

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES 31.548/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

AVIS 31.548/3

DE LA SECTION DE LEGISLATION
DU CONSEIL D'ETAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 20 april 2001 door de Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie "houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus", heeft op 12 juni 2001 het volgende advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 20 avril 2001, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance "modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales", a donné le 12 juin 2001 l'avis suivant :

STREKKING VAN HET ONTWERP

De wijzigingen welke het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie beoogt aan te brengen in de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus komen neer op wat volgt :

- in de Nederlandse tekst van de ordonnantie wordt de term "sociaal woningbureau" vervangen door "sociaal verhuurkantoor" (artikel 2 van het ontwerp);
- het begrip "transitwoning" wordt ingevoerd (ontworpen artikel 2, 2° - artikel 3 van het ontwerp);
- de regering wordt gemachtigd om een "standaardbeheersmandaat" voor een woning of een gebouw op te stellen dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor en om een "bewoningsovereenkomst" op te stellen voor transitwoningen (ontworpen artikel 3, § 2, derde lid - artikel 4, 1°, van het ontwerp);
- er wordt bepaald dat de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd, in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest gelegen moeten zijn (ontworpen artikel 3, § 3 - artikel 4, 2°, van het ontwerp);
- de mogelijkheid om aan de huurders een bijdrage te vragen in de beheerskosten van het sociaal verhuurkantoor wordt voortaan beperkt tot de gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de eigenlijke toelatingsinkomsten (ontworpen artikel 5, § 1, tweede streepje - artikel 5 van het ontwerp);

.../...

- er wordt voorzien in de mogelijkheid om, in het samenwerkingsakkoord dat de sociale verhuurkantoren sluiten met een of meer gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, te bepalen dat een aantal woningen uit de betrokken gemeenten aan een specifieke doelgroep worden voorbehouden (ontworpen artikel 7, 3°, eerste lid - artikel 6 van het ontwerp);
- ten slotte wordt bepaald dat een gezin, om in aanmerking te komen als huurder van een woning beheerd door een sociaal verhuurkantoor, geen volledig eigenaar, noch vruchtgebruiker mag zijn van een onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan een door de regering vastgesteld bedrag (ontworpen artikel 8, § 1 - artikel 7 van het ontwerp).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Voorafgaande opmerking

In de voordrachtformule en het dispositief van het indieningsbesluit is telkens sprake van de Minister bevoegd voor Huisvesting en van "de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting". De bedoelde staatssecretaris zou ook het indieningsbesluit medeondertekenen.

Artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen bepaalt dat de gewestelijke staatssecretarissen geen deel uitmaken van de regering. Krachtens artikel 4 van die

.../...

bijzondere wet wordt de gewestelijke wetgevende macht gezamenlijk uitgeoefend door de Raad en de regering. Zoals de Raad van State reeds meermaals heeft opgemerkt, volgt uit die bepalingen dat de gewestelijke staatssecretarissen geen wetgevend initiatiefrecht hebben.

Daaruit volgt dat de aan de minister toegevoegde staatssecretaris niet mag worden vermeld in de voordrachtformule en het dispositief van het indieningsbesluit en dat hij evenmin bevoegd is om dat besluit mede te ondertekenen.

Indieningsbesluit

1. In de Nederlandse tekst van de voordrachtformule schrijve men "Op voorstel van ..." in plaats van "Op de voordracht van ...".

2. De formule waarbij een minister belast wordt om een ontwerp van ordonnantie in te dienen, redigere men als volgt :

"De Minister van Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :"

.../...

Artikel 2

Dit artikel strekt ertoe in de Nederlandse tekst van de voornoemde ordonnantie van 12 februari 1998, de woorden "het sociaal woningbureau" te vervangen door de woorden "het sociaal verhuurkantoor".

In de Nederlandse tekst van het opschrift van de ordonnantie, die allicht ook in dezelfde zin moet worden aangepast, is sprake van "sociale woningbureaus".

Naast de woorden "het sociaal woningbureau" worden in de Nederlandse tekst van het dispositief van de ordonnantie ook nog de volgende termen gehanteerd :

- "sociaal woningbureau" (artikel 2, 5°);
- "het sociale woningbureau" (artikelen 3, § 1, 4, § 2, en 7, 3°, eerste lid);
- "het bureau" (artikelen 3, § 2, tweede lid, en 5, §§ 1 en 2);
- "sociale woningbureaus" (artikelen 6, § 1, en 7, inleidende zin);
- "het woningbureau" (artikel 7, 3°, eerste lid en tweede lid).

