

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWESTArrêté du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-CapitaleBesluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'article 20 ;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20 ;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, l'article 8 ;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, artikel 8 ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, les articles 24 à 33 et 166 ;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikelen 24 tot 33 en 166 ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, donné le ... ;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en de Stadsvernieuwing gegeven op...;

Vu l'avis n° ... du Conseil d'Etat, donné le ... en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Gelet op het advies nr. ... van de Raad van State, gegeven op ... in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 ;

Vu le test égalité des chances réalisé le ... en application de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tenant à l'introduction du test égalité des chances ;

Gelet op de gelijkekansentest uitgevoerd op ... in toepassing van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkekansentest ;

Considérant 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 ;

Overwegende 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 ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;

Overwegende het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld ;



Considérant le Plan d'Urgence Logement approuvé sur décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2020, l'action 3 : « Socialisation du parc de logements publics » (point 41) ;

Considérant l'exécution de la fiche 10 du Plan d'Urgence Logement : "Conclusion de contrats logement avec les communes" approuvée sur décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2021 (point 31) ;

Sur la proposition du Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement du Territoire ;

Après délibération,

ARRÊTE:

Article 1. L'article 1^{er} 5° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics est remplacé par ce qui suit :

« 5° le loyer initial : loyer dû à un opérateur immobilier public pour la mise en location d'un logement assimilé au logement social, avant l'application du loyer socialisé ; ».

Art. 2. L'article 3 du même arrêté est complété par ce qui suit : « à l'exception des logements donnés en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale ».

Art. 3. Dans l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) Au 2^{ème} tiret, les mots « au 1^{er} juillet 2021 » sont remplacés par les mots « à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du modifiant le présent arrêté » ;
- b) Le 3^e tiret est remplacé par ce qui suit : « - et dont l'inscription est toujours reprise comme active dans la BDR au moment où l'opérateur immobilier public transmet à la SLRB la liste prévue à l'article 9, alinéa 2 du présent arrêté. »

Overwegende het Noodplan Huisvesting goedgekeurd door beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2020, actie 3: "Socialisering van het openbare woningenbestand" (punt 41) ;

Overwegende de uitvoering van fiche 10 van het Noodplan voor Huisvesting : "Het sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten", (punt 31) goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 25 maart 2021 (punt 31) ;

Op voordracht van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling ;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. Aan artikel 1^{ste} 5° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders, wordt vervangen als volgt:

« 5° de initiële huurprijs: huurprijs die verschuldigd is aan een openbare vastgoedbeheerder voor het te huur stellen van een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning, vóór de toepassing van de gesocialiseerde huurprijs; » ;

Art. 2. Artikel 3 van hetzelfde besluit wordt aangevuld met wat volgt : « met uitzondering van woningen die via een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd ».

Art. 3. In artikel 4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) In het tweede streepje worden de woorden « vóór 1 juli 2021 » vervangen door de woorden « op de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van... tot wijziging van dit besluit » ;
- b) Het derde streepje wordt vervangen als volgt: « - en van wie inschrijving nog altijd als actief vermeld staat in de GGB op het moment waarop de openbare vastgoedbeheerder de in artikel 9, lid 2, van dit besluit bedoelde lijst aan de BGHM overmaakt. »



Art. 4. L'article 5 du même arrêté, est complété par ce qui suit : « pour autant qu'ils répondent à la condition de non-propriété prévu à l'article 5bis du même arrêté.

Si les ménages concernés sont préalablement inscrits à la BDR au moment où l'opérateur immobilier public transmet à la SLRB la liste prévue à l'article 9 alinéa 2 du présent arrêté, leur candidature sera radiée dans les conditions prévues à l'article 15.»

Art 5. L'article 6 du même arrêté, est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Le loyer socialisé entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de l'introduction du formulaire de demande prévu à l'article 10 du présent arrêté, pour autant que les données nécessaires visant à établir la situation familiale, pécuniaire et patrimoniale ont été transmises à l'opérateur immobilier public dans un délai de 60 jours-calendrier à dater de l'introduction du formulaire.

Si les données sont transmises par le locataire ou le candidat locataire après le délai de 60 jours-calendrier prévu à l'alinéa précédent, le loyer socialisé entre en vigueur le premier jour du mois qui suit la signature de l'avenant. »

Art 6. Dans l'article 8 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) Les mots « la SLRB » sont remplacés par « Bruxelles Logement » ;
- b) L'article est complété par ce qui suit : « ainsi qu'auprès de la SLRB. L'opérateur immobilier public accepte un contrôle sur pièces et sur place organisé par Bruxelles Logement. »

Art. 7. Dans l'article 10 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) À l'alinéa 1er, les mots « le formulaire de demande d'application du loyer socialisé, établi par la SLRB, dûment complété et signé, ainsi que » sont insérés entre les mots « candidats locataires » et « les données nécessaires » ;
- b) À l'alinéa 2, 2ème tiret, les mots « article 13, alinéa 2 » sont remplacés par les mots « article 5 » ;

Art. 4. Artikel 5 van hetzelfde besluit wordt aangevuld met wat volgt : « voor zover ze voldoen aan de in artikel 5 bis van hetzelfde besluit gestelde voorwaarde dat ze geen eigendom bezitten.

Indien de betrokken gezinnen reeds in de GGB zijn ingeschreven op het ogenblik dat de openbare vastgoedbeheerder de in artikel 9, lid 2 van dit besluit bedoelde lijst toezendt aan de BGHM, wordt hun aanvraag geschrapt onder de voorwaarden van artikel 15. ».

