuk.

§ 2. – De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan degene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 23*septies*.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du nom du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

§ 2. – Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Gouvernement.

Art. 23*sexies*. – Sans préjudice de l'article 23*novies* relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Art. 23*septies*. – La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location. Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique. Ces critères doivent être objectifs et mesurables. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Art. 23*octies*. – § 1^{er}. – Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 23*septies*.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le texte du présent chapitre.

§ 2. – Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 23*septies*.

§ 3. – Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel worden gemotiveerd.

Art. 23novies. – De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register.

Art. 23decies. – § 1. – De niet-naleving, door de openbare vastgoedoperator, van een van de verplichtingen in de artikelen 23quater tot 23novies leidt tot de nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing.

§ 2. – Iedere kandidaat die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, kan daartegen in beroep gaan bij de instantie die het in artikel 23quater bedoelde Toewijzingsreglement uitgevaardigd heeft. Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Dat beroep kan onderworpen worden aan een onderzoek naar de formele ontvankelijkheid ervan, volgens de regels die de openbare vastgoedoperator in zijn Toewijzingsreglement heeft vastgesteld. Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. – De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 23quater bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 23octies, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 23novies gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Art. 23undecies. – De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking zes maanden na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

De ordonnantie is niet van toepassing op de toewijzing van de woningen die voor verhuring beschikbaar zijn vóór die datum, tenzij de procedure voor hun toewijzing als huurwoning op die datum nog niet gestart is.

§ 3. – Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée.

Art. 23novies. – L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Art. 23decies. – § 1^{er}. – Le non-respect, par l'opérateur immobilier public, d'une des obligations figurant aux articles 23quater à 23novies entraîne la nullité de la décision d'attribution.

§ 2. – Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut saisir d'un recours contre cette décision l'instance qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Le recours de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée.

Ce recours peut faire l'objet d'un examen de recevabilité formelle selon les modalités décidées par l'opérateur immobilier public dans son Règlement d'attribution. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. – L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 23octies, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 23novies, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Art. 23undecies. – L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet 2008. ».

Article 3

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

Elle ne s'applique pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

Bijlage**Amendementen**

Nr. 1 (van de heer Erland PISON)

Artikel 2

Het ontworpen artikel 23quinquies, § 2 te wijzigen als volgt :

« § 2. – *Het register kan enkel worden geraadpleegd door alle aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en van de Regering.* ».

VERANTWOORDING

Met betrekking tot het oorspronkelijke voorstel wordt het inzagerecht voorbehouden voor de belanghebbenden, dit zijn de in concurrentie tredenden (aanvragers) en de verkozenen, die de democratische controle verzekeren. Hiermee wordt een beter evenwicht gevonden tussen privacy en transparantie.

Nr. 2 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23bis, de woorden « of aan het Fonds » en « het Fonds » te schrappen.

VERANTWOORDING

De houding van het Fonds in het dossier « opstalrecht » en zijn gebrek aan onafhankelijkheid verantwoorden dit amendement.

Nr. 3 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23ter, aan het slot, de woorden « en de naam van de huurder » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Wij zien het nut niet in van de bekendmaking van die informatie, die overigens in strijd is met de algemene regels inzake het rijksregister en het respect voor de privacy.

Annexe**Amendements**

N° 1 (de M. Erland PISON)

Article 2

Modifier l'article 23quinquies, § 2 en projet comme suit :

« § 2. – *Le Registre est accessible pour consultation aux seuls demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Gouvernement.* ».

JUSTIFICATION

Par rapport à la proposition initiale, le droit de consultation est réservé aux personnes intéressées, à savoir les personnes en concurrence (demandeurs) et les élus, qui assurent le contrôle démocratique. On parvient ainsi à un meilleur équilibre entre respect de la vie privée et transparence.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23bis en projet, supprimer les mots « ou au Fonds » et « le Fonds ».

JUSTIFICATION

L'attitude du Fonds dans le dossier « droit de superficie » et son manque d'indépendance justifient cet amendement.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23ter en projet, supprimer in fine les mots « et le nom du locataire ».

JUSTIFICATION

On ne voit pas l'utilité de la communication de cette information, par ailleurs contraire aux règles légales relatives au registre national et au respect de la vie privée.

