



**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

—

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

—

**Commission du logement
et de la rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU
MARDI 5 JANVIER 2010**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

**Integraal verslag
van de interpellaties en
mondelijke vragen**

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 5 JANUARI 2010**

—

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

SOMMAIRE**INHOUD**

INTERPELLATIONS	4	INTERPELLATIES	4
- de M. Mohamed Ouriaghli	4	- van de heer Mohamed Ouriaghli	4
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".		betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Céline Fremault, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.</i>	5	<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Céline Fremault, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.</i>	5
- de M. Vincent De Wolf	9	- van de heer Vincent De Wolf	9
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant "le refus du financement du droit de superficie par le Fonds du Logement".		betreffende "de weigering van financiering van het opstalrecht door het Woningfonds".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Hutchinson, Mme Céline Fremault, M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Vincent De Wolf.</i>	11	<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Hutchinson, mevrouw Céline Fremault, de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Vincent De Wolf.</i>	11

*Présidence : Mme Michèle Carthé, vice-présidente.
Voorzitterschap: mevrouw Michèle Carthé, ondervoorzitter.*

INTERPELLATIONS

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".

Mme la présidente.- La parole est à M. Ouriaghli.

M. Mohamed Ouriaghli.- La déclaration de politique générale qui structurera l'action du gouvernement durant cette législature inclut parmi les priorités, en matière de logement, la réaffectation de biens immeubles vides en logements.

Dans ce cadre, l'ordonnance publiée le 8 mai 2009, visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le code judiciaire, est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2010.

La presse a signalé que l'ensemble des mesures d'application étaient mises en œuvre, ce dont je me réjouis.

Quels sont les moyens affectés à la mise en œuvre de cette politique au niveau régional et communal, en particulier pour les constatations à effectuer sur le terrain et pour répondre aux recours des

INTERPELLATIES

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (in het Frans).- *Inzake huisvesting stelt de algemene beleidsverklaring de herbestemming van lege appartementsgebouwen en woningen voorop.*

De op 8 mei 2009 verschenen ordonnantie ter toevoeging van een vijfde artikel aan titel III van de Huisvestingscode inzake de sancties op leegstand en ter wijziging van de ordonnantie uit 1991 is op 1 januari 2010 in werking getreden. Ik ben blij dat alle maatregelen ten uitvoer worden gebracht.

Hoeveel middelen trekken de gemeenten en het gewest uit voor de strijd tegen de leegstand, meer bepaald voor observatie op het terrein en juridische opvolging? Hoe zal de communicatie met de gemeenten verlopen?

titulaires de droits réels concernés ?

Comment se passera l'échange d'informations avec les pouvoirs locaux ?

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- Le groupe cdH espère que le gouvernement prendra l'ensemble des mesures nécessaires afin que, conformément à l'accord de majorité, cette législation adoptée il y a moins d'un an sous la précédente législature puisse être appliquée.

Selon nous, le mécanisme participe à la mise en œuvre effective de l'article 23 de la Constitution qui consacre le droit pour tous à un logement décent. Malgré cette reconnaissance constitutionnelle depuis une quinzaine d'années, de nombreux Bruxellois rencontrent encore des difficultés majeures pour se loger. La hausse des loyers supérieure à l'inflation constatée ces dernières années s'explique en partie par un déséquilibre entre une offre insuffisante en quantité et en qualité et une demande excédentaire. Par le simple jeu du marché, si la demande est plus importante que l'offre, les loyers augmentent, ce qui impose aux faibles revenus de consacrer une part de plus en plus importante de leurs ressources au paiement de leur loyer. Par conséquent, plus on injectera de logements sur le marché, moins les loyers seront élevés.

Est-il besoin de rappeler que le Bureau fédéral du Plan prévoit que la croissance démographique sera telle à Bruxelles qu'en 2020, sa population comptera 170.000 personnes de plus qu'aujourd'hui ? Le nombre de logements à mettre sur le marché pour répondre à cette demande serait de minimum 50.000 unités. Or, actuellement, la production moyenne plafonne à 2.500 logements par an. C'est dire si on sera loin du compte si on ne donne pas un coup d'accélérateur !

Une des pistes - mais ce n'est bien sûr pas la seule - est de mobiliser les logements inoccupés

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *De cdH-fractie hoopt dat de regering alle maatregelen zal nemen om ervoor te zorgen dat deze ordonnantie zo snel mogelijk kan worden toegepast.*

Dit mechanisme draagt bij tot de concrete toepassing van artikel 23 van de Grondwet volgens hetwelk iedereen recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Heel wat Brusselaars hebben moeite om een fatsoenlijke woning te vinden. De voorbije jaren zijn de huurprijzen meer gestegen dan de inflatie, omdat het aanbod kleiner is dan de vraag. Gezinnen met een bescheiden inkomen moeten een alsmaar groter deel van hun inkomen aan de huurprijs besteden. Hoe meer woningen wij op de markt brengen, hoe minder de huurprijzen zullen stijgen.

