

## PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

13 NOVEMBRE 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**

### RAPPORT

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

par Mme Bianca DEBAETS (N)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

*Membres suppléants* : Mmes Béatrice Fraiteur, Elke Van den Brandt.

*Autres membres* : MM. Emin Özkara, Arnaud Pinxteren.

*Voir* :

**Document du Parlement :**

A-283/1 – 2011/2012 : Proposition d'ordonnance.

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2012-2013

13 NOVEMBER 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**

### VERSLAG

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Bianca DEBAETS (N)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevrouw Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

*Plaatsvervangers* : mevr. Béatrice Fraiteur, mevr. Elke Van den Brandt.

*Andere leden* : de heren Emin Özkara, Arnaud Pinxteren.

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**

A-283/1 – 2011/2012 : Voorstel van ordonnantie.

## **I. Exposé des coauteurs de la proposition d'ordonnance**

M. Alain Maron explique que le texte qui est soumis au vote aujourd'hui est très technique, mais comporte pourtant des impacts concrets. Il vise, pour l'essentiel, à faire en sorte que les logements produits par les contrats de quartiers lancés à partir de 1993 — début du dispositif — jusqu'à 2010 soient soumis aux mêmes obligations que ceux produits par les contrats de quartier durable (les contrats de quartier « nouvelle mouture »), lancés à partir de 2011. Au total, on parle tout de même d'un impact à la fois sur les conditions d'attribution et sur les montants de loyer pour plus de 1200 logements (soit le nombre de logements « assimilés au logement social » produits jusqu'à présent par les contrats de quartier).

De quoi s'agit-il concrètement ?

L'aspect essentiel concerne les montants de loyers demandé par les opérateurs (la plupart du temps les communes) pour les logements visés.

L'ancienne ordonnance sur la rénovation urbaine (qui régit les contrats de quartier) — celle du 7 octobre 1993 — prévoyait des modes spécifiques de calcul des loyers pour les logements produits, ainsi que d'attribution des logements (via des registres différenciés par contrats de quartier).

Ces dispositions sont toujours en vigueur pour l'ensemble des logements produits et encore à produire via des contrats de quartier qui dépendent de cette ordonnance. L'ordonnance du 8 janvier 2010 n'a en effet pas abrogé celle de 1993 (à l'exception de quelques dispositions relatives au développement économique), et ce pour des raisons techniques et suite à un avis du Conseil d'Etat. Cet aspect a été explicité lors des travaux parlementaires préalables au vote de l'ordonnance du 8 janvier 2010. La nouvelle ordonnance prend en fait simplement la place de l'ancienne pour les contrats de quartier lancés à partir du 1er janvier 2011. En l'état, l'ordonnance de 1993 produit donc toujours pleinement ses effets sur des dispositions relatives à l'ensemble des logements produits via des contrats de quartiers qui ont été lancés jusqu'en 2010 inclus (les derniers de ceux-ci produisant potentiellement des logements jusqu'en 2014, voire 2016 pour les tout derniers, vu les 2 années supplémentaires possibles pour finaliser les opérations). Sans modification législative, le régime de l'ordonnance de 1993 serait donc amené à perdurer ad vitam sur les centaines de logements concernés. On se retrouve avec un double régime à gérer par les communes et les différents bénéficiaires, induisant de la complexité administrative, un problème de lisibilité de la politique, ainsi que des différences de traitement injustifiées pour les destinataires finaux.

## **I. Uiteenzetting van de mede-indiëners van het voorstel van ordonnantie**

De heer Alain Maron legt uit dat de vandaag voorgelegde tekst zeer technisch is, maar toch concrete gevolgen heeft. De tekst strekt er voornamelijk toe om de woningen die tot stand zijn gebracht in het kader van de wijkcontracten die gesloten werden tussen 1993 – begin van het programma – en 2010 onderworpen zouden worden aan dezelfde verplichtingen als de woningen die tot stand zijn gebracht in het kader van de duurzame wijkcontracten (de wijkcontracten “nieuwe slag”), aangeboden vanaf 2011. Het gaat voor de toewijzingsvoorwaarden en de bedragen van de huurprijzen, in totaal over meer dan 1200 woningen (met andere woorden het aantal woningen “gelijkgesteld met sociale woningen” die tot nu toe op grond van de wijkcontracten tot stand gebracht zijn).

