

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1987-1988**

27 OCTOBRE 1987

Proposition de loi créant des comités consultatifs d'habitants auprès des sociétés d'habitations sociales de la Région bruxelloise

(Déposée par M. Vaes et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Le logement social est devenu matière de compétence régionale, et la Société de logement de la Région bruxelloise a été constituée par arrêté royal du 9 août 1985. Il y a donc matière à politique régionale spécifique, dans le cadre d'une loi qui, pour Bruxelles doit cependant encore être votée par le Parlement national, faute de compétence décrétable propre à la Région.

Le logement social à Bruxelles touche plus de 100 000 habitants, répartis dans plus de 40 000 logements sociaux, construits et gérés par près de 40 sociétés locales de logement.

Pour tous ces habitants, assurer la clarté de leurs droits et obligations contractuelles et la possibilité réelle de participer et intervenir dans un domaine qui les touche d'aussi près est une revendication légitime; assurer cette participation et cette transparence correspond aussi à un réel esprit de service public qui doit animer les sociétés locales.

C'est dans cet esprit que nous proposons de créer des comités consultatifs d'habitants (locataires et propriétaires) auprès de chacune des sociétés d'habitations sociales de la Région bruxelloise.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1987-1988**

27 OKTOBER 1987

Voorstel van wet tot instelling van adviescomités van de bewoners bij de maatschappijen voor sociale woningen van het Brusselse Gewest

(Ingediend door de heer Vaes c.s.)

TOELICHTING

De sociale huisvesting is een aangelegenheid geworden die tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort, en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd opgericht bij koninklijk besluit van 9 augustus 1985. Er zijn dus aangelegenheden waarvoor een specifiek gewestelijk beleid nodig is, in het kader van een wet, die voor Brussel trouwens nog aangenomen moet worden door het nationale Parlement, aangezien het Brusselse Gewest nog geen decreetgevende bevoegdheid heeft.

Bij de sociale huisvesting te Brussel zijn meer dan 100 000 mensen betrokken, verdeeld over meer dan 40 000 sociale woningen, die gebouwd werden en beheerd worden door meer dan 40 lokale huisvestingsmaatschappijen.

Het is een rechtmatige eis dat voor alle bewoners de contractuele rechten en plichten duidelijk moeten zijn en dat zij de feitelijke mogelijkheid moeten hebben om zeggenschap te hebben en mede te beslissen in een aangelegenheid die hen van nabij raakt; het realiseren van deze inspraak en deze doorzichtigheid past in een streven naar waarachtige openbare dienstverlening dat de lokale maatschappijen moet bezielen.

In dezelfde lijn stellen wij voor om adviescomités van de bewoners (huurders en eigenaars) op te richten bij elke maatschappij voor sociale woningen van het Brusselse Gewest.

Ils existent déjà en Wallonie depuis le décret du 26 janvier 1983. Ces comités seraient élus directement, pour quatre ans, par les habitants des cités ou groupes de logements sociaux présentant une certaine entité et cohérence sociale, géographique et urbanistique.

Les comités disposeraient à la fois d'un pouvoir d'avis sur certaines matières, d'un droit d'information précis et d'un pouvoir d'initiatives et de propositions à soumettre au conseil d'administration des sociétés locales.

Il ne s'agit en aucune façon d'amoindrir la responsabilité des conseils d'administration de ces sociétés locales, mais d'organiser concrètement le dialogue entre les responsables des sociétés et les utilisateurs des logements sociaux. Certaines sociétés ont d'ailleurs d'initiative organisé ce dialogue; dans d'autres cas (syndicats de locataires, fédération des habitants de cité, comité de défense...), ce sont les habitants eux-mêmes qui se sont organisés pour se faire entendre et prendre en charge leurs intérêts. Mais c'est loin d'être le cas partout.