Volgens het federaal Planbureau zal Brussel in 2020 170.000 inwoners meer tellen dan vandaag. Dat betekent dat er minimum 50.000 extra woningen nodig zijn, terwijl de huidige productie maximum 2.500 woningen per jaar bedraagt. Wij zullen dus een tandje moeten bijsteken.

Een mogelijkheid is het aanspreken van leegstaande woningen. In Brussel zouden er tussen 15.000 en 30.000 woningen leegstaan. Wij moeten niet alleen aanmoedigende maatregelen nemen, zoals het mechanisme van de SVK's, maar ook repressieve maatregelen, zoals de administratieve boetes.

Professor Bernard verklaarde in het tijdschrift Journal des Tribunaux van 19 december 2009 dat de huidige mechanismen ontoereikend zijn en dat het niet onlogisch is dat het Brussels parlement iets aan de situatie tracht te doen. Het tegen-

qui sont malheureusement très nombreux à Bruxelles : entre 15.000 et 30.000 selon les sources et les méthodologies utilisées. Et s'il faut manier la carotte, comme l'a défendu mon groupe sous la précédente législature, notamment par le mécanisme des AIS, nous devons aussi manier le bâton. C'est l'objectif de l'ordonnance avec la mise en oeuvre de l'amende administrative. Je citerai ici les mots du professeur Bernard dans un article paru dans le Journal des tribunaux le 19 décembre dernier : "Face à l'incurie des dispositifs existants, il n'est pas illogique de voir le parlement bruxellois tenter de faire quelque chose pour débloquer une situation actuellement proche de l'impasse. C'est le contraire qui aurait constitué une faute politique, une négligence coupable. Confrontées plus spécifiquement à l'inertie des pouvoirs locaux, les autorités régionales entendent en quelque sorte reprendre la main. Qui pourrait leur en faire grief ?"

Nul n'est besoin de rappeler les vifs et intéressants débats que cette ordonnance a suscités en commission. L'opposition a eu l'occasion de présenter ses critiques mais je ne pense pas qu'il soit utile de rouvrir la discussion sur le sujet, notre majorité étant convaincue du bien-fondé de l'ordonnance. En outre, un recours a été introduit par le Syndicat National des Propriétaires contre cette ordonnance, en utilisant divers moyens. Il appartiendra à la justice constitutionnelle de décider si oui ou non l'équilibre entre droit de propriété et droit au logement (article 23) a été rompu par ladite ordonnance.

Je voudrais terminer mon intervention en citant une fois de plus le professeur Bernard : "Le dispositif actuel mis en place dans le dessein exprès de donner chair à l'article 23 de la Constitution ne semble pas constituer une atteinte disproportionnée au droit de propriété."

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Vous avez raison de souligner le travail législatif réalisé par le parlement lors de la précédente législature. La proposition d'ordonnance que vous évoquez en fait partie, ainsi que l'ordonnance du 19/12/2008 relative aux logements des communes et CPAS. Il importe de souligner la productivité de

overgestelde zou een politieke fout zijn. Volgens hem kan niemand de gewestelijke overheid verwijten dat zij het heft terug in handen tracht te nemen, gezien de inertie van de plaatselijke overheden.

Het Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft een beroep tegen de ordonnantie ingediend. Het is nu aan het Grondwettelijk Hof om te beslissen of de ordonnantie al dan niet het evenwicht tussen het eigendomsrecht en het recht op een woning verstoort. Volgens professor Bernard is dat niet het geval.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Het is goed dat u de aandacht vestigt op de belangrijke wetgevende initiatieven die het Brussels parlement tijdens de vorige zittingsperiode heeft genomen op het vlak van huisvesting. Er is de ordonnantie waarover u het zonet had, maar ook de ordonnantie van 19*

ce parlement en matière de logement, une priorité toujours d'actualité qui s'inscrit dans la concrétisation de l'article 23 de la Constitution.

L'ordonnance s'articule autour d'un principe fondateur : le maintien en inoccupation d'un bâtiment est désormais érigé en "infraction administrative", qui vaut à son auteur une amende dont le paiement est garanti par une hypothèque légale sur le bien, à actionner lors de la vente publique forcée.

En sus, un organe administratif ad hoc à créer par le gouvernement et une série d'associations à agréer par le gouvernement, sont habilités à saisir le juge en vue de faire cesser cette situation, sous peine d'astreinte, le cas échéant. Il importe de faire le point sur le degré d'avancement de la mise en oeuvre de l'ordonnance du 30 avril 2009. Le gouvernement s'est engagé, dans son accord de majorité, à donner application à cette ordonnance et, naturellement, il le fera.

Les parlementaires ont arrêté la date d'entrée en vigueur de leur texte au 1^{er} janvier 2010, ce qui laissait huit mois à peine pour créer un service administratif chargé de traquer les infractions et leur appliquer l'amende administrative.

