



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

---

**Integraal verslag**

---

**Plenaire vergadering van  
MAANDAG 18 SEPTEMBER 2023**

---

**ZITTING 2023-2024**

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

---

**Compte rendu intégral**

---

**Séance plénière du  
LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023**

---

**SESSION 2023-2024**

### ***Afkortingen en letterwoorden***

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunale Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

### ***Sigles et abréviations***

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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 directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie Verslaggeving  
Tel. 02 549 68 00  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

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 de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
Tél. : 02 549 68 00  
E-mail : [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

**INHOUD**

OPENING VAN DE GEWONE ZITTING 2023-2024	6
<a href="#"><u>VERONTSCHULDIGD</u></a>	6
(Zie bijlagen)	
INSTALLATIE VAN EEN NIEUW LID VAN HET PARLEMENT EN VAN EEN OPVOLGSTER	6
WIJZIGING IN DE SAMENSTELLING VAN EEN ERKENDE POLITIEKE FRACTIE	7
BENOEMING VAN HET VAST BUREAU	7
BENOEMING VAN DE VOORZITTER VAN HET PARLEMENT	8
BENOEMING VAN DE EERSTE ONDER- VOORZITTER VAN HET PARLEMENT	8
BENOEMING VAN DE ONDERVOOR- ZITTERS EN VAN DE SECRETARISSEN VAN HET PARLEMENT	9
TOESPRAAK VAN DE VOORZITTER	9
VOorzitterschappen van de VASTE COMMISSIES EN BENOEMING VAN DE BUREAUS VAN DE VASTE COMMISSIES	12
PROCEDURE VOOR DE BENOEMING VAN EEN NIEUWE ADJUNCT-GRIFFIER (DIRECTEUR-GENERAAL) VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLE- MENT	12
Oproep tot kandidaten	12
<a href="#"><u>MEDEDELINGEN AAN HET PARLEMENT</u></a>	13
(Zie bijlagen)	

**SOMMAIRE**

OUVERTURE DE LA SESSION ORDINAIRE 2023-2024	6
<a href="#"><u>EXCUSÉS</u></a>	6
(Voir annexes)	
INSTALLATION D'UNE NOUVELLE MEMBRE DU PARLEMENT ET D'UNE SUPPLÉANTE APPELÉE À SIÉGER	6
MODIFICATION DE LA COMPOSITION D'UN GROUPE POLITIQUE RECONNU	7
NOMINATION DU BUREAU DÉFINITIF	7
NOMINATION DU PRÉSIDENT DU PARLEMENT	8
NOMINATION DU PREMIER VICE- PRÉSIDENT DU PARLEMENT	8
NOMINATION DES VICE-PRÉSIDENTS ET DES SECRÉTAIRES DU PARLEMENT	9
DISCOURS DU PRÉSIDENT	9
PRÉSIDENCES DES COMMISSIONS PERMANENTES ET NOMINATION DES BUREAUX DES COMMISSIONS PERMANENTES	12
PROCÉDURE DE NOMINATION D'UN NOUVEAU GREFFIER ADJOINT (DIRECTEUR GÉNÉRAL) DU PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	12
Appel à candidatures	12
<a href="#"><u>COMMUNICATIONS FAITES AU PARLEMENT</u></a>	13
(Voir annexes)	

ONTWERPEN VAN ORDONNANTIE	13	PROJETS D'ORDONNANCE	13
Indiening		Dépôt	
INOVERWEGINGNEMINGEN	14	PRISES EN CONSIDÉRATION	14
ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2019	15	PROJET D'ORDONNANCE PORTANT APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2019	15
(NRS A-688/1 EN 2 – 2022/2023)		(N <sup>OS</sup> A-688/1 ET 2 – 2022/2023)	
ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2020	15	PROJET D'ORDONNANCE PORTANT APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2020	15
(NRS A-689/1 EN 2 – 2022/2023)		(N <sup>OS</sup> A-689/1 ET 2 – 2022/2023)	
ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2021	15	PROJET D'ORDONNANCE PORTANT APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2021	15
(NRS A-690/1 EN 2 – 2022/2023)		(N <sup>OS</sup> A-690/1 ET 2 – 2022/2023)	
Samengevoegde algemene bespreking – Sprekers:	15	Discussion générale conjointe – Oratrices :	15
Mevrouw Viviane Teitelbaum, rapporteur		Mme Viviane Teitelbaum, rapporteuse	
Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA)		Mme Cieltje Van Achter (N-VA)	
Artikelsgewijze bespreking	16	Discussions des articles	16
ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE INVOERING VAN EEN VOORKEURRECHT VOOR HUURDERS VAN WIE DE WONING TE KOOP WORDT AANGEBODEN	17	PROJET D'ORDONNANCE PORTANT MODIFICATION DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT EN VUE DE METTRE EN PLACE UN DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE	17
(NRS. A-724/1 EN 2 – 2022/2023)		(N <sup>OS</sup> A-724/1 ET 2 – 2022/2023)	
Algemene bespreking – Sprekers:	17	Discussion générale – Orateurs :	17