Waarover gaat het concreet?

Het gaat voornamelijk over de huurbedragen die door de operatoren (meestal de gemeenten) gevraagd worden voor de woningen in kwestie.

De voormalige ordonnantie betreffende de stadsrenovatie (die de wijkcontracten regelt) – die van 7 oktober 1993 – voorzag in specifieke berekeningswijzen voor de huurprijzen van de tot stand gebrachte woningen, alsook in bijzondere regels voor de toewijzing van de woningen (via aparte registers volgens wijkcontract).

Die bepalingen zijn nog altijd van toepassing voor alle woningen die tot stand gebracht zijn of zullen worden gebracht via de wijkcontracten die onder die ordonnantie vallen. De ordonnantie van 8 januari 2010 heeft immers die van 1993 niet opgeheven (met uitzondering van enkele bepalingen over de economische ontwikkeling), en dat om technische redenen en ingevolge een advies van de Raad van State. Dat aspect is uitvoerig aan bod gekomen tijdens de voorbereidende parlementaire werkzaamheden van de ordonnantie van 8 januari 2010. De nieuwe ordonnantie neemt gewoonweg de plaats in van de voormalige ordonnantie voor de wijkcontracten vanaf 1 januari 2011. De ordonnantie van 1993 heeft dus nog altijd ten volle impact op de bepalingen die gelden voor alle woningen tot stand gebracht via de wijkcontracten tot en met 2010 (de laatste ervan zorgen potentieel nog voor woningen tot 2014, zelfs 2016 voor de allerlaatste, aangezien er 2 extra jaren mogelijk zijn om de operaties af te werken). Zonder wetswijziging, zal de regeling van de ordonnantie van 1993 dus ad vitam blijven gelden voor de honderden woningen in kwestie. Wij zitten dus met een dubbele regeling waarmee de gemeenten en de verschillende begunstigden moeten werken, wat leidt tot administratieve rompslomp, ondoorzichtig beleid, alsook verschillende behandelingen die niet verantwoord kunnen worden voor de eindbegunstigden.

Concernant le calcul des loyers, l'ordonnance de 1993 prévoit que les logements « assimilés au logement social », soit l'essentiel des logements produits par les communes via les contrats de quartier, aient un loyer compris, sur base annuelle, entre 2 et 5% du coût de la rénovation du bien en question. Ce mode de calcul est problématique. D'abord parce qu'il offre trop de marge de manoeuvre aux communes (de 2 à 5%, c'est plus que du simple au double, dans le calcul) et qu'il entraîne de l'inégalité de traitement pour les destinataires finaux suivant les communes, voire même suivant les quartiers. On a affaire à une grande variabilité des montants de loyers, alors que le public-cible est soumis aux mêmes plafonds de revenus. Ensuite, parce que le coût des rénovations ne semble pas en soi une base opportune pour calculer les loyers perçus par les opérateurs sur ces logements subventionnés: d'une opération à l'autre, le coût de rénovation au m<sup>2</sup> peut varier dans des proportions importantes ; ensuite, le coût de rénovation intègre parfois des aménagements dans le bâtiment n'ayant rien à voir avec les logements mis en location (crèche ou rez-de-chaussée commercial par exemple).

Enfin - et surtout - il est problématique parce qu'il entraîne bien souvent des montants de loyer trop élevés par rapport au public-cible ; des montants de loyers dépassant nettement les 30% des ressources mensuelles des ménages visés. De fait, dans un certain nombre de cas, ces loyers trop élevés excluent le public visé et on se retrouve avec des logements alors occupés par des ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux des plafonds pourtant imposés par la législation (et qui correspondent, en gros, à ceux du logement social + 20%).

C'est d'ailleurs bien parce que ce mode de calcul est problématique que la nouvelle ordonnance de 2010 — ayant fait l'objet lors de son vote au Parlement d'un large consensus - a changé radicalement le mode de calcul des loyers.

