

17 JULI 2003. - Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode

Basistekst : Belgisch Staatsblad van 9 september 2003

Aangevuld en gewijzigd door : De ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 29 april 2004 – Ed. 2).

De ordonnantie van 19 juli 2007 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ertoe strekkende de sociale verhuurkantoren het beheer over te dragen van woningen die onder een handelhuurovereenkomst of een recht van openbaar beheer vallen. (Belgisch Staatsblad van 24 augustus 2007)

De ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningsbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen (Belgisch Staatsblad van 28.01.2008 – Ed. 2)

De ordonnantie van 22 januari 2009 betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars (Belgisch Staatsblad van 6 februari 2009)

De ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 7 april 2009).

De ordonnantie van 30 april 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 14 mei 2009).

De ordonnantie van 30 april 2009 ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijke Wetboek (Belgisch Staatsblad van 8 mei 2009).

De ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 22 mei 2009).

De ordonnantie van 1 april 2010 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om de toepassing van het openbaar beheersrecht te vergemakkelijken (Belgisch Staatsblad 9 april 2010).

De ordonnantie van 3 februari 2011 tot wijziging van de artikelen 97 tot en met 114 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, met betrekking tot de Adviesraad voor Huisvesting (Belgisch Staatsblad van 9 februari 2011).

De ordonnantie van 20 juli 2011 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en teneinde het sociale huisvestingsbeleid te omschrijven (Belgisch Staatsblad van 10 augustus 2011).

De ordonnantie van 23 juli 2012 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 27 augustus 2012).

De ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2013 – erratum Belgisch Staatsblad van 26 juli 2013, Ed.1)

De ordonnantie van 26 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2) Opmerking : De ordonnantie van 26 juli 2013 wijzigt de artikelen 31, 44 en 45 van de Brusselse Huisvestingscode. De wijziging betreft evenwel de artikelen 41, 54 en 55. De B.G.H.M. heeft de wijziging opgenomen in de artikelen 41, 54 en 55 voor het gebruiksgemak.

De ordonnantie van 8 mei 2014 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode ertoe strekkende de vertegenwoordiging van de oppositie in de raad van bestuur van meergemeentelijke OVM's te garanderen.(Belgisch Staatsblad van 17 juni 2014, Ed. 2)

De tekst werd gecoördineerd door de BGHM. De BGHM heeft de spellingsfouten verbeterd die zich in de oorspronkelijke teksten bevonden.

17 JULI 2003. - Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode

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

[TITEL I - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2. § 1. – Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
- 4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB);
- 5° verhuurder : de persoon die, ten welke titel ook, een woning te huur stelt;
- 6° gezin : de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;
- 7° conformiteitscontroleattest : het attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld en waarvoor opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van regularisatiewerken, voortaan wel aan deze verplichtingen beantwoordt;

- 8° openbaarbeheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder of een SVK om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de desbetreffende woning tegen een voorgesteld huurprijs te verhuren;
- 9° de instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 10°de OVM : de openbare vastgoedmaatschappij;
- 11°de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 12°het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 13°het SVK : het sociaal verhuurkantoor;
- 14°de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 15°maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;
- 16°sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;
- 17°vastgoedpromotor : de persoon die promotie voert voor de bouw of de renovatie van gebouwen met het oog op de verkoop of de overdracht van een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht, voor eigen rekening, alleen of in associatie;
- 18°verkaveling : een goed verdelen in een of meerdere kavels teneinde ten minste een van deze kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht over te dragen of een van deze overdrachtvormen aan te bieden voor woningbouw of voor het opstellen van vaste en verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- 19°de federatie van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;
- 20°sociale woning : de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;
- 21°middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;
- 22°transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en voor een maximumduur die bepaald wordt in deze ordonnantie;

23° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;

24° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of seminomadisch gezin huisvest;

25° Solidaire woning : woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1° van dit artikel) die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten;

26° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijfenzestig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument;

27° Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land trust*) : vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering;

28° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden begeleid door een te dien einde door de Regering erkende vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning;

29° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers te veel.

§ 2. – Het gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen omvat :

1° sociale huurwoningen, te weten de woningen die door een openbare vastgoedmaatschappij te huur wordt gesteld, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 54 en volgende van deze Code;

2° bescheiden huurwoningen, te weten :

- de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 111 en volgende van deze Code;

- de door een sociaal verhuurkantoor te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 120 en volgende van deze Code;
- de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;
- de door een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van gebouwen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- de door een gemeente te huur gestelde woning, overeenkomstig de op de aankoop door de gemeenten van verlaten gebouwen van toepassing zijnde bepalingen;
- de door kopers-investeerders te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de met de sociale woningen gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

3° middelgrote huurwoningen, te weten :

- de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code;
- de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;
- de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

4° sociale koopwoningen, te weten :

- de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;
- de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land Trust*);

5° bescheiden koopwoningen, te weten de met behulp van een door het Woningfonds toegekend hypothecair krediet aangekochte woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 112 en volgende van deze Code;

6° middelgrote koopwoningen, te weten :

- de van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangekochte woningen (of de woningen die worden tot stand gebracht door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft gesloten krachtens artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij de inkomens niet hoger mogen liggen dan een door de Regering vastgesteld plafond;
- de door een publiekrechtelijk persoon te huur (lezen : te koop) gestelde woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code.

Deze regels zijn van toepassing bij iedere nieuwe toewijzing van een woning.

Voor de in het 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vast.

§ 3. – Alle openbare vastgoedoperatoren, de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuwingsopdracht overeenkomsten sluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociaal huisvestingsbeleid en, voor de in § 2 bedoelde woningen, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximumverkoopprijs naleven.

TITEL II - HET RECHT OP HUISVESTING

Artikel 3. Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.

TITEL III - DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

HOOFDSTUK I - *Verplichtingen inzake veiligheid,
gezondheid en uitrusting van de woningen*

Artikel 4. § 1. – Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

1°de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;

2°de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3°de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen, onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. – In het jaar dat volgt op de volledige vernieuwing van het Parlement, legt de Regering het Parlement een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 14.

Artikel 5. § 1. – Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10.

§ 2. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van twaalf maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de volgens de regels geregistreeerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval, deelt de verhuurder de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder mee aan de Gewestelijke Inspectiedienst.

Artikel 6. De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

Artikel 7. § 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder en als het een initiatiefbezoek, na waarschuwing, betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.

§ 2. – Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig artikel 9;

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van het tweede lid van § 1;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelage en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. – Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een kopie van de aanmaning gestuurd aan de klager, de huurder en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijnen die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedragen, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn.

Deze termijn kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in navolging van een verzoek dat dienaangaande door de verhuurder werd ingediend vóór het verstrijken van de initiële termijn, voor zover de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde vertraging in de uitvoering van de werken wordt gerechtvaardigd door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.

Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder vrij van de betaling van de opgeschorte boete.

Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid , voorziene boete werd opgeheven;
- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen. De Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee te brengen.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod, bedoeld in artikel 8, wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kunnen een nieuw onderzoek gelasten, in welk geval deze termijn met dertig dagen wordt verlengd. In dit geval, wordt het onderzoek uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de verhuurder meegedeeld.

Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod ongeldig verklaard.

De huurder mag eveneens bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit, zoals bedoeld in § 2.

§ 5. – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 8 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van § 4.

§ 6. – Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht, waarin wordt voorzien door de artikelen 15 en volgende van de Code, uitgeoefend worden.

Artikel 8. Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het OCMW en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van het verbod bedoeld in het eerste lid en waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een gebouw of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een gebouw te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Artikel 9. § 1. – Het conformiteitscontroleattest wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen.

§ 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering en wordt het aangevraagde conformiteitscontroleattest door de Dienst afgegeven of geweigerd. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. – Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. De Regering of de gemachtigde ambtenaar kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering ongeldig verklaard.

Artikel 10. § 1. – Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in de artikelen 15 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;
- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje.

§ 2. – De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete op te schorten.

§ 3. – De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan vervalt de administratieve boete.

§ 4. – De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals bedoeld in § 3, werd aangetekend bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar, hetzij na kennisgeving van de beslissing van de Regering of de gemachtigde ambtenaar waarbij de boete na onderzoek van het beroep wordt herzien.

Deze brieven bevatten met name het bedrag van de boete, het bankrekeningnummer waarop de boete moet worden gestort en de betalingstermijn, die ten hoogste drie maanden mag bedragen, behalve in geval van een akkoord van de Gewestelijke Inspectiedienst inzake een afbetalingsplan in maandelijkse schijven, dat moet worden ingediend vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde termijn en waarvan de totale duur ten hoogste vijf jaar mag bedragen.

Bij het ontbreken van een storting van de volledige boete binnen de initieel vastgestelde termijn, het niet indienen van een afbetalingsplan dat voldoet aan de in het vorige lid vastgestelde voorwaarden of het onderbreken van de stortingen in het kader van het overeengekomen afbetalingsplan, zijn de verschuldigd blijvende bedragen onmiddellijk opeisbaar en worden zij verhoogd met de wettelijke intresten op de vervaldatum. Deze dossiers worden door de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de door de Regering met de invordering van deze bedragen belaste ambtenaar. Deze ambtenaar kan een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

Artikel 11. § 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten.

§ 2. – De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10 , en de administratieve kosten worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Artikel 12. Behoudens wanneer de leidinggevende ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kunnen worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten die niet of niet langer aan deze verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

Aan huurders wier woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst, controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal.

In het in artikel 7, § 5 bedoelde geval, dient het in het vorige lid bedoelde voorstel te worden geformuleerd in de maand van de uithuiszetting.

Artikel 13. Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks een gedetailleerd activiteitenverslag over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

Artikel 14. De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 7.

HOOFDSTUK II - *Het openbaar beheersrecht van woningen*

Artikel 15. § 1. – Elke openbaar vastgoedbeheerder en ieder sociaal verhuurkantoor beschikken over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

1° de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskenbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning (voor zover de mogelijke stedenbouwkundige procedures met het oog op de regularisatie van de woning die vóór de vaststelling van de leegstand werden ingeleid door een weigering werden uitgeput);

2° de woningen bedoeld in artikel 7, § 3, zevende lid, eerste streepje (waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd) en de woningen bedoeld in artikel 7, § 5, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt bewoond;

3°de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Voor de toepassing van het 1°, houdt elke gemeente een register van de op haar grondgebied leegstaande woningen bij. De gemeente maakt jaarlijks vóór 1 juli aan de Regering de op 31 december van het voorgaande jaar afgesloten inventaris over van alle woningen die zij als leegstaand heeft geïdentificeerd, met hun ligging, hun bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers dat zij tellen en de vermoedelijke duur van de leegstand.