De heer Martin Casier, rapporteur		M. Martin Casier, rapporteur	
De heer Mohamed Ouriaghli (PS)		M. Mohamed Ouriaghli (PS)	
De heer Guy Vanhengel (Open Vld)		M. Guy Vanhengel (Open Vld)	
De heer Vincent De Wolf (MR)		M. Vincent De Wolf (MR)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)		Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)		Mme Zoé Genot (Ecolo)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)		Mme Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Fouad Ahidar (Vooruit.brussels)		M. Fouad Ahidar (Vooruit.brussels)	
De heer Christophe De Beukelaer (Les Engagés)		M. Christophe De Beukelaer (Les Engagés)	
Mevrouw Bianca Debaets (cd&v)		Mme Bianca Debaets (cd&v)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)		M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
REGELING DER WERKZAAMHEDEN	34	ORDRE DES TRAVAUX	34
MONDELINGE VRAGEN	35	QUESTIONS ORALES	35
BIJLAGEN	36	ANNEXES	36
<a href="#">Verontschuldigd</a>		<a href="#">Excusés</a>	
<a href="#">Mededelingen</a>		<a href="#">Communications</a>	
<a href="#">Grondwettelijk Hof</a>		<a href="#">Cour Constitutionnelle</a>	
<a href="#">Wijzigingen in de samenstelling van de commissies</a>		<a href="#">Modifications de la composition des commissions</a>	
<a href="#">Aanwezigheden in de commissies</a>		<a href="#">Présences en commission</a>	

1103 Voorzitterschap: de heer Pierre Kompany, oudste lid in jaren.

- *De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt geopend om 9.37 uur.*

1105 **OPENING VAN DE GEWONE ZITTING 2023-2024**

1105 **De voorzitter.**- Het Parlement komt heden van rechtswege bijeen op grond van artikel 26, § 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, zoals gewijzigd door artikel 2 van de bijzondere ordonnantie van 4 juni 2015 ertoe strekkende de jaarlijkse openingsvergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement te vervroegen.

Ik verklaar de gewone zitting 2023-2024 voor geopend.

1107 **VERONTSCHULDIGD**

1107 *(Zie bijlagen)*

1109 **INSTALLATIE VAN EEN NIEUW LID VAN HET PARLEMENT EN VAN EEN OPVOLGSTER**

1109 **De voorzitter.**- Bij brief van 28 augustus 2023 deelt mevrouw Magali Plovie ons mee dat zij afziet van haar mandaat van lid van het Brussels Parlement. Dat ontslag gaat in op 11 september 2023.

Aan de orde is de installatie en de eedaflegging van een nieuw lid van het Brussels Parlement ter vervanging van mevrouw Magali Plovie, ontslagnemend.

Bijgevolg wordt mevrouw Margaux De Ré, die zitting had in toepassing van artikel 10bis van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, vast lid van de assemblee. Zij legde reeds de grondwettelijke eed af.

De opvolgster van de Ecolo-lijst die zitting zal hebben, is mevrouw Marie Borsu.

Haar verkiezing werd geldig verklaard tijdens de plenaire vergadering van 11 juni 2019.

Aangezien de bijkomende geldigverklaring, bepaald in artikel 8.5. van ons reglement, slechts slaat op het behoud van de verkiesbaarheidsvoorwaarden, blijkt dat de geldigverklaring in de huidige omstandigheden louter formeel is.

Ik stel u dus voor over te gaan tot de toelating van mevrouw Marie Borsu als lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement met toepassing van artikel 10bis van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

*(Instemming)*

Présidence : M. Pierre Kompany, doyen d'âge.

- *La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est ouverte à 9h37.*

**OUVERTURE DE LA SESSION ORDINAIRE 2023-2024**

**M. le président.**- Le Parlement se réunit aujourd'hui de plein droit, en vertu de l'article 26, § 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, tel que modifié par l'article 2 de l'ordonnance spéciale du 4 juin 2015 « avançant la date de rentrée annuelle du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Je déclare ouverte la session ordinaire 2023-2024.

**EXCUSÉS**

*(Voir annexes)*

**INSTALLATION D'UNE NOUVELLE MEMBRE DU PARLEMENT ET D'UNE SUPPLÉANTE APPELÉE À SIÉGER**

**M. le président.**- Par courrier du 28 août 2023, Mme Magali Plovie nous informe de sa décision de démissionner de son mandat de membre du Parlement. Cette démission prend effet à la date du 11 septembre 2023.

