

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

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

28 JUIN 2013

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du
17 juillet 2003 portant
le Code bruxellois du Logement**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Parlement :

A-355/1 – 2012/2013 : Projet d'ordonnance.

A-355/2 – 2012/2013 : Rapport.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

28 JUNI 2013

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
17 juli 2003 houdende
de Brusselse Huisvestingscode**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-355/1 – 2012/2013 : Ontwerp van ordonnantie.

A-355/2 – 2012/2013 : Verslag.

N° 1 (de MM. Olivier de CLIPPELE (F) et Vincent DE WOLF (F))

Article 2

A l'article 5, § 1^{er} en projet, remplacer les mots « Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ... » **par les mots** « *Nul ne peut mettre en location un logement qui ...* ».

JUSTIFICATION

Le fait de proposer un bien à la location pour lequel des travaux de rénovation sont toujours en cours ne peut pas constituer – à lui seul – un fait punissable.

Ce n'est que lorsque le logement est effectivement occupé par le locataire qu'il faut savoir si le bailleur a commis un fait punissable, avec la circonstance atténuante que certains travaux peuvent toujours devoir être continués durant son occupation.

Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si le bailleur a commis une infraction à la loi.

En maintenant les termes « proposer à la location », la loi enlève tout pouvoir d'appréciation au juge.

Le § 2 ne concerne que la rénovation faite par le locataire.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)

Nr. 1 (van de heren Olivier de CLIPPELE (F) en Vincent DE WOLF (F))

Artikel 2

In § 1 van het ontworpen artikel 5, de woorden « Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die ... » te vervangen door de woorden « Niemand mag een woning verhuren die ... ».

VERANTWOORDING

Het te huur stellen van een woning waarin nog renovatiewerken worden uitgevoerd, kan - op zich - geen strafbaar feit zijn.

Pas wanneer de woning daadwerkelijk betrokken wordt door de huurder, kan men oordelen of de verhuurder een strafbaar feit heeft gepleegd, met als verzachtende omstandigheid dat sommige werken steeds tijdens het gebruik van de woning kunnen worden voortgezet.

Het staat bijgevolg aan de rechter om te oordelen of de verhuurder de wet heeft overtreden.

Indien de woorden « te huur stellen » worden behouden, ontnemt de wet de rechter zijn beoordelingsbevoegdheid.

§ 2 gaat enkel over renovatie door de huurder.

N° 2 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 15, § 1^{er} en projet, au 2^o, insérer les mots « depuis plus de douze mois consécutifs, » entre les mots « les logements visés, » et les mots « à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu de garantir un délai raisonnable quant à l'amorce des travaux de réalisation rendus nécessaires en vue du respect du Titre III, Chapitre I^{er} du présent Code. Ces travaux peuvent nécessiter l'accomplissement de démarches financières (obtention d'un prêt, par exemple) ou administratives (obtention d'un permis, par exemple).

Nr. 2 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 15, 2^o, de woorden « de woningen bedoeld in artikel 7, § 3, lid 7, eerste streepje » te vervangen door de woorden « de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden bedoeld worden in artikel 7, § 3, lid 7, eerste streepje ».

VERANTWOORDING

Er moet gezorgd worden voor een redelijke termijn voor de start van de werken die noodzakelijk geworden zijn om Titel III, Hoofdstuk I van dit wetboek na te leven. Die werken kunnen financiële stappen (verkrijgen van een lening bijvoorbeeld) of administratieve stappen (verkrijgen van een vergunning bijvoorbeeld) vereisen.

N° 3 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 15, § 2 en projet, à l'alinéa 1^{er}, supprimer le mot « notamment ».

JUSTIFICATION

L'article 1349 du Code civil dispose qu'une présomption légale est une conséquence que la loi tire d'un fait connu à un fait inconnu. Au surplus, il dispose (article 1353) que « les présomptions qui ne sont point établies par la loi, sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet les preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol. ».

La doctrine établit, quant à elle, le principe « pas de présomption légale sans texte ». En effet, la présomption légale est de droit exceptionnel, elle est de stricte interprétation. S'agissant d'un déplacement de la charge de la preuve, le texte de la proposition doit ainsi comprendre chacune des présomptions pouvant être invoquées à l'égard d'un administré.

Nr. 3 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 15, § 2, eerste lid, de woorden « met name » te schrappen.

VERANTWOORDING

Artikel 1349 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een wettelijk vermoeden een gevolgtrekking is die de wet afleidt uit een bekend feit om te besluiten tot een onbekend feit. Het Wetboek bepaalt verder (artikel 1353) het volgende : « Vermoedens die niet bij de wet zijn ingesteld, worden overgelaten aan het oordeel en aan het beleid van de rechter, die geen andere dan gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens zal aannemen, en zulks alleen in de gevallen waarin de wet het bewijs door getuigen toelaat, behalve wanneer tegen een handeling uit hoofde van arglist of bedrog wordt opgekomen. ».

De rechtsleer stelt het principe vast dat er « geen wettelijk vermoeden zonder tekst » is. Het wettelijk vermoeden behoort inderdaad tot het uitzonderingsrecht en moet strikt geïnterpreteerd worden. Aangezien de bewijslast verschoven wordt, moet de tekst van het voorstel dus elk van de vermoedens omvatten die ingeroepen kunnen worden ten aanzien van een burger.