Nous avons essayé d'agir le plus rapidement possible et de relever ce défi.

Celui-ci est en passe de l'être. J'ai le plaisir, en effet, de vous signaler que le gouvernement sera saisi très prochainement d'une proposition visant à engager cinq agents pour former l'ossature de cet organe administratif ad hoc. Bien que ce chiffre ne soit pas suffisant, un signal est néanmoins déjà donné de la sorte.

Il convient, par ailleurs, de rappeler que la Direction de l'Inspection régionale du logement, à qui le Code du logement a confié le soin de vérifier la qualité des biens loués, ne comptait que deux seuls agents au moment de son entrée en service. Il en totalise aujourd'hui 32. Ledit Code du logement avait veillé, par ailleurs, à donner un délai de près d'un an au nouveau service pour être opérationnel. Nous sommes dans cet objectif progressif d'installation et de mise en place des éléments. Nous commencerons par l'engagement de ces agents.

december 2008 inzake de woningen van de gemeenten en de OCMW's. Recht op wonen staat in de Grondwet ingeschreven en is een blijvende bekommernis van de regering.

De ordonnantie van 30 april 2009 vertrekt van het principe dat een woning die blijft leegstaan, overeenstemt met een "administratieve overtreding" waarvoor de eigenaar een boete moet betalen. Die boete wordt gedekt door een wettelijke hypotheek op het goed, die in werking treedt bij een gedwongen openbare verkoop.

De regering moet een ad hoc orgaan in het leven roepen en een aantal verenigingen erkennen, zodat die een zaak kunnen aanhangig maken bij een rechtbank om de leegstand ongedaan te maken op straffe van een dwangsom. Er moet worden nagegaan in hoeverre de ordonnantie ten uitvoer is gebracht.

De parlementsleden hebben beslist om de ordonnantie op 1 januari 2010 in werking te laten treden, wat ons amper acht maanden de tijd gaf om een administratieve dienst op te richten voor het speuren naar en het bekeuren van overtredingen. We hebben getracht om dit zo snel mogelijk in orde te brengen. Binnenkort zal de regering worden gevraagd haar goedkeuring te geven over de indienstneming van vijf ambtenaren die in het ad hoc orgaan aan de slag zullen gaan. Het team zal later verder worden aangevuld.

De Huisvestingscode vertrouwde de kwaliteitscontrole van huurwoningen toe aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en gaf deze een jaar de tijd om op kruissnelheid te raken. In het begin telde de directie maar twee ambtenaren, terwijl er vandaag 32 mensen werken. De totstandkoming van het nieuwe ad hoc orgaan zal op gelijkaardige wijze verlopen.

Voor de uitvoering van de verzoeken tot staking is er geen administratieve dienst nodig, omdat dit voorrecht ook aan de verenigingssector is toegekend. Er moet niettemin nog een regeringsbesluit worden genomen waarin de verenigingen worden vastgesteld die ertoe gemachtigd zijn om de rechter te vragen een einde te maken aan de leegstand.

Voor de selectie van die verenigingen zal ik mij baseren op de bestaande lijst van verenigingen die zich bezighouden met inschakeling via huisvesting.

Concernant la mise en oeuvre de l'action en cessation, en revanche, nul n'est besoin de disposer au préalable d'un service administratif opérationnel, puisque cette prérogative est reconnue au secteur associatif également. Il reste cependant un arrêté du gouvernement à prendre, lequel agréera les associations habilitées à saisir le juge pour faire cesser l'inoccupation.

Je ne pars cependant pas de rien pour effectuer ce travail de sélection des associations ; je m'appuierai en effet, dans une mesure plus ou moins large, sur la liste déjà existante d'associations dites d'insertion par le logement. Celles-ci bénéficient d'ailleurs, à ce titre, de subsides régionaux. La seule condition fixée par l'ordonnance est que ces asbl "aient pour objet la défense du droit au logement et jouissent de la personnalité civile".

Vous m'interrogez, ensuite, sur la capacité de la Région à faire face aux "recours" émanant des propriétaires mis en cause. À cet égard, je me dois de vous signaler que c'est auprès du tribunal de première instance - et non de la Région - qu'il convient d'introduire son recours contre la décision régionale d'imposer une amende administrative et ce, dans les trente jours à dater de la notification de cette décision. Vous trouverez tous les détails sur ce recours à l'article 569, 36°, du Code judiciaire.

Comment se passera l'échange d'informations avec les pouvoirs locaux ?

Il importe de dire, d'emblée, que les communes ne doivent nullement assimiler le nouveau mécanisme régional à un empiètement sur leurs propres prérogatives ; ce sont les communes, précisément, qui bénéficieront de l'essentiel du produit de l'amende administrative - 85% -, pourvu qu'elles consentent à abroger leur propre règlement-taxe sur les logements inoccupés.