L'expérience indique qu'une participation effective aux problèmes et difficultés même des sociétés d'habitations sociales stimule une plus grande conscience des responsabilités qui incombent aux habitants. Etre respecté comme habitant incite à respecter mieux la propriété collective et à remédier au vandalisme et à la négligence trop souvent manifestés à l'égard des logements, des locaux communautaires et des espaces verts. On peut légitimement espérer que cette structure participative contribuera à structurer les relations sociales au sein des grands ensembles où chacun a tendance à vivre dans un anonymat déshumanisant. Elle pourra faciliter la prise en charge des besoins sociaux comme la garde d'enfants, l'aide aux personnes en difficultés, l'organisation d'activités collectives.

Tenant compte du décret et de l'expérience des comités créés en Région wallonne, la présente proposition de loi vise à s'en tenir à l'essentiel et à mieux préciser certains aspects tels que : qui est électeur et éligible, les droits et devoirs du comité et du conseil, les possibilités de recours, les moyens minimum nécessaires pour fonctionner. Il reviendra à l'Exécutif bruxellois d'élaborer dès que possible, et en concertation avec les sociétés et associations concernées, l'arrêté royal définissant les modalités concrètes d'élection et de fonctionnement des comités, ainsi que le rôle d'arbitre, de recours, de soutien et de contrôle que devra exercer la société de logement de la Région bruxelloise.

J.-F. VAES.

**

Die comités bestaan reeds in Wallonië sedert het decreet van 26 januari 1983 en zouden rechtstreeks worden verkozen voor vier jaar door de bewoners van woonwijken of woninggroepen die een zekere sociale, geografische en stedenbouwkundige eenheid en samenhang vertonen.

De comités zouden beschikken over een adviserende bevoegdheid in bepaalde zaken, over een duidelijk informatie-recht en over een recht om initiatieven en voorstellen in te dienen bij de raad van bestuur van de lokale maatschappijen.

Het is geenszins de bedoeling om de verantwoordelijkheid van de raden van bestuur van de plaatselijke maatschappijen te verminderen, maar wel om het overleg tussen de verantwoordelijken van de maatschappijen en van de gebruikers van de sociale woningen concreet te organiseren. Een aantal maatschappijen hebben dat overleg reeds op eigen initiatief georganiseerd; in andere gevallen (huurdersbonden, federaties van wijkbewoners, comités ter verdediging van huurdersbelangen), zijn het de bewoners zelf die zich georganiseerd hebben om hun stem te laten horen en hun belangen in eigen handen te nemen. Maar dat is nog niet overal het geval.

De ervaring wijst uit dat wanneer bewoners effectief betrokken worden bij de problemen en de moeilijkheden van de maatschappijen voor sociale woningen, zij zich beter bewust zijn van de verantwoordelijkheid die op hen rust. Wanneer men gerespecteerd wordt als bewoner, is men geneigd beter de gemeenschappelijke eigendom te respecteren en iets te doen aan het vandalisme en de verwaarlozing waarvan de woningen, gemeenschappelijke lokalen en groenzones al te vaak het voorwerp zijn. Men mag terecht hopen dat de inspraakregeling ertoe bijdraagt om betere sociale betrekkingen tot stand te brengen binnen de grote wooncomplexen, waar iedereen geneigd is om in een onmenselijke anonimiteit te leven. Het vinden van kandidaten voor de sociale behoeften zoals kinderopas, hulp aan personen in moeilijkheden, organisatie van gemeenschappelijke activiteiten, kan daardoor vergemakkelijkt worden.

Rekening houdend met het decreet en de ervaring van de comités in het Waalse Gewest, wil dit voorstel zich tot het essentiële beperken en een aantal elementen verduidelijken zoals : wie is kiesgerechtigd en wie is verkiesbaar, de rechten en plichten van het comité en van de raad, de rechtsmiddelen, de minimale werkmiddelen. Het staat aan het Brusselse Gewest om zo spoedig mogelijk en in overleg met de betrokken maatschappijen en verenigingen, het koninklijk besluit uit te werken dat de concrete verkiezingsregels bepaalt alsook de werking van de comités, en tevens de rol van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij omschrijft die scheidsrechter en controleorgaan zal moeten zijn, steun zal moeten verlenen en bezwaren in ontvangst zal moeten nemen.