§ 2. – Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

1°als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;

2°als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;

3°als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;

4°als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik.

Dit vermoeden kan weerlegd worden door de eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die de leegstand van de woning kan rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Indien de leegstand wordt gerechtvaardigd door het feit dat er herstellings- of verbeteringswerken zijn gepland, dient de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht een stedenbouwkundige vergunning of gedetailleerde offerte voor te leggen, binnen drie maanden na de rechtvaardiging effectief van start te gaan met deze werken en erop toe te zien dat deze werken vervolgens zonder onderbreking worden voortgezet.

§ 3. – De verenigingen bedoeld in artikel 20, § 2, kunnen, bij aangetekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over het bestaan van een proces-verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 20. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code.

§ 4. – Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, en inzonderheid van de artikelen 5 c), e) en f) en 9, delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering, « Hydrobru », en de met toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder, ten minste eenmaal per jaar aan de in artikel 20, § 2 bedoelde gewestelijke dienst de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruiksminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 15, § 2, 4° heeft vastgesteld.

Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het eerste lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat. Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens de ordonnantie van 19 juli 1991 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.

Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegedeelde lijst.

§ 5. – De gewestelijke dienst die de Regering heeft opgericht in uitvoering van artikel 20, § 2, stelt jaarlijks een erkende lijst op van de woningen waar de water- of elektriciteitsmeters een verbruik aangeven dat lager is dan het verbruik dat is bepaald in uitvoering van artikel 15, § 2, 4°.

Die lijst wordt ter beschikking gehouden van de gewestelijke diensten en gemeentediensten die belast zijn met de bestrijding van de leegstand. Elke betrokken gemeentedienst heeft enkel toegang tot de gegevens betreffende de woningen op het grondgebied van de gemeente.

De Regering en de colleges van burgemeester en schepenen zorgen voor het opstellen en bijwerken van de lijst van hun ambtenaren die toegang hebben tot de lijst die het Gewest heeft meegedeeld.

De gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren nemen de vertrouwelijkheid van de meegedeelde gegevens in acht.

§ 6. – Minstens eenmaal per jaar, delen de colleges van burgemeester en schepenen de in artikel 20, § 2 bedoelde gewestelijke dienst de bijgewerkte lijst mee van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is bewezen. De Regering bepaalt de inhoud en de vorm van die mededeling.

Vóór 1 juli van elk jaar, maken de gemeenten een verslag bekend inzake hun beleid ter bestrijding van de leegstand, alsook inzake dat van hun OCMW. Het verslag omvat in ieder geval een becijferde evaluatie van de gevolgen van de aanwending van het openbaar beheerrecht, van het kortgeding als bedoeld in artikel 22 en van de klacht van het college van burgemeester en schepenen waarvan sprake is in artikel 20, § 2. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad alsook de Regering op de hoogte van zijn verslag.

Artikel 16. In de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaar, onverminderd de bepalingen van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zowel voor als na de in het vorig lid bedoelde mededeling, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Indien het bezoek van de woning niet kon worden uitgevoerd omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen betreden middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politierechtbank.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1°de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2°de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor eventueel dient uit te voeren;

3° het deel van de huurprijs dat is bestemd voor de terugbetaling van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;

4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in het 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurprijzen dat hiervan moet worden terugbetaald;

5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van een zakelijk hoofdrecht en de wijze van mededeling, door de vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en van de houder van een zakelijk hoofdrecht.

De houder van een zakelijk hoofdrecht beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Artikel 17. Als de houder van een zakelijk hoofdrecht zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 16, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in gebreke zijn goed te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd binnen een door hem vastgestelde termijn, met een minimum van twee maanden, tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de vereiste werken uit te voeren binnen een hiertoe door hem vastgestelde termijn.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, zoals voorgeschreven in artikel 18.

Artikel 18. § 1. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor stelt de houder van een zakelijk hoofdrecht bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 16 en 17, eerste lid. Zij brengen de in artikel 20 § 2 bedoelde dienst daar eveneens van op de hoogte en vermelden om welk goed het gaat.

§ 2. – Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving, is de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurprijzen berekend volgens de bepalingen van artikel 16, derde lid, 1° alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 16, derde lid, 4°, als de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van de huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terugbetaling van het saldo van die kosten door de houder van een zakelijk hoofdrecht zoals bedoeld in artikel 19, § 1.

De woningen, die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 15, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4 en die voldoen aan de inkomensvoorwaarden die worden vastgesteld overeenkomstig artikel 2, § 2, 2° en de eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt te dien einde een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van een zakelijk hoofdrecht.

§ 3. – Zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht de voorgeschreven huurprijs, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor treedt op in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitscontroleattest overeenkomstig artikel 9.

§ 5. – Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Zij bezorgen ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk hoofdrecht gestuurd.

Artikel 19. § 1. – Op ieder moment, kan de houder van een zakelijk hoofdrecht, middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die of het sociaal verhuurkantoor dat het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen, op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. – Als de houder van een zakelijk hoofdrecht het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor wat de contractuele band met de huurder betreft.

§ 3. – Indien deze overname plaatsvindt vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde periode van inbeheername en als de woning door de houder van het zakelijk hoofdrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze woning tot op het einde van de initieel voorziene periode van inbeheername te huur gesteld tegen een huurprijs die ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde huurprijs en wordt berekend overeenkomstig artikel 16 of 17. Daarnaast, wordt deze woning onder deze voorwaarden bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt.

HOOFDSTUK III - *Straffen voor leegstaande woningen*

Artikel 20. § 1. – De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 15 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, waarin voorzien in de artikelen 15 en volgende van deze Code, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor.

§ 2. – De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de ambtenaren ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht

op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben, op voorwaarde dat ze erkend zijn door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld.

De ambtenaren van de in het vorige lid bedoelde dienst mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de Politierechtbank.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de in het eerste lid bedoelde dienst.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke ambtenaren is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 3. – Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;
- b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;
- c) de opgelopen administratieve straf;
- d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;
- e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting;
- f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code;
- g) de middelen en termijnen voor het indienen van beroep.

§ 4. – De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 euro bedraagt per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw, wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

De Regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn, wordt de administratieve geldboete opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. – De geldboete wordt geïnd en gevorderd volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien de geldboete niet tijdig wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

Artikel 21. De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen één maand na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete ongeldig verklaard.

(Opmerking : artikel 21 treedt in werking op de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Regering tot uitvoering van deze bepaling : zie overgangsbepalingen)

Artikel 22. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbare vastgoedoperator of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Artikel 23. Vijf procent van de opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Vijfentachtig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid.

HOOFDSTUK IV - *De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld*

Artikel 24. De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde (die geen sociaal verhuurkantoor is).

Artikel 25. Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 26. Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dat reglement, moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

Artikel 27. § 1. – Elke openbare vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van één van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 2. – Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 28. Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

Artikel 28bis. De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast.

Artikel 29. De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of men voor de betrokken woning aanspraak kan maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt / de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast, waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen.

Artikel 30. § 1. – Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij, bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 2. – De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. – Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Artikel 31. De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.

Artikel 32. § 1. – De huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de in § 2 bedoelde beroepstermijn.

§ 2. – Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of OCMW benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van Burgemeesters en Schepenen, indien de openbare vastgoedoperator afhangt van de gemeente, of bij het Vast Bureau, indien het een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn betreft.

Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een andere vastgoedoperator benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar.

Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Er dient een uitspraak over het beroep te worden gedaan binnen een termijn van één maand.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. – De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 27 bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 30, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 31 gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 33. De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen.

(*Opmerking : Hoofdstuk IV treedt in werking op 1 juli 2014 : zie overgangsbepalingen*)

TITEL IV - DE INSTELLINGEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

HOOFDSTUK I - *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)*

Afdeling 1 – Statuut en vorm

Artikel 34. § 1. – De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2. – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

§ 3. – Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. – De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. – De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

Afdeling 2 - Werking

Artikel 35. De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Artikel 36. § 1. – De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

§ 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. – De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval, behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. – Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten opgetekend worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Artikel 37. Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Artikel 38. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;

2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;

5° bestuurder of personeelslid van een OVM;

6° personeelslid van de BGHM;

7° bestuurder of personeelslid van een door de BGHM gesubsidieerde vzw, die niet door het Gewest werd opgericht om uitsluitend alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM uit te voeren.

Artikel 39. De Regering stelt, bij besluit, twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Artikel 40. De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

Afdeling 3 - Opdrachten

Artikel 41. In het raam van haar toezichthoudende opdracht, is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;
- 2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 54 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken, technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de wettelijke en verordenende normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de organen van de OVM's, erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten (hiertoe informeren de OVM's de BGHM over de aan hun bestuurders en directeurs toegekende vergoedingen), erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 78 en 80 van deze Code, kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten, de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. Deze gewestelijke solidariteitstoelage dekt 75 % van het eventuele sociale tekort dat elke OVM voor het vorige jaar heeft opgelopen. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen.

De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat, met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening, criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen, kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;

- 6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal – minstens 30 % – van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer heeft;
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief, voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;
- 8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief, adviezen geven over de werking van de OVM's;
- 9° jaarlijks, een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
- 10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 76;
- 11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context, stelt zij algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;
- 12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen [; deze kan met name de vorm aannemen van mutualiserings-, samenwerkings- of gezamenlijke overheidsopdrachten. Binnen de perken van de beschikbare begrotingen, kent de BGHM subsidies toe om deze samenwerkingen aan te moedigen;]
- [12°bis gecentraliseerde middelen en diensten ter beschikking stellen van de OVM's, welke aan die laatste kunnen worden opgelegd indien de BGHM hiertoe beslist, om hen een deskundige ondersteuning te bieden bij de verwezenlijking van de specifieke opdrachten of om schaalvoordelen te bereiken door de harmonisering van de sectorale middelen en praktijken.]
- 13° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;

- 14°overleg organiseren met de afgevaardigde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de afgevaardigde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is;
- 15°overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 22°. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 43;
- 16°het toestaan en begeleiden van preciaire terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;
- 17°de geldigheid vaststellen of controleren van de statistische gegevens die worden verzameld in het technisch en energiekadaster van het patrimonium, volgens de door de beheersovereenkomst vastgestelde regels, en verzekeren dat deze gegevens worden meegedeeld aan de Regering.