N° 4 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 15, § 2 en projet, compléter le 1° comme suit : « , ne sont corollairement pas inoccupés les logements où une personne physique est inscrite à titre de résidence principale. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 4 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 15, § 2, het 1° als volgt aan te vullen : « waaruit volgt dat de woningen waar een natuurlijke persoon zich heeft ingeschreven voor zijn hoofdverblijfplaats niet als leegstaand worden beschouwd. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

N° 5 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 15, § 2 en projet, à l'alinéa 2, insérer, après la première phrase, la phrase suivante :

« Est réputée légitime toute justification liée à un choix de vie personnel de la personne concernée, sans aucun abandon du bien ni volonté spéculative. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 5 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 15, § 2, tweede lid, de volgende zin in te voegen na de eerste zin :

« Elke rechtvaardiging die verband houdt met een persoonlijke levenskeuze van de betrokkene en waarbij de woning niet wordt verlaten en er geen speculatie in het spel is, wordt legitiem geacht. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

N° 6 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 15 en projet, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 6 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 15, § 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

N° 7 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 17 en projet, ajouter in fine deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« Le titulaire du droit réel peut introduire un recours contre l'obligation qui lui est faite de louer son bien auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

A défaut de décision dans les délais fixés, l'obligation de mise en location et la possible mise en oeuvre du droit de gestion publique sont suspendues. ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'organiser une voie de recours contre la décision de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale, notamment quant à l'appréciation du caractère sérieux des motifs invoqués par le titulaire du droit réel.

Nr. 7 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

Aan het slot van het ontworpen artikel 17, twee nieuwe leden toe te voegen, luidend :

« De houder van het zakelijk recht kan bij de Regering of bij zijn afgevaardigd ambtenaar en overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen verhaal instellen tegen de aan hem opgelegde verplichting om zijn goed te verhuren.

Bij gebrek aan een beslissing binnen de bepaalde termijnen, worden de verplichting tot verhuren en de mogelijke uitoefening van het openbaar beheerrecht opgeschort. ».

VERANTWOORDING

Er moet worden gezorgd voor een middel tot verhaal tegen de beslissing van de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor, met name inzake de beoordeling van de ernst van de redenen die worden aangevoerd door de houder van het zakelijk recht.

N° 8 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 20, § 1^{er}, alinéa 1^{er} en projet :

- 1) **insérer les mots « public ou privé, » entre le mot « principal, » et les mots « de maintenir ».**
- 2) **Supprimer l'alinéa 2.**

JUSTIFICATION

Comme tous les actes administratifs unilatéraux, les sanctions administratives sont soumises à l'ensemble des dispositifs et principes qui encadrent l'action unilatérale de l'administration et notamment au respect des principes généraux de bonne administration, au rang desquels les principes d'égalité, de confiance, du raisonnable, etc.

Le présent amendement vise ainsi à appliquer les mêmes conséquences au maintien d'un immeuble inoccupé et partant une égalité de traitement selon que le titulaire du droit réel principal est une personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public.

Il apparaît, en effet, illégitime et contraire à cette égalité, de limiter – tel que le prévoit l'alinéa 2 en projet – l'infliction d'une sanction administrative aux seuls cas des immeubles ou parties d'immeuble ayant fait l'objet d'un droit de gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale.

La sanction prévue par le présent article doit trouver à s'appliquer pareillement à toute autorité publique et à toute personne morale de droit public ayant un patrimoine immobilier destiné au logement.

Nr. 8 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 20, § 1, eerste lid :

- 1) **de woorden « De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht » te vervangen door de woorden « De openbare of private eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht ».**
- 2) **Het tweede lid te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Zoals alle unilaterale administratieve handelingen, worden de administratieve sancties onderworpen aan het geheel van de bepalingen en principes die gelden voor het unilaterale optreden van het bestuur, inzonderheid aan de naleving van de algemene principes van goed bestuur waaronder de principes van gelijkheid, vertrouwen, redelijkheid enzovoort.

Dit amendement strekt er aldus toe om dezelfde gevolgen te koppelen aan het behoud van een leegstaand gebouw en dus te zorgen voor een gelijke behandeling ongeacht de houder van het zakelijk hoofdrecht een natuurlijk persoon, een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk rechtspersoon is.

Het lijkt immers onwettelijk en in strijd met die gelijkheid om, zoals het ontworpen tweede lid bepaalt, een administratieve sanctie te beperken tot de gevallen van gebouwen of gedeelten van gebouwen die het voorwerp uitgemaakt hebben van een openbaarbeheersrecht door een openbare vastgoedoperator of een sociaal verhuurkantoor.

De sanctie bedoeld in dit artikel moet op gelijke wijze toegepast worden voor elk bestuur en voor elke publiekrechtelijke rechtspersoon die onroerend goed voor huisvesting bezit.

N° 9 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 20, § 3, alinéa 2, a) en projet, ajouter in fine les mots « auxquels est jointe la copie du procès-verbal visé au § 2 du présent article. ».

JUSTIFICATION

A l'instar des règles relatives aux constats d'infraction à la législation sociale, le présent amendement prévoit l'obligation de notifier copie du procès-verbal conjointement à la notification de l'avertissement. Cette obligation contribue à garantir les droits de l'auteur présumé de l'infraction au présent Code.