L'ordre du jour appelle l'installation et la prestation de serment d'une nouvelle membre du Parlement en remplacement de Mme Magali Plovie, démissionnaire.

En conséquence, Mme Margaux De Ré, qui siégeait en application de l'article 10bis de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, devient membre effective de l'assemblée. Elle a déjà prêté le serment constitutionnel.

La suppléante de la liste Ecolo appelée à siéger est Mme Marie Borsu.

L'élection de cette dernière comme membre suppléante du Parlement a été validée au cours de la séance plénière du 11 juin 2019.

Comme la vérification complémentaire prévue par l'article 8.5 de notre règlement ne porte que sur la conservation des conditions d'éligibilité, il apparaît que cette vérification n'a, dans les circonstances présentes, qu'un caractère de pure formalité.

Je vous propose donc de passer à l'admission de Mme Marie Borsu comme membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 10bis de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Ik verklaar mevrouw Marie Borsu lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement met toepassing van artikel 10bis van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en nodig haar uit de grondwettelijke eed af te leggen met toepassing van artikel 24 van die bijzondere wet.

1111 **Mevrouw Marie Borsu (Ecolo).**- Je jure d'observer la Constitution. Ik zweer de Grondwet na te leven.

*(Algemeen applaus)*

1111 **De voorzitter.**- Ik neem akte van uw eedaflegging en feliciteer u. Ik nodig u uit om plaats te nemen.

1115 **WIJZIGING IN DE SAMENSTELLING VAN  
EEN ERKENDE POLITIEKE FRACTIE**

1115 **De voorzitter.**- Bij brief van 15 september 2023 laat de heer Emin Özkara mij weten dat hij zich bij de DéFI-fractie van het Brussels Parlement heeft aangesloten. Bij brief van dezelfde datum bevestigt de DéFI-fractie zijn toetreding.

*(Applaus)*

1119 **BENOEMING VAN HET VAST BUREAU**

1119 **De voorzitter.**- Aan de orde is de benoeming van het vast Bureau.

Het aftredend Bureau is als volgt samengesteld:

1119 *Voorzitter*

De heer Rachid Madrane (F)

1119 *Eerste ondervoorzitter*

De heer Guy Vanhengel (N)

1119 *Ondervoorzitters*

De heer Hicham Talhi (F)

De heer Vincent De Wolf (F)

De heer Marc Loewenstein (F)

1119 *Secretarissen*

Pas d'observation ?

*(Assentiment)*

Je proclame Mme Marie Borsu membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 10bis de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, et je l'invite à prêter le serment constitutionnel, en application de l'article 24 de la même loi spéciale : « Je jure d'observer la Constitution ».

**Mme Marie Borsu (Ecolo)** *(en néerlandais)*.- Ik zweer de Grondwet na te leven. Je jure d'observer la Constitution.

*(Applaudissements sur tous les bancs)*

**M. le président.**- Je prends acte de votre serment et vous félicite. Je vous invite à prendre place à votre banc.

**MODIFICATION DE LA COMPOSITION  
D'UN GROUPE POLITIQUE RECONNU**

**M. le président.**- Par lettre du 15 septembre 2023, M. Emin Özkara m'informe qu'il adhère au groupe DéFI du Parlement bruxellois. Par lettre du même jour, le groupe DéFI me confirme son adhésion.

*(Applaudissements)*

**NOMINATION DU BUREAU DÉFINITIF**

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle la nomination du Bureau définitif.

Le Bureau sortant se compose de :

*Président*

M. Rachid Madrane (F)

*Premier Vice-Président*

M. Guy Vanhengel (N)

*Vice-Présidents*

M. Hicham Talhi (F)

M. Vincent De Wolf (F)

M. Marc Loewenstein (F)

*Secrétaires*

De heer Youssef Handichi (F)

Mevrouw Isabelle Emmery (F)

Mevrouw Zoé Genot (F)

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel (F)

De heer Gilles Verstraeten (N)

De heer Marc-Jean Ghysse (F)

Mevrouw Joëlle Maison (F)

De heer Juan Benjumea Moreno (N)

Mevrouw Els Rochette (N)

Mevrouw Lotte Stoops (N)

**BENOEMING VAN DE VOORZITTER  
VAN HET PARLEMENT**

**De voorzitter.**- Wij gaan over tot de benoeming van de voorzitter van het Parlement.

Ik herinner u eraan dat, overeenkomstig artikel 13.2 van het reglement, de voorzitter van het Parlement bij geheime stemming en bij volstrekte meerderheid wordt gekozen.

Vraagt iemand het woord voor een voorstel van kandidaatstelling?