Art. 5. Artikel 6 van hetzelfde besluit wordt aangevuld met twee leden, luidend als volgt :

« De gesocialiseerde huurprijs treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het in artikel 10 van dit besluit bedoelde aanvraagformulier is ingediend, mits de gegevens die nodig zijn om de gezins-, geldelijke en vermogenssituatie vast te stellen, binnen 60 kalenderdagen na de indiening van het formulier aan de openbare vastgoedbeheerder zijn toegezonden.

Indien de gegevens door de huurder of kandidaat-huurder worden overgemaakt na de in het vorige lid bedoelde termijn van 60 kalenderdagen, treedt de gesocialiseerde huurprijs in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de ondertekening van het aanhangsel. »

Art. 6. In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) De woorden « de BGHM » worden vervangen door « Brussel Huisvesting » ;
- b) Het artikel wordt aangevuld met hetgeen volgt : « evenals bij de BGHM. De openbare vastgoedbeheerder aanvaardt een controle van de stukken en een controle ter plaatse, georganiseerd door Brussel Huisvesting. »

Art. 7. In artikel 10 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) In lid 1 worden de woorden « het door de BGHM opgestelde, naar behoren ingevulde en ondertekende aanvraagformulier voor de toepassing van de gesocialiseerde huurprijs, alsook » ingevoegd tussen de woorden « kandidaat-huurders » en « de nodige gegevens » ;
- b) In het tweede lid, tweede streepje worden de woorden « artikel 13, tweede lid » vervangen door de woorden « artikel 5 » ;



- c) L'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :
« un formulaire type à compléter par les opérateurs immobiliers publics avec toutes les données précitées, ainsi que toutes les données spécifiques au logement dont le loyer est voué à être socialisé, est établi par la SLRB. »

Art. 8. Dans l'article 11, alinéa 1, 5ème tiret, les mots « et à l'article 15 du présent arrêté » sont retirés.

Art. 9. Dans l'article 13 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- a) L'alinéa 2 est complété par la phrase suivante : « Dans le cas où le locataire renonce à l'intervention ou allocation régionale relative au paiement de son loyer, le loyer socialisé entrera en vigueur le premier jour qui suit la date de fin de droit de l'intervention ou de l'allocation régionale. » ;
- b) Il est inséré un 4ème alinéa rédigé comme suit : « Le locataire d'un logement assorti d'un loyer socialisé ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel, situé en Belgique ou à l'étranger. »

Art. 10. A l'article 15 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1) L'alinéa 4 est remplacé par ce qui suit : « Par dérogation à l'alinéa 2, l'inscription préalable dans le BDR ne fait pas l'objet d'une radiation dans les situations suivantes :

- Lorsque le locataire n'occupe pas un logement adapté à la composition de son ménage tel que défini à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 26 septembre 1996 précité, au moment de l'entrée en vigueur du loyer socialisé.

- Lorsque le locataire n'occupe pas un logement adapté aux personnes à mobilité réduite alors que sa situation et/ou celle d'un membre de son ménage le justifie, au moment de l'entrée en vigueur du loyer socialisé. »

2) L'alinéa 5 est remplacé par ce qui suit : « Si les locataires d'un logement assorti d'un loyer socialisé ne bénéficient plus d'un loyer socialisé, ils récupèrent le bénéfice de l'ancienneté issue de leur inscription initiale à la BDR. »

- d) Het derde lid wordt vervangen door wat volgt: « De BGHM stelt een standaardformulier op dat door de openbare vastgoedbeheerders moet worden ingevuld met de voornoemde gegevens alsook met alle gegevens eigen aan de woning waarvan de huurprijs gesocialiseerd zou worden. »

Art. 8. In artikel 11, lid 1, vijfde streepje, worden de woorden « en in artikel 15 van dit besluit » geschrapt.

Art. 9. In artikel 13 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) Lid 2 wordt aangevuld met de volgende zin:
« Indien de huurder afziet van de gewestelijke tegemoetkoming of toelage voor de betaling van zijn huur, gaat de gesocialiseerde huurprijs in op de eerste dag na de datum waarop de gewestelijke tegemoetkoming of toelage eindigt. » ;

- b) Er wordt een vierde lid ingevoegd, dat als volgt luidt: « De huurder van een woning met een gesocialiseerde huurprijs of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed in België of in het buitenland bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt. »

Art. 10. In artikel 15 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1) Lid 4 wordt vervangen door wat volgt : « In afwijking van lid 2 wordt de voorafgaande inschrijving in de GGB niet geschrapt in de volgende situaties:

- Wanneer de huurder geen woning bewoont die is aangepast aan de gezinssamenstelling zoals omschreven in artikel 3 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, op het moment dat de gesocialiseerde huurprijs van kracht wordt.

- Wanneer de huurder geen woning bewoont die is aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, hoewel zijn situatie en/of die van een gezinslid dit rechtvaardigt, op het moment dat de gesocialiseerde huurprijs van kracht wordt. »

2) Lid 5 wordt vervangen door wat volgt: « Indien de huurders van een woning met een gesocialiseerde huurprijs de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs niet meer genieten, krijgen ze opnieuw het voordeel van de anciënniteit die voortvloeit uit de oorspronkelijke inschrijving in de GGB. »



36
13 AVR. 2023

Art 11. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Art. 11. Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

Toutefois, l'article 10 s'applique aux locataires bénéficiant d'un loyer socialisé avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Artikel 10 is echter van toepassing op huurders die vóór de inwerkingtreding van dit besluit een gesocialiseerde huurprijs genoten.

Le Ministre qui a le Développement du Territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

De minister bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Bruxelles, le 13/04/23

Brussel, 13/04/23

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial,

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor territoriale ontwikkeling,


Rudi VERVOORT

Copie certifiée conforme
Voor eensluidend afschrift
18-04-2023
Chancellerie - Kanselarij
Hamid MHAOUCHI