A titre de comparaison, le Code pénal social dispose que la force probante particulière des procès-verbaux ne vaut que si l'auteur présumé de l'infraction en reçoit copie dans un délai de 14 jours. Ce délai de 14 jours commence à courir le lendemain du jour de la constatation de l'infraction. Si le délai de 14 jours n'a pas été respecté, le procès-verbal perd sa force probante particulière.

Nr. 9 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

Het ontworpen artikel 20, § 3, tweede lid, a) als volgt te vervolledigen : « waaraan een afschrift wordt toegevoegd van het in § 2 van dit artikel bedoelde proces-verbaal. ».

VERANTWOORDING

Naar het voorbeeld van de regels betreffende de vaststellingen van overtredingen van de sociale wetgeving voorziet dit amendement in de verplichting om een kopie van het proces-verbaal te voegen bij de waarschuwing. Die verplichting waarborgt mede de rechten van de vermoedelijke overtreder.

Het sociaal strafwetboek bepaalt, bij wijze van vergelijking, dat processen-verbaal enkel bijzondere bewijswaarde hebben als de vermoedelijke overtreder er binnen 14 dagen een kopie van ontvangt. De termijn van 14 dagen gaat in op de dag volgend op de dag waarop de overtreding werd vastgesteld. Indien de termijn van 14 dagen niet in acht wordt genomen, verliest het proces-verbaal zijn bijzondere bewijswaarde.

N° 10 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

Remplacer la première phrase de l'alinéa 4 de l'article 20, § 5 en projet par la phrase suivante : « *Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il peut être procédé, en cas de mauvaise foi manifeste ou de fraude, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.* ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à retrouver une voie de contrainte juste et proportionnée à la nécessité pour l'autorité publique d'agir en exécution forcée du paiement de l'amende infligée en application du présent article.

Celui-ci postule que la seule non-exécution d'une obligation administrative – le paiement de l'amende dans les délais impartis – ne peut suffire à porter atteinte de manière telle à la propriété privée d'une personne.

Nr. 10 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

De eerste zin van het vierde lid van het ontworpen artikel 20 § 5 te vervangen door de volgende zin : « *Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, kan, in geval van klaarblijkelijke kwade trouw of bedrog, worden overgegaan tot de openbare verkoop van de woning waar de overtreiding is vastgesteld.* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt opnieuw een billijk middel te vinden dat afgestemd is op de noodzaak voor de overheid om de betaling van de krachtens dit artikel opgelegde boete af te dwingen.

Het gaat ervan uit dat het niet nakomen van een administratieve verplichting – de betaling van de boete binnen de gestelde termijn – op zich er niet toe mag leiden dat wordt geraakt aan het privé-eigendom van een persoon.

N° 11 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 22 en projet, supprimer les mots « ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon les critères qu'il détermine, ».

JUSTIFICATION

Il est à regretter que cet article consacre, une nouvelle fois, une forme de délation privée organisée voire subventionnée par une autorité publique

En outre, le présent amendement vise également à protéger les futures associations agréées dans ce cadre dès lors que celles-ci seront moins bien armées que les autorités publiques à se protéger des conséquences d'une procédure visant à sanctionner une plainte jugée téméraire et vexatoire ou d'une action en responsabilité civile.

Nr. 11 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 22, de woorden « of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld » **te doen vervallen**.

VERANTWOORDING

Het valt te betreuren dat dit artikel eens te meer een vorm van verklikking door burgers organiseert en zelfs door een overheidsorgaan laat subsidiëren.

Bovendien strekt dit amendement ertoe de toekomstige in dit kader erkende verenigingen te beschermen omdat die minder goed gewapend zijn dan de overheid om zich in te dekken tegen de gevolgen van een procedure die ertoe strekt een klacht te bestraffen die als tergend beschouwd wordt of tegen een burgerrechtelijke vordering.

N° 12 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 24 en projet, ajouter in fine les mots : « , sauf les dérogations octroyées par le Gouvernement. ».

JUSTIFICATION

A la demande des opérateurs immobiliers publics, en premier lieu desquels les CPAS et communes, certains logements doivent pouvoir être exemptés de l'application du chapitre IV du présent projet.

On pense notamment aux logements affectés à une mission de service tels ceux accordés aux concierges des bâtiments communaux ou à ceux pouvant être affectés à certaines personnes dans l'intérêt du service.

A titre d'exemple, on peut citer l'intention naissante de certaines communes de mobiliser certains logements afin de résoudre le problème du logement rencontré par certains fonctionnaires de police, notamment ceux nouvellement affectés à l'une des zones de police bruxelloises. Une telle politique menée à l'échelle locale permettrait de résorber le déficit de policiers bruxellois au sein des zones de police de la Région bruxelloise.

On pense également aux logements pouvant être réservés à l'exercice du pouvoir de police des bourgmestres – fondé sur l'article 134 NLC – dans certains circonstances touchant à la sécurité des personnes : relogement d'un conjoint ayant fait l'objet de violences conjugales, etc.

Par cet amendement, le Gouvernement reste libre ou non de faire suite à la demande d'un opérateur immobilier public.

