

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2011-2012

29 MEI 2012

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
28 januari 2010 houdende organisatie van de
stedelijke herwaardering en de Brusselse
Huisvestingscode en betreffende de
regelgeving voor de woningen die gebouwd of
gerenoveerd worden in het kader van de
wijkcontracten**

(ingediend door de heren Alain MARON (F),
Mohamed DAÏF (F), Bertin MAMPAKA
MANKAMBA (F), mevrouw Carla DEJONGHE (N),
mevrouw Bianca DEBAETS (N) en mevrouw Elke
VAN den BRANDT (N))

Toelichting

Doelstelling van de tekst

Deze ordonnantie streeft voornamelijk naar een verbetering en vereenvoudiging van de bepalingen betreffende de verhuring van alle woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten. Het is de bedoeling om de bepalingen van de ordonnantie op de stedelijke herwaardering van 28 januari 2010 en de uitvoeringsbesluiten ervan toe te passen op alle woningen die tot stand gebracht worden in het kader van de wijkcontracten, met inbegrip van de woningen die tot nu toe vielen onder de ordonnantie van 7 oktober 1993 op de stedelijke herwaardering en de uitvoeringsbesluiten ervan. Die ordonnantie is niet opgeheven. Het idee bestaat er dus in om alle woningen die onder het wijkcontractenbeleid vallen op dezelfde manier te behandelen: één enkele tekst, één enkel beleid, één enkele algemene logica.

Concreet gezien schaft het voorstel van ordonnantie het principe van een dubbel stelsel af, vooral wat betreft de berekeningswijze van de huurprijzen, de toegangsvoorwaarden (inkomensmaxima) en de toegangsprocedures (wijzen van toewijzing, bijhouden van een centraal register). De doelstelling is een administratieve vereenvoudiging, alsook een verbetering van de zichtbaarheid en de coherentie van het bedoelde beleid, ten voordele van de uiteindelijke doelgroepen (kandidaat-huurders, toekomstige huurders van de woningen), alsook van de gemeentebesturen die de subsidie krijgen.

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

29 MAI 2012

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du 28 janvier 2010
organique de la revitalisation urbaine et le Code
bruxellois du Logement et relative à la
réglementation des logements construits ou
rénovés dans le cadre des contrats de quartier**

(déposée par MM. Alain MARON (F), Mohamed
DAÏF (F), Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F),
Mmes Carla DEJONGHE (N), Bianca DEBAETS (N)
et Elke VAN den BRANDT (N))

Développements

L'objectif du texte

La présente ordonnance vise, pour l'essentiel, à améliorer et simplifier les dispositions relatives à la mise en location de tous les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier. Il s'agit de faire appliquer les éléments prévus par l'ordonnance sur la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010 et ses arrêtés à l'ensemble des logements « contrats de quartier », y compris ceux relevant jusqu'à présent de l'ordonnance sur la revitalisation urbaine du 7 octobre 1993 et ses arrêtés, qui n'a pas été abrogée. L'idée est donc de loger à la même enseigne l'ensemble des logements relevant de la politique des contrats de quartier : un seul texte, une seule politique, une seule logique globale.

Concrètement, la proposition d'ordonnance supprime le principe d'un double régime, concernant surtout les modalités de calcul des loyers, ainsi que les conditions (plafonds de revenus) et procédures d'accès (modalités d'attribution, tenue d'un registre centralisé). L'objectif est une simplification administrative, ainsi qu'une amélioration de la lisibilité et de la cohérence de la politique visée, au profit des utilisateurs finaux (candidats locataires, ainsi que futurs locataires des logements), comme des administrations communales bénéficiaires de la subvention.

De ordonnantie van 28 januari 2010 en de huisvesting

In vergelijking met de ordonnantie van 7 oktober 1993 over hetzelfde onderwerp, heeft de ordonnantie van 28 januari 2010 op de stedelijke herwaardering enkele belangrijke preciseringen en wijzigingen aangebracht met betrekking tot de aspecten betreffende de regelgeving voor de woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten.

Elke woning die gebouwd of gerenoveerd wordt in het kader van een wijkcontract en die door een gemeente zelf of via haar grondregie te huur wordt aangeboden, wordt aldus noodzakelijkerwijze beschouwd als een « met sociale woning gelijkgestelde woning » (artikel 3, § 3, 1° en 3° van de ordonnantie van 28 januari 2010). Dat houdt in dat de openbare instanties die zulke woningen verhuren verplicht zijn om de toewijzingsvoorwaarden bedoeld in de ordonnantie en in het uitvoeringsbesluit ervan¹ (artikel 2, 6° van dezelfde ordonnantie) strikt na te leven.

Het besluit wijzigt bovendien de berekeningswijze van de huurprijs van die woningen in vergelijking met de vroegere regelgeving. Die evolutie garandeert een huurprijs die haalbaar is met de inkomens van de doelgroep, wat voorheen niet altijd het geval was².

De ordonnantie van 28 januari 2010 schaft voor de gemeenten voorts de verplichting af om een specifiek register bij te houden voor elk wijkcontract, in het kader van de toewijzing van de huurwoningen. Zo regelen de artikel 23bis tot 23decies van de Brusselse Huisvestingscode – die de minimumregels bevatten inzake toewijzing van woningen van de overheid – enkel de kwestie van de registratie van de aanvragen.³ Die voorzien onder andere in de verplichting voor de gemeenten om te beschikken over een gemeentelijk reglement voor de toewijzing van haar woningen, waarin de procedures en de criteria expliciet beschreven worden. Het hoofdcriterium is de chronologische orde van inschrijving van de aanvragen.

¹ Besluit van 27 mei 2010 houdende uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering. Onder deze voorwaarden: een inkomensplafond voor de huurders dat niet hoger mag zijn dan 20 % van het plafond dat voor sociale woningen van toepassing is.

² In het kader van het vorige stelsel, worden sommige woningen die « met sociale woningen gelijkgesteld » zijn de facto te huur aangeboden tegen prijzen die ze ontoegankelijk maken voor de doelgroep (dat zijn mensen waarvan het inkomen niet hoger is dan het inkomen voor de sociale woningen verhoogd met 20 %).

³ Ingevoerd door de ordonnantie van 19 december 2008 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.

L'ordonnance du 28 janvier 2010 et le logement

Par rapport à l'ordonnance du 7 octobre 1993 portant sur le même sujet, l'ordonnance du 28 janvier 2010 sur la revitalisation urbaine a apporté plusieurs précisions et modifications importantes sur les aspects relatifs à la réglementation des logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier.