**De heer Ridouane Chahid (PS)** (*in het Frans*).- *Ik draag de heer Rachid Madrane voor als voorzitter van het parlement.*

*(Applaus)*

**De voorzitter.**- Aangezien er slechts één kandidaat is, verklaar ik de heer Rachid Madrane verkozen als voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Ik nodig de voorzitter van het parlement uit plaats te nemen aan het bureau.

*(De heer Rachid Madrane, voorzitter, treedt als voorzitter op)*

**BENOEMING VAN DE EERSTE  
ONDERVOORZITTER VAN HET PARLEMENT**

**De voorzitter.**- We gaan over tot de benoeming van de eerste ondervoorzitter van het Parlement.

Ik herinner u eraan dat de voorzitter en de eerste ondervoorzitter tot een verschillende taalgroep moeten behoren. Bovendien geschieden, overeenkomstig artikel 13.2 van het reglement,

M. Youssef Handichi (F)

Mme Isabelle Emmery (F)

Mme Zoé Genot (F)

Mme Anne-Charlotte d'Ursel (F)

M. Gilles Verstraeten (N)

M. Marc-Jean Ghysse (F)

Mme Joëlle Maison (F)

M. Juan Benjumea Moreno (N)

Mme Els Rochette (N)

Mme Lotte Stoops (N)

**NOMINATION DU PRÉSIDENT DU PARLEMENT**

**M. le président.**- Nous procédons à la nomination du président du Parlement.

Je vous rappelle que, conformément à l'article 13.2 du règlement, le président du Parlement est élu au scrutin secret et à la majorité absolue des suffrages.

Quelqu'un demande-t-il la parole pour une proposition de candidature ?

**M. Ridouane Chahid (PS).**- Monsieur le Président, je vous propose la candidature de M. Rachid Madrane.

*(Applaudissements)*

**M. le président.**- Étant donné qu'il n'y a qu'un seul candidat, je déclare M. Rachid Madrane élu président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

J'invite le président du Parlement à prendre place au bureau.

*(M. Rachid Madrane, président, prend place au fauteuil présidentiel)*

**NOMINATION DU PREMIER VICE-  
PRÉSIDENT DU PARLEMENT**

**M. le président.**- Nous procédons à la nomination du premier vice-président du Parlement.

Je vous rappelle que le premier vice-président et le président doivent appartenir à un groupe linguistique différent. En outre, conformément à l'article 13.2. du règlement, les nominations



benoemingen in het Bureau bij geheime stemming en bij volstreekte meerderheid van stemmen in het Parlement en in de taalgroep waartoe de kandidaten behoren.

Vraagt iemand het woord voor een voorstel van kandidaatstelling?

1133 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik stel de heer Guy Vanhengel voor als eerste ondervoorzitter van het Parlement.

1133 **De voorzitter.**- Aangezien er slechts één kandidaat is, verklaar ik de heer Guy Vanhengel verkozen als eerste ondervoorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

*(Algemeen applaus)*

Ik nodig de eerste ondervoorzitter van het Parlement uit plaats te nemen aan het bureau.

#### 1141 **BENOEMING VAN DE ONDERVOORZITTERS EN VAN DE SECRETARISSEN VAN HET PARLEMENT**

1141 **De voorzitter.**- Wij dienen tot de achtereenvolgende benoeming van drie ondervoorzitters en van tien secretarissen over te gaan.

Ik stel u de volledige herbenoeming van de ondervoorzitters en van de secretarissen voor.

*(Instemming)*

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is voor wettig en voltallig verklaard. Daarvan zal kennis worden gegeven aan de Koning, aan de Senaat, aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, aan het Vlaams Parlement, aan het Parlement van de Franse Gemeenschap, aan het Waals Parlement, aan het Parlement van de Duitstalige Gemeenschap, aan het Parlement francophone bruxellois en aan de Raad van de Vlaamse Gemeenschapscommissie.

#### 1143 **TOESPRAAK VAN DE VOORZITTER**

1143 **De voorzitter.**- Dames en heren ministers en staatssecretarissen, geachte volksvertegenwoordigers, het parlement hervat vandaag zijn werkzaamheden. Ik ben oprecht blij om u allen weer te zien aan het begin van dit vijfde en laatste jaar van de regeerperiode.

Ik twijfel er niet aan dat u vol energie aan deze laatste etappe zult beginnen, na een pauze die, naar ik hoop, de gelegenheid heeft geboden om op adem te komen, ook al was de zomer op klimaatvlak onbestendig.

Uiteraard kan ik deze zitting niet openen zonder de tragedie in Marokko te vermelden, een land waarmee België en Brussel uiterst nauwe banden hebben. Het nieuws en de beelden van de natuurramp die het land in rouw hebben gedompeld, zijn verschrikkelijk. We zijn er allemaal kapot van. In Brussel, net

au sein du Bureau sont faites au scrutin secret et à la majorité absolue des suffrages au sein du Parlement et au sein du groupe linguistique auquel appartiennent les candidats.