Nr. 12 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 24, aan het slot van het artikel, de volgende woorden toe te voegen : « ook wanneer het beheer en de verhuring toevertrouwd worden aan een derde (andere dan een sociaal verhuurkantoor), met uitzondering van de afwijkingen toegestaan door de Regering. ».

VERANTWOORDING

Op vraag van de openbare vastgoedoperatoren, in de eerste plaats de OCMW's en de gemeenten, moeten bepaalde woningen vrijgesteld kunnen worden van de toepassing van hoofdstuk IV van dit ontwerp.

Er wordt gedacht aan de woningen bestemd voor een opdracht van dienstverlening zoals de conciërgewoningen van de gemeentegebouwen of de woningen die aan bepaalde personen toegewezen kunnen worden in het belang van de dienst.

Zo kan men het voorbeeld geven van bepaalde gemeenten die van plan zijn om bepaalde woningen te gebruiken om het huisvestingsprobleem van bepaalde politieagenten op te lossen, inzonderheid degenen die pas overgeheveld zijn naar een van de politiezones van het Brussels Gewest.

Men denkt ook aan de woningen die gebruikt kunnen worden voor de uitoefening van de politiebevoegdheid van de burgemeesters – gebaseerd op artikel 134 NGW – in bepaalde omstandigheden die te maken hebben met de veiligheid van personen : herhuisvesting van een partner die huiselijk geweld ondergaan heeft enzovoort.

Met dit amendement blijft de regering vrij om al dan niet gevolg te geven aan het verzoek van een openbare vastgoedoperator.

N° 13 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 25 en projet, supprimer *in fine* les mots « et le nom du locataire ».

JUSTIFICATION

Comme le recommande d'ailleurs le Conseil consultatif du Logement, rappelant la portée de la loi de 1992 relative à la protection des données à caractère personnel, le fait de communiquer à des instances extérieures l'identité des locataires est critiquable.

Il ne ressort d'ailleurs ni de l'article en projet ni de son commentaire, muet à cet égard, les utilisations envisagées de ces données, ou l'utilité pour le gouvernement à en connaître.

Nr. 13 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 25, de woorden « en de naam van de huurder » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Adviesraad voor Huisvesting herinnert aan de strekking van de wet van 1992 betreffende de bescherming van persoonsgegevens en stelt dat het meedelen van de identiteit van de huurders aan externe instanties laakbaar is.

Overigens blijkt noch uit het ontworpen artikel noch uit de commentaar erbij, die ter zake niets vermeldt, welk gebruik gepland wordt van die gegevens of welk nut het heeft voor de regering ze te kennen.

N° 14 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 29, alinéa 3, en projet, supprimer les mots « ou le montant minimal de ses revenus. ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu d'empêcher les opérateurs immobiliers publics – comme les communes – d'énoncer dans leur « règlement d'attribution » des critères visant à mener une politique destinée aux ménages à bas revenus ou à moyens revenus ; partant, de prendre en considération le montant minimal des revenus du ménage.

Le présent amendement vise à maintenir dans le projet de Code la possibilité pour les communes de mener une politique de mixité sociale dans les logements dont elles ont la gestion.

Nr. 14 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 29, derde lid, de woorden « of het bedrag van zijn minimuminkomen » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om de openbare vastgoedoperatoren – net als de gemeenten – te verhinderen in hun « toewijzingsreglement » criteria voorop te stellen die tot doel hebben een beleid te voeren voor gezinnen met lage of gemiddelde inkomens en, bijgevolg, het minimuminkomen van het gezin in aanmerking te nemen.

Dit amendement beoogt in het ontwerp van het Wetboek de mogelijkheid te behouden voor de gemeenten om een beleid te voeren ten gunste van een sociale mix in de woningen die zij in beheer heeft.

N° 15 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 29 en projet, ajouter un alinéa 6 rédigé comme suit :

« Lors de l'attribution d'un logement adapté pour personnes handicapées, l'opérateur, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, veille préférentiellement à attribuer celui-ci à une personne ou un ménage comportant au moins une personne en situation de handicap. ».

JUSTIFICATION

La réalisation du Plan régional Logement a permis d'introduire 5 % de logements adaptés dans chacune des nouvelles créations de logements. A l'égard des SISF, le nouveau contrat de gestion impose désormais dans le cahier spécial des charges pour les projets de construction et de rénovation lourdes : 75 % de logements accessibles, 20 % de logements adaptables et 5 % de logements adaptés.

Cette philosophie d'action en faveur d'une meilleure accessibilité du logement public aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite doit se retrouver dans chacun des prochains règlements d'attribution introduits par le présent Code.

Nr. 15 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 29, een nieuw zesde lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Tijdens de toewijzing van een aangepaste woning voor personen met een handicap, zorgt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, er bij voorkeur voor die woning toe te wijzen aan een persoon met een handicap of een gezin dat ten minste één persoon met een handicap telt. ».

VERANTWOORDING

Dankzij het Gewestelijk Huisvestingsplan konden 5 % aangepaste woningen worden tot stand gebracht in elk van de nieuwe woonprojecten. Voor de OVM's, legt de nieuwe beheersovereenkomst voortaan in het bijzonder bestek lasten op voor zware bouwprojecten en renovaties : 75 % toegankelijke woningen, 20 % aanpasbare woningen en 5 % aangepaste woningen.