Ainsi, tout logement construit ou rénové dans le cadre d'un contrat de quartier et mis en location par une commune elle-même ou à travers sa régie foncière est nécessairement considéré comme un logement « assimilé au logement social » (article 3, § 3, 1° et 3° de l'ordonnance du 28 janvier 2010), ce qui implique le strict respect par les bailleurs publics des conditions d'attribution prévues dans l'ordonnance, ainsi que dans son arrêté d'exécution¹ (article 2, 6°, de la même ordonnance).

L'arrêté prévoit en outre une modification du mode de calcul du loyer de ces logements par rapport à la réglementation antérieure. Cette évolution garantit un niveau de loyer compatible avec les revenus du public ciblé, ce qui n'était pas toujours le cas auparavant².

Par ailleurs, l'ordonnance du 28 janvier 2010 supprime, dans le chef des communes, l'obligation de tenir un registre spécifique pour chaque contrat de quartier, pour l'attribution en location des logements. Ainsi, les articles 23bis à 23decies du Code bruxellois du Logement – qui comportent les règles minimales en matière d'attribution de logements publics³ – règlent seuls la question de l'enregistrement des demandes. Ils prévoient, entre autres choses, l'obligation pour la commune de disposer d'un règlement communal d'attribution de ses logements, qui explicite les procédures et les critères, le critère principal étant l'ordre chronologique d'inscription des demandes.

¹ Arrêté du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine. Parmi ces conditions: un plafond de revenus pour les locataires qui ne peut être supérieur de plus de vingt pour cent à celui en vigueur dans le logement social.

² Dans le cadre du régime antérieur, certains logements « assimilés au logement social » sont de fait mis en location à des tarifs qui les rendent inaccessibles au public visé (c'est-à-dire aux personnes dont les revenus n'excèdent pas les plafonds du logement social majorés de vingt pour cent).

³ Introduits par l'ordonnance du 19 décembre 2008 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.

Het problematisch naast elkaar bestaan van twee stelsels, die respectievelijk voortkomen uit de vroegere en de nieuwe ordonnantie

De Regering wilde in het begin dat de nieuwe ordonnantie enkel de vroegere ordonnantie zou wijzigen en had daartoe een voorontwerp opgesteld. De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft in haar advies over dat voorontwerp aanbevolen om eerder een volledig nieuwe ordonnantie op te stellen, die de vroegere ordonnantie vervangt. De Regering heeft die aanbeveling gevolgd en haar ontwerp in die zin gewijzigd. Zodoende, is de ordonnantie van 28 januari 2010 gewoon in de plaats gekomen van de ordonnantie van 7 oktober 1993.

De ordonnantie van 28 januari 2010 heft de ordonnantie van 1993 echter niet op. Die blijft dus geldig voor alle wijkcontracten die onder haar regeling gestart zijn, te weten de contracten die tot en met inbegrip van het jaar 2010 gestart zijn.⁴ De tekst van 2010 is trouwens zeer duidelijk over dat punt, aangezien artikel 20 van die tekst het volgende bepaalt: « *de programma's tot herwaardering van de wijken die werden goedgekeurd in toepassing van de organieke ordonnantie van 7 oktober 1993 tot herwaardering van de wijken, worden verder geregeld door deze ordonnantie en het uitvoeringsbesluit ervan. Dat geldt ook voor de rechten en plichten die voortvloeien uit die programma's of overeenkomsten die zijn gesloten in dat kader (...)* ». Door de vorige tekst niet op te heffen, wilde men vooral een soort van « administratieve bestendigheid » garanderen voor de acties die gevoerd worden onder het stelsel van de ordonnantie van 1993 en een rechtvacuüm voorkomen.

Voor de aspecten betreffende de in het kader van de wijkcontracten gebouwde of gerenoveerde woningen bestaan er dus in feite twee stelsels. Het gaat, enerzijds, over de woningen « ordonnantie 1993 » (programma's van wijkcontracten goedgekeurd tot 31 januari 2010) en, anderzijds, over de woningen « ordonnantie 2010 » (programma's van wijkcontracten goedgekeurd vanaf 1 februari 2010). Die stelsels verschillen op meerdere essentiële aspecten, die hierboven al uiteengezet zijn : al dan niet specifiek register per wijkcontract, berekeningswijze van de huurprijs, maximumbedragen voor de huurders...

Er zij op gewezen dat men in de komende jaren nieuwe woningen zal blijven bouwen onder het stelsel « ordonnantie 1993 ». De laatste wijkcontracten die onder dat stelsel worden opgestart, zullen immers lopen tot 2014.

⁴ Er wordt echter voorzien in een uitzondering voor de "handelingen ter bevordering van de maatschappelijke en economische herwaardering op lokaal niveau, voornamelijk door de inwoners aan te moedigen om aan activiteiten deel te nemen, ook in het kader van programma's voor socio-professionele inschakeling, waarbij regelingen van positieve discriminatie toegepast worden," die gestart zijn in het kader van de ordonnantie van 1993: daarvoor kan een subsidie toegekend worden bedoeld in het stelsel van de nieuwe ordonnantie (art. 20, 2de lid).

La coexistence problématique de deux régimes, respectivement issus de l'ancienne et de la nouvelle ordonnance

Le Gouvernement entendait au départ que la nouvelle ordonnance modifie simplement l'ancienne et avait rédigé un avant-projet pour ce faire. La section de législation du Conseil d'Etat, dans son avis sur ce dernier, a recommandé d'adopter plutôt une toute nouvelle ordonnance, remplaçant l'ancienne. Le Gouvernement a suivi cette recommandation et modifié son projet en ce sens. C'est ainsi que l'ordonnance du 28 janvier 2010 a remplacé purement et simplement l'ordonnance du 7 octobre 1993.

Cependant, l'ordonnance du 28 janvier 2010 n'abroge pas celle de 1993 qui reste donc valable pour tous les contrats de quartier initiés sous son empire, c'est à dire ceux lancés jusqu'en 2010 inclus.⁴ Le texte de 2010 est d'ailleurs tout à fait explicite sur ce point, puisqu'il précise en son article 20, que : « *les programmes de revitalisation des quartiers approuvés en application de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers demeurent régis par cette ordonnance et son arrêté d'exécution. Il en va de même des droits et obligations nés de ces programmes ou des conventions conclues dans ce cadre (...)* ». Il s'agissait surtout, en n'abrogeant pas le texte précédent, de garantir une sorte de « pérennité administrative » au niveau des actions menées sous l'égide de l'ordonnance de 1993 et d'éviter un vide juridique.

Concernant les aspects relatifs aux logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier, il existe donc de fait deux régimes. Il s'agit, d'une part, des logements « ordonnance de 1993 » (programmes de contrats de quartier approuvés jusqu'au 31 janvier 2010) et, d'autre part, des logements « ordonnance de 2010 » (programmes de contrats de quartier approuvés à partir du 1^{er} février 2010). Ces régimes diffèrent sur plusieurs aspects essentiels exposés précédemment : registre spécifique par contrat de quartier ou non, mode de calcul du loyer, montants maximums des locataires...

