



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2021-2022

17 NOVEMBER 2021

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode**

Memorie van toelichting

Dit ontwerp van ordonnantie bevat verduidelijkingen en wijzigingen van technische, legistische en procedurele aard betreffende verschillende organismen bevoegd voor huisvesting.

De BGHM

Dit ontwerp van ordonnantie wil de aankoopprocedure van de BGHM voor onroerende goederen op de privémarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vereenvoudigen.

De aankopen op de concurrentiële vastgoedmarkt vereisen immers een bijzonder snel optreden en de huidige trage goedkeuringsprocedures van de regering bemoeilijken dat ten zeerste.

Het is de bedoeling te vermijden dat elk project afzonderlijk moet worden voorgelegd aan de vertegenwoordiger, om zo een beetje tijd te winnen in een procedure die al aan zeer veel controles is onderworpen en lang duurt, terwijl in de Raad van Bestuur van de BGHM, die de aankoopvoorstellen goedkeurt, al regeringsvertegenwoordigers en -commissarissen zetelen.

Daartoe moet de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden gewijzigd om de bevoegdheid van de regering om toevertrouwde opdrachten

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

17 NOVEMBRE 2021

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

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois
du Logement**

Exposé des motifs

Le présent projet d'ordonnance comporte des précisions et modifications d'ordre technique, légistique et procédural concernant divers organismes compétents en matière de logement.

La SLRB

Le projet d'ordonnance vise à simplifier la procédure d'acquisition par la SLRB de biens immobiliers sur le marché privé sur le territoire de la Région.

En effet, les acquisitions effectuées sur le marché concurrentiel de l'immobilier requièrent une célérité particulière et ne peuvent s'accommoder des lourdes procédures d'approbation gouvernementale actuellement appliquées.

L'objectif est d'éviter de faire passer chaque projet individuellement au Gouvernement, afin de gagner un peu de temps dans une procédure qui est déjà très contrôlée et longue alors que le conseil d'administration de la SLRB, qui approuve les projets d'acquisition, est déjà composé de représentants du Gouvernement et de commissaires du Gouvernement.

Pour ce faire, il y a lieu de modifier l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, afin de fonder juridiquement l'habilitation au Gouvernement de

- zoals het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen - aan de BGHM te geven, van een wettelijke grondslag te voorzien.

Deze toevertrouwde opdrachten waarin de wetgever voorziet verlenen een echte delegatie van bevoegdheid aan de BGHM, wat vandaag niet het geval is. De wijzigingen komen neer op het invoegen van deze bevoegdheid in artikel 42 van de Code dat betrekking heeft op de BGHM, en het voorzien in een beslissingsautonomie voor de BGHM bij het uitoefenen van deze gedelegeerde bevoegdheden.

De uitvoeringsbesluiten zullen het specifieke kader scheppen voor elke gedelegeerde opdracht en moeten het voorwerp uitmaken van een bijakte bij de beheersovereenkomst, in overeenstemming met artikel 59 van de beheersovereenkomst 2021-2025 die tussen de BGHM en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd gesloten.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State is de eerste zin van artikel 42/1, lid 2, van het ontwerp geschrapt.

Het Woningfonds

In het kader van het Nationaal Energie- en Klimaatplan 2021-2030, moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn uitstoot van broeikasgassen met ten minste 32 % verminderen (ten opzichte van 1990). De bouwsector is de grootste uitstoter van broeikasgassen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dus vormt de duurzame renovatie van de bestaande gebouwen zonder twijfel de grootste uitdaging op het gebied van klimaattransitie.

De strategie voor die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de milieu-impact van bestaande gebouwen te verminderen, bepaalt een doelstelling inzake de gemiddelde primaire energieconsumptie van 100kWh/m²/jaar voor residentiële gebouwen tegen 2050.

Deze enorme inspanning veronderstelt financieringsmogelijkheden die zijn aangepast aan de behoeften van renovatieprojecten. In dat opzicht voorziet de strategie inzake de vermindering van de milieu-impact van gebouwen in een hervorming van de Brusselse groene lening. Het is de bedoeling de groene lening gebruiksvriendelijker te maken om dit door de overheid gestuurde financiële product toegankelijker en aantrekkelijker te maken voor projecten om woongebouwen energiezuiniger te maken.

Momenteel worden zowel de vzw Credal als het Woningfonds door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gesubsidieerd met het oog op het verstrekken van kredieten aan Brusselaars die renovatiewerken in hun gebouw willen

donner des missions déléguées à la SLRB, telles que le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat.

Ces missions déléguées prévues par le législateur octroieront une véritable délégation de pouvoir à la SLRB, ce qui n'est pas le cas actuellement. Les modifications consistent à insérer cette habilitation à l'article 42 du Code relatif aux missions de la SLRB, et à prévoir une autonomie décisionnelle de la SLRB dans l'exercice de ces missions déléguées.

Les arrêtés d'exécution poseront le cadre spécifique de chaque mission déléguée et feront l'objet d'un avenant au contrat de gestion, conformément à l'article 59 du contrat de gestion 2021-2025 conclu entre la SLRB et la Région de Bruxelles-Capitale.

Conformément à l'avis du Conseil d'État, la première phrase de l'article 42/1, alinéa 2, en projet, a été supprimée.

Le Fonds du logement

Conformément au Plan National Energie Climat 2030, la Région de Bruxelles-Capitale a fixé dans son « ordonnance Climat » du 25 juin 2021 un objectif de réduction des gaz à effet de serre d'au moins 40 % en 2030 et d'au moins 67 % en 2040 par rapport à 2005, de manière à approcher la neutralité carbone en 2050. Le secteur du bâtiment étant le plus grand émetteur de gaz à effet de serre en Région de Bruxelles-Capitale, la rénovation durable du bâti existant constitue sans conteste un défi majeur de la transition climatique.

Adoptée par le Gouvernement bruxellois le 25 avril 2019, la stratégie de réduction des impacts environnementaux du bâti fixe un objectif de consommation de 100kWh/m²/an en énergie primaire en moyenne pour les bâtiments résidentiels à l'horizon 2050.

Cet effort massif implique la mobilisation de solutions de financement adaptées aux besoins des candidats rénovateurs. À cet égard, la stratégie de réduction des impacts environnementaux du bâti prévoit notamment une réforme du prêt vert bruxellois. L'objectif est d'ancrer le prêt vert dans une logique résolution orientée usager afin d'accroître l'accessibilité et l'attractivité de ce produit financier piloté par le secteur public pour des travaux d'amélioration énergétique des bâtiments résidentiels.

Actuellement, tant le Credal que le Fonds du logement sont subsidiés par le Gouvernement régional afin d'octroyer des crédits aux Bruxellois qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement. Le

uitvoeren. De Brusselse groene lening wordt voortaan in twee vormen beschikbaar gesteld. Enerzijds een consumentenkrediet verstrekt door Credal en anderzijds een hypothecair krediet verstrekt door het Woningfonds. Twee onderscheiden producten die evenwel dezelfde doelstelling nastreven, en die aan verschillende voorwaarden zijn gebonden, bestaan dus tegelijk en naast elkaar onder dezelfde noemer van Brusselse Groene Lening. Dit is weinig duidelijk voor de gebruiker.

Omdat het Woningfonds het volledige beheer van de Brusselse groene lening zou kunnen overnemen en dus ook consumentenkredieten verstrekken, wordt voorgesteld artikel 112 van de Huisvestingscode te wijzigen door de verwijzing naar het begrip hypothecaire kredieten als het enige financiële product dat het Woningfonds kan verstrekken met het oog op de aankoop, bouw of renovatie van gebouwen, te schrappen.

Ook wordt voorgesteld artikel 112 van de Code te wijzigen en de doelgroep van het Woningfonds uit te breiden om groene leningen te kunnen toekennen aan verenigingen van mede-eigenaars, eigenaars-verhuurders en aan huurders.

Gewestelijke Grondallianties (CLT)

In haar algemene beleidsverklaring drukt de regering de wens uit een innovatief beleid te voeren inzake de toegang tot eigendom en het concretiseren van de toegang tot eigendom van redelijk geprijsde woningen, met name via mechanismen waarbij grond en gebouw van elkaar worden losgekoppeld bij de bouw van een gedeelte van de nieuwe koopwoningen, zodat de aankoopprijs voor gezinnen daalt en tegelijk het beheer van openbare gronden wordt verduurzaamd.

Het ontwerp sluit aan bij deze verbintenis in die zin dat ze een nieuw hoofdstuk toevoegt over Gewestelijke Grondallianties (CLT) als organismen bevoegd voor huisvesting net als de BGHM of de OVM's.

Momenteel bestaat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts één CLT. Gelet op de wens van de regering om dit innovatieve mechanisme in de toekomst te bevorderen, is het belangrijk het wettelijke kader errond te consolideren en versterken.

Bovendien heeft de regering onlangs een regelgevend kader geschapen voor de Gewestelijke Grondallianties (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering van 1 april 2021, gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 10 mei 2021). Dit ontwerp vormt het sluitstuk van dit regelgevend kader.

prêt vert bruxellois est dès lors rendu disponible sous une double forme : d'une part un crédit à la consommation délivré par Credal et, d'autre part, un crédit hypothécaire délivré par le Fonds du logement. Deux produits distincts mais poursuivant le même objectif, caractérisés par des conditions différentes, coexistent donc sous l'appellation « prêt vert bruxellois ». Cette situation rend le dispositif peu lisible pour l'utilisateur.

Afin de permettre au Fonds du logement de reprendre l'ensemble de la gestion du prêt vert bruxellois en octroyant également des crédits à la consommation, il est proposé de modifier l'article 112 du Code du Logement pour supprimer la référence à la notion de « crédits hypothécaires » comme unique produit financier pouvant être octroyé par le Fonds du logement en vue de l'acquisition, la construction ou la rénovation du bâti.

Il est également proposé de modifier l'article 112 du Code pour élargir le public cible du Fonds du logement afin d'autoriser l'octroi de prêts verts aux associations de copropriétaires, aux propriétaires bailleurs et aux locataires.

Les Alliances foncières régionales (CLT)

À travers sa DPR 2019-2024, le Gouvernement entend mener une politique innovante d'accès à la propriété et concrétiser l'accès à la propriété de logements à prix modérés, notamment par la promotion de mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs, de manière à réduire le prix d'achat pour les ménages tout en pérennisant la maîtrise foncière publique.

Le projet s'inscrit dans cet engagement en ce qu'il vise la création d'un nouveau chapitre consacré aux Alliances foncière régionale (CLT) en tant qu'organismes compétents en matière de logement au même titre que la SLRB ou les SISP.

À ce jour, il n'y a qu'un seul CLT en Région bruxelloise. Étant donné la volonté du Gouvernement de promouvoir ce mécanisme innovant à l'avenir, il convient de consolider et renforcer son cadre légal.

Par ailleurs, le Gouvernement a récemment donné un cadre réglementaire aux Alliances foncières régionales (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, publié au *Moniteur Belge* du 10 mai 2021) que le présent projet vient parachever.

Ten slotte moesten de bevoegdheden van de regering in dit verband worden verduidelijkt en toegelicht aangezien de Raad van State vragen had over de wettelijke grondslag van dit besluit.

Socialisering

Het huidig ontwerp beoogt de regering de volmacht te geven voor de verwerking van persoonsgegevens in de uitvoering van artikel 166 van de Huisvestingscode.

Bovendien wordt gestreefd naar de naleving van de toepasselijke regels inzake de AVG en naar transparantie en voorzienbaarheid voor de betrokken personen.

Daartoe worden de essentiële elementen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens in het kader van tegenmoetkoming in de huur, met name :

- de precieze doeleinden van de gegevensverwerking ;
- de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijken ;
- de gegevens of categorieën van gegevens die nodig zijn voor de verwezenlijking van deze doeleinden ;
- de bewaartermijn van de gegevens ;
- de categorieën van betrokkenen van wie de gegevens worden verwerkt ;
- de ontvangers of categorieën van ontvangers aan wie de gegevens eventueel zullen worden meegedeeld en de omstandigheden waarin ze eventueel zullen worden meegedeeld.

