

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE  
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 99 — 443

[C - 98/31576]

**10 FEVRIER 1998. — Arrêté portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement;

Vu l'avis de l'Inspection des finances, donné le 8 juillet 1998;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet portant sur la demande d'avis dans un délai d'un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat donné le 20 octobre 1998, en application de l'article 84, premier alinéa, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

Sur la proposition du Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup> - Définitions**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° l'ordonnance : l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement;

2° le Fonds : la Société coopérative à responsabilité limitée dénommée le « Fonds du logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale »;

3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent pour le logement;

4° l'association : l'association qui, en vertu de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement, est agréée en tant qu'association oeuvrant à l'insertion par le logement;

5° ménage : la personne habitant seule ou les personnes partageant le même logement,

6° revenus : les revenus imposables globalement du ménage, de l'avant-dernière année qui précède l'année de la demande, en y ajoutant s'il échet, pour la même période, les revenus imposables distinctement et/ou les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code des impôts sur le revenu 1992, qui ne sont pas assujetties à l'impôt des personnes physiques,

7° demandeur : la ou les personnes qui ont conclu ou s'engagent à conclure le contrat de location et qui introduisent la demande d'aide à la constitution de garantie locative.

## CHAPITRE II - Conditions d'accès

**Art. 2.** §1. Pour bénéficier d'une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, le demandeur doit :

1° être âgé, à la date d'introduction de sa demande, d'au moins dix-huit ans,

2° avoir conclu ou s'engager à conclure, pour un logement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, un contrat de bail d'une durée minimale d'un an et conforme à la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant certaines dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer;

3° s'inscrire à cette adresse aux registres de la population ou aux registres des étrangers, dans les trois mois de la signature du bail,

4° déclarer sur l'honneur que le logement faisant l'objet du contrat de bail répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les

MINISTERIE  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 99 — 443

[C - 98/31576]

**10 FEBRUARI 1998. — Besluit tot uitvoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Gelet op de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 juli 1998;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op de beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 over de adviesaanvraag binnen een termijn van een maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 20 oktober 1998, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Minister-Voorzitter bevoegd voor de huisvesting en van de hem toegevoegde Staatssecretaris,

Besluit :

## HOOFDSTUK 1 - Definities

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit verstaat men onder :

1° de ordonnantie : de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;

2° het Fonds : de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genoemd « Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »;

3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting;

4° de vereniging : de vereniging die op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 16 juli 1992 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, erkend is als vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting;

5° gezin : de persoon die alleen woont of de personen die in dezelfde woning leven,

6° inkomens : de gezamenlijk belastbare inkomens van het gezin van het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat, te verhogen in voorkomend geval voor dezelfde periode met de afzonderlijke belastbare inkomens en/of de inkomens van de in artikel 4 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde personen die niet onderworpen zijn aan de personenbelasting.

7° aanvrager : de persoon (of de personen) die een huurcontract heeft (of hebben) afgesloten of die zich ertoe verplicht(en) een huurcontract af te sluiten en die een aanvraag om toelage voor de samenstelling van de huurwaarborg aanvraagt (of aanvragen).

## HOOFDSTUK II - Toegangsvoorwaarden

**Art. 2.** § 1. Om van een gewestelijke toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting te kunnen genieten, moet de aanvrager :

1° op de datum van de indiening van de aanvraag minstens achttien jaar oud zijn;

2° een huurcontract voor een woning, gelegen op het Brusselse Hoofdstedelijke grondgebied, voor minimum één jaar in overeenstemming met de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur afgesloten hebben of zich ertoe verplichten af te sluiten;

3° zich op dit adres in de bevolkingsregisters of in de vreemdelingenregisters inschrijven binnen drie maanden na ondertekening van het huurcontract;

4° op zijn erewoord verklaren dat de woning, die het voorwerp van een huurcontract uitmaakt, beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bepaald in het

conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;

5° ne pas disposer de droit réel sur un bien immeuble dont le revenu cadastral est supérieur à dix mille francs,

6° ne pas avoir de dettes envers le Fonds en matière de garantie locative, ni avoir bénéficié d'une aide régionale en matière de garantie locative dans les trois dernières années qui précèdent l'introduction de la demande.