Quelqu'un demande-t-il la parole pour une proposition de candidature ?

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais)*.- *Je propose la candidature de M. Guy Vanhengel comme premier vice-président du Parlement.*

**M. le président.**- Étant donné qu'il n'y a qu'un seul candidat, je déclare M. Guy Vanhengel élu premier vice-président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

*(Applaudissements sur tous les bancs)*

J'invite le premier vice-président du Parlement à prendre place au bureau.

#### **NOMINATION DES VICE-PRÉSIDENTS ET DES SECRÉTAIRES DU PARLEMENT**

**M. le président.**- Nous devons procéder à la nomination successive de trois vice-présidents et de dix secrétaires.

Je vous propose la reconduction globale des vice-présidents et des secrétaires.

*(Assentiment)*

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est constitué. Il en sera donné connaissance au Roi, au Sénat, à la Chambre des représentants, au Parlement de la Communauté française, au Parlement flamand, au Parlement de Wallonie, au Parlement de la Communauté germanophone, au Parlement francophone bruxellois et au « Raad van de Vlaamse Gemeenschapscommissie ».

#### **DISCOURS DU PRÉSIDENT**

**M. le président.**- Mesdames et Messieurs les Ministres et Secrétaires d'État, Mesdames et Messieurs les Députés, notre Parlement reprend aujourd'hui ses travaux, et je voudrais avant tout vous dire le plaisir sincère que j'ai à vous retrouver au seuil de cette cinquième et dernière année de législature.

Je ne doute pas que vous abordez toutes et tous cette dernière ligne droite résolu et pleins d'énergie, après une pause qui aura été, j'espère, l'occasion d'une respiration dans un été qui aura toutefois été chahuté sur le plan climatique.

Je ne peux évidemment ouvrir cette séance sans évoquer, parmi les catastrophes naturelles qui l'ont endeuillé, la tragédie que vit le Maroc, un pays avec lequel la Belgique et Bruxelles ont des liens tellement étroits. Les nouvelles et les images qui nous sont

als elders in het land, groeide de solidariteit snel: de overheid is in actie gekomen en de Brusselaars hebben spontaan hulpacties opgezet.

Namens het Brussels Parlement wil ik onze steun betuigen aan het Marokkaanse volk en aan Marokko en onze solidariteit met alle getroffen en van de ramp die alles verloren hebben. Onze gedachten gaan ook uit naar de vermisten en hun families.

<sup>1145</sup> *(verder in het Nederlands)*

Een triest toeval wil dat enkele dagen na deze aardbeving een ander Maghrebland, Libië, werd getroffen door een storm die duizenden mensen het leven heeft gekost en hele gebieden verwoest achterlaat. Onze gedachten gaan ook uit naar deze slachtoffers.

<sup>1147</sup> *(verder in het Frans)*

Beste collega's, laten we samen een minuut stilte in acht nemen ter nagedachtenis van alle slachtoffers.

*(De vergadering neemt een minuut stilte in acht)*

Ik wil ook even stilstaan bij de ontredde die we voelen nu bepaalde mensen er niet voor terugdeinzen om brand te stichten in scholen om duidelijk te maken dat ze het niet eens zijn met democratisch tot stand gekomen beslissingen. In een democratie mag je altijd laten blijken dat je het oneens bent, ook met de waarden die de basis van de democratie vormen. Dat maakt haar net zo kwetsbaar. Er is geen excuus voor het gebruik van geweld. Een aanval op onze scholen is een aanval op de toekomst van onze kinderen.

Nog maar drie dagen geleden vierden we de Internationale Dag van de Democratie. De gevallen van brandstichting maken duidelijk dat waakzaamheid geboden blijft.

Om terug te komen op de opening van het parlementaire jaar: 9 juni nadert, maar dat betekent niet dat het parlement zich van zijn taken laat afleiden. Er is nog werk aan de winkel om van Brussel een rechtvaardiger, gastvrij, inclusiever en duurzamer gewest te maken.

Daartoe hebben we vanochtend een symbolisch gebaar gesteld: vandaag gaat de Dovenweek van start.

<sup>1153</sup> *(verder in het Nederlands)*

Deze week is belangrijk omdat ze de gelegenheid biedt om te sensibiliseren en te informeren omtrent doofheid. Naar schatting telt België bijna 1 miljoen slechthorenden en bijna 100.000 doven.

parvenues sont terribles. Tous ici, nous sommes bouleversés. À Bruxelles comme ailleurs dans le pays, l'élan de solidarité ne s'est pas fait attendre : les pouvoirs publics se sont mobilisés et les Bruxellois eux-mêmes se sont spontanément organisés pour apporter leur aide.