.../...

Teneinde rekening te houden met die variërende terminologie, dient artikel 2 van het ontwerp te worden geredigeerd als volgt :

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

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

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

Artikel 3

Dit artikel strekt ertoe in artikel 2 van de ordonnantie van 12 februari 1998 een nieuw 2° in te voegen (artikel 3, a) en de nummering van de bestaande bepalingen sub 2° tot 8° te vervangen door 3° tot 9° (artikel 3, b).

Het verdient om wetgevingstechnische redenen geen aanbeveling bepalingen van een bestaande regeling te vernummeren. De ontworpen bepaling zou beter als een "1°bis" in artikel 2 van de ordonnantie van 12 februari 1998 worden ingevoegd. De bestaande nummering kan dan voorts ongewijzigd worden behouden.

.../...

Artikel 3 kan dan eenvoudig als volgt worden geredigeerd :

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

«1°bis transitwoning : ... (verder zoals in het ontwerp)»."

Artikel 4

Het zou de leesbaarheid van de bepaling van artikel 4, 1°, ten goede komen, indien dat artikel zou worden geredigeerd als volgt :

"Art. 4. In artikel 3 van dezelfde ordonnantie worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het derde lid van § 2 wordt vervangen als volgt :

«De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaardovereenkomst tussen de huurder en het sociaal verhuurkantoor of de houder van zakelijke rechten;
- 2° het standaardbeheersmandaat voor een woning of een gebouw dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;

.../...

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

2° in § 3 worden ... (verder zoals in het ontwerp).".

Artikel 5

In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 5, § 1, tweede streepje, van de ordonnantie van 12 februari 1998 schrijven men, in overeenstemming met de in artikel 2, 7°, gehanteerde terminologie, "de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen" in plaats van "het toelatingsinkomen voor de sociale woningen".

Artikel 6

Dit artikel strekt ertoe een volzin in te voegen in artikel 7, 3°, eerste lid, van de ordonnantie van 12 februari 1998.

De redactie van het artikel zou sterk kunnen worden vereenvoudigd indien het eerste lid van artikel 7, 3°, volledig zou worden vervangen.

Artikel 6 zou dan geredigeerd kunnen worden als volgt :

.../...

"Art. 6. Artikel 7, 3°, eerste lid, van dezelfde ordonnantie wordt vervangen als volgt :

«3° met het oog op ... wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een vastgesteld aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden aan een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat deze woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering zal ... sociale finaliteit betreft.»".

PORTEE DU PROJET

Les modifications que l'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis entend apporter à l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales se résument comme suit :

- dans le texte néerlandais de l'ordonnance, les mots "sociaal woningbureau" sont remplacés par "sociaal verhuurkantoor" (article 2 du projet);
- la notion de "logement de transit" est introduite (article 2, 2°, en projet - article 3 du projet);
- le gouvernement est habilité à établir un "mandat type de gestion" de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale, et à établir une "convention d'occupation" pour les logements de transit (article 3, § 2, alinéa 3, en projet - article 4, 1°, du projet);
- il est disposé que les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale (article 3, § 3, en projet - article 4, 2°, du projet);
- la possibilité de demander aux locataires une participation aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale est désormais limitée aux ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission proprement dits (article 5, § 1er, deuxième tiret, en projet - article 5 du projet);

.../...

- la possibilité est créée de prévoir, dans l'accord de collaboration conclu par les agences immobilières sociales avec une ou plusieurs communes ou un ou plusieurs centres publics d'aide sociale, que, dans les communes concernées, un quota de logements est réservé à un public spécifique (article 7, 3°, alinéa 1er, en projet - article 6 du projet);
- enfin, il est disposé que pour pouvoir être locataire d'un logement géré par une agence immobilière sociale, le ménage ne peut être ni plein propriétaire, ni usufruitier d'un bien immeuble dont le revenu cadastral est supérieur à un montant fixé par le gouvernement (article 8, § 1er, en projet - article 7 du projet).

EXAMEN DU TEXTE

Observation préalable

Dans la formule de présentation et dans le dispositif de l'arrêté de présentation, il est chaque fois fait état du Ministre en charge du Logement et du "Secrétaire d'Etat en charge du Logement". Il conviendrait que le secrétaire d'Etat en question soit associé au contreseing de l'arrêté de présentation.

L'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises dispose que les secrétaires d'Etat régionaux ne font pas partie du gouvernement. En vertu de l'article 4 de cette loi spéciale, le pouvoir législatif régional est exercé conjointement par le

.../...