[12°, aangevuld door artikel 2 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

[12° bis, ingevoegd door artikel 3 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

Artikel 42. In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid, is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's of draagt dat beheer aan hen over. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opgemaakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdienstbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;

- 4° elk zakelijk hoofdrecht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdienstbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, en de openbare inbeheername door de OVM's stimuleren en begeleiden;
- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en het Parlement, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;
- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen. In dit kader, zal de BGHM de OVM's ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;
- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening, overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;
- 10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering, alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd;
- 11° handelen in de hoedanigheid van bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten van het vastgoedpark;
- 12° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij om het voor de Regering mogelijk te maken haar gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren.

Afdeling 4 - Beheersovereenkomst

Artikel 43. De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering, kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar, wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt, die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt, na ondertekening door de partijen, aan het Brusselse Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 44. De beheersovereenkomst regelt :

1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake de vrijmaking van patrimonium, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het verlies geleden door bepaalde OVM's als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben, nieuwe investeringen en de regels van het financieel beleid van de BGHM;

2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;

3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM's;

4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;

5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;

6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;

7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren;

8° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Artikel 45. Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en door de toezichthoudende Minister voorgelegd aan de Regering, na advies van de in artikel 29 (lezen : 39) van deze Code bedoelde commissaris(sen).

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 augustus van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Artikel 46. De Regering kan, voor de duur van een begrotingsjaar, een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

Afdeling 5 – Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM's

Artikel 47.§ 1. – De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten. Dit reglement (lezen : deze overeenkomst) wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt gesloten voor een periode van vijf jaar en kan met diezelfde periode worden verlengd. Zij voorziet in de evaluatieperiodes van haar uitvoering.

Artikel 48. De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijkse solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een verslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
- 10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert.

Afdeling 6 - Actiemiddelen

Artikel 49. Met het oog op de verwezenlijking van haar doel, kan de BGHM, bij besluit van de Regering, gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 50. De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

Afdeling 7 - Financieringsregels

Artikel 51 . De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het afronden van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Artikel 52. Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

Artikel 53 . § 1. – De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

§ 2. – De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

HOOFDSTUK II - De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM'S)

Afdeling 1 – Statuut en vorm

Artikel 54. § 1. – Het maatschappelijk doel van de OVM's is voornamelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

[Zij worden door de BGHM erkend. Onverminderd §2bis, stelt de Regering de erkenningsprocedure en –criteria vast.

Na afloop van de in §2bis en §2ter bedoelde procedure, worden de in §2bis, twaalfde lid, van dit artikel bedoelde criteria vaste erkenningscriteria. De procedureregels voor de toekenning van de erkenningen worden de in §2ter bedoelde procedureregels. Dit lid vormt geen belemmering voor de toepassing van §2quater.

De erkenning kan door de Regering worden ingetrokken, indien de bepalingen van deze Code worden geschonden. De procedure voor de intrekking van de erkenning wordt vastgesteld door de Regering, met inbegrip van de beroepsprocedure.

De erkenning kan worden geweigerd, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels.]

[lid 2 en volgende gewijzigd door artikel 4 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

§ 2. – [Onverminderd §2bis,] de OVM's die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtswege erkend.

[§2 gewijzigd door artikel 5 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

[§2bis. Indien op de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf meer dan zestien OVM's erkend zijn, stelt de Minister alle OVM's binnen een termijn van 15 dagen ervan in kennis dat er zal worden overgegaan tot de toekenning van maximaal zestien erkenningen, overeenkomstig het in deze paragraaf vastgestelde tijdsschema.

De OVM's die op de in het eerste lid bedoelde datum erkend zijn, zullen hun erkenning voorlopig behouden totdat zij individueel of in het kader van een fusie of overname een nieuwe erkenning hebben verkregen en dit uiterlijk tot op de in het elfde lid van deze paragraaf bedoelde datum van kennisgeving.

Binnen een termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's die dit wensen, een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's naar hun intenties betreffende de hernieuwing van hun erkenning.

Binnen een termijn van zes maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM op advies van de Regering over tot een eerste toekenning van erkenningen.

De OVM's die, overeenkomstig in het derde lid van deze paragraaf, een aanvraag hebben ingediend en die geen erkenning hebben verkregen, bevestigen binnen een termijn van vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing tot niet-toekenning of zij hun ingediend aanvraag handhaven of intrekken. Het gebrek aan respons vanwege de OVM's binnen deze termijn, wordt beschouwd als een intrekking van hun aanvraag.

Binnen een termijn van negen maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's die dit wensen, een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's, die hun erkenning nog niet hebben hernieuwd, naar hun intenties betreffende die hernieuwing.

Binnen een termijn van twaalf maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM op advies van de Regering over tot een tweede toekenning van erkenningen, rekening houdend met de erkenningen die, overeenkomstig het vierde lid van deze paragraaf, reeds werden toegekend.

De OVM's die, overeenkomstig het vijfde lid van deze paragraaf, hun aanvraag hebben gehandhaafd of, overeenkomstig het zesde lid, een aanvraag hebben ingediend en die geen erkenning hebben verkregen, bevestigen binnen een termijn van vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing tot niet-toekenning of zij hun ingediend aanvraag handhaven of intrekken. Het gebrek aan een respons vanwege de OVM's binnen die termijn, wordt beschouwd als een intrekking van hun aanvraag.

Binnen een termijn van vijftien maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's, die dit wensen, een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's, die hun erkenning nog niet hebben hernieuwd, naar hun intenties betreffende die hernieuwing.

Binnen een termijn van achttien maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM op advies van de Regering met het oog op het bereiken van een maximum aantal van zestien erkend OVM's over tot de toekenning van de nog beschikbare erkenningen, rekening houdend met de erkenningen die, overeenkomstig het vierde lid en het zevende lid van deze paragraaf, reeds werden toegekend. Met het oog op het bereiken van de doelstellingen die haar in deze paragraaf worden toegewezen, kan de BGHM aan elke OVM een fusie of overname voorstellen.

De OVMS's die, overeenkomstig het tweede lid van deze paragraaf, nog over een voorlopige erkenning beschikken en geen hernieuwing hebben verkregen, worden in kennis gesteld van een beslissing tot definitieve intrekking van hun erkenning.

Voldende criteria zullen in overweging worden genomen voor de toekenning van de nieuwe erkenningen :

- De bijdrage tot het behoud en de ontwikkeling van een zo groot mogelijk aantal sociale woningen op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de lokale situaties.
- De homogene verdeling van de sociale woningen op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De kwaliteit van het beheers- en ontwikkelingsproject van de aanvrager van de erkenning – inzonderheid de bijdrage van die projecten tot de doelstelling die erin bestaat de globale efficiëntie van de sector en de coherentie van de voorgestelde beheersstructuur, die met name wordt vastgesteld in het in §2ter bedoeld strategisch plan, te verbeteren.

- Het vermogen van de aanvrager van de erkenning om zijn opdrachten van algemeen belang en de uit deze Code voortvloeiende verplichtingen duurzaam uit te voeren, rekening houdend met de omvang van het patrimonium waarvan hij eigenaar is, inzonderheid wordt vastgesteld in het in §2ter bedoeld strategisch plan.
- Het waarborgen van het behoud van een adequate buurtdienst.

De BGHM stelt een verslag op over de evolutie van erkenningsprocedure en zulks respectievelijk binnen een termijn van twee maanden, acht maanden en vijftien maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf. Tijdens de opstelling van die verslagen en voor de toekenning van de erkenningen, waakt zij over de naleving van de beoogde doelstellingen, die erin bestaan maximaal zestien erkenningen toe te kennen, een globaal aanbod van sociale woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een zo hoog mogelijke kwaliteit en complementariteit te bereiken en de algemene efficiëntie van de sector te versterken. Daartoe verduidelijkt zij in elk verslag de wijze waarop zij de in het vorige lid bedoelde erkenningscriteria individueel of in het algemeen heeft toegepast of wil toepassen. Deze verslagen worden openbaar gemaakt.

§§3 en volgende zijn van toepassing op de OVM's die hun erkenning hebben verloren na afloop van de in de vorige leden vastgestelde procedure.

§2ter. De erkenningsaanvraag wordt ingediend op basis van een formulier dat door de BGHM wordt opgesteld. Dat formulier is beschikbaar op de website van de BGHM of wordt op eerste verzoek bezorgd. Het erkenningsaanvraagdossier bevat het naar behoren ingevuld formulier en de geïntegreerde bijlagen.

Onverminderd de aanvullende bijlagen die zouden moeten worden bezorgd, overeenkomstig het in het vorige lid bedoelde formulier, bevat het dossier met bijlagen met name :

- Een afschrift van de statuten, de ontwerpstatuten en/of het ontwerp van statutenwijziging van de aanvrager van de erkenning;
- Een exacte beschrijving van het aantal sociale woningen waarover de aanvrager van de erkenning beschikt, alsook van de staat ervan, op het moment van de indiening van zijn aanvraag, alsook de desbetreffende bewijsstukken;
- Op basis van een model dat door de BGHM is opgemaakt, een strategisch plan op middellange termijn dat voor een prospectieve periode van 10 jaar minstens de volgende elementen omvat : een financieel plan, een investeringsplan, een onderhoudsplan, een huurbeheerplan, een plan van de sociale acties en een intern beheersplan;

- Een organigram met de taken en functies waarover de aanvrager van de erkenning beschikt of wil beschikken.

Het formulier voorziet er minstens in dat de aanvrager van de erkenning de wijze aantoont waarop hij met het oog op de in §2bis, twaalfde lid bedoelde erkenningscriteria wil voldoen aan de volgende strategische doelstellingen :

- De programmering en de patrimoniumbehoeften van de OVM's goed op elkaar afstemmen.
- De uitvoering van de investeringsprogramma's op die basis definiëren en waarborgen om het patrimonium conform de Brusselse Huisvestingscode en andere reglementeringen te maken en bijdragen tot de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen dankzij de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen.
- De programmering en verwezenlijking verzekeren van het onderhoud dat nodig is voor het in stand houden van het patrimonium.
- Instaan voor een huurbeheer van de woningen om zodoende het recht op een behoorlijke en veilige woning voor iedereen te waarborgen en leegstand te vermijden.
- Bijdragen tot de verwezenlijking van de gewestelijke doelstellingen en plannen inzake het aanbod aan woningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk, onder meer op het vlak van de uitbreiding van dit woningenbestand.
- Een "gebruikersgerichte" aanpak van de openbare dienstverlening ontwikkelen.
- Het sectoraal socialeactiebeleid behouden, ontwikkelen en toepassen en participatieprocessen aanmoedigen.
- Instaan voor een transparant financieel beheer, het structurele financiële evenwicht van de maatschappij verzekeren en bijdragen tot het financiële evenwicht van de sector.
- De beheersvermogens van de OVM versterken en steunen en een human resources management-strategie ontwikkelen die is afgestemd op de strategische doelstellingen.