§ 2. Les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception des enfants à charge ne peuvent être supérieurs aux revenus d'admission du logement social, fixés par le Gouvernement en vertu de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social,

§ 3. Le demandeur doit être en mesure, eu égard aux ressources financières du ménage, de pouvoir payer le montant du loyer net ainsi que le remboursement échelonné de la garantie.

§ 4. Sont exclus du bénéfice du présent arrêté, les logements mis en location par le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise, une Société Immobilière de Service Public, une commune, un Centre Public d'Aide Sociale, la Société de Développement Régional de Bruxelles et par une agence immobilière sociale agréée.

### CHAPITRE III - *Forme de l'aide octroyée*

**Art. 3.** L'aide à la constitution de garantie locative consiste en un prêt sans intérêt consenti par le Fonds et remboursable suivant les modalités que ce dernier détermine, ou en une caution octroyée par le Fonds.

Ces modalités seront fixées dans la convention prévue à l'article 6 de l'ordonnance.

**Art. 4.** En aucun cas l'aide octroyée ne peut être supérieure à 90 % du montant de la garantie locative effectivement exigée dans le contrat de bail.

**Art. 5.** Le prêt est consenti suivant les termes d'un modèle rédigé par le Fonds, approuvé par le Ministre.

Ce modèle prévoit notamment :

1° le montant des mensualités de remboursement du prêt, réparties sur un délai de maximum 18 mois à dater de la souscription du prêt, sans que ce délai ne puisse dépasser la durée initiale du bail;

2° les causes sur la base desquelles le remboursement anticipé du prêt peut être exigé;

3° l'obligation pour le demandeur de déposer la garantie locative constituée avec l'aide du Fonds sur un compte bloqué avec la double signature du bailleur et du preneur, conformément à l'article 10 du Livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code Civil.

### CHAPITRE IV - *Procédure*

**Art. 6.** La demande d'aide est introduite au moyen d'un formulaire type établi par le Fonds et soumis à l'approbation du Ministre, et accompagnée des annexes prévues par ce formulaire.

La demande est introduite sous pli recommandé ou contre accusé de réception, soit directement au Fonds, soit à la commune, au Centre Public d'Aide Sociale ou à l'association, qui, en application de l'article 7 de l'ordonnance, s'est vu déléguer des tâches en la matière.

**Art. 7.** § 1. Lorsque le dossier complet est adressé directement au Fonds, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendrier à dater de la réception de la demande, pour notifier sa décision au demandeur; passé ce délai, la demande est réputée rejetée.

§ 2. Lorsque le dossier de demande est adressé à une commune, un centre public d'aide sociale ou une association, ces organismes disposent d'un délai de sept jours calendrier pour faire savoir au demandeur si son dossier est recevable. Le dossier complet est transmis au Fonds endéans ce délai.

koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;

5° geen zakelijk recht bezitten op een onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen tienduizend frank overschrijdt;

6° geen schulden hebben bij het Fonds met betrekking tot de huurwaarborg en, binnen de drie jaar die de indiening van het dossier voorafgaan, geen gewestelijke toelage inzake huurwaarborg ontvangen hebben.

§ 2. De geglobaliseerde inkomens van alle gezinsleden, met uitzondering van de kinderen ten laste mogen niet hoger zijn dan de toelatingsinkomens in de sociale huisvesting zoals bepaald door de Regering op grond van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.

§ 3. De aanvrager moet in staat zijn om, rekening houdend met de financiële middelen van het gezin, het bedrag van de nettohuurprijs te betalen en om de waarborg gespreid te betalen.

§ 4. De woningen, verhuurd door het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij en een erkend sociaal woningbureau kunnen niet van de voordelen van dit besluit genieten.

### HOOFDSTUK III - *Vorm van de toegekende toelage*

**Art. 3.** De toelage voor de samenstelling van de huurwaarborg bestaat uit een door het Fonds toegekende renteloze lening, terugbetaalbaar volgens de door het Fonds vastgestelde modaliteiten, of uit een door het Fonds toegekende borgtocht.