Il est à noter que de nouveaux logements continueront à être produits dans les années à venir sous le régime « ordonnance de 1993 ». Les derniers contrats de quartier initiés sous ce régime perdureront en effet jusqu'en 2014.

⁴ Une exception est néanmoins prévue pour les « actions visant à favoriser la revitalisation sociale et économique au niveau local, notamment par l'incitation à la participation des habitants à des activités, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, mettant en oeuvre des mécanismes de discrimination positive » initiées dans le cadre de l'ordonnance de 1993 : elles peuvent bénéficier d'une subvention prévue par le régime de la nouvelle ordonnance (art. 20, al. 2).

Als de wetgeving niet wordt gewijzigd, zullen de twee stelsels bovendien voor altijd naast elkaar blijven bestaan. Dat zorgt evenwel voor administratieve rompslomp voor de gemeenten, een onoverzichtelijk geheel van maatregelen en problemen om het gewestelijk toezicht uit te oefenen. Verontrustender is nog dat een en ander leidt tot een verschil in behandeling, dat moeilijk verantwoord kan worden, voor de eindbegunstigden (de huurders en kandidaat-huurders van de verschillende woningen). Hoe kan immers worden verantwoord dat twee afzonderlijke stelsels voor woningen, die in feite onder hetzelfde beleid vallen, te weten dat van de wijkcontracten, voor onbepaalde duur naast elkaar blijven bestaan?

Deze ordonnantie strekt ertoe, specifiek voor de woningen die in het kader van de wijkcontracten worden gebouwd of gerenoveerd, het oude stelsel af te schaffen door het stelsel van de nieuwe ordonnantie toe te passen op de woningen die in het kader van de ordonnantie van 1993 gebouwd of gerenoveerd worden, zonder evenwel de voorwaarden van de lopende huurovereenkomsten voor die woningen te wijzigen. De ordonnantie strekt er bijgevolg toe een en ander administratief te vereenvoudigen, het overheidsbeleid te verduidelijken en tegelijk te zorgen voor een gelijke behandeling tussen de kandidaat-huurders en de huurders van de woningen in kwestie.

Voorts bestaat er een ruim politiek akkoord over de verschillende aspecten van de ordonnantie van 2010, aangezien die ordonnantie met een uitgesproken meerderheid werd aangenomen. Men is het er algemeen over eens dat de nieuwe ordonnantie de vorige verbetert. Wat de huisvesting betreft, zijn de regels duidelijker en nauwkeuriger en voorts niet in strijd met andere beleidsmaatregelen om de toegang tot huisvesting te bevorderen (zoals de SVK's). Het lijkt dus relevant om die betere voorwaarden uit te breiden tot alle woningen die in het kader van de wijkcontracten worden gebouwd of gerenoveerd, met inbegrip van die welke onder de ordonnantie van 1993 vallen.

Grijze zones wegwerken

Deze ordonnantie strekt er voorts toe de bepalingen van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 28 januari 2010 enerzijds en de artikelen 23*bis* tot 23*decies* van de Huisvestingscode anderzijds op elkaar af te stemmen. Het is voornamelijk de bedoeling om transparantie tot stand te brengen bij de toewijzing van de huurwoningen en de criteria voor alle types woningen die in het kader van de wijkcontracten worden tot stand gebracht in acht te nemen, ook al delegeert de gemeente het beheer van de in het kader van de wijkcontracten tot stand gebrachte woningen aan een externe operator, zoals een sociaal verhuurkantoor.

Sans modification de la législation, les deux régimes sont de plus appelés à coexister indéfiniment. Or, cette coexistence engendre une complexité administrative pour les communes, un manque de lisibilité globale des mesures et une difficulté à assurer la tutelle régionale. De manière plus préoccupante encore, elle engendre une différence de traitement difficilement justifiable pour les bénéficiaires finaux (les locataires et candidats locataires des différents logements). Comment en effet justifier la coexistence à durée indéterminée de deux régimes distincts pour des logements en fait couverts par la même politique, celle des contrats de quartier?

La présente ordonnance vise, en ce qui concerne spécifiquement les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier, à faire disparaître le régime ancien en appliquant le régime de la nouvelle ordonnance aux logements construits ou rénovés dans le cadre de l'ordonnance de 1993, sans toutefois modifier les conditions de location des baux en cours desdits logements. Il s'agit donc de gagner en simplification administrative et en lisibilité de l'action publique, tout en assurant une égalité de traitement entre les candidats locataires et entre les locataires des logements en question.

Par ailleurs, les différents aspects de l'ordonnance de 2010 ont fait l'objet d'un large accord politique, cette ordonnance ayant été votée à une nette majorité. Il est communément admis que la nouvelle ordonnance améliore l'antérieure concernant le logement, notamment parce que les modalités sont plus claires et précises et que, par ailleurs, elles sont cohérentes avec des dispositions prévues dans d'autres politiques d'accès au logement (comme les AIS). Il semble donc naturellement pertinent d'étendre ces meilleures conditions à tous les logements « contrats de quartier », y compris ceux qui relèvent de l'ordonnance de 1993.

Supprimer des zones de flou

La présente ordonnance vise par ailleurs à rendre parfaitement compatibles les dispositions prévues, d'une part, par l'ordonnance sur la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010 et, d'autre part, par les articles 23*bis* à 23*decies* du Code du Logement. Il s'agit essentiellement de s'assurer de la transparence dans les attributions en location et du respect des critères pour tous les types de logements produits via les contrats de quartier. Et ce même si la commune délègue à un opérateur externe, comme une agence immobilière sociale, la gestion des logements produits via les contrats de quartier.

Daartoe regelt deze ordonnantie de machtiging, door de openbare vastgoedoperator, aan een derde wat betreft het te huur stellen van zijn woningen (artikel 4) en breidt ze het begrip aantal huurwoningen van een openbare vastgoedoperator uit tot de woningen waarover die operator beschikt als erfpachter of opstalhouder, zodat beter rekening kan worden gehouden met de mogelijkheden die geboden worden door artikel 3, § 3, 3° van de ordonnantie van 28 januari 2010 (artikelen 5 tot 7).

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel voegt een definitie toe aan de lijst van de definities in artikel 2 van de gewijzigde organieke ordonnantie. Het betreft de definitie van de Brusselse Huisvestingscode. Het is de bedoeling om de lezer in staat te stellen die tekst gemakkelijk te herkennen en terug te vinden.

Artikel 3

Dit artikel strekt ertoe de verplichtingen voor de begunstigden van gewestelijke subsidies aan te vullen zoals in de toelichting staat.