De indiening van de erkenningsaanvraagdossiers gebeurt bij aangetekende brief aan de BGHM of door afgifte tegen ontvangstbewijs aan de gemachtigde ambtenaar.

De briefwisseling tussen de BGHM en de aanvragers van een erkenning gebeurt altijd bij aangetekende brief.

§2quater. De Regering kan bijkomende erkenningscriteria en procedureregels vaststellen.]

[§ 2 bis tot 2 quater ingevoegd door artikel 6 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

§ 3. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de tegemoetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de instellingen van openbaar nut die ervan afhangen of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde, op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dankzij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM's moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de BGHM.

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

§ 4. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten met toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervalddag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. – De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behouden de voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit voor de woningen die worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd met toepassing van § 6.

§ 6. De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;

2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;

3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;

4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;

5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn, blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het orgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57 (*lezen artikel 67*).

§ 8. – Het Gewest en de BGHM beschikken in geval van verkoop van vermogen, tijdens de opzeggingstermijn, over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. – Op verzoek van een OVM, mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

Artikel 55. Op advies van de BGHM, [of op voorstel van een aantal OVM's na advies van de B.G.H.M.,] kan de Regering voorstellen meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM's die gelijkaardige taken vervullen, samen te voegen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 78, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun rechten van deelneming of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

[lid 1 gewijzigd door artikel 7 van de ordonnantie van 26 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013, Ed.2, datum inwerkingtreding : 9 september 2013]

Artikel 56. Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën aandeelhouders de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

[Wanneer gemeenten en hun openbare centra voor maatschappelijk welzijn, door de maatschappelijke aandelen waarop ze hebben ingetekend, samen de meerderheid in de raad van bestuur van een OVM krijgen en minstens één van de betrokken gemeenten in de raad van bestuur geen bestuurder heeft die behoort tot de fracties in de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden die fracties, voor alle gemeenten samen, vertegenwoordigd in de raad van bestuur door twee leden met raadgevende stem. Ze hebben geen beslissende stem, maar wel alle andere rechten en plichten van de bestuurders.

Indien slechts een van de betrokken gemeenten zich bevindt in de in het tweede lid bedoelde situatie, worden de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem door de algemene vergadering gekozen op een lijst van vier kandidaten die op voordracht van de in het tweede lid bedoelde fracties is vastgesteld door de gemeenteraad.

Indien twee van de betrokken gemeenten zich bevinden in de in het tweede lid bedoelde situatie, worden de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem door de algemene vergadering gekozen op lijsten van twee kandidaten die op voordracht van de in het tweede lid bedoelde fracties zijn vastgesteld door de twee gemeenteraden.

Indien meer dan twee van de betrokken gemeenten zich bevinden in de in het tweede lid bedoelde situatie, is het vierde lid van toepassing op de lijsten van twee kandidaten die zijn voorgedragen door de twee gemeenten die op de dag van de laatste gemeenteraadsverkiezingen, eventueel samen met hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, hadden ingetekend op het grootste aantal maatschappelijke aandelen.]

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

[vervangen door artikel 2 van ordonnantie van 8 mei 2014, datum inwerkingtreding : 27 juni 2014]

Afdeling 2 – Werking van de OVM's

Artikel 57. Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal rechten van deelneming dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen.

De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

Artikel 58 . Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem.

Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM, kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

Artikel 59. Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van Bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van Vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens tweemaal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM's kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval, worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste stelt de OVM hiervan op de hoogte.

Afdeling 3 – De sociaal afgevaardigde

Artikel 60. De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie opeenvolgende jaren uitoefenen.

Artikel 61. De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst, mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

Artikel 62. De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;

2° personen die de hoedanigheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedmaatschappij, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;

4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Artikel 63. Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM, waarbij hij werd aangesteld, de reglementaire en contractuele bepalingen naleeft, zoals met name de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders, de bepalingen in verband met de berekening van de normale huurprijzen, de standaardhuurovereenkomst, de standaardhuurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector, de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen en de werking van de adviesraden van de huurders.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM's de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uitvoert en schakelt de BGHM in wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

De sociaal afgevaardigde kan, voor de uitvoering van zijn opdracht, verzoeken om de bijstand van de bedrijfsrevisor, nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Artikel 64. De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de betrokken OVM :

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep (lezen : klacht) aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en, in voorkomend geval, de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag, dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag, het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;
- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Artikel 65. De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld. Hij kan de leden van deze organen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van die organen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn, wordt de betwiste beslissing bevestigd.

Als het orgaan van de OVM heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen, is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissing.

Artikel 66. Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naar gelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

1° een terechtwijzing;

2° een blaam;

3° een schorsing;

4° een afzetting.

De BGHM stelt het tuchtreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

Afdeling 4 - Opdrachten

Artikel 67. De OVM's voeren opdrachten uit van openbardienstverlening en inzonderheid :

1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij ze er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten uitvoeren die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of, bij gebrek hieraan, door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;
- 5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;
- 6° met voorafgaande instemming van de BGHM, alle operaties uitvoeren die verband houden met deze welke in deze Code worden opgesomd;
- 7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;
- 8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;
- 9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, §2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens: 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

(Opmerking : 9° treedt in werking op 1 januari 2014)

- 10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij.

Afdeling 5 - Actiemiddelen

Artikel 68 . Na gunstig advies van de BGHM, kunnen de OVM's van de Regering de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 69. De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen.

In dit geval, dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Afdeling 6 - Financieringsregels

Artikel 70. Zonder toestemming van de BGHM, mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch onroerende goederen hypothekeren, noch eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen negentig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn, geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering, kan bij de Regering beroep worden ingesteld.

De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering, wordt de toelating geweigerd.

Artikel 71. De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

1° de aankoop van gronden;

2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;

3° de bouw van onroerende goederen;

4° de renovatie van huizen of appartementen;

5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoepen;

6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;

7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;

8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM's met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;

9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM's.

Artikel 72. De OVM's mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Artikel 73. De OVM's kunnen, na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM, gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke hoofdrechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Artikel 74. Na voorafgaande instemming van de BHGM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke hoofdrechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;

2° als de vervreemding van dit deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;

3° als dit deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvestingssector en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Artikel 75. De OVM's mogen, met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM en met het oog op het saneren, verbeteren of aanpassen van woongebouwen, woningen verhuren overeenkomstig de standaardhuurovereenkomst bij renovatie, voor een periode van meer dan negen jaar, of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

Afdeling 7 – Administratieve beroepen en sancties

Artikel 76. § 1. – Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid, moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort, voorafgaand aan enige beslissing, de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 187, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval, moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn, wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Indien wordt besloten tot een vrijwillige bemiddeling, zal de voornoemde termijn worden opgeschort tot het einde van deze procedure, zonder dat de opschorting een periode van 6 maanden mag overschrijden. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als gegrond beschouwd.

§ 2. – De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

1° als de klacht onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;

2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;

3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen, zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van haar beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn, wordt het beroep als gegrond beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervan op de hoogte stelt.

Indien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst voor bepaalde duur, bedragen de in het eerste, derde, vierde, vijfde en zevende lid bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijfenveertig, vijftien en dertig dagen, terwijl de in het zesde lid bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen.

Artikel 77. Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

Artikel 78. § 1. – Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of de uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van Vennootschappen niet naleeft, dan gelast zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. – Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan zal de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1° ofwel aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stekken;

2° ofwel aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;

3° ofwel de uitoefening van de bevoegdheden van de organen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. – De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3° van dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

Artikel 79. De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden. De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

Afdeling 8 – De strafbepalingen

Artikel 80. De volgende personen worden bestraft, naargelang de ernst van de feiten, met een opsluiting van vijf tot tien jaar : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek, worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tienduizend euro of met een van beide sancties afzonderlijk : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM, alsook de sociaal afgevaardigde die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van de uitvoeringsbesluiten ervan overtreden.

De volgende personen worden bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden met toepassing van deze Code of van de uitvoeringsbesluiten ervan.

Afdeling 9 – De adviesraden van de huurders

Artikel 81 . In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan : de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

Artikel 82. In elke OVM, wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Artikel 83. Elke Adviesraad van de Huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de vier jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure.

De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald. Indien de Raad om uitzonderlijke redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Regering, na advies van de Raad, de OVM en de BGHM, de handhaving van de Raad toestaan. Het aantal leden mag echter nooit minder dan drie bedragen.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld, na advies van de BGHM. Bij de samenstelling, wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens twaalf maanden huurder van de OVM zijn.

De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de kandidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van twaalf maanden.

Wanneer er nog steeds geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt binnen zes maanden na de vorige verkiezing een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en stelt, na advies van de BGHM, haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkingsmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Artikel 84. De OVM bezorgt de Adviesraad van de Huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval, kan de Adviesraad een lid van de raad van bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers, die minstens 18 jaar oud zijn en die worden gekozen uit de leden van de Adviesraad van de Huurders, zijn lid van de raad van bestuur van de OVM en nemen deel aan de vergaderingen, met uitzondering van de besprekingen over agendapunten inzake het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en alle andere persoonsgebonden dossiers.

Voor het deel van de raad van bestuur waarop zij aanwezig zijn, heeft elke vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, met name stemrecht. De OVM stelt de Adviesraad van de Huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De Adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering, brengt de Adviesraad van de Huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. De Adviesraad deelt alle noodzakelijke informatie mee, met inbegrip van geschriften, met inachtneming van de discretie die vereist is door de taken die verband houden met de functie van zijn leden. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan, georganiseerd worden per woongeheel.

Iedere huurder kan de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en zijn leden interpellieren in het kader van de bevoegdheden van de Raad.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de

agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.

Artikel 85. § 1. – De Adviesraad van de Huurders brengt, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. – Behalve in dringende gevallen, verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden, is voorafgaand advies van de Adviesraad van de Huurders vereist voor :

1° de nog niet definitief goedgekeurde onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun direct en omliggende omgeving, voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;

2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;

3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval, wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;

4° de goedkeuring of wijziging van elk programma met betrekking tot de collectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;

5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. – De Adviesraad van de Huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering, moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de Huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Indien de Raad, vóór het verstrijken van deze termijn, om een verlenging van de termijn verzoekt en hieraan een met redenen omklede rechtvaardiging toevoegt, kan de termijn met een nieuwe periode van 30 dagen worden verlengd. Na het verstrijken van deze laatste termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de Huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste veertig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd.