Pour les logements générés par des contrats de quartiers durables, c'est-à-dire ceux lancés effectivement à partir de 2011, les loyers des logements « assimilés au logement social » sont alignés sur ceux prévus pour les AIS.

Dorénavant, avec la proposition d'ordonnance aujourd'hui en discussion, les 1200 logements assimilés au logement social produits par les contrats de quartier, les logements mis en location par les AIS et les logements qui vont commencer à être produits par les contrats de quartier durable lancés à partir de 2011 (premières mises en location à partir de 2013) auront tous les mêmes plafonds de revenus et le même mode de calcul des loyers.

Bien entendu, pour les logements déjà sur le marché, la

In verband met de berekening van de huurprijs, bepaalt de ordonnantie van 1993 dat de “met sociale woningen gelijkgestelde woningen”, met andere woorden het grootste deel van de woningen tot stand gebracht door de gemeenten via de wijkcontracten, een huurprijs hebben waarin, op jaarbasis, tussen 2 en 5% van de renovatiekosten van het goed in kwestie zijn verrekend. Die berekeningswijze is problematisch, omdat de gemeenten een te grote manoeuvreerruimte krijgen (van 2 tot 5% is meer dan het dubbel, in de berekening) en omdat er een ongelijke behandeling ontstaat van de eindbegunstigde naargelang de gemeente, zelfs naargelang de wijk. Er ontstaan zeer grote verschillen in de huurbedragen, terwijl voor de doelgroep hetzelfde inkomensplafond geldt. Die berekening is ook problematisch omdat de kosten van de renovatie op zich geen geschikte basis lijkt voor de berekening van de huurprijzen die de operatoren voor die gesubsidieerde woningen innen: afhankelijk van de operatie, kan de renovatiekost per vierkante meter sterk variëren, vervolgens bevatten de renovatiekosten soms aanpassingen in het gebouw die niets te maken hebben met de te huur aangeboden woningen (crèches of handelsgelijkvloers).

Tot slot – en vooral – is de berekening problematisch omdat, als gevolg daarvan, er vaak te hoge huurprijzen gevraagd worden gelet op de doelgroep; er zijn huurbedragen die met meer dan 30% het maandelijks inkomen van de gezinnen overstijgen. In een aantal gevallen wordt de doelgroep de facto uitgesloten en worden de woningen ingenomen door gezinnen met hogere inkomens dan de plafonds die nochtans door de regelgeving opgelegd worden (en die grosso modo overeenstemmen met die van de sociale huisvesting + 20%).

Het is trouwens omdat die berekeningswijze problematisch is dat de nieuwe ordonnantie van 2010 (die in het parlement met een ruime consensus aangenomen is) de berekeningswijze van de huurprijzen grondig gewijzigd heeft.

Voor de woningen tot stand gebracht in het kader van de duurzame wijkcontracten, te weten de woningen die effectief vanaf 2011 tot stand gekomen zijn, worden de huurprijzen van de “met sociale woningen gelijkgestelde woningen” afgestemd op die bepaald door de SVK's.

Voortaan zal het vandaag besproken voorstel van ordonnantie ertoe leiden dat voor de 1200 woningen die met sociale woningen gelijkgesteld zijn en in het kader van de wijkcontracten tot stand gebracht zijn, de woningen verhuurd door de SVK's en voor de woningen die tot stand gebracht zullen worden voor de duurzame wijkcontracten 2011 (eerste verhuring vanaf 2013) allemaal hetzelfde inkomensplafond en dezelfde berekeningswijze voor de huurprijzen zal gelden.

Natuurlijk zal de wijziging van de huurprijs voor de

modification du montant du loyer ne se fera qu'à chaque changement de bail : les locataires actuels sont immunisés.

Les montants de loyers imposés ont par ailleurs des plafonds; si d'aventure des montants actuels devaient être inférieurs aux nouveaux plafonds, les communes ne sont absolument pas dans l'obligation d'augmenter leurs loyers. Il y a fort à parier, néanmoins que, dans la plupart des cas, les montants seront revus à la baisse.