- 1) De eerste paragraaf betreft de woning die gelijkgesteld wordt met de sociale woning die in het kader van de wijkcontract gebouwd of gerenoveerd wordt en waarvoor gewestelijke subsidies worden verleend.

Het artikel herinnert eraan dat de begunstigde van de subsidie de regels voor de toewijzing, de berekening van de huur, de gebruiksduur en het beheerstoezicht die zullen worden vastgesteld door de Regering, moet naleven.

Het gebeurt, althans in het kader van de verrichtingen bedoeld in artikel 3, § 3, 1° (deel 1) dat de begunstigde van de subsidie (bijvoorbeeld een gemeente) een derde (bijvoorbeeld een SVK) belast met het beheer van het verhuren van de betrokken woningen. In dat geval, waarborgt de begunstigde dat de derde de in het eerste lid bedoelde verplichtingen nakomt.

C'est à cet effet que cette ordonnance encadre la délégation à un tiers, par l'opérateur immobilier public, des opérations de mise en location de ses logements (article 4), et qu'elle étend la notion de parc de logement locatif d'un opérateur immobilier public aux logements dont cet opérateur dispose comme emphytéote ou superficière, de manière à mieux prendre en compte les possibilités ouvertes par l'article 3, § 3, 3°, de l'ordonnance du 28 janvier 2010 (articles 5 à 7).

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

Cet article ajoute une définition à la liste de définitions figurant à l'article 2 de l'ordonnance organique modifiée. Il s'agit de la définition du Code bruxellois du Logement. Le but est de permettre au lecteur d'identifier et de retrouver aisément ce texte.

Article 3

Cet article vise à compléter les obligations pesant sur les bénéficiaires de subventions régionales dans le sens indiqué dans les développements.

- 1) Le premier paragraphe concerne le logement assimilé au logement social construit ou rénové dans le cadre des contrats de quartier et faisant l'objet de la subvention régionale ad hoc.

Il rappelle que le bénéficiaire de la subvention doit respecter les règles d'attribution, de calcul de loyer, de durée d'occupation, ainsi que de tutelle de gestion, qui seront arrêtées par le Gouvernement.

Il arrive, à tout le moins dans le cadre des opérations visées à l'article 3, § 3, 1° (volet 1), que le bénéficiaire de la subvention (une commune par exemple) charge un tiers (une AIS par exemple) de gérer la location des logements concernés. Dans cette hypothèse, le bénéficiaire est le garant du respect par ce tiers des obligations visées au premier alinéa.

Het laatste lid van de eerste paragraaf herinnert eraan dat de woningen die in het kader van de wijkcontracten gebouwd of gerenoveerd worden, niet ontsnappen aan de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode die voorwaarden stellen voor de toewijzing van de huurwoningen van de openbare vastgoedoperatoren (cf. gedr. st. A-493/2, g.z. 2008/2009, blz. 8). Het gaat echter verder door te bepalen dat, wat betreft de woning gelijkgesteld met de sociale woning gebouwd of gerenoveerd werd in het kader van de wijkcontracten (art. 3, § 3, 1° en 3°), de begunstigden (art. 2, 14°) die bedoeld worden in de definitie van dat type woning (art. 2, 6°), te weten de publiekrechtelijke rechtspersonen (gemeenten, OCMW's, Woningfonds en ION's) en de SVK's, die toewijzingsregels van de Brusselse Huisvestingscode eveneens zullen moeten naleven. (Een dergelijke uitbreiding is al ingevoerd bij artikel 34, 1°, c), van het besluit van 27 mei 2010 van de Regering tot uitvoering van de organieke ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering).

Men mag niet vergeten dat andere woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten mogelijk van rechtswege onderworpen worden aan de artikelen 23ter tot 23decies van de Brusselse Huisvestingscode, ook al herinnert de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering daar niet aan. Sommige conventionele woningen (artikelen 2, 7° en 3, § 3, 2° van de organieke ordonnantie van 28 januari 2010 en de artikelen 2, 7°, en 4, 2°, van de organieke ordonnantie van 7 oktober 1993) zouden daar ook onder kunnen vallen als zij voldoen aan de criteria in dat hoofdstuk van de Brusselse Huisvestingscode, in het bijzonder in de artikelen 23bis tot 23quinquies. Hetzelfde geldt voor de woningen die tot stand gekomen zijn in het kader van de wijkcontracten en die gelijkgesteld worden met sociale woningen die verhuurd zouden worden door openbare vastgoedoperatoren zonder dat die om enige reden « begunstigden » (in de zin van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering) zouden zijn in het kader van dat wijkcontract.

Verwacht wordt echter dat die gevallen in de praktijk zeer zelden zullen voorkomen.

- 2) De tweede paragraaf heeft betrekking op de conventionele woningen aangeboden door openbare of private investeerders met toepassing van artikel 3, § 3, 2°, van de ordonnantie van 28 januari 2010. Voor die woningen, machtigt de definitie uit artikel 2, 7° de Regering om bepaalde regels vast te stellen. De begunstigde van de subsidie zal die regels moeten naleven, maar zal ook, op het moment van de « terbeschikkingstelling », te weten het sluiten van de bijhorende overeenkomst met een investeerder, een referentie naar die regels moeten opnemen in de

Le dernier alinéa du premier paragraphe rappelle que les logements rénovés ou construits dans le cadre des contrats de quartier n'échappent pas aux dispositions du Code bruxellois du Logement qui encadrent l'attribution en location des logements appartenant aux opérateurs immobiliers publics (cf. *Doc parl. A-493/2, s.o. 2008/2009, p. 8*). Il va toutefois plus loin en prévoyant que, pour le logement assimilé au logement social produit dans le cadre des contrats de quartier (art. 3, § 3, 1° et 3°), les bénéficiaires (art. 2, 14°) qui sont visés dans la définition de ce type de logement (art. 2, 6°), soit les personnes morales de droit public (communes, CPAS, Fonds du logement et OIP) et les AIS, devront également respecter ces règles d'attribution du Code bruxellois du Logement. (Un tel élargissement a déjà été réalisé par l'article 34, 1°, c), de l'arrêté du 27 mai 2010 du Gouvernement portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine.)

On sera attentif au fait que d'autres logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier sont susceptibles d'être soumis de plein droit aux articles 23ter à 23decies du Code bruxellois du Logement et cela même si l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine ne le rappelle pas. En effet, certains logements conventionnés (articles 2, 7°, et 3, § 3, 2°, de l'ordonnance organique du 28 janvier 2010 et articles 2, 7°, et 4, 2°, de l'ordonnance organique du 7 octobre 1993) pourraient également y être soumis s'ils satisfont aux différents critères figurant dans ce chapitre du Code bruxellois du Logement et, plus précisément, aux articles 23bis à 23quinquies. De même pour des « logements contrats de quartier » assimilés au logement social qui seraient mis en location par des opérateurs immobiliers publics sans que ceux-ci soient, pour un motif quelconque, « bénéficiaires » (au sens de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine) dans le cadre de ce contrat de quartier.