De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste één maal om de drie maanden mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als de OVM het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dient zij haar beslissing schriftelijk met redenen te omkleden, waarbij zij de redenen vermeldt die haar ertoe hebben gedreven afstand te nemen van het advies van de Raad.

§ 5. – De Adviesraad van de Huurders kan, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, in de socialewoongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

Artikel 86 . De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de Huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt, in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in artikel 85, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Artikel 87. De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze. Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Artikel 88. De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de Huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's ter zake te dekken. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

Artikel 89. De verschillende Adviesraden van de huurders kunnen zich hergroeperen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering volgens de door haar vastgestelde regels.

(Opmerking : Afdeling 9 treedt in werking op 1 januari 2014: zie overgangsbepalingen)

HOOFDSTUK III - De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

Afdeling 1 – Statuut en samenstelling

Artikel 90. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing » van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna « de Adviesraad » genoemd.

Artikel 91. § 1. – De Adviesraad is samengesteld uit vijftientwintig leden, te weten :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een vertegenwoordiger van de Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad;
- 5° een afgevaardigde van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;
- 6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;
- 8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen, met ten minste één vertegenwoordiger van het netwerk « Habitat », zoals gedefinieerd door de regelgeving betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie;
- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één van de afdeling « Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn »;
- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals-Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams-Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;

15° twee deskundigen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting, mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen zoals die door dit orgaan worden toegekend;

16° één vertegenwoordiger van de sector van de vastgoedpromotoren, aangewezen door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris-Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 97 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Artikel 92. Voor elk lid, wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Artikel 93. Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Artikel 94. § 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar bij dubbeltallen worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 91, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in het 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in het 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – De duur van het mandaat van de leden bedraagt vijf jaar en kan hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid, bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid, kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

§ 4. – De Regering mag, op verzoek van de meerderheid van de leden van de Raad, een lid ontslaan dat in de loop van eenzelfde jaar zonder verantwoording afwezig is gebleven van meer dan drie gewone en regelmatig bijeengeroepen vergaderingen van de Raad en een andere persoon aanstellen om het mandaat te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt. Het ontslag kan slechts aan de Regering worden voorgesteld nadat het ingeschreven werd op de agenda van een plenaire vergadering van de Raad, waarop het lid werd uitgenodigd om zich te verantwoorden.

Artikel 95. Zolang de in artikel 94 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Artikel 96. § 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

Afdeling 2 - Opdrachten

Artikel 97. § 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak betrekking hebben op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting bij stadsvernieuwing.

§ 2. – Het Parlement stelt de Adviesraad in kennis van de inoverwegingneming van elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft.

§ 3. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan, op eigen initiatief, studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Artikel 98. § 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar acties op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Artikel 99. § 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in het eerste lid bedoelde quorum te bereiken, kunnen er maximaal twee leden van de Raad worden vertegenwoordigd.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval, wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 97 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Artikel 100. De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, §1 en de op eigen initiatief uitgewerkte teksten worden opgesteld in het Frans en het Nederlands.

De adviezen worden in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad, kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van met redenen omklede dringende noodzaak, mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Artikel 101. Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

Afdeling 3 - Werking

Artikel 102. § 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vicevoorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad. Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van het Bureau of als het lid niet langer de hoedanigheid heeft op grond waarvan het werd aangesteld als lid van de Adviesraad, wordt dit lid van het Bureau vervangen door een lid van de Raad, benoemd door en uit de Raad.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vicevoorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Artikel 103. § 1. – De Adviesraad vergadert minstens viermaal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 91 of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Artikel 104. Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Artikel 105. De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Artikel 106. De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Artikel 107. De werkingskosten van de Adviesraad worden aangerekend op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK IV- Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Artikel 108. § 1. – Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht dat, binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, de volgende opdracht vervult :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering, studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;
- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. – Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 3. – De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

HOOFDSTUK V - Het Informatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 109. Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting opgericht met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving, de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Artikel 110. De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

HOOFDSTUK VI - Het Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Afdeling 1 – Statuut en vorm

Artikel 111. Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afdeling 2 - Opdrachten

Artikel 112.§ 1. – Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° personen met een middelgroot of klein inkomen, door de toekenning van hypotheekkredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld), de middelen verschaffen om een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te renoveren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, te bouwen, in stand te houden of de energieprestatie van deze woning te verbeteren;
- 2° personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;
- 3° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Na advies van het Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de doorstroming (in het licht van artikel 140, 7°) te bevorderen van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;
- 4° onroerende goederen aankopen of ruilen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning.

De overeenkomst waarmee een woning door het Fonds in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht wordt overgedragen bevat restrictieve clausules inzake de vrije terbeschikkingstelling van het overgedragen recht die tot doel hebben te waarborgen dat de genoemde woning uitsluitend voor sociale doeleinden wordt gebruikt; op voorstel van het Fonds, stelt de Regering de grenzen vast waarbinnen het Fonds deze restricties oplegt;

5° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Deze hulp kan de vorm aannemen van een renteloze lening, borgstelling of mutualistisch fonds;

6° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

§ 2. – Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

1° het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;

2° het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

De activiteiten die in dit kader door het Fonds worden uitgeoefend zijn niet onderworpen aan de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Afdeling 3 – De beheersovereenkomst

Artikel 113. Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds, stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 114 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treedt, deelt de Regering de beheersovereenkomst mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Artikel 114. In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelt de beheersovereenkomst :

1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;

2° de termijnen voor de verwezenlijking van deze doelstellingen;

3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;

4° de evaluatiecriteria;

5° de herzieningsvoorwaarden;

6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

7° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Artikel 115. Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde regeringscommissaris(sen).

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Afdeling 4 – De financiering

Artikel 116. § 1. – De Regering kan het Fonds, binnen de budgettaire perken gesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 114, subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. – Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er vooraf toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te

besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

Artikel 117. § 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terug vorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

§ 2. – Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen, kent het Fonds leningen of bankborgstellingen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen, zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. – De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

§ 4. – Het Fonds kan, bij door de Regering goedgekeurde overeenkomst, de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale follow-up van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het OCMW van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting en die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Regering jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen na zijn ontvangst, bezorgt de Regering dit verslag aan het Parlement.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

§ 7. – Bij ontbinding van het Fonds, is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigen van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen, treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

§ 8. – De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigen of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald. De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigen.

Afdeling 5 – De controle

Artikel 118. § 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. – De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnanties en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

§ 3. – Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wet of van reglementen dit vereist, kunnen de Regering of de commissarissen, binnen de termijn die zij vaststellen, het Fonds verzoeken te beraadslagen over elke aangelegenheid die het aanbelangt.

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen, voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zo niet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds meegedeeld.

§ 5. – Jaarlijks, bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Artikel 119. De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK VII - De sociale verhuurkantoren

Artikel 120. § 1. – Om zijn doelstellingen, die erin bestaan de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden, te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze. Voor deze laatste, stelt de Regering een maximale proportie vast.

§ 2. – Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

1°de standaardhuurovereenkomst die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;

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

3°de standaardonderverhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;

4°de standaardhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;

5°de bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning bindt aan het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, zoals vastgesteld krachtens artikel 4.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt, in voorkomend geval, voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Deze maatschappelijke begeleiding kan geschieden in samenwerking met een OCMW of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding. Een dergelijke samenwerking is verplicht indien er binnen het sociaal verhuurkantoor geen maatschappelijk werker actief is die houder is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of die een andere erkende en gelijkwaardige opleiding heeft gevolgd.

Artikel 121. § 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft;

2° of negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Wanneer met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 120, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht voor de terugwinning van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van een zakelijk hoofdrecht, dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en vergelijkbare ligging, waarbij het zich met name moet beroepen op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, rekening houdende met de waarborgen die het de houder van een zakelijk hoofdrecht biedt.

Artikel 122. Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren, zonder dat dit bedrag hoger mag liggen dan het bedrag dat door het sociaal verhuurkantoor wordt uitbetaald aan de houder van een zakelijk hoofdrecht.

Artikel 123. § 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies om :

1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;

2° inzonderheid bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand van de woning, huurschade en oninbaar verklaarde schuldvorderingen, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten, met inbegrip van de provisies of fondsen die bestemd zijn voor huurrisico's en -lasten en voor het sociaal passief.

§ 2. – Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsincome voor de sociale huisvesting en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, subsidies verlenen om :

1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen de aan de verhuurder verschuldigde huurprijs en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 120, § 4.

Artikel 124. § 1. – De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;

2° als taak hebben, de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;

3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijke doel, op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn park wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De

Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Bij een eerste erkenningsaanvraag en wanneer het sociaal verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsregels voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimumaantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd beheerder. Indien de maatschappelijke begeleiding wordt gewaarborgd door het sociaal verhuurkantoor zelf, dient het kantoor bovendien te beschikken over een gediplomeerd maatschappelijk werker en, ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd, over een bouwkundige;

(Opmerking : 4° treedt in werking op 1 januari 2016 : zie overgangsbepalingen)

5° zich ertoe verbinden aan de Regering een jaarlijks activiteitenverslag, een halfjaarlijks financieel verslag en een verslag van de woningtoewijzing voor te leggen en op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in het 3° bedoelde publieke partners;

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en, met raadgevende stem, een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken. De raad van bestuur mag eveneens beschikken over een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders, die beiden raadgevende stem hebben;

7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde : personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod voor bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen;

8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28bis en 33;

9° een territoriaal dekkingsplan goedkeuren waarvan de regels worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. – De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

Artikel 125. § 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 2°, vastgestelde inkomen.

Minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1° vastgestelde toegangsinkomen;

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan, in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden, afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat, bij de indiening van de aanvraag voor een woning, een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzeggingstermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning het voorwerp heeft uitgemaakt van een afwijking, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 120, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vastgesteld maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld in functie van artikel 2, § 2, 1°.

Artikel 126. § 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld, moeten de subsidies bedoeld in artikel 123 worden terugbetaald, overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

Indien de terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Artikel 127. De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de OVM's en van het Woningfonds vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 128. De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

Artikel 128bis. De verschillende sociale verhuurkantoren kunnen zich verenigen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde regels.