Pour les communes qui ne manifestent actuellement pas un zèle démesuré pour percevoir ce genre de taxe, l'opération ne peut que se révéler bénéfique puisque c'est la Région qui effectuera ce travail et restituera 85% du produit de la taxation aux communes.

Pour les autres, l'opération sera très probablement neutre sur le plan budgétaire, vu le caractère

De enige voorwaarde die de ordonnantie stelt is dat die vzw's het recht op wonen verdedigen en rechtspersoonlijkheid genieten.

De eventuele beroepen van de eigenaars moeten niet bij het gewest, maar bij de rechtbank van eerste aanleg worden ingediend binnen dertig dagen na de betekening van de administratieve boete. De details van de procedure vindt u terug in artikel 569, 36° van het Strafwetboek.

Wat de uitwisseling van informatie met de plaatselijke besturen betreft, is het belangrijk te weten dat het gewestelijk mechanisme niet tot doel heeft de voorrechten van de gemeenten aan te tasten. De gemeenten zullen 85% van de opbrengst van de administratieve boetes ontvangen als zij erin toestemmen hun eigen belastingreglement inzake leegstand op te heffen.

Voor de gemeenten die geen buitensporige moeite hebben gedaan om die leegstandtaks te heffen, kan dit dus een voordelige operatie zijn. Voor de andere gemeenten zal dit ongetwijfeld een nuloperatie zijn, aangezien de gewestboete hoog is. Bovendien kunnen de gemeenten het betrokken personeel inzetten voor andere activiteiten.

Wij moeten de plaatselijke overheden zo snel mogelijk sensibiliseren. De Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) heeft op 16 november 2009 de vertegenwoordigers van de belastings- en huisvestingsdiensten van de 19 gemeenten bijeengeroepen om de nieuwe mogelijkheden die de ordonnantie in de strijd tegen leegstand biedt, toe te lichten. De toekomst zal uitwijzen of de boodschap goed begrepen werd.

Mijn medewerkers hebben reeds succesvolle contacten met de VSGB gehad over dit onderwerp.

Op 6 november diende het Eigenaarssyndicaat bij het grondwettelijk Hof een beroep in tegen de ordonnantie van 30 april 2009. Wij werken aan onze verdediging daartegen. Ondertussen is de tekst echter van toepassing en ik hoop dat dit beroep, zoals de vorige beroepen van het Eigenaarssyndicaat, zal worden afgewezen.

- élevé - de l'amende régionale. Si tel ne devait pas être le cas, la commune ayant abrogé son règlement sera libre de réaffecter les moyens humains - distraits de la perception de la taxe communale - à d'autres activités, ce qui représente également un avantage important pour les communes.

Il est clair, de toute façon, qu'il faut sensibiliser au plus vite les pouvoirs locaux à ce changement.

L'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale a déjà prodigué une formation en ce sens aux agents communaux. Le 16 novembre 2009, elle a réuni les représentants des services "taxes" et "logement" des dix-neuf communes afin d'évaluer les nouvelles possibilités offertes par le Code en matière de lutte contre les logements inoccupés. L'avenir dira si le message a bien été reçu.

Par ailleurs, mes collaborateurs ont déjà eu un fructueux échange de vues avec les représentants de l'AVCB sur ce sujet.

Avant de conclure, comme l'a dit Mme Fremault, il est important de rappeler que le Syndicat des propriétaires a, en date du 6 novembre, introduit un recours en annulation de l'ordonnance du 30 avril 2009 devant la Cour constitutionnelle. Je peux vous dire qu'avec mon conseil, nous avons commencé à travailler sur les moyens de défense de cet instrument. En attendant, le texte est bel et bien entré en application et j'espère que ce recours échouera, comme les derniers recours du Syndicat des propriétaires.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

concernant "le refus du financement du droit de superficie par le Fonds du Logement".

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Voici deux ans, une commune bruxelloise initiait le droit de superficie, qui était tombé en désuétude depuis longtemps au niveau des particuliers. Créé en 1824 dans le droit belge, par la loi qui a également créé le droit d'emphytéose, le droit de superficie trouve son origine dans le droit romain.

L'intérêt pour les particuliers est que le prix d'achat du droit de superficie - qualifié de droit de propriété, temporaire à 50 ans, dans la loi - est extrêmement réduit par rapport à un achat pur et simple.

Suite à un "ruling" effectué auprès du ministère des Finances, nous avons eu confirmation que les droits d'enregistrement qui sont d'application dans ce cas s'élèvent à 0,2% au lieu de 12,5%. Pour un appartement de 250.000 euros, cela représente pour l'acquéreur un coût de 500 euros au lieu de 31.500 euros de droits d'enregistrement.

En outre, lorsque vous acquérez seulement un bâtiment et non le terrain, le prix est plus bas ; de plus, l'acquisition porte sur une durée de cinquante ans. Le prix pratiqué s'élève à 65% de celui du marché, ce qui correspond au pouvoir d'achat moyen des ménages à revenus moyens ou faibles.