Conseil et le gouvernement. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a déjà observé à maintes reprises, il résulte de ces dispositions que les secrétaires d'Etat régionaux ne disposent pas d'un droit d'initiative législative.

Il s'ensuit que le secrétaire d'Etat adjoint au ministre ne peut être mentionné, ni dans la formule de présentation, ni dans le dispositif de l'arrêté de présentation, et qu'il n'est pas davantage compétent pour cosigner cet arrêté.

Arrêté de présentation

1. Dans le texte néerlandais de la formule de présentation, on écrira "Op voorstel van ..." au lieu de "Op de voordracht van ...".

2. La formule chargeant un ministre de présenter un projet d'ordonnance doit être rédigée comme suit :

"Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :"

Article 2

Cet article vise à remplacer les mots "het sociaal woningbureau" par les mots "het sociaal verhuurkantoor" dans

.../...

le texte néerlandais de l'ordonnance du 12 février 1998 précitée.

Dans le texte néerlandais de l'intitulé de l'ordonnance, qui doit naturellement être modifié en conséquence, il est question de "sociale woningbureaus".

En plus des mots "het sociaal woningbureau", il est également fait usage, dans le texte néerlandais du dispositif de l'ordonnance, des mots suivants :

- "sociaal woningbureau" (article 2, 5°);
- "het sociale woningbureau" (articles 3, § 1er, 4, § 2, et 7, 3°, alinéa 1er);
- "het bureau" (articles 3, § 2, alinéa 2, et 5, §§ 1er et 2);
- "sociale woningbureaus" (articles 6, § 1er, et 7, phrase introductive);
- "het woningbureau" (article 7, 3°, alinéas 1er et 2).

Afin de tenir compte de cette terminologie variée, on rédigera l'article 2 du projet comme suit :

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

.../...

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

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

Article 3

Cet article vise à insérer un nouveau 2° à l'article 2 de l'ordonnance du 12 février 1998 (article 3, a) et à remplacer la numérotation des dispositions existantes aux 2° à 8° par les points 3° à 9° (article 3, b).

Pour des raisons de légistique, il n'est pas recommandé de renuméroter les dispositions d'une réglementation existante. Il serait préférable d'insérer la disposition en projet sous un "1°bis" à l'article 2 de l'ordonnance du 12 février 1998. La numérotation existante pourra alors rester inchangée.

Dès lors, l'article 3 peut être rédigé simplement comme suit :

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

«1°bis logement de transit : ... (la suite comme dans le projet)»."

.../...

Article 4

La disposition de l'article 4, 1°, gagnerait en lisibilité si cet article était rédigé comme suit :

"Art. 4. A l'article 3 de la même ordonnance, sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa 3 du § 2 est remplacé par la disposition suivante :

«Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;
- 3° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.»;

2° au § 3, les mots ... (la suite comme dans le projet).".

.../...

Article 5

Dans le texte néerlandais de l'article 5, § 1er, deuxième tiret, en projet de l'ordonnance du 12 février 1998, on écrira, conformément à la terminologie utilisée à l'article 2, 7°, "de toelatingsinkomsten voor de sociale woningen" au lieu de "het toelatingsinkomen voor de sociale woningen".

Article 6

Cet article vise à insérer une phrase à l'article 7, 3°, alinéa 1er, de l'ordonnance du 12 février 1998.

La rédaction de cet article pourrait être fortement simplifiée si tout l'alinéa 1er de l'article 7, 3°, était remplacé.

L'article 6 pourrait, dès lors, être rédigé comme suit :

"Art. 6. L'article 7, 3°, alinéa 1er, de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante :

«3° conclure ... développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que ces logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales ... seront fixées par le Gouvernement.»".

De kamer was samengesteld uit

de Heren
Messieurs

W. DEROOVER,

D. ALBRECHT,
P. LEMMENS,

H. COUSY,
A. SPRUYT,

Mevrouw
Madame

F. LIEVENS,

La chambre était composée de

eerste voorzitter,
premier président,

staatsraden,
conseillers d'Etat,

assessoren van de
afdeling wetgeving,
assesseurs de la
section de législation,

griffier,
greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. L. VAN CALENBERGH, adjunct-referendaris.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. D. ALBRECHT.

Le rapport a été présenté par M. W. PAS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VAN CALENBERGH, référendaire adjoint.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE EERSTE VOORZITTER - LE
PREMIER PRESIDENT,

F. LIEVENS

W. DEROOVER