Deze wijziging van de Brusselse huisvestingscode beoogt te voldoen aan de aanbevelingen van de Raad van State, geformuleerd in zijn advies nr. 69.982/1/V van 6 september 2021 over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders, en van de Gegevensbeschermingsautoriteit, geformuleerd in haar advies nr. 183/2021 van 4 oktober 2021 over het voornoemde ontwerp van besluit.

Enfin, le Conseil d'État ayant soulevé des questions de fondement juridique à l'égard de cet arrêté, il convenait d'explicitier et de clarifier les habilitations du Gouvernement en la matière.

La socialisation

Le présent projet vise à consacrer l'habilitation du Gouvernement en matière de traitement de données à caractère personnel dans le cadre de l'exécution de l'article 166 du Code bruxellois du Logement.

Il poursuit également les objectifs de conformité aux règles applicables en matière de RGPD, de transparence et de prévisibilité pour les personnes concernées.

À cet effet, sont fixés les éléments essentiels relatifs au traitement de données à caractère personnel spécifique à une intervention dans le loyer, à savoir :

- les finalités précises des traitements de données ;
- l'identité des responsables du traitement ;
- les données ou catégories de données qui sont nécessaires à la réalisation de ces finalités ;
- le délai de conservation des données ;
- les catégories de personnes concernées dont les données seront traitées ;
- les destinataires ou catégories de destinataires auxquels les données seront communiquées et les circonstances dans lesquelles elles seront éventuellement transmises.

Cette modification suit les recommandations du Conseil d'État énoncées dans son avis n° 69.982/1/V du 6 septembre 2021 sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics, et de l'Autorité de protection des données formulées dans son avis n° 183/2021 du 4 octobre 2021 sur le projet d'arrêté précité.

Commentaar bij de artikelen

HOOFDSTUK 1 Algemene bepaling

Artikel 1

Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.

HOOFDSTUK 2 Bepalingen tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode

Artikel 2

Deze wijziging kan enerzijds worden gerechtvaardigd door het overplaatsen van de inhoud van de huidige definitie naar het nieuwe hoofdstuk XI dat aan dit instrument is gewijd en anderzijds door de wens om een definitie te verstrekken van CLT, de gebruikelijke benaming voor een gewestelijke grondalliantie.

Bovendien kan zo een punt 27° behouden worden en kan ook de huidige nummering van de Code behouden blijven.

Artikel 3

Dit voorstel tot wijziging strekt ertoe de regering de bevoegdheid te verlenen om de voorwaarden en procedureregels vast te leggen in verband met de toekenning van subsidies aan de OVM's.

Artikel 4

Het nieuwe punt 13° voegt de financiering van de gemeenten en OCMW's in het kader van vastgoedaankopen op de concurrentiële markt toe aan de opdrachten van de BGHM.

Het nieuwe punt 14° levert de wettelijke grondslag die de regering de bevoegdheid verleent om de BGHM gedelegeerde opdrachten toe te vertrouwen.

Artikel 5

Dit voorstel tot wijziging verleent de regering de bevoegdheid om de uitvoeringsvoorwaarden van de gedelegeerde opdrachten vast te leggen. In dat verband is het geoorloofd te voorzien in een beslissingsautonomie van de BGHM bij het goedkeuren van aankoopprojecten beoogd door de gedelegeerde opdrachten.

Commentaire des articles

CHAPITRE 1^{ER} Disposition générale

Article 1^{er}

Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

CHAPITRE 2 Dispositions modifiant le Code bruxellois du Logement

Article 2

Cette modification se justifie, d'une part, par l'intégration du contenu de la définition actuelle des alliances foncières régionales vers le nouveau chapitre XI consacré à ce dispositif et, d'autre part, par la volonté de donner une définition de CLT, dénomination usuelle des alliances foncières régionales.

En outre, cela permet de conserver un 27° et ainsi de sauvegarder la numérotation actuelle du Code.

Article 3

Cette proposition de modification vise à donner une habilitation au Gouvernement pour déterminer les conditions et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides aux SISF.

Article 4

Le nouveau 13° ajoute aux missions de la SLRB le financement des communes et CPAS dans le cadre d'opérations d'acquisitions immobilières sur le marché concurrentiel.

Le nouveau 14° permet de fonder la base juridique habilitant le Gouvernement à confier des missions déléguées à la SLRB.

Article 5

Cette proposition de modification confie au Gouvernement le soin de fixer les modalités d'exécution des missions déléguées. Dans ce cadre, il est loisible de prévoir une autonomie décisionnelle de la SLRB dans l'approbation des projets d'acquisitions visés par les missions déléguées.

Artikel 6

In dit wijzigingsvoorstel wordt verduidelijkt dat de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels voor de subsidies door de Regering worden vastgelegd.

Artikel 7

Dit artikel heeft tot doel duidelijk te omschrijven welke personen aanspraak kunnen maken op de door het Fonds aangeboden diensten. Naast natuurlijke personen, worden ook rechtspersonen en eigenaars-verhuurders beoogd. Deze bepaling voorziet ook in de toekenning van hypothecaire kredieten en consumentenkredieten die kunnen worden toegekend voor werken voor de renovatie of verbetering van de energieprestaties van gebouwen of die de zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners vrijwaren.

Artikel 8

Dit artikel beoogt de overdrachtsmogelijkheden uit te breiden in geval van werken in de woning of als de woning niet langer aangepast is. Deze onaangepastheid beperkt zich niet langer tot de gezinssamenstelling maar heeft ook betrekking op een hele reeks factoren zoals de zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners.

Artikel 9

Dit artikel verduidelijkt de mogelijkheid om bijkomende voorzieningen te realiseren in de woning. Die zijn steeds vaker vereist voor het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen.

Artikel 10

Dit artikel moet ervoor zorgen dat de acties van het Fonds niet beperkt blijven tot vormen van steun bij het stellen van een huurwaarborg, zoals bepaald in het artikel 112, opdat het Fonds zich kan aanpassen aan en betere antwoorden kan bieden op toekomstige mogelijkheden en regeringsmaatregelen.

Artikel 11

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid rekening te houden met de evolutie van de wetgeving inzake verzekeringen, onder andere de goedkeuring van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Artikel 12

Dit artikel beoogt de invoeging in Titel IV van een nieuw Hoofdstuk XI over de « CLT » (de gebruikelijke benaming voor de Gewestelijke Grondallianties) aangezien deze al worden beschouwd als partners van de overheid in het kader van de uitvoering van het huisvestingsbeleid.

Article 6

Cette proposition de modification précise que les conditions d'octroi et règles de procédure relatives aux subsides sont fixées par le Gouvernement.

Article 7

Cet article entend préciser les personnes pouvant prétendre à un accès aux services proposés par le Fonds. À côté des personnes physiques, sont visées les personnes morales et les propriétaires-bailleurs. L'objet de la disposition permet également d'octroyer des crédits hypothécaires et des crédits à la consommation pouvant être accordés à dessein de travaux visant la rénovation ou l'amélioration de la performance énergétique du bâti ainsi que le maintien de l'autonomie et de l'indépendance des occupants.

Article 8

Cet article entend élargir les possibilités de mutation en cas de mise en travaux du logement ou lorsque celui-ci est devenu inadapté. Cette inadaptation ne se limite plus à la composition du ménage et permet de prendre en compte toute une série de facteurs comme l'autonomie et l'indépendance des occupants.

Article 9

Cet article précise la possibilité de réaliser des équipements accessoires au logement, lesquels sont de plus en plus exigés dans le cadre de l'obtention des permis par l'urbanisme.

Article 10

Cet article permet de ne pas limiter l'action du Fonds du logement aux formes d'aide à la constitution d'une garantie locative qui sont reprises dans l'article 112 afin de permettre l'adaptation et une meilleure réponse aux options futures et aux politiques gouvernementales.

Article 11

Cet article permet de prendre en compte l'évolution législative en matière d'assurances, notamment l'adoption de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Article 12

Cet article vise à insérer, au sein du Titre IV, un Chapitre XI nouveau consacré aux « CLT » (dénominations usuelles des alliances foncières régionales) dans la mesure où elles sont déjà considérées comme des partenaires des pouvoirs publics dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du logement.

Dit voorstel ligt in de lijn van de bevordering van dit instrument, waartoe de wetgever in 2013 de aanzet gaf, en het sluit aan bij de noodzaak om zijn huidige en toekomstige ontwikkeling juridisch te grondvesten.

Dit hoofdstuk wil ook zorgen voor een betere leesbaarheid en een beter begrip door een specifiek hoofdstuk te wijden aan dit innovatieve concept voor de toegang tot eigendom.

Het hoofdstuk moet ook de bevoegdheden van de regering op dit gebied verduidelijken.

Artikel 13

Dit artikel heeft betrekking op de vorm en de opdrachten van de CLT's.

De inhoud van de eerste zin van de huidige definitie die is opgenomen in artikel 2, § 1, 27° van de Code wordt hier weergegeven met de volgende wijzigingen :

Ten eerste wordt met betrekking tot de huidige definitie voorgesteld de termen « sociaal zwakkere [gezinnen] » te vervangen door de termen « [gezinnen met een] laag inkomen » omdat gezinnen die in aanmerking komen voor CLT-projecten een beperkt inkomen hebben (en soms een zeer laag inkomen als ze van het OCMW afhangen), maar zich strikt genomen niet in een maatschappelijk kwetsbare positie bevinden. Ze hebben bijvoorbeeld een verblijfsvergunning, geen schulden, en ze hebben een inkomen, al was het maar een vervangingsinkomen.

Vervolgens, ter vervollediging van de definitie, wordt de nadruk gelegd op het betrekken van de burger bij de uitwerking van de CLT-projecten.

De huidige bevoegdheid van de regering wordt uitgebreid naar de erkenningsvoorwaarden (erkenning-procedure, opschorting en/of intrekking van de erkenning, beroep...).

Ten slotte wordt toegevoegd dat een erkende CLT handelt binnen het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze verduidelijking moet ervoor zorgen dat de CLT terdege aansluit bij het opschrift van de rubriek XXXVI van de tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, en moet elke twijfel wegnemen betreffende de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % op de leveringen en diensten van de CLT's.

Cette proposition s'inscrit dans la continuité de la promotion de ce dispositif entamée par le législateur en 2013 et dans la nécessité d'asseoir juridiquement son développement présent et futur.

Ce chapitre vise également à garantir une meilleure lisibilité et une meilleure compréhension en dédiant un chapitre spécifique à ce concept innovant d'accès à la propriété.

Il permet également de clarifier les habilitations du Gouvernement en la matière.

Article 13

Cet article concerne la forme et les missions des CLT.

Le contenu de la première phrase de l'actuelle définition figurant à l'article 2, § 1^{er}, 27° du Code est reproduit ici moyennant les modifications suivantes :

D'abord, par rapport à la définition actuelle, il est proposé de remplacer les termes « en état de précarité sociale » par les termes « à bas revenus » dans la mesure où les ménages pouvant bénéficier des projets des CLT ont des revenus modestes (et parfois très modestes quand ils émargent au CPAS), mais ils ne sont pas à proprement parler en situation de précarité sociale : ils ont un statut de séjour, pas d'endettement, et ont des revenus fussent-ils de remplacement.

Ensuite, afin de compléter la définition, un accent est mis sur l'implication citoyenne de la conception des projets à la gestion du CLT.

L'actuelle habilitation du Gouvernement est élargie aux modalités de l'agrément (procédure d'agrément, suspension et/ou retrait de l'agrément, recours...).

Enfin, il est ajouté qu'un CLT agréé agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région. Cette précision permet de s'assurer que le CLT rentre bien dans l'intitulé de la rubrique XXXVI du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux et ainsi de lever tout doute quant à l'application de la TVA au taux réduit de 6 % aux livraisons et services des CLT.

Overigens voorziet deze bepaling in een beheersovereenkomst afgesloten tussen de regering en de erkende CLT's om zodoende de steun van de regering aan de door de CLT's gedragen projecten te versterken.

Ten slotte wordt voorgesteld de regering de bevoegdheid te geven de opdrachten en werkingsregels van de erkende CLT's te bepalen, waaronder hun rechten en plichten.