Nr. 4 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23quater, de woorden « binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze ordonnantie » toe te voegen tussen het woord « moet » en de woorden « een toewijzingsreglement ».

VERANTWOORDING

Een termijn maakt de geplande regelgeving efficiënter en zorgt bovendien voor controle erop.

Nr. 5 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23quinquies, § 1, een derde lid toe te voegen, luidend :

« Het register heeft uitwerking na de inwerkingtreding van dit voorstel en de goedkeuring van het toewijzingsreglement waarvan sprake in artikel 23quater. Het geldt alleen voor de nieuwe aanvragen ingediend na de inwerkingtreding. ».

VERANTWOORDING

Het algemeen principe van de niet-terugwerking van de wetten verhindert dat het voorgenomen systeem van toepassing is op situaties die tevoren zijn ontstaan.

Nr. 6 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23quinquies, § 2, na het woord « welzijn », de woorden « van de gemeente waar het register is opgesteld » in te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23quater en projet, ajouter après les mots « règlement d'attribution » les mots « dans les 6 mois de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ».

JUSTIFICATION

La fixation d'un délai est de nature à la fois à rendre efficace la réglementation envisagée et, en outre, à en assurer le contrôle.

N° 5 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23quinquies, § 1^{er} en projet, ajouter un 3^{ème} alinéa rédigé comme suit :

« Le registre prendra effet après mise en vigueur de la présente proposition et adoption du règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Il ne s'appliquera qu'aux nouvelles demandes introduites après l'entrée en vigueur. ».

JUSTIFICATION

Le principe général de non-rétroactivité des lois empêche que le système projeté s'applique à des situations nées avant son empire.

N° 6 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23quinquies, § 2 en projet, insérer après les mots « action sociale » les mots « de la commune dans laquelle le registre a été constitué ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 7 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23quinquies, § 2, de woorden « en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement » te doen vervallen

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 8 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23septies, de woorden « evenveel punten heeft gekregen » te vervangen door de woorden « als equivalent beoordeeld is ».

VERANTWOORDING

Er is geen reden om zich automatisch vast te pinnen op een puntensysteem.

De rekenkunde vat de mensheid niet samen.

Nr. 9 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23octies, § 1, na de woorden « bij aangetekende brief » de woorden « of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is » in te voegen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om de kosten op te drijven en dat los van de verslechterde dienstverlening van de post.

Nr. 10 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23novies, aan het slot van het artikel de volgende zin toe te voegen :

N° 7 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23quinquies, § 2 en projet, supprimer les mots « et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 8 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23septies en projet, remplacer les mots « dont la demande a obtenu le même nombre de points » par les mots « a été jugée équivalente ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de se lier de manière automatique à un système de points.

La mathématique ne résume pas l'humanité.

N° 9 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23octies, § 1^{er} en projet, ajouter après les mots « courrier recommandé » les mots « ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de multiplier les coûts et ce indépendamment de la détérioration de la qualité du service postal.

N° 10 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23novies en projet, ajouter à la fin de l'article la phrase suivante :

« De uitzonderlijke toestand die hierboven beschreven wordt, kan met name vastgesteld worden in een verslag van een maatschappelijk onderzoek dat behoorlijk met redenen omkleed wordt en opgesteld is door een maatschappelijk werker ».

VERANTWOORDING

Het opstellen van een maatschappelijk verslag geeft een objectief beeld van de bestaande toestanden.

Nr. 11 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23decies, § 2, de zin « het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Gelet op het gevaar dat ontgoochelde mensen in beroep gaan, leidt het opschortende effect tot meer huurderving.

Nr. 12 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23decies, § 3, de woorden « de namen van de aanvragers die gekozen werden » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Schending van de wettelijke regels betreffende het rijksregister en de wet op de persoonlijke levenssfeer.

Nr. 13 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23decies, § 3, de woorden « de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt » **te vervangen door de woorden** « de redenering met toepassing van het reglement die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt ».

« La situation exceptionnelle visée ci-avant peut notamment être établie par un rapport d'enquête sociale dûment motivé et établi par un travailleur social ».

JUSTIFICATION

L'établissement d'un rapport social est de nature à objectiver les situations en cause.

N° 11 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23decies, § 2 en projet, supprimer la phrase « le recours de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée ».