En dehors de l'aspect des loyers, l'ordonnance vise aussi à faire en sorte que les logements issus des contrats de quartier soient tous intégrés dans le registre communal unique de logements communaux prévu par les articles 23bis à 23decies du Code du logement. Auparavant, il devait y avoir un registre spécifique et une inscription spécifique pour chaque contrat de quartier.

L'orateur rappelle que les logements produits par les contrats de quartier sont des logements financés à 90 voire 95 % par la Région. Il est donc logique que ce soit la Région qui impose un calcul de loyer et des conditions d'attribution qui soient égalitaires et transparentes.

Enfin, il y a des logements auquel le texte ne fait pas référence et qui, idéalement, auraient dû s'y trouver selon le groupe Ecolo : notamment les logements produits par d'autres dispositifs de la politique de rénovation urbaine. Il faudrait essayer d'uniformiser le mode de calcul des loyers et les plafonds de revenus de l'ensemble des logements locatifs à vocation sociale, à destination de locataires ayant des revenus supérieurs à ceux du logement social, mais trop faibles pour pouvoir prétendre à un logement adapté sur le marché privé. L'ordonnance d'aujourd'hui est un premier pas dans cette direction. Le groupe Ecolo espère que les modifications à venir du Code du Logement iront bien également dans cette direction.

L'orateur en vient, pour terminer, au contrôle par la tutelle. Le RBDH s'est réjoui de la discussion de cette proposition d'ordonnance, mais s'inquiète de savoir si les communes vont bien respecter les conditions imposées par la Région. Cette ordonnance vise à rendre les choses plus simples, y compris pour faciliter le contrôle par les conseillers communaux, vu que les règles seront uniformisées et plus transparentes. Ecolo espère cependant que les communes joueront le jeu et respecteront les conditions qui leur sont imposées.

M. Mohamed Daïf rappelle que les contrats de quartier ont apporté beaucoup de positif dans les communes de la première couronne. Chaque contrat de quartier vise à développer plusieurs aspects d'un quartier d'une commune, avec plusieurs volets (logement, socio-économique, ...) , dont un important volet logement (volets 1 et 2). Pour ce qui concerne les attributions dans ces nouveaux logements, on craignait au départ que les habitants ne puissent pas,

woningen die reeds op de markt zijn slechts gebeuren bij een wijziging van de huurovereenkomst: de huidige huurders hoeven niets te vrezen.

De opgelegde huurbedragen hebben trouwens plafonds; indien de huidige bedragen lager zouden zijn dan de nieuwe plafonds, zijn de gemeenten zeker niet verplicht om hun huurprijzen te verhogen. Wedden dat in de meeste gevallen de bedragen toch neerwaarts herzien zullen worden?

Naast het aspect van de huurprijzen, strekt de ordonnantie er ook toe dat de woningen in het kader van de wijkcontracten allemaal opgenomen worden in één enkel gemeenteregister met gemeentelijke woningen zoals bepaald in de artikelen 23bis tot 23decies van de Huisvestingscode. Voorheen moest er een specifiek register en een specifieke inschrijving zijn voor elk wijkcontract.

De spreker herinnert eraan dat de via de wijkcontracten tot stand gebrachte woningen ten belope van 90 of zelfs 95% gefinancierd worden door het Gewest. Het is dus logisch dat het Gewest een berekening van de huurprijs en de toewijzingsvoorwaarden oplegt die voor iedereen hetzelfde en transparant zijn.

Tot slot zijn er woningen waarnaar de tekst niet verwijst en die er volgens de Ecolo-fractie beter hadden ingestaan: bijvoorbeeld de woningen die tot stand gebracht worden in het kader van andere programma's van het stadsrenovatiebeleid. Men zou moeten proberen om de berekeningswijze van de huurprijzen en de inkomensplafonds te uniformiseren voor alle sociale huurwoningen ten gunste van huurders die een inkomen hebben dat hoger is dan het inkomensplafond van de sociale huisvesting, maar dat niet hoog genoeg is om een aangepaste woning op de private markt te vinden. De ordonnantie van vandaag is een eerste stap in die richting. De Ecolo-fractie hoopt dat de toekomstige wijzigingen van de Huisvestingscode wel degelijk in die richting gaan.