Artikel 14

Dit artikel wil de werking van de CLT's verduidelijken.

Het begint met een voorstelling van de bijzonderheid van het mechanisme, namelijk het loskoppelen van de eigendom van de grond en die van de gebouwen.

De inhoud van de tweede zin van de huidige definitie wordt hier overgenomen aangezien hij het eerste lid verduidelijkt.

Er wordt voorgesteld het principe van de bepaling van de maximale verkoopprijs op te nemen in de Code als een fundamenteel element van het instrument.

Er wordt een lid toegevoegd over de verplichtingen van kopers van een CLT-woning, die door de regering moeten worden bepaald. Dat heeft onder meer betrekking op de voorwaarden inzake het bewonen die wezenlijk deel uitmaken van de blijvende aansprakelijkheid van de CLT.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen twee soorten voorwaarden, namelijk de voorwaarden die de goede bestemming van de woning moeten garanderen (bijvoorbeeld het aantal jaren bewoning, het te huur stellen, de verwerving van een zakelijk recht op een ander gebouw terwijl men in de CLT-woning blijft wonen...) en voorwaarden die tot doel hebben de kwaliteit of integriteit van de woning te vrijwaren (bijvoorbeeld de hypotheek, het gebruik van het goed als goede huisvader, noodzakelijke werken en herstellingen, bijdragen, belastingen en taksen...).

Het is overigens belangrijk de doorverkoop of overdracht van het gebouw goed te omkaderen om te garanderen dat het beschikbaar blijft voor de doelgroep en dat de op basis van overheidsinvesteringen gegenereerde meerwaarde blijvend ten goede komt aan de gemeenschap.

Er wordt voorgesteld de regering de bevoegdheid te geven de voorwaarden vast te leggen waaraan het gezin dat zich kandidaat stelt voor een CLT-woning moet voldoen. Deze criteria zijn doorslaggevend aangezien ze het mogelijk maken het doelpubliek van de CLT's te bepalen, te weten gezinnen met een laag inkomen. Het zal meer bepaald gaan om inkomens-, eigendoms- en andere criteria

Par ailleurs, cette disposition instaure un contrat de gestion conclu entre le Gouvernement et les CLT agréés de manière à renforcer le soutien du Gouvernement aux projets portés par les CLT.

Enfin, il est proposé d'habiliter le Gouvernement à définir les missions et les règles de fonctionnement des CLT agréés, dont leurs droits et obligations.

Article 14

Cet article vise à expliciter le fonctionnement des CLT.

Il commence par introduire la particularité du mécanisme, à savoir la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti.

Le contenu de la deuxième phrase de l'actuelle définition est transposé ici en ce qu'il explicite le premier alinéa.

Il est proposé d'inscrire le principe de la détermination du prix de vente maximum dans le Code en tant qu'élément fondamental du dispositif.

Il est ajouté un alinéa sur les obligations des acquéreurs d'un logement produit par un CLT dont la détermination revient au Gouvernement. Cela vise notamment les conditions d'occupation, lesquelles sont intrinsèquement liées à la responsabilité perpétuelle du CLT.

Deux types de conditions peuvent être distinguées : celles qui ont pour but de garantir la bonne affectation du logement (ex : nombre d'années d'occupation, mise en location, acquisition d'un droit réel sur un autre immeuble tout en restant dans leur logement CLT...) et celles qui ont pour but de préserver la qualité ou l'intégrité du logement (ex : hypothèque, utilisation du bien en bon père de famille, travaux et réparations nécessaires, redevance, impôts et taxes...).

Par ailleurs, il est important d'encadrer la transmission du bâtiment (revente ou cession) afin de garantir que celui-ci reste accessible au public cible et que la plus-value générée par des investissements publics bénéficie à perpétuité à la collectivité.

Il est proposé d'habiliter le Gouvernement à fixer les conditions que doit remplir le ménage candidat à l'acquisition d'un logement dans le cadre d'un projet porté par un CLT. Ces critères sont déterminants en ce qu'ils permettent de cibler le public du CLT, à savoir les ménages à bas revenus. Il s'agira notamment de critères de revenus, de propriété...

Er wordt de CLT's gevraagd een register bij te houden waarin de kandidaat-kopers in chronologische volgorde van de indiening van de aanvraag worden opgelijst, en waarin ze worden ingedeeld volgens de door de regering te bepalen inkomenscategorieën, met het oog op meer transparantie en objectiviteit van de selectieprocedure.

De regering moet de maximale verkoopprijzen van de overgedragen woningen bepalen, op basis van het inkomen van de kopers.

Wat de regels voor de doorverkoop betreft wordt voorgesteld de twee laatste zinnen van de huidige definitie niet over te nemen omdat deze aanleiding geven tot verwarring. Volgens deze zinnen zijn het de CLT's die de doorverkoopregels bepalen op voorwaarde dat de regering haar goedkeuring verleent voor projecten die gewestelijke subsidies genieten.

Met de bedoeling om te vereenvoudigen wordt voorgesteld de regering de bevoegdheid te verlenen de doorverkoopregels voor de gebouwen op een eenvormige wijze voor alle erkende CLT's vast te leggen.

Artikel 15

Dit artikel wil LT's meer rechtszekerheid bieden betreffende het gewestelijke subsidiestelsel door de types subsidies te verduidelijken (subsidies voor projecten, werkingssubsidies en facultatieve subsidies), uiteraard rekening houdend met de limieten van de budgettaire kredieten, en op voorwaarde dat de door de regering bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

Artikel 16

De uitvoering van artikel 166 impliceert een verwerking van persoonsgegevens die een noodzakelijke inmenging vormt in het privé- en gezinsleven van de categorieën van betrokkenen. In dit verband moeten artikel 6.3 van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41 van de AVG, en artikel 22 van de Grondwet in acht worden genomen.

Deze bepaling omschrijft derhalve de essentiële elementen van de desbetreffende gegevensverwerking.

In § 1 worden de doeleinden van de gegevensverwerking bepaald.

§ 2 bepaalt, in overeenstemming met de beginselen van de AVG, de categorieën van persoonsgegevens die door de verwerkingsverantwoordelijken mogen worden verwerkt en die noodzakelijk zijn voor de in § 1 genoemde doeleinden. De verwerkte persoonsgegevens hebben betrekking op twee soorten criteria: de criteria die de gezinnen bepalen

Il est demandé aux CLT de tenir un registre reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des candidats acquéreurs et de les classer suivant les catégories de revenus à définir par le Gouvernement afin de renforcer la transparence et l'objectivité de la procédure de sélection.

Il appartient également au Gouvernement de déterminer les prix de vente maximum des logements cédés et ce, en fonction des revenus des acquéreurs.

En ce qui concerne les règles de revente, il est proposé de ne pas reprendre les deux dernières phrases de l'actuelle définition en ce qu'elles sont source de confusion. Selon ces dispositions, il reviendrait aux CLT de définir les règles de revente sous condition d'approbation du Gouvernement pour les projets qui bénéficient de subsides régionaux.

Dans un souci de simplification, il est proposé d'habiliter le Gouvernement à définir les règles de revente des bâtiments de manière uniforme pour tous les CLT agréés.

Article 15

Cet article vise à donner aux CLT une plus grande sécurité juridique quant au régime de subvention régionale en détaillant les types de subsides (subsidies pour des projets, subsides de fonctionnement et subsides facultatifs), sous réserve évidemment des limites des crédits budgétaires, et moyennant le respect des conditions fixées par le Gouvernement.

Article 16

La mise en œuvre de l'article 166 implique un traitement de données à caractère personnel qui constitue une ingérence nécessaire dans la vie privée et familiale des catégories de personnes concernées. Dans ce cadre, il convient de se conformer aux articles 6.3 du RGPD, lu à la lumière du considérant 41 du RGPD, et 22 de la Constitution.

La présente disposition définit les éléments essentiels du traitement de données concernées.

Le § 1^{er} identifie les finalités du traitement des données.

Le § 2 détermine conformément aux principes du RGPD les catégories de données à caractère personnel qui peuvent être traitées par les responsables du traitement et qui sont nécessaires à la réalisation des finalités mentionnées au § 1^{er}. Les données à caractère personnel traitées portent sur deux types de critères: les critères déterminant les ménages

die in aanmerking komen voor de tegenmoetkoming in de huur en de criteria die verband houden met de berekening van de gesocialiseerde huurprijs.

In § 3 worden de bewaartermijnen van de gegevens en de ontvangers of categorieën van ontvangers aan wie de gegevens zullen worden meegedeeld, strikt omschreven.

§ 4 beperkt de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder verzamelde persoonsgegevens aan derden kunnen worden doorgegeven.

In § 5 worden de gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken nauwkeurig geïdentificeerd, overeenkomstig artikel 4, 7) van de AVG.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

susceptibles de bénéficier de l'intervention dans le loyer et les critères liés au calcul du loyer socialisé.

Le § 3 définit strictement les délais de conservation des données et les destinataires ou catégories de destinataires auxquels les données seront communiquées.

Le § 4 délimite les cas et les conditions dans lesquels les données à caractère personnel collectées peuvent être transmises à des tiers.

Le § 5 identifie précisément les responsables conjoints des données à caractère personnel, en application de l'article 4, 7) du RGPD.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen :

**HOOFSTUK 1
Algemene bepalingen**

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;
2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

**HOOFDSTUK 2
De Gewestelijke Grondallianties (CLT)**

Artikel 3

Artikel 2, § 1, 27° van de Code wordt vervangen door : « CLT : Community Land Trust (gebruikelijke benaming van de Gewestelijke Grondallianties) ».

Artikel 4

In Titel IV van de Code wordt een hoofdstuk XI ingevoegd, met het volgende opschrift : « De Gewestelijke Grondallianties (CLT) »

Artikel 5

In het hoofdstuk XI, ingevoegd krachtens artikel 4, wordt een artikel 134/1 ingevoegd dat luidt als volgt :

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ÉTAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
modifiant le Code bruxellois du logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**CHAPITRE 1^{ER}
Dispositions générales**

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**CHAPITRE 2
Les Alliances foncières régionales (CLT)**

Article 3

L'article 2, § 1^{er} 27°, du Code, est remplacé par : « CLT : Community land trust (dénomination usuelle des alliances foncières régionales) ».

Article 4

Dans le titre IV du Code, il est inséré un chapitre XI intitulé : « Les Alliances foncières régionales (CLT) »

Article 5

Dans le chapitre XI, inséré par l'article 4, il est inséré un article 134/1 rédigé comme suit :

« Art. 134/1 – Vorm en opdrachten

§ 1. De CLT is een vereniging zonder winstoogmerk die tot doel heeft bebouwde of niet-bebouwde onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om, onder andere, zowel betaalbare woningen voor gezinnen met een laag inkomen als voorzieningen van collectief belang te creëren.

De CLT wil de burger bij zijn projecten en werking betrekken en streeft naar een samenwerking tussen het verenigingsleven, de burgers en de overheid.

De CLT wordt erkend door de regering, die de voorwaarden hiervoor vaststelt, en handelt binnen het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het Gewest, in zoverre hij de voorwaarden met betrekking tot door de regering vastgelegde maximale inkomens, huurprijzen en verkoopprijzen naleeft.

§ 2. De erkende CLT voert zijn opdrachten uit volgens de doelstellingen bepaald in een tussen de CLT en de regering gesloten beheersovereenkomst.

§ 3. De regering bepaalt de opdrachten en de werkingsregels van de erkende CLT's. »

Artikel 6

In hetzelfde hoofdstuk XI wordt een artikel 134/2 ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 134/2 – Werking

§ 1. De CLT berust op een originele benadering van vastgoedeigendom, waarbij de eigendom van de grond wordt losgekoppeld van die van het gebouw.

De CLT blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de kopende gezinnen via gesplitste zakelijke rechten.

De kopers onderschrijven de door de regering vastgelegde verplichtingen. Ze aanvaarden met name de voorwaarden inzake het bewonen en onderhouden alsook de bijzondere overdrachtsregels in overeenstemming met de doelstellingen van de CLT.

§ 2. Om aanspraak te kunnen maken op de aankoop van een CLT-woning, moeten kandidaat-kopers voldoen aan een reeks door de regering vastgelegde voorwaarden.

