

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 50.832/3
VAN 31 JANUARI 2012

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, derde kamer, op 11 januari 2012 door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting, verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ‘tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen’ heeft het volgende advies gegeven:

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

*

* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

In de eerste plaats wordt de huurprijs van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, verhoogd met een “huurtoeslag” wanneer een passiefwoning, of een lage of zeer lage energiewoning wordt betrokken, ter compensatie van de verminderde energiekosten die de huurders van zulke woningen moeten dragen. Daartoe worden enerzijds nieuwe definities (“passiefwoning”, “zeer lage energiewoning”, “lage energiewoning” en “energieprestaties van een gebouw”) ingevoegd (artikel 1), en wordt anderzijds een nieuwe afdeling ingevoegd waarin de berekening van de huurtoeslag wordt vastgelegd (artikel 3). Daarnaast wordt de bepaling die aangeeft in welke gevallen de kandidaat-huurder een woning kan weigeren, hieraan aangepast (artikel 2).

3.1. De rechtsgrond voor het ontworpen besluit kan, globaal genomen, worden gevonden in artikel 154, eerste lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (hierna: Huisvestingscode), op grond waarvan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering regels betreffende de berekening van de huurprijzen van de sociale woningen kan vaststellen.

3.2. Het vijfde en het zesde lid van het ontworpen artikel 22^{ter} (artikel 3 van het ontwerp) verdienen evenwel een afzonderlijk onderzoek.

3.2.1. Luidens het ontworpen artikel 22*ter*, vijfde lid, zijn de openbare vastgoedmaatschappijen verplicht om vijftiennegentig procent van de inkomsten die voortvloeien uit de huurtoeslag te storten in een fonds voor energiesolidariteit, dat als doelstelling heeft investeringen te bevorderen om de energie-efficiëntie van het woningbestand van de openbare vastgoedmaatschappijen te verbeteren.

De Raad van State ziet niet welke de rechtsgrond is voor deze bepaling en ook de gemachtigde kon geen rechtsgrond aangeven. Gelet hierop lijkt het ontworpen artikel 22*ter*, vijfde lid, te moeten worden weggelaten.

3.2.2. Luidens het ontworpen artikel 22*ter*, zesde lid, wordt bij de berekening van de gewestelijke solidariteitstoelage de reële huurprijs “verhoogd” met de huurtoeslag voor passiefwoningen. Aangezien de berekening van de solidariteitstoelage in de Huisvestingscode wordt geregeld (artikel 31, 5°, *juncto* artikel 2, 27°), is er geen plaats meer om ter zake in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 een regeling op te nemen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. In het eerste lid van de aanhef dient te worden verwezen naar artikel 154, *eerste lid*, in plaats van naar artikel 154, § 1, van de Huisvestingscode.

5. Aan de aanhef dient een lid te worden toegevoegd (dat het tweede lid wordt) waarin wordt verwezen naar het te wijzigen besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

6. Het huidige derde lid van de aanhef (dat het vierde lid wordt) dient als volgt te worden geredigeerd:

“Gelet op advies 50.832/3 van de Raad van State, gegeven op 31 januari 2012, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;”.

7. Het huidige vierde lid van de aanhef dient te vervallen. Het erin vermelde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 juli 2009 tot vaststelling van de bevoegdheden van de Ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering biedt immers geen rechtsgrond voor het ontworpen besluit, dat ook niet strekt tot wijziging van dat besluit van 17 juli 2009. Evenmin is de vermelding van dat besluit noodzakelijk voor een goed begrip van de ontworpen regeling.

8. De in het vijfde tot het zevende lid van de aanhef opgenomen consideransen zijn niet noodzakelijk voor een goed begrip van de ontworpen regeling en worden derhalve beter weggelaten.

Artikel 1

9. In de inleidende zin van artikel 1 van het ontwerp dient te worden aangegeven in welk besluit de ontworpen wijzigingen worden aangebracht. Men voege derhalve na “Artikel 2” de woorden “van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen” toe. In de inleidende zin van de artikelen 2 en 3 van het ontwerp dienen dan telkens na respectievelijk “artikel 15^{ter}, 1°,” en “hoofdstuk I,” de woorden “van hetzelfde besluit” te worden toegevoegd.