De spreker heeft het tot slot nog over de controle door het toezicht. De BBRoW is ingenomen met de bespreking van dit voorstel van ordonnantie, maar vraagt zich af of de gemeenten wel de door het Gewest opgelegde voorwaarden zullen naleven. Deze ordonnantie moet de zaken eenvoudiger maken, ook de controle door de gemeenteraadsleden, aangezien de regels uniform en transparanter gemaakt zullen worden. Ecolo hoopt wel dat de gemeenten het spel zullen meespelen en de hun opgelegde regels zullen respecteren.

De heer Mohamed Daïf herinnert eraan dat de wijkcontracten zeer positief geweest zijn voor de gemeenten van de eerste gordel. Elk wijkcontract strekt ertoe verschillende aspecten van een wijk van een gemeente te ontwikkelen, met verschillende onderdelen (huisvesting, sociaaleconomisch...), waaronder een belangrijk onderdeel huisvesting (luiken 1 en 2). Wat betreft de toewijzingen van die nieuwe woningen, viel in

après les opérations de rénovation, bénéficiaire de l'amélioration de leur cadre de vie, notamment pour les logements du volet 1.

Mais avec la crise du logement, la demande est très importante. Est-il encore nécessaire d'avoir ce double registre? L'orateur ne le pense pas. Il y a aujourd'hui un règlement communal d'attribution, et un comité d'attribution, qui est apolitique. En effet, il est difficile d'expliquer à des gens qui attendent depuis des années que ce sera un habitant du quartier qui passe avant lui. Dans la commune de Molenbeek où l'intervenant est échevin, le collègue reste maître pour ce qui concerne la fixation des loyers. La commune de Molenbeek a demandé une dérogation au Gouvernement pour diminuer les loyers. En effet, on a pu remarquer que même en fixant le loyer à un pourcentage très bas des travaux de rénovation, il était parfois difficile de louer ces logements à des locataires ayant des revenus équivalents à ceux du logement social. Ce phénomène était encore accentué avec la construction de logements passifs, plus chers.

L'orateur soutient donc cette proposition d'ordonnance, qui vise non seulement à l'accessibilité des loyers, mais également à la tenue d'un registre unique pour les attributions, afin qu'il n'y ait pas de discrimination au sein d'une commune.

## **II. Discussion générale**

M. Fouad Ahidar remercie M. Alain Maron pour sa présentation. Le député s'y associe complètement. Le groupe sp.a votera positivement, car il s'agit d'une très bonne initiative, qui va aider les concitoyens dans leur recherche d'un logement accessible.

La Ministre Evelyne Huytebroeck tient à souligner la qualité du travail parlementaire qui est à l'origine de cette proposition d'ordonnance, et se réjouit de cette initiative qui s'inscrit parfaitement dans le prolongement de la réforme des contrats de Quartier Durable qu'elle a eu à coeur de porter en 2010 avec l'adoption de l'ordonnance sur la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010 et son arrêté d'exécution du 27 mai 2010.

La réforme opérée en 2010 a apporté d'importantes modifications en ce qui concerne la réglementation des logements produits dans le cadre des contrats de Quartier Durable.

- Confirmation du principe de l'affectation sociale des logements subsidiés produits par les communes et CPAS.

- Evolution du mode de calcul des loyers (basé sur la grille AIS) pour garantir un niveau de loyer compatible avec les revenus du public ciblé.

het begin te vrezen dat de bewoners na de renovatiewerken het voordeel van de verbetering van hun woonomgeving zouden mislopen, met name in het geval van de woningen van luik 1.