De kandidaat-kopers worden op grond van hun inkomens ingedeeld in door de regering bepaalde categorieën.

Er wordt de CLT's gevraagd een register bij te houden waarin in chronologische volgorde de indiening van de aanvragen wordt opgetekend alsook een lijst van kandidaat-kopers.

De maximale verkoopprijs van een door een CLT overgedragen onroerend goed wordt door de regering bepaald op basis van de inkomens van de kopers en mag niet hoger zijn dan de kostprijs van de woning, met aftrek van de waarde van de grond.

« Art. 134/1 – Forme et missions

§ 1^{er}. Un CLT est une organisation sans but lucratif qui a vocation à acquérir et gérer des biens immeubles bâtis ou non bâtis dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus que des équipements d'intérêt collectif, entre autres.

Il vise à favoriser dans ses projets et dans son mode de fonctionnement l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics.

Il est agréé par le Gouvernement aux conditions et modalités qu'il détermine et agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'il respecte les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

§ 2. Le CLT agréé exerce ses missions selon les finalités définies dans un contrat de gestion conclu entre lui et le Gouvernement.

§ 3. Le Gouvernement définit les missions et les règles de fonctionnement des CLT agréés. »

Article 6

Dans le même chapitre XI, il est inséré un article 134/2 rédigé comme suit :

« Art. 134/2 – Fonctionnement

§ 1^{er}. Le CLT repose sur une structuration originale de la propriété immobilière en ce qu'il dissocie la propriété du foncier de celle du bâti.

Le CLT reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages acquéreurs via des droits réels démembres.

Les acquéreurs souscrivent à des obligations déterminées par le Gouvernement. Ils acceptent notamment des conditions d'occupation et d'entretien ainsi que des règles de transmission spécifiques conformes aux objectifs du CLT.

§ 2. Pour pouvoir prétendre à l'acquisition d'un logement produit par un CLT, les candidats acquéreurs doivent satisfaire à un ensemble de conditions fixées par le Gouvernement.

Les candidats acquéreurs sont classés en fonction de leurs revenus selon les catégories définies par le Gouvernement.

Chaque CLT doit tenir un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des candidats acquéreurs.

Le prix de vente maximum d'un bien immobilier cédé par un CLT est déterminé par le Gouvernement en fonction des revenus des acquéreurs et ne peut dépasser le prix de revient du logement et ce, déduction faite de la valeur du terrain.

§ 3. De regering bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen.

Artikel 7

In hetzelfde hoofdstuk XI wordt een artikel 134/3 ingevoegd, als volgt:

« Art. 134/3 – Financieringsvoorwaarden

§ 1. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's voor elk van hun projecten een subsidie toekennen voor de gedeeltelijke dekking van de kosten van deze projecten, meer in het bijzonder de verwervingskosten, de bouwkosten en de herstellingskosten van het gebouw.

§ 2. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's een jaarlijkse subsidie toekennen voor het dekken van hun werkingskosten.

§ 3. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan een erkende CLT een bijkomende subsidie toekennen. »

HOOFDSTUK 3 De BGHM

Artikel 8

Artikel 41, 5°, wordt vanaf de derde zin als volgt vervangen:

« Wat vastgoedinvesteringen betreft, legt de Regering de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast ».

Artikel 9

Het artikel 42 van de Code wordt aangevuld met twee leden, luidend als volgt:

« 13° binnen de grenzen van de begrotingskredieten, aan de gemeenten en OCMW's de financiële middelen ter beschikking stellen die nodig zijn voor de aankoop van onroerende goederen. De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast.

14° opdrachten uitvoeren die haar per ordonnantie of besluit van de regering zijn toegewezen, met het oog op het bijdragen aan het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder andere het aankopen van onroerende goederen op de concurrentiële markt voor haar eigen rekening of voor rekening van de OVM's, of het verwerven van participaties in vastgoedmaatschappijen. »

Artikel 10

In Titel IV, hoofdstuk 1, afdeling 3 van de Code wordt een artikel 42/1 ingevoegd, als volgt:

« Bij de uitvoering van de gedelegeerde opdrachten zoals bedoeld in het artikel 42, 14° voert de Raad van Bestuur van de BGHM de per

§ 3. Le Gouvernement détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux ménages à bas revenus.

Article 7

Dans le même chapitre XI, il est inséré un article 134/3 rédigé comme suit:

« Art. 134/3 – Modalités de financement

§ 1^{er}. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés pour chacun de leur projet un subside destiné à couvrir partiellement le coût de celui-ci, plus spécifiquement les frais d'acquisition, de construction et de réhabilitation d'immeuble.

§ 2. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés un subside annuel de fonctionnement pour couvrir ses frais de fonctionnement.

§ 3. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder sur demande motivée d'un CLT agréé une subvention complémentaire. »

CHAPITRE 3 La SLRB

Article 8

L'article 41, 5° est remplacé à partir de la troisième phrase comme suit:

« En matière d'investissements immobiliers, le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure ».

Article 9

L'article 42 du Code est complété par deux alinéa rédigés comme suit:

« 13° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des communes et des CPAS les moyens financiers nécessaires à l'acquisition de biens immobiliers. Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure.

14° réaliser les missions qui lui sont déléguées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, en vue de contribuer à la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment l'acquisition de biens immobiliers sur le marché concurrentiel pour son compte propre ou pour le compte des SISP ou l'acquisition de participations au sein de sociétés immobilières ».

Article 10

Dans le titre IV, chapitre 1^{er}, section 3 du Code, il est inséré un article 42/1 rédigé comme suit:

« Lorsqu'il met en œuvre des missions déléguées visées à l'article 42, 14°, le conseil d'administration de la SLRB exécute

ordonnantie of besluit van de regering toegewezen opdrachten nauwgezet en trouw uit, in overeenstemming met de door de regering vastgelegde voorwaarden.

Het gewest verschafft de BGHM de noodzakelijke financiële middelen voor het volbrengen van haar opdrachten. De door de BGHM in het kader van deze opdrachten uitgevoerde verrichtingen worden op afzonderlijke wijze in de rekeningen opgenomen.»

Artikel 11

Art. 53 § 1 wordt aangevuld als volgt :

« De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast ».

HOOFDSTUK 4 Het Woningfonds

Artikel 12

In het artikel 112, § 1^{er} van de Code wordt 1^o vervangen als volgt :

« 1^o door de toekenning van hypotheekkredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld) :

- a) Aan natuurlijke personen met een middelgroot of laag inkomen de middelen verschaffen om een zakelijk of persoonlijk recht te verwerven op een woning of om een woning te renoveren, herstructureren, aan te passen, te bouwen, de energieprestatie ervan te verbeteren, aan te passen aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners of om een woning die in hoofdzaak bestemd is voor persoonlijk gebruik in stand te houden ;
- b) Aan rechtspersonen de middelen verschaffen om bouw- of renovatiewerken uit te voeren met het oog op de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bedoeld in Hoofdstuk 1, Titel III van deze Code en met het oog op de verbetering van het gebouw op het vlak van energiebesparing of aangepastheid aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners ;
- c) Aan eigenaars-verhuurders de middelen verschaffen om een gebouw te renoveren, aan te passen of de energieprestaties ervan te verbeteren.»

Artikel 13

In het artikel 112, § 1, 3^o, worden de laatste woorden, « aan de gezinsamenstelling » geschrapt ;

Artikel 14

In het artikel 112, § 1, 4^o wordt het eerste lid vervangen als volgt :

« 4^o verwerven of ruilen van een zakelijk of persoonlijk hoofdrecht van gebouwen, en deze saneren, verbouwen, verbeteren, of er uitrustingen in aanbrengen, om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of laag inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning.

strictement et fidèlement les missions confiées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, conformément aux modalités définies par le Gouvernement.

La Région procure à la SLRB les ressources financières nécessaires à l'accomplissement de ces missions. Les opérations effectuées par la SLRB dans le cadre de ces missions sont présentées de façon distincte dans leurs comptes.»

Article 11

L'art. 53 § 1^{er} est complété comme suit :

« Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure ».

CHAPITRE 4 Le Fonds du logement

Article 12

À l'article 112, § 1^{er} du Code, le 1^o est remplacé comme suit :

« 1^o fournir par l'octroi de crédits (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement) :

- a) Aux personnes physiques à revenus moyens ou faibles, les moyens d'acquérir un droit réel ou personnel sur un logement ou de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de construire, d'améliorer la performance énergétique, d'adapter au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle ;
- b) Aux personnes morales les moyens de réaliser des travaux de construction ou de rénovation permettant le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Chapitre 1^{er}, Titre III du présent Code et permettant l'amélioration du bâti en matière d'économie d'énergie ou l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ;
- c) Aux propriétaires-bailleurs les moyens de rénover, adapter et améliorer la performance énergétique d'un logement.»

Article 13

À l'article 112, § 1^{er}, 3^o, les derniers mots « à la composition du ménage » sont supprimés ;

Article 14

À l'article 112, § 1^{er}, 4^o, le premier alinéa est remplacé comme suit :

« 4^o acquérir ou échanger un droit réel ou personnel principal, assainir, transformer, améliorer ou réaliser des équipements accessoires à des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles ».

Artikel 15

In het artikel 112, § 1, 5° wordt het woord « onder meer » ingevoegd tussen de woorden « kan » en « de » in de tweede zin en het woord « lening » wordt vervangen door het woord « krediet ».

Artikel 16

In artikel 112, § 2, wordt het laatste lid geschrapt.

Gedaan te Brussel op

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

Article 15

À l'article 112, § 1^{er}, 5°, est inséré le mot « notamment » entre les mots « peut » et « revêtir » de la deuxième phrase et le mot « prêt » est remplacé par le mot « crédit ».

Article 16

À l'article 112, § 2, le dernier alinéa est supprimé.

Fait à Bruxelles, le

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 23 augustus 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode ».

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 21 september 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 70.098/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 september 2021.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond⁽¹⁾, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt ertoe in de ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode » (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) de regelingen met betrekking tot de Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust; hierna: CLT), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) en het Woningfonds te wijzigen.

Wat de Gewestelijke Grondallianties betreft, wordt in een nieuwe definitie van het begrip « CLT » voorzien (artikel 3 van het voorontwerp) en wordt in titel IV van de Brusselse Huisvestingscode (« De instellingen bevoegd inzake huisvesting ») een hoofdstuk XI ingevoegd (artikel 4) waarin de vorm en de opdrachten (artikel 5), de werking (artikel 6) en de financieringsvoorwaarden (artikel 7) van de CLT's worden geregeld.

Wat de BGHM betreft, wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de regering) gemachtigd om de toekenningsvoorwaarden en procedureregels vast te leggen voor vastgoedinvesteringen door Openbare Vastgoedmaatschappijen waaraan de BGHM financiële middelen toekent (artikel 8) en voor de financiering van de BGHM (artikel 11). Voorts worden de taken van de BGHM uitgebreid (artikel 9) en wordt bepaald dat bij de uitvoering van de opdrachten die bij ordonnantie of bij besluit van de regering zijn toegewezen, de raad van bestuur van de BGHM « nauwgezet en trouw » handelt in overeenstemming met de door de regering bepaalde voorwaarden (artikel 10).

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 23 août 2021, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code bruxellois du Logement ».

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 21 septembre 2021. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis (n° 70.098/3), dont le texte suit, a été donné le 23 septembre 2021.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique⁽¹⁾ et l'accomplissement des formalités prescrites.

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, soumis pour avis, a pour objet de modifier les règles relatives à l'Alliance foncière régionale (Community land trust; ci-après: CLT), à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après: SLRB) et au Fonds du logement, inscrites dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » (ci-après: le Code bruxellois du Logement).

En ce qui concerne les alliances foncières régionales, la notion « CLT » est redéfinie (article 3 de l'avant-projet) et un chapitre XI est inséré dans le titre IV du Code bruxellois du Logement (« Des organismes compétents en matière de logement ») (article 4), qui règle la forme et les missions (article 5), le fonctionnement (article 6) et les modalités de financement (article 7) des CLT.