HOOFDSTUK VIII - De instellingen voor sociaal krediet

Artikel 129. § 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de naleving van de volgende voorwaarden :

1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;

2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;

3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;

4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktcijfer voor vergelijkbare operaties, die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;

5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers, zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;

6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;

7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;

8° elke kapitaalwijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 132, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop dient toe te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Artikel 130. § 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het Wetboek van Vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam..

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privépersonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Artikel 131. § 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek, bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Artikel 132. § 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht, waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK IX - De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 133. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

HOOFDSTUK X - De verenigingen

Artikel 134. Verenigingen met rechtspersoonlijkheid, waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, zijn bevoegd om opdrachten uit te voeren zoals vastgesteld in deze Code.

Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code.

TITEL V – Toezicht en controle

Artikel 135. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de artikelen 108 tot 113 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 3 juli 2003, kan de Regering zich, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, in de plaats stellen voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

Artikel 136. De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code, kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Artikel 137. Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een regeringscommissaris, kan de Regering de uitoefening van het in artikel 136 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM, voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

TITEL VI – De sociale huisvesting

Artikel 138. Als sociale woning wordt aanzien : het goed dat door de BGHM en de OVM te huur wordt gesteld aan de door en krachtens artikel 2, § 1, 1° (lezen : 2, § 2, 1°) vastgestelde voorwaarden.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden, wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbaar vastgoedbeheerders wordt beheerd, is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Artikel 139. Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Artikel 140. Op advies van de BGHM, bepaalt de Regering, in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

1° de methode van berekening van de waarde van de gebouwen;

2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en, in voorkomend geval, voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor de afschaffing van het plafond;

3° de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;

4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders en, hieronder, de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;

5° het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;

6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :

- a) de duur van de huurovereenkomst en de voorwaarden voor vervroegde opzegging;
- b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
- c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
- d) de procedure voor de toegang tot en het vetrek uit de plaatsen;
- e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;
- f) de sancties;

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan worden voorgesteld naargelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een te grote woning (lezen : bovenmatige woning) betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijfenzeftig jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9°de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Artikel 141. Op advies van de BGHM, stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Artikel 142. § 1. Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in het kader van de uitvoering van het in de artikelen 18 tot en met 22 bedoelde openbaar beheersrecht, gelden deze door de Regering vastgestelde standaard-huurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten (met name artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek), evalueren de huisvestingsmaatschappijen de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsincome gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzeggingstermijn onder dit plafond van 150 % zou komen te liggen ingevolge een beslissing of een al dan niet voorzienbare omstandigheid, die buiten de wil van de huurder heeft plaatsgevonden, kan deze laatste de BGHM bij hoogdringendheid vatten, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° indien het gezin een te grote woning (lezen : bovenmatige woning) betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval, zal de initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzeggingstermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden gesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, overeenkomstig het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe overeenkomst werd gesloten, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

De Regering wordt ermee belast om, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die vanaf 1 januari 2013 worden gesloten, te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van de huurders wier huurovereenkomst werd beëindigd met toepassing van het vorige lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Bovendien zal aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst voor onbepaalde duur worden voorgesteld.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur van personen wier gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, wordt beëindigd middels een opzeggingstermijn van zes maanden. In ruil, zal hen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden voorgesteld. Een gelijkaardig stelsel is van toepassing op niet-gehandicapte gezinsleden indien, nog altijd vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder gekende gezinssamenstelling.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg van een doorstroming blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg van een doorstroming, mag de duur van deze laatste overeenkomst, opgeteld bij de duur van de initiële overeenkomst, niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, afhankelijk van het geval of de doorstroming al dan niet binnen de initiële huurovereenkomst plaatsvindt.

Artikel 143. § 1. – De huurders met een inkomen hoger dan het toegangsinkomen storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden meegedeeld wordt.

§ 2. – De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijkse solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- $1/10.000^e$ van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsinkomen overschrijdt indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsinkomen;
- $1/10.000^e$ van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsinkomen met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval, zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op mindervaliden.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, met de mededeling van een opzegging van zes maanden.

§ 5. – De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM, op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 47 en 48, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. – De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering, op voorstel van de BGHM.

Artikel 144 . Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

TITEL VII – Middelgrote woningen

Afdeling 1 - Omschrijving

Artikel 145. Overeenkomstig artikel 2, 24° (lezen : 2,21°), wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld. In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

1°inkomen : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;

2°gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

Afdeling 2 – Wijze van tussenkomst

Artikel 146. § 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting, kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 162 van deze Code.

§ 3. – Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Artikel 147. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient over te dragen, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot de vestiging van een andere zakelijk hoofdrecht.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

Afdeling 3 - Begunstigden

Artikel 148. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel, moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;

2° bij het verlijden van de akte, geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

Afdeling 4 – Procedure

Onderafdeling 1 – Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Artikel 149. § 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 1 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

1°ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;

2°aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;

3°persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er hun woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – In afwijking hiervan, kan de Regering, in geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

1°het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;

2°de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, zonder dat die meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Artikel 150. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 2 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan wordt aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Artikel 151. De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

Onderafdeling 2 – Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

Artikel 152. § 1. – Om in aanmerking te komen voor de in artikel 147 bedoelde bepalingen, gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijs offerte voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het project. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gegeven.

Artikel 153. Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord, kan de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

1°de verplichting voor de promotor om enkel onroerende goederen, waarvoor middelgrote woonprojecten kunnen worden ontwikkeld in de zin van deze Code, te bouwen, te laten bouwen, te renoveren of te laten renoveren;

2°de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3°de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel;

4°de verplichting voor de promotor om enkel aan gezinnen die voldoen aan de door of krachtens deze titel vastgestelde voorwaarden, de woning(en) te verkopen of een ander zakelijk hoofdrecht te verkrijgen tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs.

Artikel 154 . De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de vestiging van een ander zakelijk hoofdrecht moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en, in voorkomend geval, de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Artikel 155. De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel te waarborgen.

Afdeling 5 - Sancties

Artikel 156. Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor.

Artikel 157. § 1. – Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 148 en 149 gestelde voorwaarden voldoet, maken zij het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 148, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de de akte op het hypotheekkantoor indien het een schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht betreft, en binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de registratie van de niet-overgeschreven overeenkomst op het hypotheekkantoor indien het een verhuring betreft.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 149, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na het moment dat één van deze voorwaarden niet werd nageleefd.

§ 2. – Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkooprecht op de door gezinnen of vastgoedpromotoren verkochte middelgrote woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet.

Artikel 158. Als de in artikel 153, 1° en 2° vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen :

- binnen zes maanden na de ingebrekestelling waarvan door de bevoegde overheid kennis wordt gegeven indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 1° niet wordt nageleefd;
- binnen de zes maanden na het moment waarop het tijdsschema niet wordt nageleefd indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 2° niet wordt nageleefd;

- binnen de zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van de akte die niet voldoet aan de voorwaarden en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor indien de voorwaarden bedoeld in artikel 153, 3^o en 4^o niet worden nageleefd.

Artikel 159. § 1. – Als de bepalingen vermeld in artikel 146 van deze ordonnantie niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend door of krachtens deze Code, met inbegrip van inzonderheid de in de artikelen 146, § 1, tweede lid, en 147, tweede lid, van deze Code bedoelde prijsvermindering. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden. Indien deze terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïnvormd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. – Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin dat niet voldoet aan de in deze titel voorziene bepalingen, eveneens de vorm aannemen van een terugstorting aan de betrokken publiekrechtelijke persoon van een deel van de meerwaarde bij doorverkoop.

TITEL VIII - Actiemiddelen

HOOFDSTUK I - Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

Afdeling 1 – Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

Artikel 160. Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 161. Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 162. § 1. – Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

§ 2. – Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het heropwaarderen van leegstaande woningen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor.

Artikel 163. Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven

Artikel 164. Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 165. Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 166. Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 167. De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de leningen door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

Afdeling 2 – Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 168. De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten;

3° subsidies die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;

4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;

5° leningen of bankwaarborgen;

6° huursubsidies.

*Afdeling 3 - Toekennings- en berekeningsregels
voor de tegemoetkomingen*

Artikel 169. § 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;

2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;

3° de staat van het gebouw;

4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;

5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

1° de gezinssamenstelling en -typologie;

2° het gezinsinkomen;

3° de geografische ligging van het goed.

Artikel 170. De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

HOOFDSTUK II- Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

*Afdeling 1 - Tegemoetkomingen voor de uitrusting
van woongehelen en woningen*

Onderafdeling 1 – Tegemoetkomingen voor uitrusting

Artikel 171. § 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een hiertoe naar behoren erkende private actor, die zelfstandig of gezamenlijk handelen, een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

1° wegeuitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;

2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen voor ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. – Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

Artikel 172. Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Onderafdeling 2 – Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

Artikel 173. De bouw van een geheel van in artikel 171 bedoelde woningen houdt in :

1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;

2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Artikel 174. § 1. – De Regering bepaalt :

1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;

2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;

3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

1° de aard van de uitgevoerde werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de verrekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Artikel 175. Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis.

Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Artikel 176. § 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan de gemeenten, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan de verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en de volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen hetzij gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Artikel 177. Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Artikel 178. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten, OCMW's en de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezone of functioneel onaangepaste woningen en voor de afbraak van ongezone of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 179. De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 176 tot 178.

Artikel 180. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

1° de maximumkostprijs van de woning;

2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;

3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;

4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;

5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt gesloten;

6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats;

7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

Artikel 181. De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Artikel 182. De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

Artikel 183. De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

*Afdeling 2 - Tegemoetkomingen ten gunste van
sociale verhuurkantoren en door
de Regering erkende verenigingen*

Artikel 184. Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende verenigingen een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 185. De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten.

Artikel 186. § 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werken en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 184 van deze Code.

*Afdeling 3 - Subsidies ten gunste van verenigingen die
zich inzetten voor de integratie via de huisvesting*

Artikel 187. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

*Afdeling 4 - Subsidies voor solidair wonen en
intergenerationeel wonen*

Artikel 188. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationele woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

*Afdeling 5 - Subsidies aan verenigingen die zich inzetten
voor de verbetering van de huisvesting en
de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake
duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan*

Artikel 189. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK III - De sancties

Artikel 190. Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag. Indien de voornoemde bedragen niet vrijwillig en binnen de termijnen, bepaald door de Regering of de gemachtigd ambtenaar, betaald worden kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.

TITEL IX – Mobiele woningen

Artikel 191. § 1. – Het recht op een behoorlijk woning, waaraan in artikel 3 herinnerd wordt, sluit de mobiele woningen niet uit.