Die filosofie ten gunste van betere toegankelijkheid van de overheidswoningen voor personen met een handicap of met een beperkte mobiliteit moet tot uiting komen in elk van de volgende toewijzingsreglementen die ingevoerd worden door deze Code.

N° 16 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 33 en projet, supprimer les mots « à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ».

JUSTIFICATION

On ne perçoit pas en raison de quoi la Région foncière régionale devrait être traitée sous un autre régime que ses équivalents communaux.

Le texte viole, par ailleurs, le principe *Patere legem quam ipse fecisti*.

Nr. 16 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 33, de woorden « met uitzondering van de gewestelijke Grondregie » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Men ziet niet in waarom de gewestelijke grondregie anders behandeld zou worden dan haar gemeentelijke tegenhangers.

De tekst schendt overigens het principe « *Patere legem quam ipse fecisti* ».

N° 17 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 33 en projet, ajouter *in fine* les mots « , sauf à compenser cette diminution sous un délai déterminé par le Gouvernement ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 17 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 33, aan het slot van het artikel, de woorden « *tenzij die vermindering gecompenseerd wordt binnen een termijn die de regering bepaalt.* » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 18 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 38 en projet, ajouter un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Par ailleurs, les mandats de directeur général et de directeur général adjoint sont incompatibles avec la qualité de membre d'un cabinet ministériel. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est motivé par le constat d'une politisation accrue et exacerbée dans les procédures de désignation des dirigeants des organismes régionaux.

Nr. 18 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 38, een tweede lid toe te voegen, luidend als volgt :

« De mandaten van directeur-generaal en adjunct-directeur-generaal zijn overigens onverenigbaar met de hoedanigheid van lid van een ministerieel kabinet. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement is ingegeven door de vaststelling van een toegenomen politisering van de procedures voor de aanstelling van de leiding van de gewestelijke organen.

N° 19 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 47 en projet, ajouter un § 3 rédigé comme suit :

« § 3. - Les contrats de gestion conclus avec les SISIP sont communiqués pour information au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale dès leur conclusion.

Les rapports d'évaluation de leur exécution sont présentés au Gouvernement dans le mois de leur conclusion et sont transmis dans le mois suivant au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 19 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 47, een § 3 toe te voegen, luidend :

« § 3. - De beheersovereenkomsten met de OVM's worden ter informatie aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bezorgd zodra ze gesloten zijn.

De evaluatierapporten over de uitvoering ervan worden aan de regering bezorgd binnen een maand na de conclusies ervan en worden de daaropvolgende maand aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bezorgd. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 20 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 67, 9° en projet, ajouter les mots « , le second jusqu'à 20 % » après les mots « jusqu'à 40 % ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 20 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 67, 9°, de volgende woorden toe te voegen : « In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen tot 40 %, de tweede tot 20 % . ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 21 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

A l'article 124 en projet, supprimer le 8°.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 21 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 124, het punt 8° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 22 (de MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Article 2

Supprimer l'article 19, § 3 en projet.

JUSTIFICATION

Défaut de compétence. La matière du bail à résidence principale, ici concerné quant à la détermination du loyer ou du libre choix des parties contractantes, relève encore et toujours du pouvoir fédéral.

Vincent DE WOLF (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

Nr. 22 (van de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Artikel 2

Het ontworpen artikel 19, § 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Geen bevoegdheid. De huurovereenkomst voor een hoofdverblijf, in casu de bepaling van de huurprijs of de vrije keuze van de ondertekenende partijen, is nog altijd een federale bevoegdheid.

N° 23 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

A l'article 2, § 1^{er}, en projet, ajouter in fine un point 30°, rédigé comme suit :

« 30° Logement accompagné : le logement dont les habitants bénéficient des services d'habitat accompagné, services axés sur la guidance intensive à domicile des personnes ayant besoin d'être encadrées pour pouvoir continuer à vivre de façon indépendante ; ».

JUSTIFICATION

Les personnes en situation de handicap représentent environ 10 % de la population belge. Le manque de logements adaptés est, par ailleurs, une réalité en Région bruxelloise.

La prise en compte de cette problématique au sein du Code bruxellois du Logement apparaît dès lors nécessaire.

Les termes de la définition proposée correspondent, par ailleurs, à ceux suggérés par le Conseil consultatif dans son avis remis sur le présent projet de Code.

Nr. 23 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 2, § 1, in fine een 30° in te voegen, luidend als volgt :

« 30° begeleide woning : woning waarvan de bewoners diensten inzake begeleid wonen krijgen die gericht zijn op intensieve thuisbegeleiding van personen die nood hebben aan ondersteuning om zelfstandig te kunnen blijven wonen ; ».

VERANTWOORDING

Ongeveer 10 % van de Belgische bevolking heeft een handicap. Het tekort aan aangepaste woningen is trouwens een realiteit in het Brussels Gewest.

Het is dan ook noodzakelijk om daarmee rekening te houden in de Brusselse Huisvestingscode.

Voorts komen de termen van de voorgestelde definitie overeen met wat de Adviesraad voorstelt in zijn advies over dit ontwerp van Huisvestingscode.

N° 24 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

Supprimer l'article 28bis en projet.