En ce qui concerne la SLRB, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après: le gouvernement) est habilité à déterminer les conditions d'octroi et les règles de procédure en matière d'investissements immobiliers effectués par les sociétés immobilières de service public auxquelles la SLRB octroie des moyens financiers (article 8), ainsi qu'en matière de financement de la SLRB (article 11). Ensuite, les missions de la SLRB sont étendues (article 9) et il est prévu que, lorsqu'il exécute les missions confiées par ordonnance ou par arrêté du gouvernement, le conseil d'administration de la SLRB agit « strictement et fidèlement » conformément aux modalités définies par le gouvernement (article 10).

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

Wat het Woningfonds betreft, worden de opdrachten van die instelling gewijzigd (artikelen 12 tot 15) en wordt een verwijzing naar de wet van 27 maart 1995 « betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen » opgeheven (artikel 16), vermits die wet zelf is opgeheven bij artikel 367 (oud artikel 347) van de wet van 4 april 2014 « betreffende de verzekeringen ».

ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1. Volgens de memorie van toelichting strekt het voorontwerp er onder meer toe de bevoegdheden van de regering ten aanzien van de CLT's te verduidelijken en toe te lichten « aangezien de Raad van State vragen had over de wettelijke grondslag » van wat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 april 2021 « tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering » is geworden.

In advies 68.541/3 van 23 februari 2021 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, inderdaad opgemerkt dat er geen rechtsgrond was voor de bepalingen in dat besluit die de opdrachten en de werking van en de subsidies aan de CLT's regelen,⁽²⁾ voor de bepalingen die de door de kopers te vervullen voorwaarden en na te leven verplichtingen vaststellen,⁽³⁾ en voor de bepalingen die de controle op de naleving van die verplichtingen regelen.⁽⁴⁾

Het voorontwerp lijkt hieraan tegemoet te willen komen door de regering te machtigen om de maximale inkomens, huurprijzen en verkoopprijzen vast te stellen die de CLT's moeten naleven (ontworpen artikel 143/1, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode; artikel 5 van het voorontwerp), om de opdrachten en de werkingsregels van de erkende CLT's te bepalen (ontworpen artikel 143/1, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode), om de verplichtingen die de kopers moeten onderschrijven en de voorwaarden waaraan de kandidaat-kopers moeten voldoen vast te leggen (ontworpen artikel 143/2, § 1, derde lid, en § 2, van de Brusselse Huisvestingscode; artikel 6 van het voorontwerp), en om de voorwaarden te bepalen waaraan de CLT's moeten voldoen om een subsidie te ontvangen (ontworpen artikel 143/3 van de Brusselse Huisvestingscode; artikel 7 van het voorontwerp).

3.2. Los van de vaststelling dat, in zoverre die bepalingen rechtsgrond beogen te bieden aan het voormelde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 april 2021, ze eigenlijk hadden moeten aangenomen geweest zijn vooraleer de regering dat besluit heeft genomen, moet eraan worden herinnerd dat de Raad van State in advies 68.541/3 er ook op heeft gewezen dat het aan de ordonnantiegever, en niet aan de regering, toekomt om, rekening houdend met de beperkingen waarin artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » voorziet, het voorkooprecht voor de CLT's in te voeren.⁽⁵⁾

Indien het nog steeds de bedoeling is om de CLT's een voorkooprecht te verlenen, zou van de gelegenheid gebruik kunnen worden gemaakt om in het voorontwerp in een dergelijke regeling te voorzien.

4. Het voorontwerp moet aan een grondig wetgevingstechnisch nazicht worden onderworpen.

(2) Adv.RvS 68.541/3 van 23 februari 2021 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 april 2021 « tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering », opmerkingen 6.5 en 6.6.1 tot 6.6.4.

(3) *Ibidem*, opmerkingen 6.7 en 6.8.

(4) *Ibidem*, opmerking 6.9.

(5) *Ibidem*, opmerking 4.

En ce qui concerne le Fonds du logement, les missions de cet organisme sont modifiées (articles 12 à 15) et une référence à la loi du 27 mars 1995 « relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances » est abrogée (article 16), dès lors que cette loi a elle-même été abrogée par l'article 367 (anciennement, l'article 347) de la loi du 4 avril 2014 « relative aux assurances ».

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

3.1. Selon l'exposé des motifs, l'avant-projet a notamment pour objet d'explicitier et de clarifier les habilitations du gouvernement à l'égard des CLT, « le Conseil d'État ayant soulevé des questions de fondement juridique » à l'égard du texte devenu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 « organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement ».

En effet, dans son avis 68.541/3 du 23 février 2021, le Conseil d'État, section de législation, a relevé qu'il n'y avait pas de fondement juridique pour les dispositions de cet arrêté qui règlent les missions et le fonctionnement des CLT⁽²⁾ et les subventions accordées à ceux-ci, ainsi que pour les dispositions qui arrêtent les conditions auxquelles doivent satisfaire les acquéreurs et les obligations qu'il leur incombe de respecter⁽³⁾ et pour celles réglant le contrôle du respect de ces obligations⁽⁴⁾.

Il semble que l'avant-projet souhaite donner suite à cette observation en habilitant le gouvernement à fixer les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum que doivent respecter les CLT (article 143/1, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement; article 5 de l'avant-projet), à définir les missions et les règles de fonctionnement des CLT agréés (article 143/1, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement), à fixer les obligations auxquelles doivent souscrire les acquéreurs et les conditions auxquelles doivent satisfaire les candidats acquéreurs (article 143/2, § 1^{er}, alinéa 3, et § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement; article 6 de l'avant-projet) ainsi qu'à prévoir les conditions que doivent remplir les CLT pour recevoir un subside (article 143/3, en projet, du Code bruxellois du Logement; article 7 de l'avant-projet).

3.2. Indépendamment du fait que, dans la mesure où ces dispositions entendent procurer un fondement juridique à l'arrêté précité du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021, elles auraient en réalité dû être adoptées avant que le gouvernement prenne ledit arrêté, il convient de rappeler que, dans son avis 68.541/3, le Conseil d'État a également relevé que c'est au législateur régional bruxellois, et non au gouvernement, qu'il revient, compte tenu des limites prévues par l'article 14, précité, de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles », d'instaurer le droit de préemption pour les CLT⁽⁵⁾.

Si l'intention est toujours de conférer un droit de préemption aux CLT, l'occasion pourrait être mise à profit pour instaurer un tel dispositif dans l'avant-projet.

4. L'avant-projet doit faire l'objet d'un examen approfondi du point de vue de la législation.

(2) Avis C.E. 68.541/3 du 23 février 2021 sur un projet devenu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 « organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement », observations 6.5 et 6.6.1 à 6.6.4.

(3) *Ibidem*, observations 6.7 et 6.8.

(4) *Ibidem*, observation 6.9.

(5) *Ibidem*, observation 4.

Zo moeten de wijzigingen van de Brusselse Huisvestingscode volgens de volgorde van de te wijzigen artikelen gebeuren,⁽⁶⁾ wat impliceert dat de artikelen 4 tot 7 van het voorontwerp na artikel 16 ervan moeten worden opgenomen en dat moet worden afgezien van de indeling in hoofdstukken naargelang die wijzigingen betrekking hebben op de CLT's, de BGHM en het Woningfonds.⁽⁷⁾

Tevens moet in de inleidende zin van de artikelen 5 tot 8, 11 en 13 tot 16 de regeling worden vermeld waarvan de bepalingen worden gewijzigd⁽⁸⁾ door te preciseren dat het om artikelen of, wat de artikelen 5 tot 7 betreft, om hoofdstuk XI, « van de Code »⁽⁹⁾ gaat en moeten de opeenvolgende vroegere wijzigingen van elk gewijzigd artikel worden vermeld.⁽¹⁰⁾

Ook moet de overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het voorontwerp nog eens worden nagekeken. Zo worden in het ontworpen artikel 134/2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 6 van het voorontwerp) de woorden « doit tenir » verkeerdelijk vertaald door « wordt gevraagd » en stemmen de Nederlandse en Franse versie van het tweede deel van die bepaling niet volledig overeen.⁽¹¹⁾ In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 112, § 1, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het voorontwerp) schrijven men « kredieten » (in plaats van « hypotheekkredieten »), zoals in de Franse tekst van die bepaling (« crédits »).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

5. De definitie van het begrip « Regering » is overbodig aangezien artikel 2, § 1, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode reeds in dezelfde definitie voorziet en het voorontwerp zich ertoe beperkt bepalingen in de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen of te vervangen.

- (6) Zie Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008, nr. 122.
- (7) Desgevallend zouden de artikelen 1 en 2 van het voorontwerp in een hoofdstuk 1 (« Algemene bepalingen ») kunnen worden ondergebracht, en de overige bepalingen van het voorontwerp in een hoofdstuk 2 (« Wijzigingen van de Brusselse Huisvestingscode »).
- (8) Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008, nr. 112.
- (9) In plaats van in artikel 2, 1°, van het voorontwerp het begrip « Code » te definiëren, zou er echter ook mee kunnen worden volstaan in de inleidende zin van artikel 3 te schrijven dat artikel 2, § 1, 27°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode » wordt vervangen en in de daarop volgende artikelen te verwijzen naar « dezelfde ordonnantie ».
- (10) Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008, nr. 113. Zo moet, bijvoorbeeld, in artikel 3 van het voorontwerp worden gepreciseerd dat artikel 2, § 1, 27°, van de Code werd gewijzigd bij « de ordonnantie van 4 april 2019 » (zie immers artikel 2 van de ordonnantie van 4 april 2019 « teneinde de verwezenlijking van sleutel-op-de-deurprojecten door de Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust) mogelijk te maken »).
- (11) In de Nederlandse tekst wordt bepaald dat het register de lijst van de aanvragen bevat in chronologische volgorde alsook een lijst van de kandidaat-kopers, terwijl uit de Franse tekst voortvloeit dat het register de lijst van de kopers bevat in de chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen.

Ainsi, les modifications du Code bruxellois du Logement doivent s'opérer en suivant l'ordre numérique des articles à modifier⁽⁶⁾, ce qui implique que les articles 4 à 7 de l'avant-projet doivent figurer à la suite de l'article 16 de celui-ci et qu'il y a lieu de renoncer à la subdivision en chapitres selon que lesdites modifications ont trait aux CLT, à la SLRB et au Fonds du logement⁽⁷⁾.

La phrase liminaire des articles 5 à 8, 11 et 13 à 16 fera en outre mention de la réglementation dont les dispositions sont modifiées⁽⁸⁾, en précisant qu'il s'agit d'articles, ou, en ce qui concerne les articles 5 à 7, du chapitre XI, « du Code »⁽⁹⁾, et chacun des articles modifiés fera état de l'historique de ses modifications antérieures⁽¹⁰⁾.

Il convient également d'examiner une nouvelle fois la concordance des textes néerlandais et français de l'avant-projet. Ainsi, dans l'article 134/2, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du logement (article 6 de l'avant-projet), les mots « doit tenir » ont été erronément traduits par « wordt gevraagd » et les versions néerlandaise et française de la deuxième partie de cette disposition ne coïncident pas en tous points⁽¹¹⁾. On écrira dans le texte néerlandais de l'article 112, § 1^{er}, 1°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 de l'avant-projet) « kredieten » (au lieu de « hypotheekkredieten »), comme dans le texte français de cette disposition (« crédits »).

EXAMEN DU TEXTE

Article 2

5. La définition de la notion « Gouvernement » est superflue, dès lors que l'article 2, § 1^{er}, 2°, du Code bruxellois du Logement prévoit déjà la même définition et que l'avant-projet se limite à modifier ou à remplacer des dispositions dans le Code bruxellois du Logement.