Au nom du Parlement bruxellois, je voudrais exprimer tout notre soutien au peuple marocain et au Maroc, notre solidarité avec tous ceux qui ont été touchés par la catastrophe et qui ont tout perdu, et avoir une pensée pour les disparus et leurs familles.

*(poursuivant en néerlandais)*

Par un malheureux hasard, quelques jours après ce tremblement de terre, un autre pays du Maghreb, la Libye, a été frappé par une tempête qui a coûté la vie à des milliers de personnes et laisse des régions dévastées. Nos pensées vont aussi à ces victimes.

*(poursuivant en français)*

Mes chers collègues, permettez-moi de vous demander d'observer une minute de silence en mémoire de toutes les victimes.

*(L'assemblée se lève et observe une minute de silence)*

Permettez-moi aussi un mot pour dire la sidération et l'effroi qui sont les nôtres lorsqu'on voit que certains, aujourd'hui, n'hésitent pas à brûler des écoles pour dire leur désaccord avec des décisions votées démocratiquement. La démocratie permet toujours d'exprimer son désaccord, y compris avec les valeurs qui la fondent. C'est sa terrible fragilité. Rien n'excuse ceux qui passent par la violence. S'attaquer à nos écoles, c'est s'attaquer à l'avenir de nos enfants.

Nous célébrions il y a trois jours à peine la Journée internationale de la démocratie. Ces incendies criminels nous rappellent combien il nous faut rester vigilants.

Pour en revenir à notre rentrée, ce n'est pas parce que le 9 juin approche que le Parlement se laissera distraire de ses missions. Il reste encore du travail pour faire de Bruxelles une Région toujours plus juste, plus accueillante, plus inclusive et plus durable.

Un geste symbolique pour ce faire a été posé ce matin : aujourd'hui s'ouvre la Semaine des personnes sourdes.

*(poursuivant en néerlandais)*

Il s'agit d'une semaine importante, qui permet de sensibiliser et d'informer au sujet de la surdit . On estime que la Belgique compte près d'un million de personnes malentendantes et près de 100.000 personnes sourdes.

Tijdens deze week kunnen slechthorenden de moeilijkheden toelichten waar ze in het dagelijks leven mee te maken krijgen en duidelijk maken dat ze niet aanvaarden dat hun beperking hun deelname aan het sociale leven belemmert.

1155 *(verder in het Frans)*

Ervoor zorgen dat ieders rechten gerespecteerd worden en dat iedereen ten volle burger kan zijn, vormt dan ook een rode draad in ons beleid. Daarom hijst het parlement vanochtend de vlag van de dovengemeenschap, als blijk van ons streven naar een zo inclusief mogelijke samenleving. Mijn dank gaat uit naar onze collega Ahmed Mouhssin, die daarvoor het initiatief nam.

Nu wil ik het even hebben over het werk dat we voor de boeg hebben in dit in meer dan een opzicht bijzondere jaar. Het is namelijk niet alleen het laatste van deze regeerperiode, maar ook het jaar waarin ons gewest 35 jaar bestaat.

1157 *(verder in het Nederlands)*

In de loop van de komende weken en maanden zijn de begrotingsbesprekingen aan de orde. We weten allemaal hoe belangrijk die zijn. Daarnaast zal de regering ons heel wat andere belangrijke dossiers ter behandeling en ter afronding voorleggen. De pers heeft ze al op een rijtje gezet. Ze hebben onder meer betrekking op mobiliteit, huisvesting, de aanpassing van de Brusselse beleidsinstrumenten aan de economische transitie, ruimtelijke ordening en dierenwelzijn.

1159 *(verder in het Frans)*

In december staat ons de organisatie van de jaarlijkse plenaire vergadering van de Conferentie van Europese regionale wetgevende parlementen (Calre) te wachten, waarvan we dit jaar het voorzitterschap mogen waarnemen. Dat is een uiterst belangrijk moment om de stem van de regionale parlementen te laten klinken en iedereen eraan te herinneren dat die geconsulteerd en gehoord moeten worden op elk moment van het Europese besluitvormingsproces. Het is ook een uitgelezen kans om Brussel en zijn parlement te laten schitteren op het Europese toneel.

Ook door het Belgische voorzitterschap van de Europese Unie zal er veel aandacht naar Europa gaan. Ons parlement wil op 22 januari 2024 de interparlementaire conferentie over stedenbeleid van de Europese Unie organiseren en zet samen met andere parlementen een conferentie over kunstmatige intelligentie op het getouw.

Dames en heren, ik houd het hierbij. Als voorzitter wil ik er alles aan doen opdat dit parlement te allen tijde kan blijven debatteren en werken in de geest van de afgelopen vier jaar, dat wil zeggen respectvol, vlot, efficiënt en zo sereen mogelijk. Moge dit parlement de plek bij uitstek blijven waar geanimeerde

Cette semaine permet aussi aux personnes avec une déficience auditive de faire comprendre les difficultés auxquelles elles sont confrontées au quotidien et de rappeler qu'elles refusent que leur handicap entrave leur participation à la vie sociale.

