

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## MINISTERIE

## VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2002 — 1603

[S - C - 2002/31213]

**21 DECEMBER 2001.** — Ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus (1)

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

**Artikel 1.** Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

**Art. 2.** In de Nederlandse tekst van het opschrift van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus wordt het woord « woningbureaus » vervangen door « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van het dispositief van dezelfde ordonnantie worden de woorden « woningbureau » en « woningbureaus » telkens vervangen door respectievelijk « verhuurkantoor » en « verhuurkantoren ».

In de Nederlandse tekst van de artikelen 3, § 2, tweede lid, en 5, § 1 en 2, van dezelfde ordonnantie wordt het woord « bureau » telkens vervangen door « verhuurkantoor ».

**Art. 3.** In artikel 2 van dezelfde ordonnantie wordt een *1° bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« *1° bis* transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt; ».

**Art. 4.** Artikel 3 van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

1° Het tweede lid van § 2 wordt aangevuld met de volgende zin :

« Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens gebouwen kopen bestemd voor woningen. De maximale aankoopprijs die afhankelijk zal zijn van het aantal woningen in het gebouw dat moet worden aangekocht, zal worden bepaald door de regering. »

2° Het derde lid van § 2 wordt vervangen als volgt :

« De regering stelt de volgende standaardakten vast :

1° De standaardovereenkomst tussen de huurder en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten;

2° Het standaardbeheersmandaat voor een woning of een gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;

3° De bewoningsovereenkomst tussen de bewoner van de transitwoning en het sociaal verhuurkantoor. »;

3° In § 3 worden de woorden « in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en » ingevoegd tussen het woord « moeten » en de woorden « voldoen aan de door de regering gestelde woonbaarheidsvoorwaarden ».

**Art. 5.** § 1. Artikel 5, § 1, tweede streepje, van dezelfde ordonnantie wordt aangevuld met de tekst : « voor woningen toegekend aan gezinnen net inkomsten die 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen ».

§ 2. In artikel 5 van dezelfde ordonnantie wordt een § *1 bis* ingevoegd luidende : « Wanneer het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, wordt het bedrag van de huur die door het gezin wordt betaald aan het sociaal verhuurkantoor voor een woning van het gebouw bepaald door de regering op basis van de raming van de huurprijs van deze woning die zo verminderd wordt dat men hoe dan ook een lagere huurprijs verkrijgt dan de huurprijzen op de particuliere markt voor goederen met vergelijkbare voorzieningen en een vergelijkbare ligging. »

**Art. 6.** Artikel 7, 3°, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt vervangen door de volgende bepaling : « met het oog op de verwezenlijking van hun doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met één of meer gemeenten of O.C.M.W.'s op het grondgebied waarvan de meeste goederen die door het sociaal verhuurkantoor beheerd worden gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het verhuurkantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een vastgesteld

## MINISTERE

## DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2002 — 1603

[S - C - 2002/31213]

**21 DECEMBRE 2001.** — Ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales (1)

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

**Art. 2.** Dans le texte néerlandais de l'intitulé de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, le mot « woningbureaus » est remplacé par le mot « verhuurkantoren ».

Dans le texte néerlandais du dispositif de la même ordonnance, les mots « woningbureau » et « woningbureaus » sont chaque fois remplacés par « verhuurkantoor », d'une part, et « verhuurkantoren », d'autre part.

Dans le texte néerlandais des articles 3, § 2, alinéa 2, et 5, § 1<sup>er</sup> et 2, de la même ordonnance, le mot « bureau » est chaque fois remplacé par le mot « verhuurkantoor ».

**Art. 3.** Dans l'article 2 de la même ordonnance, il est inséré un *1° bis*, rédigé comme suit :

« *1° bis* logement de transit : logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois; ».

**Art. 4.** L'article 3 de la même ordonnance est modifié comme suit :

1° L'alinéa 2 du § 2 est complété par la phrase suivante :

« L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le gouvernement. »

2° L'alinéa 3 du § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Le gouvernement établit les actes types suivants :

1° Le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;

2° Le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;

3° La convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale. »;

3° Au § 3, les mots « être situés en Région de Bruxelles-Capitale et » sont insérés entre les mots « par l'agence immobilière sociale doivent » et les mots « répondre aux conditions de salubrité ».

**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. L'article 5, § 1<sup>er</sup>, deuxième tiret, de la même ordonnance est complété par ce qui suit : « pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social ».

§ 2. A l'article 5 de la même ordonnance, un § *1<sup>er</sup> bis* est inséré, rédigé comme suit : « Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le gouvernement sur la base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables. »

**Art. 6.** L'article 7, 3°, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante : « conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet avec la ou les communes ou le ou les C.P.A.S. sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale

aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden aan een door de gemeente of het O.C.M.W. geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het O.C.M.W. in kwestie. De regering zal de minimumeisen voor dit akkoord vaststellen, met name wat het toezicht op de sociale finaliteit betreft. »

**Art. 7.** Artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie wordt gewijzigd als volgt :

« § 1. Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° Mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning.

Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen wier inkomsten 50 % hoger liggen dan de toelatingsinkomsten voor een sociale woning;

2° Mag geen enkel gezinslid een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben. Het sociaal verhuurkantoor kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden met een gemotiveerde beslissing afwijken van deze bepaling.

Er wordt, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, een einde gemaakt aan de huurovereenkomst, indien vastgesteld wordt dat een valse verklaring is afgelegd bij het aanvragen van een woning. De huurovereenkomst loopt ten einde na het verstrijken van dezelfde opzeggingstermijn wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een onroerend goed dat bestemd is als woning of voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik krijgt, tenzij ze in woning mogen blijven wonen krachtens een afwijking toegestaan overeenkomstig de bepalingen van het vorige lid. De standaardovereenkomst bedoeld in artikel 3, § 2, 1°, dient clausules in die zin te bevatten. »

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 21 december 2001.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

F.-X. de DONNEA

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken, Vervoer, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

J. CHABERT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Ambtenarenzaken en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu en Waterbeleid, Natuurbehoud, Openbare Netheid en Buitenlandse Handel,

D. GOSUIN

Nota

(1) Gewone zitting 2001/2002.

Documenten van de Raad. — A - 223/1 Ontwerp van ordonnantie, A - 223/1. — Verslag, A - 223/2. — Amendementen na verslag, A - 223/3.

*Volledig verslag.* — Bespreking. Vergadering van donderdag 13 december 2001. — Aanneming. Vergadering van vrijdag 14 december 2001.

à un public sélectionné par la commune ou le C.P.A.S., à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du C.P.A.S. concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le gouvernement. »

**Art. 7.** L'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance est modifié comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° Le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

2° Aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel. L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat-type de bail visé à l'article 3, § 2, alinéa 3, 1°, contiendra des clauses en ce sens. »

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 21 décembre 2001.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

F.-X. de DONNEA

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux publics, du Transport et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

J. CHABERT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

Le Ministre du Gouvernement la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement et de la Politique de l'Eau, de la Conservation de la Nature, de la Propreté publique Commerce extérieur,

D. GOSUIN

Note

(1) Session 2001-2002.

Documents du Conseil. — Projet d'ordonnance, A - 223/1. — Rapport, A - 223/2. — Amendements après rapport, A - 223/3.

*Compte rendu intégral.* — Discussion. Séance du jeudi 13 décembre 2001. — Adoption. Séance du vendredi 14 décembre 2001.