Deze modaliteiten zullen in de in artikel 6 van de ordonnantie bedoelde overeenkomst nader bepaald worden.

**Art. 4.** In geen geval mag de toegekende toelage hoger zijn dan 90 % van het bedrag van de in het huurcontract werkelijk opgeëiste huurwaarborg.

**Art. 5.** De lening wordt toegekend krachtens een model dat het Fonds opstelt en dat de Minister goedkeurt.

Dit model stelt onder meer vast :

1° de bedragen van de maandelijkse afbetaling, verdeeld over een termijn van ten hoogste 18 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de lening wordt aangegaan zonder dat deze termijn de oorspronkelijke duur van het huurcontract mag overschrijden;

2° de redenen op grond waarvan een vervroegde terugbetaling van de lening kan worden geëist;

3° de verplichting voor de aanvrager om de huurwaarborg, samengesteld dankzij de toelage van het Fonds, op een rekening te storten die door de dubbele handtekening van de verhuurder en van de huurder geblokkeerd is, overeenkomstig artikel 10 van het Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II van het Burgerlijk Wetboek.

### HOOFDSTUK V - *Procedure*

**Art. 6.** De aanvraag om toelage wordt geformuleerd volgens een type-formulier dat het Fonds opstelt en dat aan de goedkeuring van de Minister wordt onderworpen en vergezeld door de in dit formulier voorziene bijlagen.

De aanvraag wordt bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs ingediend, hetzij rechtstreeks bij het Fonds, hetzij bij de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de vereniging waaraan met toepassing van artikel 7 van de ordonnantie terzake taken zijn opgedragen.

**Art. 7.** § 1. Wanneer het volledig dossier rechtstreeks aan het Fonds wordt toegezonden, beschikt het Fonds over een termijn van vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangst van de aanvraag om zijn beslissing aan de aanvrager mede te delen; na deze termijn wordt de aanvraag geacht verworpen te zijn.

§ 2. Wanneer het aanvraagdossier aan een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging wordt toegezonden, beschikken deze instellingen over een termijn van zeven kalenderdagen om de aanvrager mede te delen of zijn dossier ontvankelijk is. Het volledige dossier wordt aan het Fonds binnen deze termijn overgemaakt.

Le Fonds dispose d'un délai de quatorze jours calendrier à dater de la réception du dossier pour notifier sa décision au demandeur et à la commune, au Centre Public d'Aide Sociale ou à l'association concernée; passé ce délai, la demande est réputée rejetée.

**Art. 8.** §1. En cas de décision négative ou d'absence de décision du Fonds dans les délais fixés à l'article 7, le demandeur peut introduire un recours auprès du Ministre endéans les 15 jours calendrier de la communication de la décision négative du Fonds ou de l'expiration des délais prévus à l'article 7.

§ 2. Le Ministre dispose d'un délai de 7 jours calendrier pour accuser réception de cette demande et faire procéder par le Fonds au réexamen du dossier et d'un délai total de 21 jours calendrier pour communiquer la décision définitive au demandeur, passé ce délai, la demande est réputée refusée.

§ 3. En cas de réponse négative du Ministre, la demande doit être considérée comme étant définitivement rejetée.

#### CHAPITRE V - *Délégation du suivi administratif et social des dossiers*

**Art. 9.** Les communes, centres publics d'aide sociale ou associations qui souhaitent assurer le suivi administratif et social des demandes d'aide régionale à la constitution de la garantie locative effectuent leur demande auprès du Fonds, par lettre recommandée.

Cette lettre reprendra notamment la motivation de la demande et les horaires d'accessibilité au public.

#### CHAPITRE VI - *Contrôle*

**Art. 10.** Le rapport prévu à l'article 8, premier alinéa de l'ordonnance comportera notamment les renseignements complets relatifs au traitement éventuel des demandes par les communes, centres publics d'aide sociale ou associations.