*(poursuivant en français)*

C'est évidemment un des fils rouges de notre action : faire en sorte que chacun puisse être pleinement reconnu dans ses droits et pleinement citoyen. C'est pourquoi le Parlement a tenu à manifester son engagement pour une société plus inclusive en hissant ce matin le drapeau de la communauté sourde. Je tiens d'ailleurs à remercier notre collègue Ahmed Mouhssin qui est à la base de cette initiative.

Je dirai maintenant un mot des travaux qui nous attendent en cette année particulière à plus d'un titre, car elle est non seulement la dernière de la législature, mais aussi celle des 35 ans de notre Région.

*(poursuivant en néerlandais)*

Au cours des semaines et des mois à venir, nous aurons à débattre du budget régional, un exercice dont nous connaissons l'importance. Le gouvernement nous confiera de nombreux autres dossiers importants pour examen et finalisation. La presse en a déjà dressé une liste. Ils concernent notamment la mobilité, le logement, l'adaptation des instruments politiques bruxellois à la transition économique, l'aménagement du territoire et le bien-être animal.

*(poursuivant en français)*

Nous aurons aussi, chers collègues, la responsabilité d'organiser, en décembre, la réunion annuelle de l'assemblée plénière de la Calre, la Conférence des assemblées législatives régionales européennes, dont la présidence nous a été confiée pour cette année. C'est un rendez-vous très important pour faire entendre la voix de nos assemblées régionales et, surtout, réaffirmer qu'elles doivent être consultées et entendues tout au long des processus de décisions européens, mais aussi pour faire rayonner Bruxelles et son Parlement sur la carte de l'Europe.

Une scène européenne que nous investirons aussi dans le cadre de la présidence belge de l'Union européenne. Notre Parlement a prévu d'organiser une conférence interparlementaire sur les politiques urbaines de l'Union européenne le 22 janvier 2024 et il s'associera à d'autres parlements pour une conférence sur l'intelligence artificielle.

Mesdames et Messieurs, je ne serai pas plus long. En tant que président, je ferai tout ce qui est en mon pouvoir pour que, quelles que soient les circonstances, ce Parlement puisse continuer à débattre et travailler dans le même esprit que celui qui prévaut depuis quatre ans, à savoir dans le respect, de façon fluide, efficace et la plus sereine possible. Pour qu'il puisse être le

en soms zelfs moeilijke discussies worden gevoerd, maar altijd in een constructieve en respectvolle sfeer.

Ik weet mij verzekerd van uw aller medewerking, en van de medewerking van de leden van het Bureau en het Bureau in uitgebreide samenstelling, om het parlement zo goed mogelijk te doen draaien en niet ten prooi te vallen aan een koortsachtige sfeer in aanloop naar de verkiezingen.

Tot slot zou ik graag nogmaals het voltallige personeel van de diensten van het parlement bedanken. Zij ondersteunen ons bij ons werk en verzekeren de goede werking van onze assemblee. Ik dank ook de journalisten die onze werkzaamheden volgen en verslaan.

<sup>1161</sup> *(verder in het Nederlands)*

Ik wens iedereen een vruchtbaar parlementair jaar. Welkom terug, allemaal!

<sup>1163</sup> *(verder in het Frans)*

Ik wens u een constructief en vruchtbaar laatste jaar van de regeerperiode.

Een goede start van het parlementaire jaar, beste collega's!

*(Algemeen applaus)*

<sup>1167</sup> **VOORZITTERSCHAPPEN VAN DE VASTE  
COMMISSIES EN BENOEMING VAN DE  
BUREAUS VAN DE VASTE COMMISSIES**

<sup>1167</sup> **De voorzitter.**- Overeenkomstig art. 23.3 van het reglement zouden de commissies moeten vergaderen om hun bureaus samen te stellen.

Indien het Parlement eenparig akkoord gaat, zouden wij de procedure kunnen vereenvoudigen en beschouwen dat de mandaten van de leden van de bureaus van de verschillende commissies worden vernieuwd, met uitzondering van de commissies waar een wijziging nodig is.

In dat geval zullen die hun bureau vernieuwen tijdens de eerstvolgende vergadering die ze houden.

*(Instemming)*

<sup>1169</sup> **PROCEDURE VOOR DE BENOEMING  
VAN EEN NIEUWE ADJUNCT-GRIFFIER  
(DIRECTEUR-GENERAAL) VAN HET  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

<sup>1169</sup> *Oproep tot kandidaten*

lieu privilégié de débats animés, parfois même difficiles, mais toujours constructifs et respectueux.