Puisqu'ils entraient dans les conditions d'octroi du prêt vu leurs faibles revenus, des candidats à l'acquisition d'un logement, appartement ou maison, à Etterbeek avaient sollicité, en bonne et due forme, un prêt auprès du Fonds du logement de la Région bruxelloise. Ceux-ci se sont vus contraints d'abandonner leur rêve.

En effet, alors que, dans un premier temps, le Fonds du logement leur stipulait « Sur base des renseignements tels que figurant dans le formulaire de demande de prêt, que vous nous avez remis, nous estimons que vous réunissez les conditions pour l'obtention d'un prêt de 120.000 euros auprès de notre société. », ce même Fonds a ensuite fait marche arrière et n'a pas prêté le montant, pour des

betreffende "de weigering van financiering van het opstalrecht door het Woningfonds".

Mevrouw de voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- Twee jaar geleden voerde een Brusselse gemeente het opstalrecht opnieuw in, dat voor privépersonen in onbruik was geraakt. Het opstalrecht is in het Belgisch recht opgenomen sinds 1824 maar vindt zijn oorsprong in het Romeins recht.

Het grote voordeel van het opstalrecht, een tijdelijk eigendomsrecht van 50 jaar, is dat de aankooprijks veel lager ligt dan bij een gewone aankoop.

Na een ralingaanvraag heeft de FOD Financiën ons bevestigd dat de registratierechten bij opstalrecht slechts 0,2% in plaats van 12,5% bedragen. Voor een appartement ter waarde van 250.000 euro dient de koper dus maar 500 euro in plaats van 31.500 euro aan registratierechten te betalen.

Omdat men enkel het gebouw en niet het terrein koopt, bedraagt de prijs slechts 65% van de marktprijs, wat overeenkomt met de koopkracht van gezinnen met een laag of middelgroot inkomen.

Sommige kandidaat-kopers kwamen in aanmerking voor een sociale lening bij het Woningfonds en hadden een aanvraag in die zin ingediend. Het Woningfonds had hun geantwoord dat zij op basis van de meegedeelde informatie in aanmerking kwamen voor een lening van 120.000 euro. Nadien is het Woningfonds evenwel op die beslissing teruggekomen en heeft zij de lening geweigerd omdat het recht van opstal geen recht van volle eigendom is.

Dat argument houdt echter geen steek, aangezien het Woningfonds ook leningen toekent voor erfpachten, die wel een zakelijk recht zijn, maar in mindere mate dan het recht van opstal. Bovendien bepaalt artikel 7 van het reglement van het Woningfonds dat gemotiveerde uitzonderingen kunnen worden toegekend.

Uiteindelijk heeft de gemeente Etterbeek aan de betrokken kandidaat-kopers een lening toegekend

raisons que je ne souhaite pas rappeler ici. Il a en effet évoqué le prétexte fallacieux selon lequel le "droit de superficie ne constitue pas un droit de pleine propriété et ne peut donc pas faire l'objet d'un prêt au Fonds du logement ». Cet argument ne tient pas lorsque l'on sait que ce même Fonds a accordé des prêts dans le cadre de baux emphytéotiques, lesquels relèvent certes d'un droit réel, mais dans une moindre mesure que le droit de superficie

Par ailleurs, l'article 7 du règlement du Fonds du logement prévoit que des exceptions motivées peuvent être consenties pour l'octroi de certains prêts par le Fonds du logement. On entrait dans les conditions de l'exception. C'est finalement la commune d'Etterbeek qui a octroyé un prêt à ces candidats acquérants confrontés à de très grandes difficultés sociales. Certains avaient en effet déjà réalisé des acquisitions, ou versé un acompte, voire entamé des travaux. Il n'était pas acceptable que ceux-ci se voient retirer leur prêt. La commune a finalement accordé un prêt à ces personnes à un taux identique à celui du Fonds du logement.

Dans l'hypothèse où d'autres pouvoirs publics feraient la même opération, avec le succès que l'on connaît, il serait de bonne politique sociale de permettre aux faibles revenus d'obtenir un prêt auprès du Fonds du logement. La technique juridique existe ; il suffit de reconnaître que le droit de superficie est un droit de propriété temporaire. L'article 7 de votre règlement du Fonds permet d'autoriser cette demande.

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à M. Hutchinson.

M. Alain Hutchinson.- Il me semble qu'il y a plusieurs années, une société ucloise de logements sociaux, Cobralo, a mené une telle opération. Les gens ont acheté leur maison sur la base d'un droit de superficie de 50 ans, éventuellement prolongeable. Je pense donc que cette disposition a déjà été mise en oeuvre ailleurs qu'à Etterbeek. Est-ce exact ?

tegen dezelfde rentevoet als het Woningfonds. Sommige hadden immers reeds een voorschot betaald of werken aangevat.