- (6) Voir Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008, n° 122.
- (7) Le cas échéant, les articles 1^{er} et 2 de l'avant-projet pourraient être inscrits dans un chapitre 1^{er} (« Dispositions générales ») et les autres dispositions de l'avant-projet dans un chapitre 2 (« Modifications du Code bruxellois du Logement »).
- (8) Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008, n° 112.
- (9) Au lieu de définir la notion « Code » inscrite dans l'article 2, 1°, de l'avant-projet, on pourrait toutefois également se contenter d'écrire dans la phrase liminaire de l'article 3 que l'article 2, § 1^{er}, 27°, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » est remplacé et, dans les articles qui suivent, de viser « cette même ordonnance ».
- (10) Principes de la technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008, n° 113. Ainsi, par exemple, y a-t-il lieu de préciser à l'article 3 de l'avant-projet que l'article 2, § 1^{er}, 27°, du Code a été modifié par « l'ordonnance du 4 avril 2019 » (voir, en effet, l'article 2 de l'ordonnance du 4 avril 2019 « visant à permettre la réalisation de projets « clé sur porte » par l'Alliance foncière régionale (Community Land Trust) »).
- (11) Le texte néerlandais dispose que le registre comporte la liste des demandes dans l'ordre chronologique ainsi qu'une liste des candidats acquéreurs, alors qu'il résulte du texte français que le registre reprend, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des acquéreurs.

Vermits ook de definitie van de Brusselse Huisvestingscode niet noodzakelijk is,⁽¹²⁾ kan artikel 2 van het voorontwerp worden weggelaten.

Artikelen 3 en 4

6. In het ontworpen artikel 2, § 1, 27°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt het begrip «CLT» gedefinieerd als «Community Land Trust (gebruikelijke benaming van de Gewestelijke Grondallianties)». In het opschrift van het ontworpen hoofdstuk XI van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel niet verwezen naar die «gebruikelijke benaming» maar wordt daarentegen gewag gemaakt van «De Gewestelijke Grondallianties (CLT)».

Omwille van de coherentie strekt het tot aanbeveling om, ofwel in het ontworpen artikel 2, § 1, 27°, van het voorontwerp het begrip «CLT» te definiëren als «Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust)»,⁽¹³⁾ ofwel in het opschrift van hoofdstuk XI van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode te schrijven «Community Land Trust (CLT)».

Artikel 5

7. Naar luid van het ontworpen artikel 134/1, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wil de CLT de burger bij zijn projecten en werking betrekken en streeft de CLT naar een samenwerking tussen het verenigingsleven, de burgers en de overheid.

Het dispositief van een regelgevende norm is het gedeelte van een tekst dat de regels bevat die de rechtsordening wijzigen. Het dispositief bevat dus de nieuwe rechten en plichten.⁽¹⁴⁾

Door te bepalen dat de CLT de burgers bij zijn projecten en werking wil betrekken en naar samenwerking streeft, voldoet het ontworpen artikel 134/1, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode niet aan dit vereiste. Indien het de bedoeling is een verplichting in die zin op te leggen aan de CLT's, schrijve men veeleer dat de CLT de burgers bij zijn projecten en werking betreft en de samenwerking tussen het verenigingsleven, de burgers en de overheid bevordert. In het andere geval moet die bepaling worden weggelaten.

Artikel 6

8.1. Uit het ontworpen artikel 134/2, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de CLT's een register moeten bijhouden dat de lijst bevat van de kandidaat-kopers in de chronologische volgorde van de indiening van hun aanvragen.⁽¹⁵⁾

Hieromtrent om toelichting gevraagd verklaarde de gemachtigde :

«Ce registre pourra reprendre la date de la demande et le nom du candidat. Il appartiendra au conseil d'administration du CLT d'arrêter les modalités de gestion et de consultation du registre.»

Voor zover de verwerking van persoonsgegevens die uit de aanleg van dit register voortvloeit beperkt is tot die gegevens, kan worden aangenomen dat die verwerking een intrinsiek gevolg is van de ontworpen

(12) Zie immers voetnoot 9.

(13) Hetgeen overeenstemt met het bestaande artikel 2, § 1, 27°, van de Brusselse Huisvestingscode en als voordeel heeft dat voorrang wordt gegeven aan een nationale taal boven het Engels.

(14) Zie Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008, nr. 44.

(15) Zie omtrent die bepaling ook opmerking 4.

Vu que la définition du Code bruxellois du Logement n'est pas non plus nécessaire⁽¹²⁾, on peut omettre l'article 2 de l'avant-projet.

Articles 3 et 4

6. L'article 2, § 1^{er}, 27°, en projet, du Code bruxellois du Logement définit la notion «CLT» comme «Community land trust (dénomination usuelle des alliances foncières régionales)». L'intitulé du chapitre XI du titre IV, en projet, du Code bruxellois du Logement ne vise toutefois pas cette «dénomination usuelle» mais mentionne en revanche «Les Alliances foncières régionales (CLT)».

Par souci de cohérence, il est recommandé, soit de définir à l'article 2, § 1^{er}, 27°, en projet, la notion «CLT» comme «Alliance foncière régionale (Community land trust)»⁽¹³⁾, soit d'écrire dans l'intitulé du chapitre XI du titre IV du Code bruxellois du Logement «Community land trust (CLT)».

Article 5

7. Aux termes de l'article 134/1, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le CLT vise à favoriser, dans ses projets et dans son mode de fonctionnement, l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics.

Le dispositif d'une norme réglementaire est la partie de l'acte qui contient les règles modifiant l'ordonnancement juridique. Le dispositif comporte donc de nouveaux droits et obligations⁽¹⁴⁾.

En prévoyant que le CLT vise à favoriser, dans ses projets et dans son mode de financement, l'implication citoyenne et le partenariat, l'article 134/1, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement ne satisfait pas à cette exigence. Si l'intention est d'imposer une obligation en ce sens aux CLT, on écrira plutôt que le CLT favorise, dans ses projets et dans son mode de fonctionnement, l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics. Si tel n'est pas le cas, cette disposition doit être omise.

Article 6

8.1. Il résulte de l'article 134/2, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement que les CLT doivent tenir un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des candidats acquéreurs⁽¹⁵⁾.

Invité à fournir des explications à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

«Ce registre pourra reprendre la date de la demande et le nom du candidat. Il appartiendra au conseil d'administration du CLT d'arrêter les modalités de gestion et de consultation du registre.»

Pour autant que le traitement des données à caractère personnel qui résulte de la création de ce registre, se limite à ces données, on peut admettre que ce traitement est une conséquence intrinsèque de la

(12) Voir en effet la note de bas de page 9.

(13) Ce qui correspond à l'actuel article 2, § 1^{er}, 27°, du Code bruxellois du Logement et qui présente l'avantage d'accorder la primauté à une langue nationale et non à l'anglais.

(14) Voir Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008, n° 44.

(15) En ce qui concerne cette disposition, voir également l'observation 4.

regeling en dat geen afzonderlijke wettelijke basis is vereist voor de regeling van de verwerking van de persoonsgegevens die daarmee rechtstreeks verband houden.

8.2. In het ontworpen artikel 134/2, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de regering gemachtigd om de doorverkoopregels te bepalen voor de gebouwen « die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen ».

Gevraagd wat in die bepaling moet worden verstaan onder een « laag inkomen » en welke criteria worden gebruikt om te bepalen of er sprake is van een dergelijk laag inkomen, antwoordde de gemachtigde :

« L'article 134/2, § 2, alinéa 1^{er} habilite le gouvernement à fixer les conditions auxquelles doivent satisfaire les candidats acquéreurs dont la condition de revenus. À cette occasion, le Gouvernement pourra définir ce qu'il convient d'entendre par « ménages à bas revenus ». »

Het ontworpen artikel 134/2, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode lijkt evenwel enkel betrekking te hebben op de voorwaarden waaraan kandidaat-kopers moeten voldoen om een woning van een CLT te kopen. Zo wordt er in het vierde lid van die bepaling gewag gemaakt van « [d]e maximale verkoopprijs van een door een CLT overgedragen onroerend goed ». Paragraaf 3, daarentegen, betreft de doorverkoop, zijnde de verkoop van een woning door een persoon die ze zelf heeft gekocht van een CLT, aan een derde. Het is derhalve niet evident om aan te nemen dat de machtiging aan de regering in paragraaf 2 om de voorwaarden te bepalen waaraan kopers moeten voldoen en om de kopers in categorieën in te delen op grond van hun inkomen, en op grond hiervan te bepalen wat moet worden verstaan onder een laag inkomen, doorwerkt tot de in paragraaf 3 bedoelde kopers. Dit zou moeten worden verduidelijkt.

Artikel 10

9.1. Naar luid van het ontworpen artikel 42/1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voert de Raad van Bestuur van de BGHM de overeenkomstig artikel 42, 14^o, van diezelfde code per ordonnantie of besluit van de regering toegewezen opdrachten nauwgezet en trouw uit, in overeenstemming met de door de regering vastgelegde voorwaarden.

Hieromtrent om toelichting gevraagd verklaarde de gemachtigde :

« Cette proposition de modification confie au Gouvernement le soin de fixer les modalités d'exécution des missions déléguées. Dans ce cadre, il est loisible de prévoir une autonomie décisionnelle de la SLRB dans l'approbation des projets d'acquisitions visés par les missions déléguées. »

De door de regering aldus vastgestelde voorwaarden kunnen echter geen afbreuk doen aan hetgeen desgevallend in de ordonnantie wordt bepaald waarbij een opdracht aan de BGHM wordt toegewezen.

9.2. Naar luid van het ontworpen artikel 42/1, tweede lid, eerste zin, van de Brusselse Huisvestingscode verschaft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de BGHM de noodzakelijke financiële middelen voor het volbrengen van « haar » (lees : « die »)⁽¹⁶⁾ opdrachten.

In artikel 53, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel reeds bepaald dat de regering aan de BGHM de bedragen toekent die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en

(16) Uit de Franse tekst van die bepaling blijkt immers dat ze enkel betrekking heeft op de in het eerste lid vermelde aan de BGHM gedelegeerde opdrachten (« ces missions »), en niet op alle opdrachten van de maatschappij.

réglementation en projet et qu'une base légale distincte n'est pas requise pour régler le traitement des données à caractère personnel qui y sont directement liées.

8.2. L'article 134/2, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement habilite le gouvernement à déterminer les règles de revente des bâtiments « qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux ménages à bas revenus ».

À la question de savoir ce qu'il convient d'entendre dans cette disposition par de « bas revenus » et quels critères sont utilisés pour déterminer s'il est question de tels bas revenus, le délégué a répondu :

« L'article 134/2, § 2, alinéa 1^{er} habilite le gouvernement à fixer les conditions auxquelles doivent satisfaire les candidats acquéreurs dont la condition de revenus. A cette occasion, le Gouvernement pourra définir ce qu'il convient d'entendre par « ménages à bas revenus ». »

L'article 134/2, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, semble toutefois porter uniquement sur les conditions auxquelles les candidats acquéreurs doivent satisfaire pour acquérir un logement d'un CLT. Ainsi, l'alinéa 4 de cette disposition mentionne « [l]e prix de vente maximum d'un bien immeuble cédé par un CLT ». Par contre, le paragraphe 3 concerne la revente, à savoir la vente d'un logement par une personne qui l'a elle-même acquis d'un CLT, à un tiers. Aussi n'est-il pas évident d'admettre que l'habilitation conférée au gouvernement au paragraphe 2 en vue de fixer les conditions auxquelles doivent satisfaire les acquéreurs et de catégoriser ceux-ci en fonction de leurs revenus, et d'établir sur cette base ce qu'il convient d'entendre par de bas revenus, s'étend aux acquéreurs visés au paragraphe 3. Ceci gagnerait à être clarifié.

Article 10

9.1. Aux termes de l'article 42/1, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le conseil d'administration de la SLRB exécute strictement et fidèlement les missions confiées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement en vertu de l'article 42, 14^o, de ce même code, conformément aux modalités définies par le Gouvernement.

Invité à fournir des explications à cet égard, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Cette proposition de modification confie au Gouvernement le soin de fixer les modalités d'exécution des missions déléguées. Dans ce cadre, il est loisible de prévoir une autonomie décisionnelle de la SLRB dans l'approbation des projets d'acquisitions visés par les missions déléguées. »

Les conditions ainsi établies par le gouvernement ne peuvent toutefois pas porter préjudice à ce que prévoit, le cas échéant, l'ordonnance lorsqu'elle attribue une mission à la SLRB.