JUSTIFICATION

L'installation d'une commission indépendante, dont le projet reste muet sur les lignes directrices de sa composition, est un manque de respect évident à l'égard des autorités locales, communes et CPAS, dont la fonction d'attribution répond déjà à des règles strictes.

Le présent amendement est aussi motivé par l'inquiétude des délais rendus nécessaires pour la formulation de ces avis conformes, là où une commune ou un CPAS pouvait à bref délai attribuer un logement devenu vacant.

Nr. 24 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

Het ontworpen artikel 28bis te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De oprichting van een onafhankelijke commissie - het ontwerp rept met geen woord over de leidraden inzake de samenstelling ervan - geeft blijk van een duidelijk gebrek aan respect ten aanzien van de lokale overheden, gemeenten en OCMW's, wiens toewijzingsfunctie al beantwoordt aan strenge regels.

Dit amendement wordt ook ingegeven door ongerustheid over de termijnen die vooropgesteld worden voor het verwoorden van die eensluidende adviezen, daar waar een gemeente of een OCMW op korte termijn een woning die leeg komt te staan kan toewijzen.

N° 25 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

A l'article 41 en projet, ajouter un 18° rédigé comme suit :

« 18° Encourager les SISP, via le contrat de gestion, à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes en situation de handicap et promouvoir la création de logements accompagnés. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap en Région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Le présent amendement vise dès lors à créer une nouvelle mission à la SLRB qui concerne spécifiquement la politique des personnes en situation de handicap.

Nr. 25 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 41, een 18° in te voegen, luidend :

« 18° de OVM's via de beheersovereenkomst aanmoedigen om een deel van de woningen in te richten voor personen met een handicap en woningen voor begeleid wonen bevorderen ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10 % geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

Dit amendement strekt er dus toe om een nieuwe opdracht te geven aan de BGHM, die specifiek betrekking heeft op het beleid voor de personen met een handicap.

N° 26 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

A l'article 41 en projet, ajouter un 19° rédigé comme suit :

« 19° Participer à la mise en œuvre de l'ordonnance du 19 juillet 2007 relative à l'affectation d'une partie des réserves foncières régionales à certains équipements. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap en Région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Par ailleurs, en 2007, l'ensemble des partis démocratiques de notre assemblée ont voté une proposition d'ordonnance. Pour rappel, cette ordonnance prévoit :

« Le Gouvernement désigne, dans chaque zone levier identifiée par ou en vertu du plan régional de développement, dans chaque zone d'intérêt régional et dans chaque zone d'intérêt régional à aménagement différé identifiées par ou en vertu du plan régional d'affectation du sol qui sont susceptibles d'accueillir du logement, une superficie de 1 000 m² au minimum affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinée à l'accueil, l'assistance, les soins avec ou sans résidence dans les lieux de personnes affectées d'un handicap physique ou mental ne leur permettant plus d'assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités. ».

Le présent amendement vise dès lors à intégrer cette ordonnance dans le Code bruxellois du Logement.

Nr. 26 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 41, een 19° in te voegen, luidend als volgt :

« 19° bijdragen tot de uitvoering van de ordonnantie van 19 juli 2007 betreffende de bestemming van een gedeelte van de gewestelijke grondreserves voor bepaalde uitrustingen ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10 % geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

In 2007 hebben alle democratische partijen van onze assemblee overigens een voorstel van ordonnantie goedgekeurd. Ter herinnering, die ordonnantie bepaalt het volgende :

« De Regering duidt, in elk hefboomgebied vastgesteld in of krachtens het gewestelijk ontwikkelingsplan, in elk gebied van gewestelijk belang en in elk gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg vastgesteld in of krachtens het bodembestemmingsplan die in aanmerking komen voor woongelegenheden, een oppervlakte aan van ten minste 1.000 m² bestemd voor de bouw van woningen aangepast aan gehandicapten en/of ten minste een infrastructuur voor uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst voor opvang, bijstand, verzorging met of zonder verblijf van mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap die het hen niet mogelijk maakt om hun dagelijkse handelingen te verrichten zonder voornoemde diensten. ».

Dit amendement strekt er dan ook toe om die ordonnantie op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode.

N° 27 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

A l'article 67 en projet, ajouter in fine un 11° rédigé comme suit :

« 11° Compte tenu du nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, les projets de rénovation lourde, sous réserve de la faisabilité technique, et les projets de construction, doivent prévoir :

- 75 % de logements accessibles ;*
- 20 % de logements adaptables ;*
- 5 % de logements adaptés. Une attention particulière sera accordée aux logements « Aide à la Vie Journalière ».*

Pour chacune de ces catégories, il faut prévoir une diversité de logements allant d'une à cinq chambres. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap au sein de la Région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Les objectifs chiffrés repris dans cet amendement correspondent à ceux repris dans le contrat de gestion entre la SLRB et le gouvernement bruxellois.

Nr. 27 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 67, aan het slot, een 11° toe te voegen, luidend als volgt :

« 11° Gelet op het aantal personen met een handicap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, moeten de projecten voor zware renovatie, onder voorbehoud van de technische haalbaarheid, en de bouwprojecten voorzien in :

- 75 % toegankelijke woningen ;*
- 20 % aanpasbare woningen ;*
- 5 % aangepaste woningen. Bijzondere aandacht zal besteed worden aan de woningen « Hulp bij het dagelijks leven ».*

Voor elk van die categorieën, moet worden gezorgd voor verschillende soorten woningen, gaande van één tot vijf kamers. ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10 % geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

De cijfermatige doelstellingen in dit amendement stemmen overeen met die in de beheersovereenkomst tussen de BGHM en de Brusselse regering.