Als andere overheden hetzelfde initiatief willen nemen, zou het van een goed sociaal beleid getuigen om de kandidaat-kopers met een laag inkomen toegang te geven tot de leningen van het Woningfonds. Het volstaat om het opstalrecht als een tijdelijk eigendomsrecht te erkennen. Artikel 7 van het reglement maakt het mogelijk dit verzoek toe te staan.

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer Hutchinson heeft het woord.

De heer Alain Hutchinson (in het Frans).- *Enkele jaren geleden zou de Ukkelse huisvestingsmaatschappij Cobralo al een soortgelijk initiatief hebben genomen.*

Als het eigendomsrecht gedurende een voldoende lange periode wordt uitgeoefend om langere terugbetalingstermijnen mogelijk te maken dan in de privésector, zie ik niet in waarom het Woningfonds

Par ailleurs, si le droit de propriété s'exerce pendant un délai suffisamment long pour permettre des délais de remboursement plus larges que ne l'autorisent les prêts immobiliers du secteur privé, je ne vois pas d'objection à une intervention du Fonds, même si le droit de propriété dont il est ici question n'est pas le même qu'un droit de propriété définitive.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault.- Je pense que tout le monde va s'entendre sur la question.

L'acquisition par un particulier d'un droit réel démembré, qu'il s'agisse d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique, ne me semble pas faire obstacle à l'octroi de prêt par le Fonds du logement, pour autant que les conditions, notamment de revenus, soient respectées.

Il y a plusieurs raisons, dont la première est celle de l'effet levier. En effet, le fait qu'un particulier ne doive pas s'acquitter du prix du terrain lui permet de faire une économie substantielle et est peut-être le seul moyen pour lui de pouvoir acquérir un droit sur un logement, fût-il démembré et temporaire.

Par ailleurs, le démembrement de ce droit de propriété permet à l'autorité de rester propriétaire. Il y a donc de facto un outil de régulation du marché.

Enfin, au niveau budgétaire, les frais liés à la gestion locative des logements par les pouvoirs publics sont plus importants que ceux inhérents aux aides à l'acquisition.

Pour ces raisons, il n'y a plus aujourd'hui de motif suffisamment important de s'opposer à ce qu'on puisse acquérir un bien de la sorte et bénéficier par ailleurs de l'octroi d'un prêt, comme vous l'avez décrit.

Mme la présidente.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Il y a quelques semaines, M. Nicolas Bernard était aussi présent à un colloque organisé par le Rassemblement bruxellois

niet zou tussenkomen, ook al gaat het niet om een definitief eigendomsrecht.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).- *Ik denk dat we tot een vergelijking kunnen komen.*

Wanneer een privépersoon een goed koopt via opstalrecht of erfpacht, moet een lening bij het Woningfonds mogelijk blijven, op voorwaarde dat aan de heersende criteria is voldaan.

Dat men de grond niet hoeft te kopen, is voor sommige burgers de enige mogelijkheid om een goed te verwerven.

Door de splitsing van het eigendomsrecht blijft de overheid eigenaar en houdt ze de prijs onder controle. Men mag ook niet vergeten dat er meer overheidsmiddelen nodig zijn om huurwoningen te beheren dan om steun te verlenen voor eigendomverwerving.

Om al deze redenen moet het mogelijk zijn een goed te verwerven via opstalrecht of erfpacht en tegelijk een lening te verkrijgen bij het Woningfonds.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Enkele weken geleden was de heer Nicolas Bernard aanwezig op een colloquium van de Brusselse*

pour le droit à l'habitat, qui faisait le point sur les nouvelles formes d'habitat et les nouvelles formes de propriété. Il y a beaucoup été question du droit de superficie et de tout ce qui pouvait être fait avec cet instrument, notamment en termes de projets novateurs articulant des investisseurs privés, de l'associatif et des pouvoirs publics. Il faut sans doute libérer les carcans permettant de mettre en oeuvre des projets novateurs. Et le Fonds du logement, de prime abord, semble un instrument intéressant, y compris pour activer le levier du droit de superficie. Il faut évidemment vérifier s'il n'y a pas d'obstacle juridico-technique.

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ma réponse abondera dans le sens des différentes interventions qui ont eu lieu. Je partage entièrement votre souci, M. De Wolf - et celui des autres membres de la commission -, de rendre l'accès au logement financièrement abordable pour les Bruxellois, singulièrement en période de flambée des prix à l'acquisition. Nous devons continuer à faire face à cette difficulté, même si cette année-ci a quelque peu dénoté par rapport aux années précédentes.

À cet égard, il est indubitable que la formule du droit de superficie est susceptible d'abaisser le seuil d'accès pécuniaire, et ce dans des proportions substantielles puisque le coût global afférent à une telle opération est inférieur d'un tiers environ à celui d'un achat classique, en droit de propriété plein et entier. Il ne s'agit en rien d'un "sous-droit de propriété" dans la mesure où, certes limité dans le temps par définition, le droit de superficie n'en confère pas moins à son titulaire l'ensemble des attributs - et des charges - liés à la propriété.