On s'attend toutefois à ce que ces hypothèses soient très minoritaires dans la pratique.

- 2) Le deuxième paragraphe concerne les logements conventionnés produits par des investisseurs publics ou privés par application de l'article 3, § 3, 2°, de l'ordonnance du 28 janvier 2010. Pour ces logements, la définition figurant à l'article 2, 7°, habilite le Gouvernement à arrêter certaines règles. Le bénéficiaire de la subvention devra respecter ces règles, mais aussi, au moment de la « mise à disposition », c'est-à-dire de la passation de la convention s'y rapportant avec un investisseur, faire figurer une référence à ces règles dans la convention afin de lever

overeenkomst om alle mogelijke verwarring over de toepasbaarheid van die verplichtingen op de investeerder te voorkomen.

- 3) De derde paragraaf bevat een bepaling die reeds in het huidige artikel 16 van de ordonnantie van 28 januari 2010 staat en op alle soorten woningen betrekking heeft.

Artikel 4

Dit artikel zorgt ervoor dat alle woningen die onder de operaties vallen als bedoeld in artikel 4, 1° en 3° van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken en die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van wijkcontracten die volgens het stelsel van die ordonnantie van 7 oktober 1993 goedgekeurd zijn, onderworpen worden aan dezelfde regels (toegangsvoorwaarden, regels voor toewijzing, berekening van de huurprijs, gebruiksduur en beheerstoezicht) als voor de woningen die met sociale woningen gelijkgesteld worden en die onder de ordonnantie van 28 januari 2010 vallen.

Zoals gepreciseerd, vallen de huurovereenkomsten van vóór 1 januari 2013 niet onder de bepaling, net zomin als de verlenging van die huurovereenkomsten.

Aangezien die woningen dienden opgenomen te worden in een register van kandidaat-huurders (artikel 12, § 1, 2°, van de ordonnantie van 7 oktober 1993), moet dat register « wijkcontract » opgenomen worden in het enige register van de verhuurder als bedoeld in artikel 23*quinquies* van de Brusselse Huisvestingscode wanneer die bepaling op die verhuurder van toepassing is.

De registers worden samengevoegd met naleving van de chronologische volgorde van ontvangst van de inschrijvingsaanvragen. Na de samenvoeging, sorteren de registers « wijkcontracten » geen effect meer. De mensen wier aanvragen daarin stonden worden per brief (bij voorkeur aangetekend) op de hoogte gebracht van die verandering.

Sinds de inwerkingtreding, op 28 juli 2009, van de artikelen 23*bis* tot 23*decies* van de Brusselse Huisvestingscode, moest een aantal woningen « wijkcontracten » die niet vielen onder artikel 12, § 1, 2°, van de ordonnantie van 7 oktober 1993, toch opgenomen worden in de regelgeving voor de toewijzing van huurwoningen als bedoeld in de bovenvermelde artikelen 23*bis* tot 23*decies* (zie hoger, commentaar bij artikel 2). De overgang geregeld in het becommentarieerde artikel heeft geen betrekking op die woningen aangezien die niet het voorwerp uitmaakten van registers « wijkcontracten ».

toute équivoque éventuelle quant à l'applicabilité de ces obligations à l'investisseur.

- 3) Le troisième paragraphe reprend une disposition qui figure déjà dans l'actuel article 16 de l'ordonnance du 28 janvier 2010 et qui concerne, elle, tous les types de logements.

Article 4

Cet article fait en sorte que tous les logements concernés par les opérations visées à l'article 4, 1° et 3°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers et construits ou réhabilités dans le cadre de contrats de quartier approuvés selon le régime de cette ordonnance du 7 octobre 1993 soient soumis aux mêmes règles (conditions d'accès, règles d'attribution, de calcul de loyer, de durée d'occupation, ainsi que de tutelle de gestion) que les logements assimilés au logement social qui relèvent de l'ordonnance du 28 janvier 2010.

Comme précisé, les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2013 ne seront pas affectés par cette disposition, de même que les prorogations de ces baux.

Comme ces logements devaient faire l'objet d'un registre des candidats locataires (article 12, § 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993), ce « registre contrat de quartier » doit être intégré dans le registre unique du bailleur prévu à l'article 23*quinquies* du Code bruxellois du Logement lorsque ce bailleur est soumis à cette disposition.

Il est procédé à la fusion des registres en respectant l'ordre chronologique de réception des demandes d'inscription. Lorsque la fusion est intervenue, les « registres contrats de quartier » perdent tout effet. Les personnes dont les demandes y figuraient sont averties par courrier (recommandé, de préférence) de ce changement.

Depuis l'entrée en vigueur, le 28 juillet 2009, des articles 23*bis* à 23*decies* du Code bruxellois du Logement, un certain nombre de « logements contrats de quartier » qui n'étaient pas soumis à l'article 12, § 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 devaient néanmoins être intégrés dans le dispositif d'attribution en location énoncé aux articles 23*bis* à 23*decies* susmentionnés (voir plus haut, commentaire de l'article 2). La transition organisée dans l'article commenté ici ne concerne pas ces logements puisque ceux-ci ne faisaient pas l'objet de « registres contrats de quartier ».

De bepaling stelt overigens dat de openbare vastgoedoperatoren (in de zin van de Brusselse Huisvestingscode) die in het bezit zijn (als eigendom, erfpacht of opstal) van woningen die gelijkgesteld zijn met sociale woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van een wijkcontract en die onderworpen waren aan de artikelen 23*bis* tot 23*decies* van de Brusselse Huisvestingscode, hun reglement van toewijzing (bedoeld in artikel 23*quater* van de Code) zullen moeten aanpassen aan de bijkomende regels voor de toewijzing opgelegd door de Regering krachtens artikel 16, § 1 (nieuw) van de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering. De regels bevatten onder andere een prioritaire toegang voor de gerenoveerde of heropgebouwde woningen voor de voormalige bewoners.

Dit artikel bevat dezelfde bepaling voor de overeenkomsten voor het « ter beschikking te stellen van overheids- of privé-investeerders » als gevolg van de toepassing van artikel 4, 2° van de ordonnantie van 7 oktober 1993. De overeenkomsten gesloten na 1 januari 2013 worden onderworpen aan nieuwe voorwaarden vastgesteld door de Regering met toepassing van die laatste ordonnantie.