**

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}**

Pour la Région bruxelloise, il est créé un « Comité consultatif des habitants » ci-après dénommé le comité, auprès du conseil d'administration de chaque société agréée par la Société régionale du logement, ci-après dénommé le conseil. Les membres de ce comité sont élus conformément aux articles 5 à 9.

ART. 2

Le comité a le pouvoir de remettre des avis au conseil. Celui-ci devra les demander par écrit et, sur base de ces avis, motiver ses décisions dans les matières suivantes :

1. la détermination des groupes de logements;
2. le programme annuel d'entretien et de rénovation des logements et de leurs abords;
3. le calcul et la répartition des charges ventilées selon leur nature et en regard le montant des provisions y afférentes;
4. la fixation des mesures à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;

5. le règlement d'ordre intérieur des groupes de logements définis à l'article 6.

D'autre part, le conseil devra, dans les huit jours de leur adoption, communiquer au comité toute décision concernant les matières précitées, ainsi que :

- a) l'application de la réglementation relative aux logements sociaux et notamment les circulaires de la Société nationale du logement ou de la Société de logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.);
- b) les comptes annuels;
- c) le budget prévisionnel;
- d) le programme d'investissement de la société.

En outre, le comité peut d'initiative remettre des avis ou émettre des demandes sur toutes questions en rapport avec la gestion de la société et la vie quotidienne dans la cité, le conseil devant examiner et communiquer sa réponse dans les soixante jours. Le comité peut demander à être entendu par le conseil ou son comité de gestion.

Aucun avis ne peut porter sur un cas individuel.

ART. 3

Le comité reçoit les moyens nécessaires pour réaliser et diffuser annuellement aux habitants un rapport de ses activités.

Il dispose d'un local adéquat pour ses réunions, mis à sa disposition par le conseil.

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1**

Voor het Brusselse Gewest wordt een « Adviescomité van de bewoners » opgericht, hierna het comité genoemd, bij de raad van bestuur van elke maatschappij die erkend wordt door de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, hierna de raad genoemd. De leden van dit comité worden verkozen overeenkomstig de artikelen 5 tot 9.

ART. 2

Het comité heeft de bevoegdheid om adviezen uit te brengen bij de raad. De raad zal ze schriftelijk moeten vragen, en op basis van die adviezen zijn besluiten motiveren in de volgende aangelegenheden :

1. de samenstelling van de woninggroepen;
2. het jaarlijks programma voor onderhoud en renovatie van de woningen en hun omgeving;
3. de berekening en de verdeling van de lasten die opgesplitst worden volgens hun aard en rekening houdend met de voorschotten die erop betrekking hebben;
4. de bepaling van de maatregelen die moeten worden genomen voor de invordering van de huur- en lastenachterstallen;

5. het huishoudelijk reglement van de woninggroepen zoals bepaald in artikel 6.

Bovendien moet de raad, binnen acht dagen na het nemen ervan, aan het comité alle beslissingen meedelen over die aangelegenheden, evenals over :

- a) de toepassing van de reglementering betreffende de sociale woningen en met name de circulaires van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (B.G.H.);
- b) de jaarrekeningen;
- c) de begrotingsraming;
- d) het investeringsprogramma van de maatschappij.

Bovendien kan het comité op eigen initiatief adviezen uitbrengen of vragen stellen over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het beheer van de maatschappij en het dagelijks leven in de woonwijk. De raad moet ze onderzoeken en zijn antwoord meedelen binnen zestig dagen. Het comité kan vragen om gehoord te worden door de raad of zijn beheerscomité.

Geen enkel advies mag betrekking hebben op een individueel geval.