Aux avantages d'ordre financier déjà pointés par M. De Wolf, j'ajouterai celui qui consiste, pour les ayant-droit, à ne devoir s'acquitter que des droits de succession réduits.

À une époque qui voit les difficultés de logement s'exacerber, pour la classe moyenne y compris, il convient plus que jamais de se montrer créatif et d'appuyer les initiatives stimulantes, d'où qu'elles émanent.

Concernant par ailleurs l'argument maintes fois

Bond voor het Recht op Wonen over nieuwe vormen van huisvesting en eigendomsverwerving. Het opstalrecht kwam uitgebreid ter sprake, omdat het vernieuwende projecten mogelijk maakt waar privé-investeerders, verenigingen en overheid de handen in elkaar slaan. Het Woningfonds lijkt een goed instrument om de totstandkoming van dergelijke projecten te ondersteunen. We moeten natuurlijk nagaan of er geen juridisch-technische hinderpalen moeten worden weggewerkt.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben het met u eens dat wij huisvesting betaalbaar moeten maken voor de Brusselaars, zeker in periodes waarin de verkoopprijzen sterk stijgen. De huidige huisvestingscrisis treft niet alleen de lage inkomens, maar ook de middeninkomens. Wij moeten dus alle creatieve initiatieven steunen.*

Het opstalrecht maakt het mogelijk de financiële toegangsdrempel met ongeveer een derde te verlagen ten opzichte van een klassieke verkoop in volle eigendom. Hoewel het opstalrecht in de tijd is beperkt, gaat het niet om een minderwaardig recht, aangezien de houder alle rechten en lasten bezit die met de eigendom verbonden zijn. Bijkomend voordeel is dat de rechthebbenden lagere successierechten betalen.

Een vaak terugkerend argument is dat de opstalhouder na het verstrijken van de opstalperiode geen patrimonium bezit om aan zijn kinderen over te dragen. De opstalhouder kan hen misschien geen woning in de strikte zin van het woord overdragen, maar kan dankzij die maatregel wel een spaarpot opbouwen. Het terug te betalen bedrag is immers minder groot en de terugbetalingstermijn minder lang dan bij een klassieke aankoop. De opstalhouder kan met die uitgespaarde bedragen een spaarpot voor zijn kinderen opzetten.

In deze tijden van professionele en relationele flexibiliteit en mobiliteit zou het wellicht nuttig zijn om het oude eigendomsconcept te herzien en te versoepelen.

entendu suivant lequel le superficiaire, à l'expiration de son droit, n'a aucun patrimoine à céder à ses enfants, je tiens à préciser qu'il pourra leur transmettre non un logement stricto sensu mais une épargne, laquelle sera constituée par les économies générées par une opération telle que le droit de superficie.

Tout d'abord, durant la phase de remboursement, et vu que celui-ci sera moins "lourd" que pour un achat classique, le superficiaire sera libre d'amorcer une épargne avec l'argent ainsi préservé. Ensuite, une fois l'emprunt hypothécaire remboursé - ce qui devrait se faire plus rapidement que dans un achat classique -, il est parfaitement loisible au superficiaire de continuer à immobiliser la somme précédemment affectée au remboursement, en la plaçant cette fois, en vue d'étoffer encore le "bas de laine" destiné aux enfants.

C'est donc une vue de l'esprit que de dire que le superficiaire perd quelque chose en ne pouvant pas céder un bien. Il peut céder autre chose, grâce aux économies qu'il a pu réaliser grâce à l'opération du droit de superficie.

Plus largement, à l'heure de la flexibilité professionnelle et de la "mobilité" conjugale, l'antique concept de propriété mérite sans doute d'être repensé, à l'aune d'une plus grande souplesse notamment.

Enfin, le mécanisme du droit de superficie permet aux pouvoirs publics de récupérer à terme la maîtrise du foncier alors qu'aujourd'hui, l'aide publique à l'accès à la propriété est le plus souvent convertie lors de la revente du bien, au bénéfice purement privé.

En conséquence, le droit de superficie est un instrument qu'il importe de pouvoir soutenir, vu les avantages qu'il présente non seulement pour les particuliers mais aussi pour les pouvoirs publics.

Il est vrai que, sous le gouvernement précédent, le Fonds du logement avait refusé aux superficiaires l'éligibilité à ses prêts. La volonté exprimée par les différents groupes au sein de cette commission rejoint celle que je comptais exprimer aujourd'hui, à savoir qu'il importe que le Fonds puisse revoir et réexaminer sa position en la matière.

Dankzij het opstalrecht wordt de overheid op termijn opnieuw eigenaar van de grond, terwijl vandaag de overheidssteun voor de aankoop van een woning meestal in louter privéwinst wordt omgezet bij de verkoop van die woning.