JUSTIFICATION

Vu le danger de recours de personnes simplement déçues, le caractère suspensif est de nature à augmenter le chômage locatif.

N° 12 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23decies, § 3 en projet, supprimer les mots « les noms des demandeurs retenus ».

JUSTIFICATION

Violation des règles légales relatives au registre national et à la loi sur le respect de la vie privée.

N° 13 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23decies, § 3 en projet, remplacer les mots « le calcul qui a permis de départager les demandeurs » **par les mots** « le raisonnement en application du règlement qui a permis de départager les demandeurs ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 14 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23decies, § 1 van het artikel te doen vervallen en bijgevolg de nummering § 2 daarna te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het lijkt niet coherent op juridisch vlak om zonder enige evenredigheid het principe van de nietigheid van rechtswege vast te stellen zonder rechterlijke beslissing.

Nr. 15 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23undecies, aan het slot, de woorden « Die beperking is niet van toepassing op de huurwoningen die aan de bewoners worden verkocht. » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 16 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23undecies, aan het slot van het artikel, de volgende voorzin toe te voegen :

« Dat verbod gaat pas in na een termijn van drie jaar, te rekenen vanaf de datum van de juridische operatie die tot een vermindering van het aantal vierkante meters heeft geleid. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 14 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 2

A l'article 23decies en projet, supprimer le § 1^{er} de l'article et, dès lors, supprimer la numérotation § 2 indiquée par la suite.

JUSTIFICATION

Il n'apparaît pas cohérent sur le plan juridique de fixer, sans proportionnalité, le principe de nullité de plein droit sans intervention d'une décision judiciaire.

N° 15 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

A l'article 23undecies en projet, ajouter *in fine* : « Cette restriction ne s'applique pas aux logements locatifs vendus à leurs occupants. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 16 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

A l'article 23undecies en projet, ajouter *in fine* :

« Cette interdiction ne prendra effet qu'après un délai de trois ans à compter de la date de l'opération juridique ayant entraîné une diminution du nombre de mètres carrés. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 17 (van mevr. Céline FREMAULT, mevr. Isabelle EMMERY, de heren Yves de JONGHE d'ARDOYE d'ERP en Alain DAEMS)

Artikel 2

Ontworpen artikel 23undecies te vervangen door :

« Art. 23undecies. – *De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen.* ».

VERANTWOORDING

De Grondregie moet soms samenwerken met de gemeenten of gewestelijke semi-overheidsinstellingen, bijvoorbeeld in het geval van de wijkcontracten. Het gebeurt dat de Grondregie bepaalde goederen uit haar patrimonium verkoopt om ze ter beschikking te stellen van de gemeenten die hun woningenbestand willen uitbreiden.

Die vervreemdingen gebeuren met toepassing van de organieke ordonnantie houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding, de controle d.d. 23 februari 2006 – Titel XI – Vervreemding – artikel 103, § 2.

Nr. 18 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Isabelle EMMERY, mevr. Carla DEJONGHE en mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 23undecies na de woorden « 1 juli 2008 » de woorden « zonder onderbreking gedurende meer dan drie jaar na elkaar » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 17 (de Mme Céline FREMAULT, Mme Isabelle EMMERY, MM. Yves de JONGHE d'ARDOYE d'ERP et Alain DAEMS)

Article 2

Remplacer l'article 23undecies en projet comme suit :

« Art. 23undecies. – *L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet 2008.* ».

JUSTIFICATION

La Régie foncière est parfois amenée à travailler en collaboration avec les communes ou des organismes para-régionaux, par exemple, dans le cadre de contrats de quartier. Ainsi il lui arrive de vendre certains biens de son patrimoine afin de les mettre à disposition de communes qui souhaitent agrandir leur parc de logement.

Ces aliénations sont réalisées en application de l'ordonnance organique portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle du 23 février 2006 – Titre XI – l'aliénation – article 103, § 2.

N° 18 (de M. Alain DAEMS, Mmes Isabelle EMMERY, Carla DEJONGHE et Céline FREMAULT)

Article 2

A l'article 23undecies en projet, ajouter après les mots « 1^{er} juillet 2008 » les mots « sans interruption durant plus de trois années consécutives ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