Artikel 3

10. De wijze waarop de in het ontworpen artikel 22^{ter} bedoelde toeslag wordt berekend, dient te worden verduidelijkt.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. SMETS,	
	B. SEUTIN,	staatsraden,
	J. VELAERS,	assessor van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer F. VANNESTE, auditeur.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

A.-M. GOOSSENS

P. LEMMENS

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS 50.832/3
DU 31 JANVIER 2012

DE LA SECTION DE LÉGISLATION
DU CONSEIL D'ÉTAT

LE CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, saisi par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie, de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement, le 11 janvier 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 'modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public', a donné l'avis suivant:

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

*

* *

PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté soumis pour avis a pour objet de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Le loyer des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est tout d'abord augmenté d'un « complément de loyer » lorsqu'il s'agit d'un logement passif ou d'un logement basse ou très basse énergie, et ce en compensation des charges énergétiques moindres que doivent supporter les locataires de tels logements. À cette fin, de nouvelles définitions (« logement passif », « logement très basse énergie », « logement basse énergie » et « performances énergétiques d'un bâtiment ») sont ajoutées (article 1^{er}), et une nouvelle section établissant le calcul du complément de loyer est insérée (article 3). Ensuite, la disposition précisant dans quels cas un candidat locataire peut refuser un logement est adaptée à ces modifications (article 2).

3.1. L'arrêté en projet tire globalement son fondement juridique de l'article 154, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (ci-après : Code du logement), en vertu duquel le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer les règles relatives au calcul du loyer des logements sociaux.

3.2. Les alinéas 5 et 6 de l'article 22^{ter} en projet (article 3 du projet) requièrent toutefois un examen séparé.

3.2.1. Selon l'article 22^{ter}, alinéa 5, en projet, les sociétés immobilières de service public sont tenues de placer 95% des recettes générées par le complément de loyer dans un fonds de solidarité énergétique destiné à promouvoir les investissements améliorant l'efficacité énergétique du patrimoine bâti des sociétés immobilières de service public.

Le Conseil d'État ne trouve pas de fondement juridique pour cette disposition. Le délégué non plus. Par conséquent, l'article 22ter, alinéa 5, en projet, semble devoir être omis.

3.2.2. Aux termes de l'article 22ter, alinéa 6, en projet, le loyer réel sera « majoré » du complément de loyer pour logement passif dans le calcul de l'allocation régionale de solidarité. Étant donné que le calcul de l'allocation de solidarité est réglé par le Code du logement (article 31, 5°, *juncto* article 2, 27°), il n'y a pas lieu de le régler dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

4. Au premier alinéa du préambule, on fera référence à l'article 154, *alinéa 1^{er}*, et non à l'article 154, § 1^{er}, du Code du logement.

5. Dans le préambule, on ajoutera un alinéa (qui deviendra le deuxième alinéa) qui visera l'arrêté à modifier du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

6. L'actuel troisième alinéa du préambule (qui devient le quatrième alinéa), sera rédigé comme suit :

« Vu l'avis du Conseil d'État 50.832/3, donné le 31 janvier 2012, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ; ».

7. Il y a lieu d'omettre l'actuel quatrième alinéa du préambule. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 17 juillet 2009 fixant la répartition des compétences entre les Ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui y est mentionné ne procure en effet aucun fondement juridique à l'arrêté en projet, qui n'a pas non plus pour objet de modifier cet arrêté du 17 juillet 2009. La mention de ce dernier n'est pas non plus nécessaire à une bonne compréhension du régime en projet.

8. Les considérants figurant aux cinquième, sixième et septième alinéas du préambule ne sont pas nécessaires à une bonne compréhension du texte en projet. Mieux vaut dès lors les supprimer.

Article 1^{er}

9. Dans la phrase liminaire de l'article 1^{er} du projet, il y a lieu de préciser dans quel arrêté les modifications en projet sont apportées. Après « L'article 2 », on ajoutera donc les mots « de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public ». En outre, dans les phrases liminaires des articles 2 et 3 du projet, on ajoutera chaque fois les mots « du même arrêté » après respectivement « l'article 15^{ter}, 1^o » et « chapitre Ier ».

Article 3

10. Il convient d'apporter des précisions quant à la manière dont le complément visé à l'article 22^{ter} en projet sera calculé.

La chambre était composée de

Messieurs	P. LEMMENS,	président de chambre,
	J. SMETS,	
	B. SEUTIN,	conseillers d'État,
	J. VELAERS,	assesseur de la section de législation,
Madame	A.-M. GOOSSENS,	greffier.

Le rapport a été présenté par Monsieur F. VANNESTE, auditeur.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de Monsieur J. SMETS.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

A.-M. GOOSSENS

P. LEMMENS