N° 28 (de MM. Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) et Mme Fatoumata SIDIBE (F))

Article 2

A la suite de l'article 128bis en projet, insérer un chapitre VII bis (nouveau) comprenant les articles suivants :

« *Chapitre VII bis - L'allocation-loyer encadrée*

Art.128ter - Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif des personnes en difficulté, le Gouvernement met en place un système d'allocation-loyer encadrée.

Art.128quater - Toute personne qui ne dispose pas d'un logement a le droit de solliciter une aide financière suffisante pour pouvoir se loger décentement, en complément des autres revenus dont elle dispose.

Par logement décent, on entend toute habitation qui répond aux normes minimales de sécurité, d'hygiène et de salubrité conformément à la loi.

Cette allocation sera octroyée aux conditions suivantes :

1° En ce qui concerne le demandeur :

- le demandeur doit avoir atteint l'âge de 25 ans et résider à titre principal sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale depuis au moins 2 ans ;*
- le demandeur doit apporter la preuve irréfutable que lui personnellement, son époux ou la personne avec laquelle il cohabite, ou ses ascendants et descendants, ne disposent pas d'une habitation lui permettant de se loger décentement en Belgique ;*
- les revenus du demandeur, cumulés avec les revenus que le demandeur pourrait revendiquer des personnes qui sont tenues aux aliments en vertu des règles du Code civil, sont inférieurs au plafond fixé par le gouvernement.*

2° En ce qui concerne le logement :

- le logement doit se trouver sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et servir de domicile légal du demandeur ;*
- le logement doit être mis à disposition du demandeur en vertu d'un bail écrit qui répond intégralement aux conditions de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, en ce compris les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité.*

Nr. 28 (van de heren Michel COLSON (F), Didier GOSUIN (F) en mevrouw Fatoumata SIDIBE (F))

Artikel 2

Na het ontworpen artikel 128bis, een hoofdstuk VII bis (nieuw) in te voegen met de volgende artikelen :

« *Hoofdstuk VIIbis - De woontoelage met voorwaarden*

Art. 128ter - Om haar doelstellingen te bereiken, namelijk mensen met moeilijkheden de mogelijkheid te bieden om een huurwoning te betrekken, voert de Regering een woontoelage met voorwaarden in.

Art. 128quater - Iedere persoon die niet over een woning beschikt, heeft het recht om voldoende financiële steun te vragen om een behoorlijke woning te betrekken. Die steun is een aanvulling op de andere inkomens van die persoon.

Onder een behoorlijke woning wordt verstaan: een woning die beantwoordt aan de minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid overeenkomstig de wet.

Die toelage wordt gegeven onder de volgende voorwaarden :

1° Voor de aanvrager :

- de aanvrager moet 25 jaar oud zijn en sinds minstens twee jaar zijn hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben ;*
- de aanvrager moet het onomstotelijke bewijs leveren dat hijzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij samenwoont, of zijn bloedverwanten in opgaande of neergaande lijn niet over een behoorlijke woning in België beschikken ;*
- de inkomsten van de aanvrager, samen met de inkomsten die de aanvrager zou kunnen eisen van de personen die in zijn levensonderhoud moeten voorzien overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, mogen het door de Regering vastgestelde maximum niet overschrijden.*

2° Voor de woning :

- de woning moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en de wettelijke woonplaats van de aanvrager zijn ;*
- de woning moet ter beschikking van de aanvrager gesteld worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die volledig voldoet aan de voorwaarden gesteld in de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot*

3° En ce qui concerne le bailleur :

- le bailleur devra démontrer qu'il détient légalement le droit de mettre le logement en location, soit par la production d'une attestation de l'administration de l'enregistrement, soit par la production d'un droit personnel qui l'autorise à sous-louer ;
- le bailleur doit accepter la visite de tout fonctionnaire désigné par le gouvernement afin de vérifier si les conditions d'attribution de l'allocation sont respectées, tant pour ce qui concerne le bénéficiaire qu'en ce qui concerne la location et l'état du bien.

4° En ce qui concerne le loyer :

- le loyer ne peut pas dépasser le plafond fixé par le gouvernement. Celui-ci est supérieur de 10 à 15 % à la grille de loyers établie pour les logements mis en location par des agences immobilières sociales ;
- le propriétaire accepte pour la durée du bail, fixée à un minimum de trois ans, un encadrement des loyers.

Art. 128quinquies - Le montant de l'allocation est fixé par le gouvernement, en fonction de l'état du marché locatif.

Cette allocation est versée mensuellement sur le compte du bailleur pour une période d'un an, renouvelable, aux conditions à fixer par le gouvernement.

Art. 128sexies - Le montant de l'allocation varie en fonction de la situation personnelle ou familiale du demandeur, selon des critères de revenus, de ressources, de charge de famille, de santé, d'âge ou autres qui seront fixés par le gouvernement.