Het opstalrecht komt dus niet alleen de particulieren, maar ook de overheden ten goede.

Tijdens de vorige regering heeft het Woningfonds inderdaad geweigerd om leningen aan de opstalhouders toe te kennen. De raad van bestuur van het Woningfonds zal binnenkort worden vernieuwd. Wij zullen een reflectie met het Woningfonds op gang brengen in de hoop dat deze zijn standpunt zal herzien. Het Woningfonds neemt zijn beslissingen evenwel op autonome wijze.

Wat de transacties betreft die in aanmerking komen voor de leningen van het Woningfonds, sluit de Huisvestingscode de splitsing van het eigendomsrecht niet uit, ook al moet elk dossier afzonderlijk worden beoordeeld.

Er moet dus worden nagegaan of de bepalingen van de opstalovereenkomsten in de gemeente Etterbeek verenigbaar zijn met de klassieke inkomensvoorwaarden die het Woningfonds aan zijn leningen koppelt.

Le conseil d'administration du Fonds doit être renouvelé très prochainement, conformément aux dernières élections. L'occasion est donc toute indiquée pour initier dès maintenant une réflexion avec le Fonds qui, nous l'espérons, aboutira à une révision de son point de vue quant à l'éligibilité accordée aux superficiaires. Il reste, néanmoins, bien entendu que le conseil d'administration décide de manière souveraine.

Par ailleurs, le Code bruxellois du logement n'exclut en rien, pour les transactions éligibles aux prêts du Fonds, les opérations de démembrement du droit de propriété, même si une appréciation au cas par cas devra toujours être réalisée.

En conclusion et en tout état de cause, il faudra vérifier que les dispositions des contrats de superficie passés par la commune d'Etterbeek soient compatibles avec les conditions associées par le Fonds à l'octroi de ses prêts. Il s'agit de conditions classiques, de revenus, du Fonds du Logement et non de conditions ajoutées à celles qui existent déjà.

Mme la présidente.- La parole est à M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf.- Pour répondre à M. Hutchinson, j'ignore très sincèrement si Cobralo a déjà appliqué un tel système. Je peux en tout cas vous dire que j'ai réinventé la formule au niveau institutionnel local. A l'époque, le receveur de l'enregistrement pour Bruxelles ne connaissait absolument pas ce droit et il était très compliqué d'obtenir une évaluation de sa part.

De même, la Fédération des Notaires ne comprenait pas comment appliquer le droit de superficie à un immeuble à appartements. Le concept était donc très peu connu et usité.

Je remercie le ministre pour son ouverture, car il en va de l'intérêt public. J'ajouterai que, dans cette matière, le droit est supplétif. Au-delà de la loi existante, une institution publique peut y ajouter ce qu'elle veut. C'est ce qu'a fait la commune d'Etterbeek en imposant aux acquéreurs un droit de préemption en faveur de l'institution publique. Ainsi, lorsque le superficiaire veut revendre, il doit d'abord proposer son bien à la propriété publique, sans avoir le choix du prix qui équivaut au prix

Mevrouw de voorzitter.- De heer De Wolf heeft het woord.

De heer Vincent De Wolf (in het Frans).- *Mijnheer Hutchinson, ik weet niet of Cobralo reeds een dergelijk systeem heeft toegepast, maar ik heb de formule opnieuw uitgevonden op plaatselijk niveau. De ontvanger kende dit recht niet en het was zeer moeilijk om een evaluatie te bekomen.*

De federatie van Belgische notarissen wist niet hoe het opstalrecht toe te passen op een appartementsgebouw. Het concept was weinig bekend.

Ik dank de minister voor zijn onbevoorrechte kijk op de zaak.

Vergeet u niet dat het recht aanvullend is. De gemeente Etterbeek heeft de bestaande wet aangevuld met een verplichting tot voorkeepsrecht. Als de opstalhouder het goed wil verkopen, dient hij het eerst aan de overheid aan te bieden, tegen de initiële geïndexeerde aankoopprijs.

Verhuur is pas mogelijk indien de opstalhouder de

d'achat plus son indexation.

En ce qui concerne la mise en location, elle n'est possible qu'après dix ans d'occupation véritable et au loyer moyen pratiqué par la Régie foncière pour le même type de bien.

Enfin, en cas de décès du superficiaire avant la durée de 50 ans, et s'il a des enfants, ceux-ci pourront occuper gratuitement le bien pendant les années restantes, avec un droit de succession quasi nul.

- *L'incident est clos.*

woning tien jaar heeft bewoond, en dit tegen de gemiddelde huuprijs die de grondregie voor dat type woning hanteert.

Indien de opstalhouder overlijdt alvorens de termijn van 50 jaar is verstreken, mogen zijn erfgenamen het goed tijdens de resterende jaren gratis bewonen. De erfenisrechten zijn quasi nihil.

- *Het incident is gesloten.*