Als gevolg van de huisvestingscrisis, is de vraag zeer hoog. Is het nog nodig om dat dubbele register te behouden? De spreker meent van niet. Vandaag hebben wij een gemeentelijk toewijzingsreglement en een toewijzingscomité zonder politiek dienstbetoon. Het valt immers moeilijk uit te leggen aan mensen die al jaren op de wachtlijst staan dat een inwoner van de wijk voorrang krijgt. In Molenbeek, waar de spreker schepen is, blijft het college alleen bevoegd voor de vaststelling van de huurprijzen. De gemeente Molenbeek heeft een afwijking aan de regering gevraagd om de huurprijzen te verminderen. Men heeft immers kunnen vaststellen dat, zelfs als de huurprijs vastgesteld wordt op een zeer laag percentage van de renovatiewerken, het soms moeilijk was om die woningen te verhuren aan huurders met inkomens die equivalent zijn met die in de sociale huisvesting. Dat verschijnsel werd nog versterkt door de bouw van passiefwoningen, die duurder zijn.

De spreker steunt dus dit voorstel van ordonnantie, dat niet enkel de huurprijzen betaalbaar wil houden, maar ook één enkel toewijzingsregister invoert om discriminatie binnen een gemeente te voorkomen.

## **II. Algemene bespreking**

De heer Fouad Ahidar bedankt de heer Alain Maron voor zijn toelichting. De volksvertegenwoordiger kan zich daar helemaal in vinden. De sp.a-fractie zal de tekst goedkeuren, want het is een goed initiatief dat de burgers zal helpen om een betaalbare woning te vinden.

Minister Evelyne Huytebroeck onderstreept de kwaliteit van de parlementaire werkzaamheden die aan de basis van dit voorstel van ordonnantie liggen en is blij met dit initiatief, dat perfect aansluit bij de hervorming van de duurzame wijkcontracten die zij doorgevoerd heeft in 2010 via de goedkeuring van de ordonnantie tot organisatie van de stadsherwaardering van 28 januari 2010 en het uitvoeringsbesluit van 27 mei 2010.

Met de hervorming in 2010 zijn belangrijke wijzigingen aangebracht aan de reglementering voor de productie van woningen in het kader van de duurzame wijkcontracten.

- Bevestiging van het principe van sociale bestemming van de gesubsidieerde woningen tot stand gebracht door de gemeenten en het OCMW.

- Evolutie van de berekeningswijze van de huurprijzen (op basis van de prijzen van de SVK's) om een huurprijs te bepalen die afgestemd is op de inkomens van de doelgroep.

- Application des prescrits du Code du Logement pour ce qui concerne l'attribution des logements assimilés au logement social.

L'ordonnance du 28 janvier 2010 a bénéficié d'un large soutien parlementaire et d'aucuns reconnaissent qu'elle a considérablement simplifié et amélioré la précédente ordonnance de 1993, notamment sur les aspects liés au logement.

Dès lors, il apparaît logique et pertinent de proposer d'étendre le champ d'application des prescrits de l'ordonnance de 2010 et de ses arrêtés à l'ensemble des logements "contrats de quartier", y compris ceux qui relèvent de l'ordonnance de 1993 (qui n'a pas été abrogée) et de ses arrêtés. Ce faisant, le principe d'un double régime est supprimé et la Région se dote d'une réglementation homogène, uniforme et cohérente, basée sur les dispositions de l'ordonnance 2010, pour l'ensemble des logements contrat de quartier.

Il s'agit là d'un pas supplémentaire vers l'amélioration de la cohérence et de la lisibilité de la politique des contrats de quartier et de la rénovation urbaine en matière de logement. Cette proposition d'ordonnance induit une simplification administrative pour les communes et la Région et assure une égalité de traitement entre les candidats locataires et les locataires des logements en question. Enfin, elle renforce la compatibilité des dispositions prévues par l'ordonnance du 28 janvier 2010 et les articles 23bis à 23decies du Code du logement. La proposition ouvre la voie à une saine extension du champ d'application des règles d'attribution des logements publics à finalité sociale.

Pour toutes ces raisons, la ministre soutient la proposition d'ordonnance dont il est question.

M. Bertin Mampaka Mankamba félicite ses collègues de la majorité pour le dépôt de cette proposition. Il souligne que les propos de M. Daïf sont une réalité sur le terrain. Le groupe cdH soutiendra cette proposition avec beaucoup d'enthousiasme. Il était en effet difficile d'expliquer aux citoyens que dans le cadre du volet 1, les loyers sont calculés en fonction d'un pourcentage des travaux, ce qui rend souvent ce loyer inaccessible. L'orateur estime qu'il faut une information transparente pour le citoyen.