Art. 128septies - Chaque année, le gouvernement vérifie si le bénéficiaire a toujours droit à l'allocation-loyer encadrée. Il lui notifie le nouveau montant de l'aide dont il va bénéficier en fonction de l'évolution de sa situation.

Art. 128octies - Les demandes d'attribution d'allocation-loyer encadrée sont introduites auprès du service Logement de la Région, selon les conditions de délai, de forme et de représentation fixées par le gouvernement. ».

de hoofdverblijfplaats van de huurder, waaronder de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

3° Voor de verhuurder :

- de verhuurder moet aantonen dat hij wettelijk gerechtigd is om de woning te verhuren, voorlegging van een attest van het bestuur van de registratie of door bewijs van een persoonlijk recht om te mogen onderverhuren ;
- de verhuurder moet aanvaarden dat een door de Regering aangeduide ambtenaar ter plaatse komt om na te gaan of de voorwaarden voor de toekenning van de woontoelage vervuld zijn, zowel wat de begunstigde als wat de verhuur en de staat van de woning betreft.

4° Voor de huurprijs :

- de huur mag niet hoger zijn dan het door de Regering vastgestelde maximum. Dat maximum ligt 10 tot 15 % hoger dan de huurprijzen die zijn vastgesteld voor de woningen die door de sociale verhuurkantoren verhuurd worden ;
- de eigenaar aanvaardt voor de duur van de huurovereenkomst, die minimum drie jaar bedraagt, een controle op de huurprijs.

Art. 128quinquies - De Regering bepaalt het bedrag van de woontoelage volgens de toestand van de huurwoningmarkt.

Die toelage wordt maandelijks op de rekening van de verhuurder gestort, gedurende een jaar, met mogelijkheid tot verlenging, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Art. 128sexies - Het bedrag van de toelage hangt af van de persoonlijke of de gezinssituatie van de aanvrager, volgens criteria inzake inkomsten, middelen, gezinslast, gezondheid, leeftijd of andere criteria die door de Regering vastgesteld worden.

Art. 128septies - Ieder jaar, gaat de Regering na of de begunstigde nog altijd recht heeft op de woontoelage onder voorwaarden en stelt hem op de hoogte van het nieuwe bedrag van de steun die hij zal krijgen op grond van de evolutie van zijn situatie.

Art. 128octies - De aanvragen voor een woontoelage onder voorwaarden worden ingediend bij de dienst Huisvesting van het Gewest, volgens de voorwaarden inzake termijn, vorm en representatie vastgesteld door de regering. ».

JUSTIFICATION

Pour faire face à la demande sociale de logement, la Région, depuis 1989, s'appuie sur une politique d'accession à la propriété, via le Fonds du logement, et une politique d'accroissement du parc locatif public. Avec la création d'agences immobilières sociales (AIS), un nouvel instrument, qui a fait ses preuves, a été initié par le Gouvernement dès 1998.

Par cet amendement, nous proposons de créer un instrument supplémentaire afin de sociabiliser le parc locatif privé à travers la mise en place d'une allocation-loyer encadrée.

Le principe consiste, comme pour les AIS, à définir un loyer payé par les locataires inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prend la forme d'une allocation-loyer. En contrepartie, le propriétaire accepte pour la durée du bail une forme d'encadrement des loyers, l'allocation-loyer étant versée directement et mensuellement au propriétaire.

Les pouvoirs publics (communes) s'engagent à contrôler le respect de la grille-loyer, la qualité de l'habitat (selon les normes) comme la situation des revenus du locataire.

Pour rendre attractif le système, la nouvelle grille des loyers perçus par les propriétaires sera réévaluée pour la rapprocher de la réalité du marché locatif (revalorisation de 10 à 15 % de la grille-loyer des AIS).

Michel COLSON (F)
Didier GOSUIN (F)
Fatoumata SIDIBE (F)

VERANTWOORDING

Om tegemoet te komen aan de sociale vraag naar woningen, voert het Gewest sinds 1989 een beleid om de verwerving van woningen te bevorderen via het Woningfonds, alsook een beleid om het aanbod aan openbare huurwoningen te verhogen. De oprichting van sociale verhuurkantoren (SVK's) was een nieuw instrument, ingevoerd door de Regering in 1998, dat resultaten opgeleverd heeft.

Via dit amendement stellen wij voor om een extra instrument te creëren om de private huurwoningen voor de sociale huurmarkt open te stellen via de invoering van een woontoelage met voorwaarden.

Het principe bestaat erin om, net als voor de SVK's, een huurprijs te bepalen die lager is voor de huurders dan voor de eigenaars. Het verschil wordt betaald in de vorm van een woontoelage. Als tegenprestatie aanvaardt de eigenaar voor de duur van de huurovereenkomst een vorm van controle op de huurprijs. De woontoelage wordt rechtstreeks en maandelijks aan de eigenaar gestort.

De overheid (gemeenten) verbindt zich ertoe de naleving van de huurprijzen, de kwaliteit van de woning (volgens de normen) en de toestand van de inkomsten van de huurder te controleren.

Om het systeem aantrekkelijk te maken, worden de nieuwe huurprijzen die de eigenaars innen opnieuw geëvalueerd om rekening te houden met de realiteit van de huurmarkt (heropwaardering met 10 tot 15 % van de huurprijzen van de SVK's).