ART. 3

Het comité krijgt de nodige middelen om jaarlijks een rapport te maken van zijn activiteiten en dit aan de bewoners te bezorgen.

Het beschikt over een passend lokaal voor zijn vergaderingen, dat door de raad beschikbaar wordt gesteld.

Les membres du comité respecteront, à l'occasion des problèmes étudiés, les règles de réserve habituelles.

ART. 4

Lorsque son avis est sollicité, le comité doit y répondre dans les vingt jours.

Passé ce délai, l'avis sera réputé favorable.

Toutefois, pour des motifs dûment justifiés, le comité peut demander au président du conseil un délai supplémentaire pouvant atteindre au maximum vingt jours.

ART. 5

Des élections auront lieu tous les quatre ans et pour la première fois en juin 1988.

ART. 6

Le comité sera composé de cinq membres au minimum. Il comportera au moins deux représentants de chaque groupe de logements, ceux-ci étant rassemblés en fonction de leurs caractéristiques communes résultant notamment de leur nature, de leur âge ou de leur situation géographique.

La détermination des groupes de logements pour la première élection sera de la compétence du conseil d'administration.

ART. 7

Seront électeurs et pourront se porter candidats les habitants âgés de 18 ans, inscrits sur le registre de la population et domiciliés dans le groupe de logements depuis six mois au moins.

Si le nombre de candidats est inférieur au nombre de sièges à pourvoir, ceux-ci seront élus d'office et pourront coopter les membres nécessaires à l'établissement du comité.

ART. 8

Les modalités des élections et du fonctionnement du comité seront déterminés par arrêté royal.

ART. 9

Il est institué auprès de la Société de logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.) une commission de recours et de contrôle chargée du contrôle de la procédure électorale, du bon fonctionnement du comité ainsi que du respect des obligations résultant de la présente loi et de ses arrêtés d'application.

La composition, les pouvoirs et le fonctionnement de cette commission seront déterminés par l'arrêté royal.

J.-F. VAES.
L. DE PAUW-DEVEEN.
R. HENRION.
M. RIFFLET-KNAUER.

De leden van het comité moeten inzake de bestudeerde problemen de gebruikelijke terughoudendheid aan de dag leggen.

ART. 4

Wanneer zijn advies wordt gevraagd, moet het comité antwoorden binnen twintig dagen.

Wanneer deze termijn verstreken is, wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Het comité kan evenwel aan de voorzitter van de raad een met redenen omkleed verzoek richten om een bijkomende termijn toe te staan die maximum twintig dagen kan bedragen.

ART. 5

Verkiezingen zullen plaatsvinden om de vier jaar en voor het eerst in juni 1988.

ART. 6

Het comité is samengesteld uit minimum vijf leden. Het telt ten minste twee vertegenwoordigers van elke woninggroep. De woninggroepen worden samengesteld op grond van hun gemeenschappelijke kenmerken die met name bepaald worden door hun aard, hun ouderdom of hun ligging.

Het vaststellen van de woninggroepen voor de eerste verkiezing behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur.

ART. 7

Alle inwoners die de leeftijd van 18 jaar bereikt hebben, ingeschreven zijn in het bevolkingsregister en hun woonplaats hebben in de woninggroep sedert ten minste zes maanden, zijn kiesgerechtigd en kunnen zich kandidaat stellen.

Indien het aantal kandidaten lager is dan het aantal zetels, zijn zij ambtshalve verkozen en kunnen zij de leden coöpteren die nodig zijn voor de samenstelling van het comité.

ART. 8

De nadere regels voor de verkiezing en de werking van het comité worden bij koninklijk besluit bepaald.

ART. 9

Bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij B.G.H.) wordt een beroeps- en controlecommissie ingesteld belast met de controle van de verkiezingsprocedure, de goede werking van het comité alsook van de naleving van de verplichtingen die het gevolg zijn van deze wet en van de uitvoeringsbesluiten.

De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze commissie worden bij koninklijk besluit bepaald.