9.2. Aux termes de l'article 42/1, alinéa 2, première phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, la Région de Bruxelles-Capitale procure à la SLRB les ressources financières nécessaires à l'accomplissement de ces missions (dans le texte néerlandais lire : « die opdrachten » et non pas « haar opdrachten »⁽¹⁶⁾).

L'article 53, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement dispose toutefois que le gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

(16) En effet, il ressort du texte français de cette disposition qu'elle concerne uniquement les missions déléguées à la SLRB figurant à l'alinéa 1^{er}, (« ces missions »), et non toutes les missions de la société.

haar taken uit te voeren. Gevraagd hoe het ontworpen artikel 42/1, tweede lid, eerste zin, van de Brusselse Huisvestingscode zich verhoudt met die bepaling, antwoordde de gemachtigde :

« L'objectif de la modification de l'art. 53 est de préciser que les conditions d'octroi et règles de procédure relatives aux subsides sont fixées par le Gouvernement.

L'art.42/1 ajoute aux missions de la SLRB des missions déléguées en bonne et due forme. Cela permet de fonder juridiquement l'habilitation du Gouvernement à confier des missions déléguées à la SLRB. Cela permettra à l'avenir à la SLRB d'agir en autonomie dans le cadre de l'exercice de ces missions déléguées, que ce soit l'Alliance Habitat ou d'autres programmes futurs organisés au titre de missions déléguée »

Vermits de overeenkomstig artikel 42, 14°, van de Brusselse Huisvestingscode aan de BGHM gedelegeerde opdrachten deel uitmaken van de taken van de maatschappij, moet de regering op grond van artikel 53, § 1, van diezelfde code de bedragen toekennen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van die opdrachten. Bijgevolg is het ontworpen artikel 42/1, tweede lid, eerste zin, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig.

Artikel 15

10. In de Nederlandse tekst van artikel 112, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de woorden « renteloze lening » worden vervangen door de woorden « renteloos krediet ».

De Griffier,

Astrid TRUYENS

De Voorzitter,

Wilfried VAN VAERENBERGH

Interrogé sur le point de savoir comment l'article 42/1, alinéa 2, première phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, s'articule avec cette disposition, le délégué a répondu :

« L'objectif de la modification de l'art. 53 est de préciser que les conditions d'octroi et règles de procédure relatives aux subsides sont fixées par le Gouvernement.

L'art. 42/1 ajoute aux missions de la SLRB des missions déléguées en bonne et due forme. Cela permet de fonder juridiquement l'habilitation du Gouvernement à confier des missions déléguées à la SLRB. Cela permettra à l'avenir à la SLRB d'agir en autonomie dans le cadre de l'exercice de ces missions déléguées, que ce soit l'Alliance Habitat ou d'autres programmes futurs organisés au titre de missions déléguée ».

Vu que, conformément à l'article 42, 14°, du Code bruxellois du Logement, les missions déléguées à la SLRB, relèvent des missions de la société, le gouvernement doit, en vertu de l'article 53, § 1^{er}, de ce même code, allouer les sommes nécessaires à l'accomplissement de ces missions. En conséquence, l'article 42/1, alinéa 2, première phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, est superflu.

Article 15

10. Dans le texte néerlandais de l'article 112, § 1^{er}, 5°, du Code bruxellois du Logement, on remplacera les mots « renteloze lening » par les mots « renteloos krediet ».

Le Greffier,

Astrid TRUYENS

Le Président,

Wilfried VAN VAERENBERGH

ONTWERP VAN ORDONNANTIE
tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
 Op voordracht van de Minister-President,
 Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

HOOFDSTUK 1
Algemene bepaling

Artikel 1

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

HOOFDSTUK 2
Bepalingen tot wijziging van de
Brusselse Huisvestingscode

Artikel 2

Artikel 2, § 1, punt 27° van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt vervangen als volgt :

«CLT: Community Land Trust (gebruikelijke benaming van de Gewestelijke Grondallianties)».

Artikel 3

Artikel 41, 5°, van dezelfde ordonnantie wordt vanaf de derde zin als volgt vervangen :

« Wat vastgoedinvesteringen betreft, legt de Regering de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast. ».

Artikel 4

Artikel 42 van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met de punten 13° en 14°, luidend als volgt :

PROJET D'ORDONNANCE
modifiant le Code bruxellois
du Logement

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
 Sur la proposition du Ministre-Président,
 Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

CHAPITRE I^{ER}
Disposition générale

Article 1^{er}

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

CHAPITRE II
Dispositions modifiant le Code
bruxellois du Logement

Article 2

L'article 2, § 1^{er}, 27°, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est remplacé comme suit :

« CLT: Community land trust (dénomination usuelle des alliances foncières régionales) ».

Article 3

L'article 41, 5°, de la même ordonnance est remplacé comme suit à partir de la troisième phrase :

« En matière d'investissements immobiliers, le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure. ».

Article 4

L'article 42 de la même ordonnance est complété par les points 13° et 14° rédigés comme suit :

« 13° binnen de grenzen van de begrotingskredieten, aan de gemeenten en OCMW's de financiële middelen ter beschikking stellen die nodig zijn voor de aankoop van onroerende goederen. De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast ;

14° opdrachten uitvoeren die haar per ordonnantie of besluit van de Regering zijn toegewezen, met het oog op het bijdragen aan het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder andere het aankopen van onroerende goederen op de concurrentiële markt voor haar eigen rekening of voor rekening van de OVM's, of het verwerven van participaties in vastgoedmaatschappijen. ».

Artikel 5

In Titel IV, hoofdstuk 1, afdeling 3 van dezelfde ordonnantie wordt een artikel 42/1 ingevoegd, luidend als volgt :

« Bij de uitvoering van de gedelegeerde opdrachten zoals bedoeld in het artikel 42, 14° voert de Raad van Bestuur van de BGHM de per ordonnantie of besluit van de Regering toegewezen opdrachten nauwgezet en trouw uit, in overeenstemming met de door de Regering vastgelegde voorwaarden. De door de BGHM in het kader van deze opdrachten uitgevoerde verrichtingen worden op afzonderlijke wijze in de rekeningen opgenomen. ».

Artikel 6

Artikel 53, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld als volgt :

« De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast. ».

Artikel 7

In het artikel 112, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt 1° vervangen als volgt :

« 1° door de toekenning van kredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld) :

- a) aan natuurlijke personen met een middelgroot of laag inkomen de middelen verschaffen om een zakelijk of persoonlijk recht te verwerven op een woning of om een woning te renoveren, herstructureren, aan te passen, te bouwen, de energieprestatie ervan te verbeteren, aan te passen aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners of om een woning die in hoofdzaak bestemd is voor persoonlijk gebruik in stand te houden ;
- b) aan rechtspersonen de middelen verschaffen om bouw- of renovatiewerken uit te voeren met het oog

« 13° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des communes et des CPAS les moyens financiers nécessaires à l'acquisition de biens immobiliers. Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure ;

14° réaliser les missions qui lui sont déléguées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, en vue de contribuer à la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment l'acquisition de biens immobiliers sur le marché concurrentiel pour son compte propre ou pour le compte des SISP ou l'acquisition de participations au sein de sociétés immobilières. ».

Article 5

Dans le titre IV, chapitre 1^{er}, section 3 de la même ordonnance, il est inséré un article 42/1 rédigé comme suit :

« Lorsqu'il met en œuvre des missions déléguées visées à l'article 42, 14°, le conseil d'administration de la SLRB exécute strictement et fidèlement les missions confiées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, conformément aux modalités définies par le Gouvernement. Les opérations effectuées par la SLRB dans le cadre de ces missions sont présentées de façon distincte dans ses comptes. ».

Article 6

L'article 53, § 1^{er}, de la même ordonnance est complété comme suit :

« Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure. ».

Article 7

À l'article 112, § 1^{er}, de la même ordonnance, le 1° est remplacé comme suit :

« 1° fournir par l'octroi de crédits (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement) :

- a) aux personnes physiques à revenus moyens ou faibles, les moyens d'acquérir un droit réel ou personnel sur un logement ou de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de construire, d'améliorer la performance énergétique, d'adapter au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle ;
- b) aux personnes morales les moyens de réaliser des travaux de construction ou de rénovation permettant

op de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bedoeld in Hoofdstuk 1, Titel III van deze Code en met het oog op de verbetering van het gebouw op het vlak van energiebesparing of aangepastheid aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners ;

- c) aan eigenaars-verhuurders de middelen verschaffen om een gebouw te renoveren, aan te passen of de energieprestaties ervan te verbeteren. ».

Artikel 8

In het artikel 112, § 1, 3°, van dezelfde ordonnantie, worden de laatste woorden, « aan de gezinssamenstelling » geschrapt.

Artikel 9

In het artikel 112, § 1, 4°, van dezelfde ordonnantie wordt het eerste lid vervangen als volgt :

« 4° verwerven of ruilen van een zakelijk of persoonlijk hoofdrecht van gebouwen, en deze saneren, verbouwen, verbeteren, of er uitrustingen in aan brengen, om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of laag inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning. ».

Artikel 10

In het artikel 112, § 1, 5°, van dezelfde ordonnantie worden het woorden « onder meer » ingevoegd tussen de woorden « kan » en « de » in de tweede zin en het woord « lening » wordt vervangen door het woord « krediet ».

Artikel 11

In artikel 112, § 2, van dezelfde ordonnantie wordt het laatste lid geschrapt.

Artikel 12

In Titel IV van dezelfde ordonnantie wordt een hoofdstuk XI ingevoegd, met het volgende opschrift : « De Gewestelijke Grondallianties (CLT) ».

Artikel 13

In het hoofdstuk XI van dezelfde ordonnantie, ingevoegd krachtens artikel 12, wordt een artikel 134/1 ingevoegd dat luidt als volgt :

« Art. 134/1 – Vorm en opdrachten

§ 1. De CLT is een vereniging zonder winstoogmerk die tot doel heeft bebouwde of niet-bebouwde onroerende

le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Chapitre 1^{er}, Titre III du présent Code et permettant l'amélioration du bâti en matière d'économie d'énergie ou l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ;

- c) aux propriétaires-bailleurs les moyens de rénover, adapter et améliorer la performance énergétique d'un logement. ».

Article 8

À l'article 112, § 1^{er}, 3°, de la même ordonnance, les derniers mots « à la composition du ménage » sont supprimés.

Article 9

À l'article 112, § 1^{er}, 4°, de la même ordonnance, l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :

« 4° acquérir ou échanger un droit réel ou personnel principal, assainir, transformer, améliorer ou réaliser des équipements accessoires à des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles. ».

Article 10

À l'article 112, § 1^{er}, 5°, de la même ordonnance est inséré le mot « notamment » entre les mots « peut » et « revêtir » de la deuxième phrase et le mot « prêt » est remplacé par le mot « crédit ».

Article 11

À l'article 112, § 2, de la même ordonnance, le dernier alinéa est supprimé.

Article 12

Dans le titre IV de la même ordonnance, il est inséré un chapitre XI intitulé : « Community land trust (CLT) ».

Article 13

Dans le chapitre XI de la même ordonnance, inséré par l'article 12, il est inséré un article 134/1 rédigé comme suit :

« Art. 134/1 – Forme et missions

§ 1^{er}. Un CLT est une organisation sans but lucratif qui a vocation à acquérir et gérer des biens immeubles bâtis

goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om, onder andere, zowel betaalbare woningen voor gezinnen met een laag inkomen als voorzieningen van collectief belang te creëren.

De CLT betreft de burger bij zijn projecten en werking en bevordert de samenwerking tussen het verenigingsleven, de burgers en de overheid.

De CLT wordt erkend door de Regering, die de voorwaarden hiervoor vaststelt, en handelt binnen het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het Gewest, in zoverre hij de door de Regering vastgelegde voorwaarden met betrekking tot maximale inkomens, huurprijzen en verkoopprijzen naleeft.

§ 2. De erkende CLT voert zijn opdrachten uit volgens de doelstellingen bepaald in een tussen de CLT en de Regering gesloten beheersovereenkomst.

§ 3. De Regering bepaalt de opdrachten en de werkingsregels van de erkende CLT's. ».