M. Michel Colson se réjouit, au nom du groupe FDF, du dépôt de cette proposition, qui va dans le bon sens. Comme le relatait M. Maron dans son exposé, le RBDH se réjouit aussi du dépôt de cette proposition, mais formulait deux réserves : d'une part, l'ordonnance de 2010 n'a pas réglé le sort des logements produits dans le cadre de la réglementation précédente. Cela ne concernerait donc que les logements qui sont à produire et non ceux qui ont déjà été produits ; d'autre part, l'impact du texte ici en

- Toepassing van de bepalingen van de Huisvestingscode voor de toewijzing van de met sociale woningen gelijkgestelde woningen.

De ordonnantie van 28 januari 2010 genoot de ruime steun van de parlementsleden en iedereen was het erover eens dat zij de vorige ordonnantie van 1993 aanzienlijk vereenvoudigde en verbeterde, inzonderheid wat de aspecten inzake huisvesting betrof.

Het lijkt dan ook logisch en aangewezen om het toepassingsgebied van de bepalingen van de ordonnantie van 2010 en van de besluiten ervan uit te breiden tot alle "wijkcontracten"-woningen, met inbegrip van die welke vallen onder de ordonnantie van 1993 ( die niet is opgeheven ) en de besluiten ervan. Aldus wordt het principe van een dubbele regeling afgeschaft en verschaft het Gewest zichzelf een homogene, uniforme en coherente regelgeving die gebaseerd is op de bepalingen van de ordonnantie van 2010 en die geldt voor alle wijkcontractenwoningen.

Dit is een nieuwe stap in de richting van een betere coherentie en leesbaarheid van het beleid inzake wijkcontracten en stadsvernieuwing op het vlak van huisvesting. Het voorstel van ordonnantie introduceert een administratieve vereenvoudiging voor de gemeenten en het Gewest en zorgt voor een gelijke behandeling van de kandidaat-huurders en de huurders van de woningen in kwestie. Ten slotte versterkt zij de comptabiliteit van de bepalingen van de ordonnantie van 28 januari 2010 en de artikelen 23bis tot 23decies van de Huisvestingscode. Het voorstel opent de weg naar een gezonde uitbreiding van het toepassingsgebied van de regels voor de toewijzing van de openbare woningen met sociaal oogmerk.

Om al die redenen, steunt de minister het voorstel van ordonnantie in kwestie.

De heer Bertin Mampaka Mankamba feliciteert zijn collega's van de meerderheid met de indiening van dit voorstel. Hij wijst erop dat hetgeen de heer Daïf heeft gezegd werkelijkheid is op het terrein. De cdH-fractie zal dit voorstel met veel enthousiasme steunen. Het was inderdaad moeilijk om aan de burgers uit te leggen dat, in het kader van het luik 1, een percentage van de werken in de huurprijzen wordt verrekend, wat die huurprijzen dikwijls onbetaalbaar maakt. De spreker is van mening dat men moet zorgen voor transparante informatie ten behoeve van de burger.

De heer Michel Colson is namens de FDF-fractie ingenomen met dit voorstel, dat in de goede richting gaat. De heer Maron heeft er in zijn uiteenzetting op gewezen dat ook de BBRoW verheugd is over de indiening van dit voorstel, maar toch twee bedenkingen heeft: enerzijds heeft de ordonnantie van 2010 niets geregeld voor de woningen die op grond van de vorige regelgeving tot stand zijn gebracht. Een en ander zou dus alleen betrekking hebben op de woningen die tot stand moeten worden

discussion dépendra de la manière dont la tutelle régionale va réellement l'appliquer. A cet égard, le RBDH pointe du doigt le CPAS de la Ville de Bruxelles qui ne communiquerait aucune donnée sur les revenus de ses locataires, ainsi que et la commune de Saint-Gilles, dont les données les plus récentes dateraient de 2006. Il est nécessaire d'apporter une réponse à ces interrogations, qui apparaissent légitimes.