Artikel 5

Deze wijziging strekt ertoe rekening te houden met een interessante evolutie van het beheer door bepaalde gemeenten van hun woningenbestand. Bepaalde gemeenten hebben het beheer en de verhuring van hun hele of van een deel van hun woningenbestand toevertrouwd of overwogen die toe te vertrouwen aan een SVK opgericht op gemeentelijk initiatief. Dat kantoor treedt dan op als grondregie en niet noodzakelijk in het kader van de artikelen 88 tot 96 van de Brusselse Huisvestingscode.

Wanneer een openbare vastgoedoperator aan een derde (ook aan een SVK), en buiten de artikelen 88 tot 96 van de Brusselse Huisvestingscode om, het beheer (onderhoud, renovatie enzovoort) en de verhuring toevertrouwt van alle of een deel van de woningen waarvan hij eigenaar is (erfpacht of opstal), is het niet wenselijk dat hij ontsnapt aan de regelgeving voor de toewijzing van huurwoningen als bedoeld in de artikelen 23*bis* tot 23*decies* van de Brusselse Huisvestingscode.

In het openbaar belang, moet het merendeel van die bepalingen echter onmiddellijk door die derde uitgevoerd kunnen worden, onder de verantwoordelijkheid van de openbare vastgoedoperator. Op die manier worden de verschillende functies – waaronder de registratie van de aanvragen en de keuze van de huurders – gecentraliseerd bij die derde. Bepaalde verplichtingen kunnen niet gedelegeerd worden: het opstellen van een toewijzingsreglement, de behandeling van de beroepen tegen de toewijzingsbeslissingen en de verplichting voor de openbare vastgoedoperator om het volume van zijn woningenbestand constant te houden.

Par ailleurs, la disposition prévoit que les opérateurs publics immobiliers (au sens du Code bruxellois du Logement) qui possèdent (en propriété, emphytéose ou superficie) des logements assimilés au logement social créés ou rénovés dans le cadre d'un contrat de quartier et qui se trouvaient soumis aux articles 23*bis* à 23*decies* du Code bruxellois du Logement devront adapter leur règlement d'attribution (prévu à l'article 23*quater* du Code) aux règles d'attribution supplémentaires prévues par le Gouvernement en vertu de l'article 16, § 1^{er}, nouveau, de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine. Parmi ces règles figurera une priorité d'accès aux logements réhabilités ou reconstruits à l'égard de leurs anciens occupants.

Cet article procède ensuite de même à l'égard des conventions de « mise à disposition d'investisseurs publics ou privés » résultant de l'application de l'article 4, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993. Les conventions conclues à partir du 1^{er} janvier 2013 seront soumises aux nouvelles conditions arrêtées par le Gouvernement en exécution de cette dernière ordonnance.

Article 5

Cette modification vise à prendre en compte et à encadrer une évolution intéressante de la gestion par certaines communes de leur parc de logements. Certaines communes ont confié ou envisagent de confier la gestion et la mise en location de tout ou partie de leur parc de logements à une AIS d'initiative communale. Celle-ci agit alors comme régie foncière, et pas nécessairement dans le cadre dressé par les articles 88 à 96 du Code bruxellois du Logement.

Lorsqu'un opérateur immobilier public confie à un tiers – fût-il une AIS – la gestion (entretien, rénovation, etc.) et la mise en location hors articles 88 à 96 du Code bruxellois du Logement de tout ou partie des logements dont il est propriétaire, superficière ou emphytéote, il n'est pas souhaitable qu'il échappe au dispositif d'attribution en location prévu par les articles 23*bis* à 23*decies* du Code bruxellois du Logement.

Par contre, dans l'intérêt du public, l'essentiel des obligations de ce dispositif doivent pouvoir être supportées directement par ce tiers, sous la responsabilité de l'opérateur immobilier public. De cette manière, les différentes fonctions – parmi lesquelles l'enregistrement des demandes et le choix des locataires – sont centralisées auprès de ce tiers. Les obligations qui ne peuvent être déléguées sont : la confection d'un règlement d'attribution, le traitement des recours contre les décisions d'attribution et l'obligation dans le chef de l'opérateur immobilier public de maintenir constant le volume de son parc de logements.

Er wordt op gewezen dat het register dat door de derde aangevuld moet worden het register van de openbare vastgoedoperator is. De delegatie moet immers het principe van één enkel register per openbare vastgoedoperator naleven (art. 23 *quinquies*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode). In dat verband zou de ontwikkeling van een aangepaste informaticatool wenselijk zijn.

Artikelen 6 tot 8

De artikel 23ter tot 23quinquies van de Brusselse Huisvestingscode zijn op dit ogenblik enkel van toepassing op de huurwoningen die eigendom zijn van de overheidsoperatoren. Artikel 3, § 3, 3° van de organieke ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering voert evenwel de mogelijk in dat openbare vastgoedoperatoren over een opstal- of erfpachtrecht beschikken op woningen in het kader van wijkcontracten die gelijkgesteld zijn met sociale woningen. Het is wenselijk dat die woningen ook onderworpen worden aan de artikelen 23bis tot 23decies van de Brusselse Huisvestingscode.

Inwerkingtreding

Bij ontstentenis van een bepaling over de inwerkingtreding, zullen de bepalingen van kracht worden op de tiende dag na de bekendmaking van de ordonnantie in het Belgisch Staatsblad, overeenkomstig artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen.

De gemeenten en OCMW's zullen onverwijld moeten zorgen voor de overdracht van hun « woningen in het kader van de wijkcontracten » van het stelsel van de ordonnantie van 7 oktober 1993 naar het stelsel van de ordonnantie van 28 januari 2010.

Dat houdt op zijn minst het volgende in :

- de eventuele aanpassing van hun reglement als bedoeld in artikel 23quater van de Brusselse Huisvestingscode ;
- de integratie van hun registers als bedoeld bij artikel 12, §1, 2° van de ordonnantie van 7 oktober 1993 in het enige register bedoeld bij artikel 23quinquies van de Brusselse Huisvestingscode ;
- de voorlichting van de personen die zijn opgenomen in de aldus geïntegreerde registers ;
- de aanpassing van de voorwaarden voor het te huur stellen van de woningen die gebouwd zijn onder het stelsel van de ordonnantie van 1993 aan artikel 16 van de ordonnantie van 28 januari 2010. Het gaat meer bepaald over de woningen die deel uitmaken van de

L'on notera enfin que le registre qui doit être complété par le tiers est celui de l'opérateur immobilier public. En effet, la délégation doit respecter le principe d'unicité de registre par opérateur immobilier public (art. 23quinquies, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement). À cet égard, le développement d'un outil informatique adapté serait souhaitable.

Articles 6 à 8

Les articles 23ter à 23quinquies du Code bruxellois du Logement ne s'appliquent actuellement qu'aux logements locatifs dont les opérateurs publics sont propriétaires. Or, l'article 3, § 3, 3°, de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine crée la possibilité que des opérateurs immobiliers publics disposent sur des « logements contrat de quartier » assimilés au logement social d'un droit de superficie ou d'emphytéose. Il est souhaitable que ces logements aussi soient soumis aux articles 23bis à 23decies du Code bruxellois du Logement.