Artikel 14

In hetzelfde hoofdstuk XI wordt een artikel 134/2 ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 134/2 – Werking

§ 1. De CLT berust op een originele benadering van vastgoedeigendom, waarbij de eigendom van de grond wordt losgekoppeld van die van het gebouw.

De CLT blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de kopende gezinnen via gesplitste zakelijke rechten.

De kopers onderschrijven de door de Regering vastgelegde verplichtingen. Ze aanvaarden met name de voorwaarden inzake het bewonen en onderhouden alsook de bijzondere overdrachtsregels in overeenstemming met de doelstellingen van de CLT.

§ 2. Om aanspraak te kunnen maken op de aankoop van een CLT-woning, moeten kandidaat-kopers voldoen aan een reeks door de Regering vastgelegde voorwaarden.

De kandidaat-kopers worden op grond van hun inkomens ingedeeld in door de Regering bepaalde categorieën.

ou non bâtis dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus que des équipements d'intérêt collectif, entre autres.

Le CLT favorise dans ses projets et dans son mode de fonctionnement l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics.

Le CLT est agréé par le Gouvernement aux conditions et modalités qu'il détermine et agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'il respecte les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

§ 2. Le CLT agréé exerce ses missions selon les finalités définies dans un contrat de gestion conclu entre lui et le Gouvernement.

§ 3. Le Gouvernement définit les missions et les règles de fonctionnement des CLT agréés. ».

Article 14

Dans le même chapitre XI, il est inséré un article 134/2 rédigé comme suit :

« Art. 134/2 – Fonctionnement

§ 1^{er}. Le CLT repose sur une structuration originale de la propriété immobilière en ce qu'il dissocie la propriété du foncier de celle du bâti.

Le CLT reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages acquéreurs via des droits réels démembrés.

Les acquéreurs souscrivent à des obligations déterminées par le Gouvernement. Ils acceptent notamment des conditions d'occupation et d'entretien ainsi que des règles de transmission spécifiques conformes aux objectifs du CLT.

§ 2. Pour pouvoir prétendre à l'acquisition d'un logement produit par un CLT, les candidats acquéreurs doivent satisfaire à un ensemble de conditions fixées par le Gouvernement.

Les candidats acquéreurs sont classés en fonction de leurs revenus selon les catégories définies par le Gouvernement.

Elke CLT houdt een register bij waarin de kandidaat-kopers in chronologische volgorde van de indiening van de aanvraag worden opgelijst.

De maximale verkoopprijs van een door een CLT overgedragen onroerend goed wordt door de Regering bepaald op basis van de inkomens van de kopers, waardoor het onroerend goed betaalbaar moet blijven voor gezinnen met een laag inkomen, en mag niet hoger zijn dan de kostprijs van de woning, met aftrek van de waarde van de grond.

§ 3. De Regering bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen, waarbij de inkomensvoorwaarden het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen.

Artikel 15

In hetzelfde hoofdstuk XI wordt een artikel 134/3 ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 134/3 – Financieringsvoorwaarden

§ 1. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's voor elk van hun projecten een subsidie toekennen voor de gedeeltelijke dekking van de kosten van deze projecten, meer in het bijzonder de verwervingskosten, de bouwkosten en de herstellingskosten van het gebouw.

§ 2. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's een jaarlijkse subsidie toekennen voor het dekken van hun werkingskosten.

§ 3. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste op basis van een gemotiveerd verzoek van een erkende CLT een bijkomende subsidie toekennen. ».

Artikel 16

In dezelfde ordonnantie wordt een artikel 166/1 ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 166/1 § 1. Het doeleinde van de verwerking van persoonsgegevens in uitvoering van artikel 166 bestaat erin om het recht op een behoorlijke huisvesting, vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, te waarborgen en het volgende mogelijk te maken :

1° de identificatie van de huurders en kandidaat-huurders ;

Chaque CLT tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des candidats acquéreurs.

Le prix de vente maximum d'un bien immobilier cédé par un CLT est déterminé par le Gouvernement en fonction des revenus des acquéreurs, de sorte que le bien reste toujours accessible aux ménages à bas revenus, et ne peut dépasser le prix de revient du logement, déduction faite de la valeur du terrain.

§ 3. Le Gouvernement détermine les règles de revente des bâtiments, dont les conditions de revenus des acquéreurs qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux ménages à bas revenus.

Article 15

Dans le même chapitre XI, il est inséré un article 134/3 rédigé comme suit :

« Art. 134/3 – Modalités de financement

§ 1^{er}. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés pour chacun de leur projet un subsidie destiné à couvrir partiellement le coût de celui-ci, plus spécifiquement les frais d'acquisition, de construction et de réhabilitation d'immeuble.

§ 2. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés un subsidie annuel de fonctionnement pour couvrir leurs frais de fonctionnement.

§ 3. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder sur demande motivée d'un CLT agréé une subvention complémentaire. ».

Article 16

Dans la même ordonnance, il est inséré un article 166/1 rédigé comme suit :

« Art. 166/1 § 1^{er}. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 166 est de garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution et de permettre :

1° l'identification des locataires et candidats locataires ;

2° de vaststelling en regeling van huurprijs en/of gesocialiseerde huurprijs ;

3° de controle van de naleving van de bepalingen in uitvoering van artikel 166 ;

4° het opstellen van geanonimiseerde statistieken.

§ 2. De categorieën van persoonsgegevens die enkel verwerkt worden als ze nodig zijn voor de doeleinden beoogd in paragraaf 1, alsook de categorieën van betrokken personen zijn :

1° de identiteit en de contactgegevens van de huurders en kandidaat-huurders, alsook die van de andere personen die tussenkomen bij de procedure ;

2° het rijksregisternummer van de huurders en kandidaat-huurders ;

3° de gezinssamenstelling van de huurders en kandidaat-huurders ;

4° de roerende, beroeps- en andere inkomsten van de huurders en kandidaat-huurders die niet de hoedanigheid van kinderen ten laste hebben ;

5° de informatie over de eventuele onroerende goederen van de huurders en kandidaat-huurders en de daaraan verbonden controles ;

6° de informatie over de erkenning van een eventuele handicap van de huurders en kandidaat-huurders ;

7° de kenmerken van de woning in kwestie als die te maken hebben met de huurders en kandidaat-huurders, met inbegrip van het energieverbruik ;

8° de initiële huurprijs en de gesocialiseerde huurprijs van de huurders en kandidaat-huurders ;

9° de gegevens met betrekking tot een eventueel geschil met de huurders en kandidaat-huurders.

§ 3. De persoonsgegevens van de kandidaat-huurders worden bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders en, als het nodig is ze door te geven, door Brussel Huisvesting en de BGHM, zolang als nodig is om hun kandidatuur te onderzoeken, alsook, in voorkomend geval, zolang als nodig is om het geschil erover te regelen.

2° l'établissement et le règlement du loyer et/ou du loyer socialisé ;

3° le contrôle du respect des dispositions exécutant l'article 166 ;

4° la réalisation de statistiques anonymisées.

§ 2. Les catégories de données à caractère personnel qui ne sont traitées que si elles sont nécessaires pour atteindre les finalités visées au paragraphe 1^{er}, ainsi que les catégories de personnes concernées, sont les suivantes :

1° l'identité et les coordonnées de contact des locataires et candidats locataires, ainsi que celles des tiers qui interviennent à la procédure ;

2° le numéro de registre national des locataires et candidats locataires ;

3° la composition de ménage des locataires et candidats locataires ;

4° les revenus mobiliers, professionnels et autres des locataires et candidats locataires n'ayant pas la qualité d'enfants à charge ;

5° les informations relatives aux biens immobiliers éventuels des locataires et candidats locataires et les vérifications correspondantes ;

6° l'information relative à la reconnaissance d'un handicap éventuel des locataires et candidats locataires ;

7° les caractéristiques du logement concerné lorsque celles-ci se rapportent aux locataires et candidats locataires, en ce compris les consommations énergétiques ;

8° le loyer initial et le loyer socialisé des locataires et candidats locataires ;

9° les données relatives à un éventuel contentieux avec les locataires et candidats locataires.

§ 3. Les données à caractère personnel relatives aux candidats locataires sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés et, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement et la SLRB, pendant la durée nécessaire à l'examen de leur candidature, ainsi que, le cas échéant, le temps nécessaire pour la gestion du contentieux y relatif.

De persoonsgegevens van de huurders worden bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders tijdens de volledige looptijd van de overeenstemmende huurovereenkomsten en tot vijf jaar daarna, alsook, in voorkomend geval, zolang als nodig is om het geschil erover te regelen.

De persoonsgegevens van de huurders worden, als het nodig is om ze door te geven, bewaard door Brussel Huisvesting tot het verlopen van de verjaringstermijnen uit de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de Gemeenschappen en de Gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, en uit de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

De persoonsgegevens van de huurders worden, als het nodig is ze door te geven, bewaard door de BGHM, zolang als nodig is om de overeenstemmende tegemoetkoming vast te stellen en te regelen.

De persoonsgegevens van andere personen die tussenkomen bij deze tegemoetkoming worden enkel bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM als en voor zolang de bewaring ervan noodzakelijk is voor de doeleinden vermeld in § 1.

§ 4. Naast de gevallen waarin de wet al voorziet, zullen de ingezamelde persoonsgegevens enkel aan derden bezorgd worden als en voor zover dit nodig is voor de doeleinden vermeld in § 1.

§ 5. De betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM zijn, in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG, gezamenlijk de verwerkingsverantwoordelijken voor de persoonsgegevens van de huurders en kandidaat-huurders die verwerkt worden voor de doeleinden vermeld in § 1.

De betrokken openbare vastgoedbeheerders worden ermee belast aan de huurders en kandidaat-huurders de informatie uit artikelen 13 en 14 van de AVG mee te delen en die fungeren als contactpunt hieromtrent, in het bijzonder voor de uitoefening van de rechten waarover deze personen beschikken. Zij worden ook belast met de communicatie bedoeld in artikelen 33 en 34 van de AVG na overleg met Brussel Huisvesting en de BGHM. De betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM overleggen overigens gepast en op het geschikte moment over alle andere kwesties die de bescherming van persoonsgegevens betreffen, terwijl ze elk de passende technische en organisatorische maatregelen moeten treffen en behouden om de persoonsgegevens die ze verwerken te beschermen. Tot slot zijn alle gezamenlijke verantwoordelijken ten

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés pendant toute la durée des baux correspondants et jusqu'à cinq ans après, ainsi que, le cas échéant, le temps nécessaire pour la gestion du contentieux y relatif.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par la SLRB pendant la durée nécessaire à l'établissement et au règlement de l'aide correspondante.

Les données à caractère personnel relatives aux autres personnes qui interviennent à l'occasion de cette intervention ne sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles Logement et la SLRB, que si, et aussi longtemps que leur conservation s'avère nécessaire au respect des finalités visées au § 1^{er}.

§ 4. Hormis les cas déjà prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées ne sont transmises à des tiers que si, et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au § 1^{er}.

§ 5. Les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles Logement et la SLRB sont, en application de l'article 4, 7) du RGPD, les responsables conjoints des données à caractère personnel des locataires et candidats locataires qui sont traitées pour la poursuite des finalités visées au § 1^{er}.

Les opérateurs immobiliers publics concernés sont chargés de communiquer aux locataires et candidats locataires les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD et qui font office de point de contact à leur égard, notamment en ce qui concerne l'exercice des droits dont disposent ces personnes. Ils sont également chargés de procéder aux communications visées aux articles 33 et 34 du RGPD après concertation avec Bruxelles Logement et la SLRB. Les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles-Logement et la SLRB se concertent par ailleurs, d'une manière appropriée et en temps utile, pour toutes les autres questions relatives à la protection des données à caractère personnel, tandis qu'ils sont chacun tenus de mettre en œuvre et de maintenir les mesures techniques et organisationnelles appropriées de protection des données

aanzien van elkaar verantwoordelijk voor tekortkomingen inzake de AVG. ».

à caractère personnel qu'ils traitent. Enfin, chaque responsable conjoint est responsable envers les autres responsables conjoints de ses manquements au RGPD. ».

Brussel, 28 oktober 2021.

Bruxelles, le 28 octobre 2021.

De Minister-President,

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

Rudi VERVOORT