Om het recht op behoorlijke huisvesting werkelijk te maken voor dat soort woning, bepaalt de Regering bij besluit de in artikel 4 bedoelde minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan mobiele woningen en terreinen die de overheid daartoe ter beschikking stelt specifiek moeten voldoen. Tevens bepaalt de Regering de criteria voor de territoriale binding van de mobiele woningen met het Gewest.

§ 2. – De bepalingen van Titel III zijn niet van toepassing op mobiele woningen, met uitzondering van die van Hoofdstuk I van die titel.

§ 3. – Mobiele woningen ter beschikking stellen van het publiek behoort niet tot de taken van de openbaar vastgoedbeheerders of van de sociale verhuurkantoren.

§ 4. – Aankoop-, huur- of de renovatiesubsidies ten laste van de begroting van het Gewest hebben geen betrekking op mobiele woningen.

TITEL X – Gelijke behandeling

HOOFDSTUK I - Algemene bepalingen

Artikel 192. Deze titel heeft tot doel, met betrekking tot de toegang tot de huisvesting, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst.

HOOFDSTUK II - Definities

Artikel 193. Voor de toepassing van deze titel, verstaat men onder :

- 1° beschermde criteria : geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst;

- 2° direct onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer iemand ongunstiger wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van één van de beschermde criteria;
- 3° directe discriminatie : direct onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 4° indirect onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen gekenmerkt door een beschermd criterium bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen;
- 5° indirecte discriminatie : indirect onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 6° intimidatie : ongewenst gedrag dat met één van de beschermde criteria verband houdt, en tot doel of als gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd;
- 7° positieve actie : specifieke maatregelen om de nadelen verband houdende met één van de beschermde criteria te voorkomen of te compenseren, met het oog op het waarborgen van een volledige gelijkheid in de praktijk;
- 8° redelijke aanpassingen : passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot een sociale of middelgrote woning tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het gevoerde overheidsbeleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd;
- 9° woning : de woning die te huur of te koop wordt gesteld door één van de operatoren bedoeld in artikel 200, § 2;
- 10° opdracht tot discrimineren : elke handelwijze die er in bestaat wie ook opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of één van hun leden te discrimineren op grond van één van de beschermde criteria;
- 11° belangenverenigingen : de in artikel 212 bedoelde organisaties, verenigingen en groeperingen.

HOOFDSTUK III - Beginsel van gelijke behandeling
en rechtvaardiging van onderscheid

Artikel 194. § 1. – In de zin van deze titel, houdt het beginsel van gelijke behandeling de afwezigheid in van elke vorm van discriminatie.

§ 2. – Onder discriminatie wordt verstaan :

- directe discriminatie;
- indirecte discriminatie;
- opdracht tot discrimineren;
- intimidatie.

Artikel 195. Elk direct onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een directe discriminatie, tenzij dit directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Artikel 196. In afwijking van artikel 192, vormt elk direct onderscheid op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming een directe discriminatie, behalve in de in artikel 195 bedoelde gevallen.

Artikel 197. Elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een indirecte discriminatie,

- tenzij de ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze die aan de grondslag ligt van dit indirecte onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn; of,
- tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.

Artikel 198. § 1. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen maatregelen van positieve actie worden getroffen of gehandhaafd.

§ 2. – Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden :

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;
- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;

- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;
- de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.

Artikel 199. § 1. – Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van zwangerschap, bevalling of moederschap gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 2. – Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van geslachtsverandering gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 3. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen de bepalingen betreffende de bescherming van de zwangerschap en het moederschap niet beschouwd worden als een vorm van discriminatie, maar zijn zij een voorwaarde voor de verwezenlijking van de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

HOOFDSTUK IV- Toepassingsgebied

Artikel 200. § 1. – Deze titel is onder meer, maar niet uitsluitend, van toepassing op :

- 1° de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting;
- 2° de voorstelling, de voorlichting en de bekendmaking inzake toegang tot huisvesting;
- 3° de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning;
- 4° de regels voor het toekennen van een woning.

§ 2. – Deze titel is van toepassing op de volgende operatoren :

- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- de openbare vastgoedmaatschappijen;
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de sociale verhuurkantoren;
- de instellingen voor sociaal krediet;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de gemeenten;

- de OCMW's;
- de autonome gemeentelijke regieën;
- de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. – Deze titel is ook van toepassing op alle personen uit de openbare sector die op welk niveau dan ook binnen de in § 2 bedoelde instanties werken rond toegang tot huisvesting.

HOOFDSTUK V - Rechtsbescherming

Artikel 201. § 1. – Wanneer een klacht wordt ingediend door of ten voordele van een persoon wegens schending van deze titel, mogen zij tegen wie deze klacht is ingediend geen nadelige maatregelen treffen ten aanzien van de betrokkene, behalve om redenen die vreemd zijn aan de klacht.

§ 2. – Voor de toepassing van § 1, wordt onder klacht verstaan :

- een met redenen omklede klacht ingediend door de betrokkene bij de instantie tegen wie de klacht is ingediend, overeenkomstig de van kracht zijnde procedures;
- een met redenen omklede klacht ingediend ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;
- een rechtsvordering ingesteld door de betrokkene;
- een rechtsvordering ingesteld ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging.

De in § 2, eerste lid, eerste en tweede streepje bedoelde met redenen omklede klacht, bestaat in een gedateerde, ondertekende en bij ter post ter kennis gebrachte aangetekende brief waarin de grieven ten aanzien van de dader van de vermeende discriminatie worden uiteengezet.

§ 3. – Wanneer een nadelige maatregel wordt getroffen ten aanzien van de betrokkene binnen twaalf maanden na het indienen van de klacht, valt de bewijslast dat de nadelige maatregel werd getroffen om redenen die vreemd zijn aan de klacht, ten laste van diegene tegen wie de klacht is ingediend.

Indien een rechtsvordering door of ten voordele van de betrokkene werd ingesteld, wordt de in het eerste lid bedoelde periode verlengd tot drie maanden na de dag waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is getreden.

§ 4. – Wanneer geoordeeld wordt dat de nadelige maatregel in strijd is met § 1, moet hij die de maatregel genomen heeft aan de betrokkene een schadevergoeding betalen die, naar keuze van die persoon, gelijk is aan hetzij de in artikel 202 bedoelde forfaitaire schadevergoeding, hetzij aan de werkelijk door de persoon geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet de betrokkene de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 5. – De in dit artikel bedoelde bescherming is eveneens van toepassing op de personen die optreden als getuige doordat zij, in het kader van het onderzoek van de in § 2 bedoelde klacht, in een ondertekend en gedateerd document de feiten die zij zelf hebben gezien of gehoord en die betrekking hebben op de toestand die het voorwerp is van de klacht, ter kennis brengen van de persoon bij wie de klacht wordt ingediend, of doordat zij optreden als getuige in rechte.

§ 6. – Op vraag van de verweerder, kan de rechter bij wie de in § 2 bedoelde klacht aanhangig is gemaakt, beslissen om de in § 3 bedoelde termijn in te korten.

Artikel 202. § 1. – In geval van discriminatie, kan het slachtoffer, onverminderd de artikelen 205 en volgende, een schadevergoeding vorderen overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht.

De persoon die het discriminatieverbod heeft geschonden moet aan het slachtoffer een vergoeding betalen die, naar keuze van het slachtoffer, gelijk is aan hetzij een forfaitair bedrag zoals uiteengezet in § 2, hetzij aan de werkelijk door het slachtoffer geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet het slachtoffer de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 2. – De in § 1 bedoelde forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt bepaald op 650 euro; dat bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de dader niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook op niet-discriminerende gronden getroffen zou zijn of omwille van andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de geleden morele schade.

§ 3. – De in § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd rekening houdend met de index van de consumptieprijzen van de maand november, met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het basisbedrag vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de beginindex. De beginindex is de index van de maand november 2008.

Artikel 203. De rechter kan, op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, diegene die de discriminatie heeft gepleegd, veroordelen tot de betaling van een dwangsom wanneer aan die discriminatie geen einde is gemaakt. De rechter doet uitspraak overeenkomstig de artikelen 1385/2 tot 1385/9 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 204. § 1. – Op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank het bestaan vast van een zelfs onder het strafrecht vallende daad waardoor de bepalingen van deze titel worden overtreden en beveelt hij de staking ervan.

De voorzitter van de rechtbank kan de opheffing van de staking bevelen zodra bewezen is dat een einde is gemaakt aan de overtreding.

§ 2. – Op vraag van het slachtoffer, kan de voorzitter van de rechtbank de in artikel 202, § 2 bedoelde forfaitaire schadevergoeding aan het slachtoffer toekennen.

§ 3. – De voorzitter van de rechtbank kan bevelen dat zijn beslissing of de samenvatting die hij opstelt, wordt aangeplakt tijdens de door hem bepaalde termijn, zowel buiten als binnen de inrichtingen van de overtreder of de lokalen die hem toebehoren, en dat zijn vonnis of de samenvatting ervan in kranten of op enige andere wijze wordt bekendgemaakt, dit alles op kosten van de overtreder.

Deze maatregelen van openbaarmaking mogen evenwel slechts opgelegd worden indien zij er kunnen toe bijdragen dat de gewraakte daad of de uitwerking ervan ophouden.

§ 4. – De vordering die steunt op § 1 wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.

Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie.

Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift :

1° de dag, de maand en het jaar;

2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

3° de naam en het adres van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon tegen wie de vordering wordt ingesteld;

4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen ten vroegste drie dagen en ten laatste acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafrecht.

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolgning pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting, is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings.

§ 5. – De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Raad van State zoals bepaald in de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State.

HOOFDSTUK VI -Strafrechtelijke bepalingen

Artikel 205. Voor de toepassing van dit hoofdstuk, wordt begrepen onder discriminatie, elke vorm van opzettelijke directe discriminatie, opzettelijke indirecte discriminatie, opdracht tot discrimineren en intimidatie op grond van de beschermde criteria.

Artikel 206. § 1. – Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft :

1° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

2° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

3° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie of tot segregatie jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria;

4° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

§ 2. – Hij die, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, denkbeelden die zijn gegrond op rassuperioriteit of rassenhaat, verspreidt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen.

§ 3. – Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of zijn medewerking eraan verleent.

Artikel 207. Met een gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft, ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere beambte van het openbaar gezag of van de openbare macht die in de uitoefening van zijn ambt een persoon discrimineert wegens één van de beschermde criteria.