Entrée en vigueur

En l'absence de disposition relative à l'entrée en vigueur, les dispositions entreront en vigueur au dixième jour après celui de la publication de l'ordonnance au Moniteur belge, conformément à l'article 56 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Les communes et C.P.A.S. devront sans attendre assurer le passage de leurs « logements contrats de quartier » du régime de l'ordonnance du 7 octobre 1993 à celui de l'ordonnance du 28 janvier 2010.

Ceci implique à tout le moins :

- l'adaptation éventuelle de leur règlement prévu à l'article 23quater du Code bruxellois du Logement ;
- l'intégration de leurs registres prévus par l'article 12, §1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 dans leur registre unique prévu à l'article 23quinquies du Code bruxellois du Logement ;
- l'information des personnes figurant dans les registres ainsi intégrés ;
- la mise en conformité des conditions de mise en location des logements produits sous le régime de l'ordonnance de 1993 avec l'article 16 de l'ordonnance du 28 janvier 2010. Il s'agit plus précisément des logements inclus dans l'habitat visé à l'article 4, 1°, de

woongelegenheid bedoeld in artikel 4, 1° van de organieke ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de herwaardering van de wijken en om de woningen die deel uitmaken van de onroerende goederen en delen van onroerende goederen bedoeld in artikel 4, 3° van dezelfde ordonnantie.

l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, et des logements faisant partie des immeubles et parties d'immeubles visés à l'article 4, 3°, de la même ordonnance.

Alain MARON (F)
Mohamed DAÏF (F)
Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F)
Carla DEJONGHE (N)
Bianca DEBAETS (N)
Elke VAN den BRANDT (N)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering en de Brusselse Huisvestingscode en betreffende de regelgeving voor de woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 2 van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering wordt aangevuld met een 16°, luidend als volgt:

« 16° de Brusselse Huisvestingscode: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. ».

Artikel 3

Artikel 16 van dezelfde ordonnantie wordt als volgt vervangen :

« Artikel 16

§ 1. Voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen tot stand gebracht in het kader van deze ordonnantie, verbindt de begunstigde zich, door de subsidie te aanvaarden, ertoe de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden en regels inzake toekenning, berekening van de huurprijs, duur van de bewoning en beheerstoezicht na te leven.

Een van de toegangsvoorwaarden is een inkomensgrens die de inkomensgrens die geldt voor sociale woningen met niet meer dan 20 procent mag overschrijden.

Een van de toekenningscriteria is de toewijzing bij voorrang van vernieuwde of heropgebouwde woningen aan de personen die ze vóór de uitvoering van de werken bewoonden.

Een van de toewijzingsregels is de verplichting voor de in artikel 2, 6° vermelde begunstigten tot naleving van de verplichtingen die krachtens de artikelen 23^{ter} tot 23^{decies} van de Brusselse Huisvestingscode aan de openbare vastgoedoperatoren worden opgelegd.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine et le Code bruxellois du Logement et relative à la réglementation des logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier

Article 1^{er}

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

Article 2

L'article 2 de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine est complété par un point 16° rédigé comme suit :

« 16° le Code bruxellois du Logement : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. ».

Article 3

L'article 16 de la même ordonnance est remplacé par ce qui suit :

« Article 16

§ 1^{er}. En ce qui concerne le logement assimilé au logement social produit dans le cadre de la présente ordonnance, par l'acceptation de la subvention, le bénéficiaire s'engage à respecter les conditions d'accès, les règles d'attribution, de calcul de loyer, de durée d'occupation, ainsi que de tutelle de gestion, fixées par le Gouvernement.

Parmi les conditions d'accès figure un plafond de revenus qui ne peut être supérieur de plus de 20 pour cent à celui en vigueur dans le logement social.

Parmi les règles d'attribution figure une priorité d'accès aux logements réhabilités ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant la réalisation des travaux.

Parmi les règles d'attribution figure l'obligation pour les bénéficiaires cités à l'article 2, 6°, de respecter les obligations mises à charge des opérateurs immobiliers publics par les articles 23^{ter} à 23^{decies} du Code bruxellois du Logement.

§ 2. Wanneer de in artikel 3, § 3, 2° bedoelde vastgoedoperaties voor stedelijke herwaardering betrekking hebben op conventionele woningen, neemt de begunstigde in de overeenkomst met de privé-investeerder een verwijzing op:

- naar de bestemming als conventionele woning ;
- naar de rechten en verplichtingen die de Regering heeft bepaald in uitvoering van artikel 2, 7°.

§ 3. Bovendien verbindt de begunstigde zich ertoe om de personen die wonen in de gebouwen die ressorteren onder het in artikel 5, § 2, 1° en 3° bedoelde programma en daar niet kunnen blijven wegens de renovatiewerken een vervangende woning te verschaffen. ».

Artikel 4

Artikel 20 van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met drie leden, die luiden als volgt :

« In afwijking van het eerste lid, zijn de verplichtingen die rusten op de begunstigten inzake huisvesting die gelijkgesteld is met sociale huisvesting als bedoeld in artikel 16, § 1, van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende woningen die tot stand gebracht zijn in het kader van de herwaarderingsoperaties als bedoeld in artikel 4, 1° en 3° van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken en waarvoor een subsidie is verleend in het kader van een programma voor de herwaardering van een wijk dat goedgekeurd is op grond van dezelfde ordonnantie. Die afwijking betreft de huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf 1 januari 2013.

Met het oog op de naleving van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 16, § 1, in fine, die de toekenning van met sociale huisvesting gelijkgestelde huurwoningen regelen, moet de begunstigde die een openbare vastgoedoperator is in de zin van artikel 2, 4° van de Brusselse Huisvestingscode uiterlijk 1 januari 2013 :

- de registers van kandidaat-huurders die hij bijhield op grond van artikel 12, § 1, 2° van de ordonnantie van 7 oktober 1993 tot organisatie van de herwaardering van de wijken – hierna de « wijkcontractenregisters » genoemd –, opnemen in het register van kandidaat-huurders dat hij bijhoudt op grond van artikel 23quinquies van de Brusselse Huisvestingscode. Zodoende, leeft hij de chronologische orde na van de indiening van de aanvragen tot inschrijving in die verschillende registers. Hij brengt de personen wier aanvraag opgenomen is in een « wijkcontractenregister » daarvan op de hoogte. De samenvoeging van de registers leidt tot nietigheid van de « wijkcontractenregisters ». Die laatste worden echter vijf jaar lang na die operatie bewaard, zodat de Regering controle kan uitoefenen op de behoorlijke samenvoeging ervan ;

§ 2. Lorsque les opérations immobilières de revitalisation urbaine prévues à l'article 3, § 3, 2°, concernent des logements conventionnés, le bénéficiaire intègre dans la convention qui le lie à l'investisseur privé une référence :

- à la destination de logement conventionné ;
- aux droits et obligations arrêtés par le Gouvernement en exécution de l'article 2, 7°.