M. Vincent De Wolf était déjà intervenu, il y a quelques mois, par voie d'interpellation, afin de proposer qu'on aille dans ce sens. C'est donc sans surprise que le groupe MR soutiendra cette proposition.

### **III. Discussion des articles**

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

#### *Article 3*

Le président propose de remplacer dans le texte néerlandais du 2<sup>ème</sup> alinéa du § 1<sup>er</sup> les mots « die de inkomensgrens die » par les mots « die de inkomensgrens welke ». (*Assentiment*)

#### **Vote**

Moyennant cette correction technique, l'article 3 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

#### *Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

gebracht en niet op de woningen die al tot stand zijn gebracht; anderzijds zal de impact van de tekst die thans worden besproken afhangen van de manier waarop het gewestelijk toezicht zal geschieden. In dat verband, wijst de BBRoW het OCMW van Brussel-Stad met de vinger omdat het geen enkele informatie zou doorspelen over de inkomens van zijn huurders, alsook de gemeente Sint-Gillis, waarvan de meest recente gegevens zouden dateren van 2006. Er moet een oplossing worden gevonden voor al die pijnpunten, die gewettigd zijn.

De heer Vincent De Wolf heeft enkele maanden geleden een interpellatie gehouden en voorgesteld dat men die richting uit gaat. Het zal dan ook niet verbazen dat de MR-fractie het voorstel steunt.

### **III. Artikelsgewijze bespreking**

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

#### *Artikel 3*

De Voorzitter stelt voor om, in de Nederlandse tekst van het tweede lid van §1, de woorden “die de inkomensgrens die ” te vervangen door de “die de inkomensgrens welke”. (*Instemming*).

#### **Stemming**

Mits die technische correctie, wordt artikel 3 aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

#### *Artikel 4*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 6*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 6 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 7*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 7 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 8*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 8 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, moyennant la correction technique à l'article 3, est adoptée à l'unanimité des 14 membres présents.

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

*La Rapporteuse*  
Bianca DEBAETS

*Le Président*  
Olivier de CLIPPELE

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 6*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 7*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 8*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

**IV. Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt, mits de technische verbetering in artikel 3, aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

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

*De Rapporteur*  
Bianca DEBAETS

*De Voorzitter*  
Olivier de CLIPPELE



## **V. Texte adopté par la commission**

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

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

### *Article 2*

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<sup>er</sup>. 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<sup>ter</sup> à 23<sup>decies</sup> du Code bruxellois du Logement.

§ 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

## **V. Tekst aangenomen door de commissie**

### *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 welke 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 begunstigden tot naleving van de verplichtingen die krachtens de artikelen 23<sup>ter</sup> tot 23<sup>decies</sup> van de Brusselse Huisvestingscode aan de openbare vastgoedoperatoren worden opgelegd.

§ 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

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 au premier alinéa, sont soumis aux obligations incombant aux bénéficiaires en ce qui concerne le logement assimilé au logement social et visées à l'article 16, § 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> janvier 2013.

Afin de respecter ses obligations prévues à l'article 16, § 1<sup>er</sup>, in fine, encadrant l'attribution en location de logements assimilés au logement social pour le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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 ;
- adapte le règlement d'attribution qu'il a pris en application de l'article 23quater 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<sup>er</sup>.

En dérogation au premier alinéa, 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

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 begunstigen 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 herwaarderings van de wijken en waarvoor een subsidie is verleend in het kader van een programma voor de herwaarderings 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 herwaarderings 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 ;
- het toewijzingsreglement dat hij opgesteld heeft op grond van artikel 23quater 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-

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 23bis 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 23bis.

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 23quater, 23decies, § 2, et 23undecies. Les obligations déléguées sont supportées par le tiers sous la responsabilité de l'opérateur immobilier public.

#### Article 6

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

#### Article 7

À l'article 23quater 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 23quinquies 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 ».

of privé-investeerdens bedoeld in artikel 4, 2°, van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken, 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 23bis 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 23bis.

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 23quater, 23decies, § 2 en 23undecies. De derde partij neemt de gedelegeerde verplichtingen op zich, onder de verantwoordelijkheid van de openbare vastgoedoperator.

#### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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