Dezelfde straffen worden toegepast wanneer de feiten begaan zijn jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

Indien de verdachte bewijst dat hij heeft gehandeld op bevel van zijn meerderen, in zaken die tot hun bevoegdheid behoren en waarin hij hen als ondergeschikte gehoorzaamheid verschuldigd was, worden de straffen alleen toegepast op de meerderen die het bevel hebben gegeven.

Indien de openbare officieren of ambtenaren die beticht worden de bovengenoemde daden van willekeur bevelen, toegelaten of vergemakkelijkt te hebben, beweren dat hun handtekening bij verrassing is verkregen, zijn zij overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek van Strafvordering verplicht daarvan dadelijk bericht te geven aan de bevoegde procureur des Konings en aan die magistraat alle desbetreffende inlichtingen, processen-verbaal en akten te doen toekomen.

Indien één van de bovengenoemde daden van willekeur is gepleegd door middel van de valse handtekening van een openbaar ambtenaar, worden de daders van de valsheid en zij die er kwaadwillig of bedrieglijk gebruik van maken, gestraft met opsluiting van tien jaar tot vijftien jaar.

Artikel 208. Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen worden gestraft zij die zich niet voegen naar een vonnis of een arrest dat, als gevolg van een vordering tot staking, overeenkomstig artikel 204 werd gewezen.

Artikel 209. Alle bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de in deze titel bedoelde misdrijven.

HOOFDSTUK VII - Bewijslast

Artikel 210. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gerechtelijke procedures, met uitzondering van de strafrechtelijke procedures.

Artikel 211. § 1. – Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. – Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten opzichte van personen op wie een welbepaald beschermd criterium van toepassing is; of

2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

§ 3. – Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten die algemeen bekend zijn; of

2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of

3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

HOOFDSTUK VIII - Bevoegde instanties

Artikel 212. Kunnen in rechte optreden in de rechtsgeschillen waartoe de toepassing van deze titel aanleiding kan geven, wanneer afbreuk wordt gedaan aan de statutaire opdrachten die ze zich tot doel hebben gesteld :

1° elke instelling van openbaar nut en elke vereniging die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezitten en zich statutair tot doel stellen de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden;

2° de representatieve werknemers- en werkgeversorganisaties bedoeld bij artikel 3 van de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en paritaire comités;

3° de representatieve vakorganisaties in de zin van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel;

4° de representatieve vakorganisaties in het aangewezen orgaan van vakbondsoverleg voor de administraties, diensten of instellingen waarop de wet van 19 december 1974 tot de regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel niet van toepassing is;

5° de representatieve organisaties van de zelfstandigen.

Artikel 213. Wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, is de vordering van de belangenverenigingen alleen ontvankelijk als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen.

HOOFDSTUK IX - Bevordering van de gelijke behandeling

Artikel 214. De Regering wijst één of meerdere organen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze orgaan/organen is/zijn bevoegd om :

1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;

2° verslagen op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie.]

[tekst toegevoegd door ordonnantie van 11 juli 2013, gepubliceerd op het Belgisch Staatsblad op 18 juli 2013 – erratum gepubliceerd op het Belgisch Staatsblad 26 juli 2013, datum inwerkingtreding 28 juli 2013, behalve overgangsbepalingen]

11 JULI 2013 - Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2013 – erratum Belgisch Staatsblad van 26 juli 2013, Ed.1))

UITTREKSEL

Overgangsbepalingen

Artikel 3. Artikel 21 zal in werking treden op de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Regering tot uitvoering van deze bepaling.

De artikelen 24 tot 33 treden in werking op 1 juli 2014. Zij zijn niet van toepassing op de toewijzing van woningen die vóór deze datum beschikbaar zijn voor verhuur, behoudens indien de toewijzingsprocedure van de huurwoningen op deze datum nog niet werd gelanceerd.

Artikel 67, 9° treedt in werking op 1 januari 2014.

De artikelen 81 tot 89 treden in werking op 1 januari 2014.

Artikel 124, 4°, treedt in werking op 1 januari 2016.

Artikel 4. In de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting van begrotingsfondsen worden in artikel 2, 14°, in het lid dat begint met de woorden « De in het vorige lid bedoelde duur van 9 jaar », de woorden « artikel 21, § 2, lid 1 » vervangen door de woorden « artikel 18, § 12, lid 2 ».

Artikel 5. De Regering past de wettelijke bepalingen aan die verwijzen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om deze in overeenstemming te brengen met de nummering van deze Code

Zolang de wettelijke en reglementaire verwijzingen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode niet zijn aangepast, gelden zij als verwijzingen naar deze Code en worden zij gelezen volgens de in bijlage I opgenomen concordantietabel.

Bijlage 1
Concordantietabel

Ordonnantie 17 juli 2003	Brusselse Huisvestingscode 2013
Art.1	Art.1
Art.2	Art.2
Art.3	Art.3
Art.3bis	Art.2, § 3
Art.4	Art.4
Art.5	Art.5
Art.6	
Art.7	
Art.8	Art.6
Art.9	Art.9
Art.10	
Art.11	Art.13
Art.12	Art.14
Art.7	
Art.14	Art.8
Art.15	Art.10
Art.16	Art.11
Art.17	Art.12
Art.18	Art.15
Art.18bis	Art.15, § 3
Art.19	Art.16
Art.20	Art.17
Art.21	Art.18
Art.22	Art.19
Art.23	Art.135
Art.23bis	Art.24
Art.23ter	Art.25
Art.23quater	Art.26
Art.23quinquies	Art.27
Art.23sexies	Art.28
Art.28bis	
Art.23septies	Art.29
Art.23octies	Art.30
Art.23novies	Art.31
Art.23decies	Art.32
Art.23undecies	Art.33
Art.23duodecies	Art.20
Art.21	
Art.23duodecies, § 7	Art.22
Art.23duodecies § 8	Art.23
Art.24	Art.34
Art.25	Art.35
Art.26	Art.36

Art.27	Art.37
--------	--------

Ordonnantie 17 juli 2003	Brusselse Huisvestingscode 2013
Art.28	Art.38
Art.29	Art.39
Art.30	Art.40
Art.31	Art.41
Art.32	Art.42
Art.33	Art.43
Art.34	Art.44
Art.35	Art.45
Art.36	Art.46
Art.37	Art.47
Art.38	Art.48
Art.39	Art.49
Art.40	Art.50
Art.41	Art.51
Art.42	Art.52
Art.43	Art.53
Art.44	Art.54
Art.45	Art.55
Art.46	Art.56
Art.47	Art.57
Art.48	Art.58
Art.49	Art.59
Art.50	Art.60
Art.51	Art.61
Art.52	Art.62
Art.53	Art.63
Art.54	Art.64
Art.55	Art.65
Art.56	Art.66
Art.57	Art.67
Art.58	Art.68
Art.59	Art.69
Art.60	Art.70
Art.61	Art.71
Art.62	Art.72
Art.63	Art.73
Art.64	Art.74
Art.65	Art.75
Art.66	Art.76
Art.67	Art.77
Art.68	Art.78
Art.69	Art.79
Art.70	Art.80
Art.71	Art.81
Art.72	Art.82

Ordonnantie 17 juli 2003	Brusselse Huisvestingscode 2013
Art.73	Art.83
Art.74	Art.84
Art.75	Art.85
Art.76	Art.86
Art.77	Art.87
Art.78	Art.88
Art.89	
Art.79	Art.111
Art.80	Art.112
Art.81	Art.113
Art.82	Art.114
Art.83	Art.115
Art.84	Art.116
Art.85	Art.117
Art.86	Art.118
Art.87	Art.119
Art.88	Art.120
Art.89	Art.121
Art.90	Art.122
Art.91	Art.123
Art.92	Art.124
Art.93	Art.125
Art.94	Art.126
Art.95	Art.127
Art.96	Art.128
Art.128bis	
Art.97	Art.90
Art.98	Art.91
Art.99	Art.92
Art.100	Art.93
Art.101	Art.94
Art.102	Art.95
Art.103	Art.96
Art.104	Art.97
Art.105	Art.98
Art.106	Art.99
Art.107	Art.100
Art.108	Art.101
Art.109	Art.102
Art.110	Art.103
Art.111	Art.104
Art.112	Art.105
Art.113	Art.106
Art.114	Art.107
Art.115	Art.129
Art.116	Art.130

Ordonnantie 17 juli 2003	Brusselse Huisvestingscode 2013
Art.117	Art.131
Art.118	Art.132
Art.119	Art.133
Art.120	Art.108
Art.121	Art.109
Art.122	Art.110
Art.134	
Art.123	Art.136
Art.124	Art.137
Art.125	Art.160
Art.126	Art.161
Art.127	Art.162
Art.128	Art.163
Art.129	Art.164
Art.130	Art.165
Art.131	Art.166
Art.132	Art.167
Art.133	Art.168
Art.134	Art.169
Art.135	Art.170
Art.136	Art.171
Art.137	Art.172
Art.138	Art.173
Art.139	Art.174
Art.140	Art.175
Art.141	Art.176
Art.142	Art.177
Art.143	Art.178
Art.144	Art.179
Art.145	Art.180
Art.146	Art.181
Art.147	Art.182
Art.148	Art.183
Art.149	Art.184
Art.150	Art.185
Art.151	Art.186
Art.152	Art.187
Art.188	
Art.153	Art.189
Art.154	Art.138
Art.155	Art.139
Art.156	Art.140
Art.157	Art.141
Art.158	Art.142
Art.159	Art.143
Art.160	Art.144

Ordonnantie 17 juli 2003	Brusselse Huisvestingscode 2013
Art.161	Art.145
Art.162	Art.146
Art.163	Art.147
Art.164	Art.148
Art.165	Art.159
Art.166	Art.150
Art.167	Art.151
Art.168	Art.152
Art.169	Art.153
Art.170	Art.154
Art.171	Art.155
Art.172	Art.156
Art.173	Art.157
Art.174	Art.158
Art.175	Art.159
Art.175bis	Art.191
Art.176	Art.192
Art.177	Art.193
Art.178	Art.194
Art.179	Art.195
Art.180	Art.196
Art.181	Art.197
Art.182	Art.198
Art.183	Art.199
Art.184	Art.200
Art.185	Art.201
Art.186	Art.202
Art.187	Art.203
Art.188	Art.204
Art.189	Art.205
Art.190	Art.206
Art.191	Art.207
Art.192	Art.208
Art.193	Art.209
Art.194	Art.210
Art.195	Art.211
Art.196	Art.212
Art.197	Art.213
Art.198	Art.214