§ 3. Le bénéficiaire s'engage en outre à procurer un logement de remplacement aux personnes qui occupent les immeubles repris dans le programme visé à l'article 5, § 2, 1° et 3° et dont l'occupation est rendue impraticable par les opérations de revitalisation. ».

Article 4

L'article 20 de la même ordonnance est complété par trois alinéas rédigés comme suit :

« En dérogation à l'alinéa 1^{er}, sont soumis aux obligations incombant aux bénéficiaires en ce qui concerne le logement assimilé au logement social et visées à l'article 16, § 1^{er}, les baux portant sur les logements réalisés dans le cadre des opérations de revitalisation visées à l'article 4, 1° et 3°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers et qui ont fait l'objet d'une subvention dans le cadre d'un programme de revitalisation d'un quartier approuvé en application de cette même ordonnance. Cette dérogation concerne les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2013.

Afin de respecter ses obligations prévues à l'article 16, § 1^{er}, in fine, encadrant l'attribution en location de logements assimilés au logement social pour le 1^{er} janvier 2013 au plus tard, le bénéficiaire qui constitue un opérateur public immobilier au sens de l'article 2, 4°, du Code bruxellois du Logement :

- intègre les registres de candidats locataires qu'il tenait par application de l'article 12, § 1^{er}, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers – ci-après appelés « registres contrat de quartier » –, dans le registre de candidats locataires qu'il tient par application de l'article 23quinquies du Code bruxellois du Logement. Ce faisant, il respecte l'ordre chronologique d'introduction des demandes d'inscription dans ces différents registres. Il avertit de cette opération par courrier les personnes dont la demande figure dans un registre contrat de quartier. L'intégration des registres entraîne la caducité des registres contrat de quartier. Ces derniers sont toutefois conservés durant cinq années après cette opération, de manière à permettre le contrôle par le Gouvernement de leur bonne intégration ;

- het toewijzingsreglement dat hij opgesteld heeft op grond van artikel 23^{quater} van de Brusselse Huisvestingscode aanpassen en er de in artikel 16, § 1 bedoelde toewijzingsregels voor met sociale huisvesting gelijkgestelde huisvesting in opnemen.

In afwijking van het eerste lid, zijn de regels voor conventionele huisvesting die de Regering heeft bepaald op grond van artikel 2, 7°, van toepassing op de overeenkomsten tot terbeschikkingstelling van overheids- of privé-investeerders wanneer voor de woningen in kwestie een subsidie is verleend in het kader van een op grond van dezelfde ordonnantie goedgekeurd programma voor de herwaardering van een wijk. Deze bepaling heeft enkel betrekking op overeenkomsten die afgesloten zijn na de inwerkingtreding ervan. ».

Artikel 5

Artikel 23^{bis} van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Artikel 23^{bis}.

Worden onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk : de openbare vastgoedoperatoren, met uitzondering van de OVM's, het Fonds en de SVK's.

De openbare vastgoedoperatoren die het beheer of het te huur stellen van een woning delegeren aan een derde, met inbegrip van een SVK, worden niet vrijgesteld van de bepalingen van dit hoofdstuk. Die delegatie kan de in dit hoofdstuk bepaalde verplichtingen omvatten, met uitzondering van degene die bepaald zijn in de artikelen 23^{quater}, 23^{decies}, § 2 en 23^{undecies}. De derde partij neemt de gedelegeerde verplichtingen op zich, onder de verantwoordelijkheid van de openbare vastgoedoperator.

Artikel 6

In artikel 23^{ter} van dezelfde Code, worden na het woord « eigenaar » de woorden « , erfpachter of opstalhouder » ingevoegd.

- adapte le règlement d'attribution qu'il a pris en application de l'article 23^{quater} du Code bruxellois du Logement de telle manière que celui-ci intègre, pour le logement assimilé au logement social, les règles d'attribution visées à l'article 16, § 1^{er}.

En dérogation à l'alinéa 1^{er}, sont soumises aux règles encadrant le logement conventionné arrêtées par le Gouvernement en vertu de l'article 2, 7°, les conventions de mise à disposition d'investisseurs publics ou privés visées à l'article 4, 2°, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers lorsque les logements concernés ont fait l'objet d'une subvention dans le cadre d'un programme de revitalisation d'un quartier approuvé en application de cette même ordonnance. Cette disposition ne concerne que les conventions conclues après son entrée en vigueur. ».

Article 5

L'article 23^{bis} du Code bruxellois du Logement inséré par l'article 2 de l'ordonnance du 19 décembre 2008 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, est remplacé par le texte suivant :

« Article 23^{bis}.

Sont soumis aux dispositions du présent chapitre, les opérateurs immobiliers publics, à l'exception des SISF, du Fonds et des AIS.

Les opérateurs immobiliers publics qui délèguent à un tiers, y compris à une AIS, la gestion et la mise en location d'un logement ne sont pas exonérés des dispositions du présent chapitre. Cette délégation peut inclure la charge des obligations prévues au présent chapitre, à l'exception de celles prévues aux articles 23^{quater}, 23^{decies}, § 2, et 23^{undecies}. Les obligations déléguées sont supportées par le tiers sous la responsabilité de l'opérateur immobilier public.

Article 6

À l'article 23^{ter} du même Code, les mots « , emphytéote ou superficiaire » sont insérés après le mot « propriétaire ».

Artikel 7

In artikel 23*quater* van dezelfde Code, worden de woorden « die huurwoningen bezit » vervangen door de woorden « die huurwoningen te huur stelt als eigenaar, erfpachter of opstalhouder ».

Artikel 8

In artikel 23*quinquies* van dezelfde Code, worden de woorden « die huurwoningen bezit » vervangen door de woorden « die huurwoningen te huur stelt als eigenaar, erfpachter of opstalhouder ».

Article 7

À l'article 23*quater* du même Code, les mots « qui possède des logements à mettre en location » sont remplacés par les mots « qui offre des logements en location en qualité de propriétaire, emphytéote ou superficiaire ».

Article 8

À l'article 23*quinquies* du même Code, les mots « qui possède des logements à mettre en location » sont remplacés par les mots « qui offre des logements en location en qualité de propriétaire, emphytéote ou superficiaire ».

Alain MARON (F)
Mohamed DAÏF (F)
Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F)
Carla DEJONGHE (N)
Bianca DEBAETS (N)
Elke VAN den BRANDT (N)