**Art. 11.** Le Fonds peut, à tout moment, contrôler les activités menées par les communes, centres publics d'aide sociale ou associations dans le cadre de la mission qui leur est déléguée par le présent arrêté.

#### CHAPITRE VII - *Sanctions*

**Art. 12.** En cas de non respect par les communes, centres publics d'aide sociale ou associations des dispositions contenues dans l'ordonnance et dans le présent arrêté, ou de manquement aux engagements prévus par la convention prévue à l'article 7 de l'ordonnance, le Ministre peut retirer son approbation à la convention par simple décision motivée, notifiée à la commune, au Centre Public d'Aide Sociale ou à l'association, copie en étant adressée au Fonds.

Cette décision est adressée à la commune, au Centre Public d'Aide Sociale à l'association concernée par lettre recommandée et produit ses effets un mois après sa notification par lettre recommandée.

#### CHAPITRE VIII - *Dispositions finales*

**Art. 13.** Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 14.** Le Ministre ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 10 décembre 1998.

Par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat chargé du Logement,  
E. TOMAS

Het Fonds beschikt over een termijn van veertien kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier om zijn beslissing aan de aanvrager en aan de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de betrokken vereniging mede te delen; na deze termijn wordt de aanvraag geacht verworpen te zijn.

**Art. 8.** § 1. In geval van een negatieve beslissing of bij gebrek aan een beslissing van het Fonds binnen de in artikel 7 bedoelde termijnen kan de aanvrager beroep bij de Minister aantekenen binnen vijftien kalenderdagen na de kennisgeving van de negatieve beslissing van het Fonds of na verloop van de in artikel 7 bedoelde termijnen.

§ 2. De Minister beschikt over een termijn van zeven kalenderdagen om op deze aanvraag te reageren en om het Fonds te belasten met het nieuwe onderzoek van de aanvraag en over een totale termijn van eenentwintig kalenderdagen om de definitieve beslissing aan de aanvrager mede te delen, na deze termijn wordt de aanvraag geacht verworpen te zijn.

§ 3. In geval van een negatief antwoord van de Minister wordt de aanvraag als definitief verworpen geacht.

#### HOOFDSTUK V - *Delegatie voor de administratieve en sociale opvolging van de dossiers*

**Art. 9.** De gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de verenigingen die voor de administratieve en sociale opvolging van de aanvragen om gewestelijke toelage voor de samenstelling van de huurwaarborg willen zorgen, dienen hun aanvraag per aangetekende brief in bij het Fonds.

Deze brief moet onder meer de motivering van de aanvraag vermelden alsmede de uren waar het publiek toegang tot deze dienstverlening kan hebben.

#### HOOFDSTUK VI - *Controle*

**Art. 10.** Elk jaar overhandigt het Fonds aan de Minister een volledig verslag over het gebruik van het in het kader van dit besluit als voorschot ontvangen bedrag. Dit verslag moet de volledige inlichtingen over de eventuele behandeling van de aanvragen door de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de verenigingen vermelden.

**Art. 11.** Op elk ogenblik kan het Fonds de door de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de verenigingen in het kader van de hen bij dit besluit gedelegeerde opdracht uitgevoerde activiteiten controleren

#### HOOFDSTUK VII - *Sancties*

**Art. 12.** Worden de bepalingen van de ordonnantie en van dit besluit door de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de verenigingen niet in acht genomen of worden verplichtingen, zoals bepaald in de in artikel 7 van de ordonnantie bedoelde overeenkomst niet vervuld, dan kan de Minister unilateraal een einde stellen aan de overeenkomst door een eenvoudige gemotiveerde beslissing die aan de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de vereniging wordt medegedeeld en waarvan het Fonds een afschrift ontvangt.

Deze beslissing wordt per aangetekende brief aan de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de betrokken vereniging medegedeeld mits een opzegtermijn van een maand.

#### HOOFDSTUK VIII - *Slotbepalingen*

**Art. 13.** Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 14.** De Minister bevoegd voor de huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 10 december 1998.

Vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-Voorzitter  
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
Ch. PICQUE

De Staatssecretaris voor Huisvesting,  
E. TOMAS