Je sais pouvoir compter sur votre bonne collaboration à toutes et à tous, et en particulier sur celle des membres du Bureau et du Bureau élargi, pour le faire fonctionner au mieux et ne pas nous laisser gagner par une certaine fébrilité préélectorale.

Chers collègues, je voudrais aussi, avant de conclure, remercier encore une fois l'ensemble du personnel des services du Parlement, qui nous accompagne dans notre tâche et qui assure au quotidien le fonctionnement de notre assemblée. Merci aussi aux journalistes qui suivent et rendent compte de nos travaux.

*(poursuivant en néerlandais)*

Je vous souhaite à tous une année parlementaire fructueuse. Bon retour à tous !

*(poursuivant en français)*

Je vous souhaite une dernière année de travail constructive et fructueuse.

Bonne rentrée à toutes et à tous, mes chers collègues !

*(Applaudissements sur tous les bancs)*

**PRÉSIDENCES DES COMMISSIONS  
PERMANENTES ET NOMINATION DES  
BUREAUX DES COMMISSIONS PERMANENTES**

**M. le président.**- Conformément à l'article 23.3 du règlement, les commissions doivent se réunir afin de procéder à la nomination de leurs bureaux respectifs.

Si le Parlement est unanimement d'accord, nous pourrions simplifier la procédure et considérer comme réélus les membres des bureaux des commissions, à l'exception, bien entendu, des commissions où un changement est nécessaire.

Dans ce cas, celles-ci renouvelleront leur bureau au cours de la première réunion utile qu'elles tiendront.

*(Assentiment)*

**PROCÉDURE DE NOMINATION D'UN  
NOUVEAU GREFFIER ADJOINT (DIRECTEUR  
GÉNÉRAL) DU PARLEMENT DE LA  
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

*Appel à candidatures*

1169 **De voorzitter.**- De heer Michel Beerlandt, adjunct-griffier/directeur-generaal van het Parlement, heeft de wettelijke pensioenleeftijd bereikt. Hij heeft ermee ingestemd om zijn ambt te blijven uitoefenen tot 30 november 2024.

Het Bureau stelt het Parlement voor de procedure in te stellen met het oog op diens opvolging, overeenkomstig de voorschriften die vervat zijn in artikel 126 van het reglement en in het administratief statuut van de griffier en de adjunct-griffier, aangenomen door het Parlement op 29 januari 2021.

In zijn vergadering van 12 juli 2023 heeft het Bureau de functieomschrijving, het profiel, de bijzondere toelatingsvoorwaarden en de vereiste technische en gedragsgebonden competenties voor het ambt van adjunct-griffier aangenomen.

De geselecteerde kandidaat/kandidate zal op een vroegere datum in dienst kunnen treden, in de graad van directeur-generaal, voor een inlooperperiode van hoogstens zes maanden alvorens het ambt van adjunct-griffier op te nemen op de voorziene datum.

Ik stel u voor om in te stemmen over de opstarting door het Bureau van de oproep tot kandidaten voor de functie van adjunct-griffier.

*(Instemming)*

## MEDEDELINGEN AAN HET PARLEMENT

*(Zie bijlagen)*

## ONTWERPEN VAN ORDONNANTIE

*Indiening*

1173 **De voorzitter.**- Op datum van 24 juli 2023 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp van ordonnantie betreffende de steun voor de economische ontwikkeling en transitie van ondernemingen (nr. A-742/1 – 2022/2023) ingediend.

- Verzonden naar de commissie voor de Economische Zaken en de Tewerkstelling.

Op datum van 15 september 2023 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp van ordonnantie tot instelling van een specifieke behandelingsprocedure van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de ontmanteling van het interieur van het Zuidpaleis en voor de wijziging van de vergunning die op 24 mei 2019 door de gemachtigde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel werd afgeleverd (nr. A-751/1 – 2022/2023) ingediend.

**M. le président.**- M. Michel Beerlandt, greffier adjoint/directeur général du Parlement, a atteint l'âge légal de la retraite. Il a accepté de rester en fonction jusqu'au 30 novembre 2024.

Le Bureau propose que le Parlement entame la procédure en vue de sa succession, conformément aux règles contenues dans l'article 126 du règlement et dans le statut administratif du greffier et du greffier adjoint adopté par le Parlement le 29 janvier 2021.

Lors de sa réunion du 12 juillet 2023, le Bureau du Parlement a adopté la description de fonction, le profil, les conditions particulières d'admission et les compétences techniques et comportementales requises pour la fonction de greffier adjoint/greffière adjointe.

Le candidat ou la candidate sélectionné(e) pourra entrer en fonction à une date antérieure, dans le grade de directeur général, pour une période de rodage n'excédant pas six mois, avant d'occuper la fonction de greffier adjoint/greffière adjointe à la date prévue.

Je vous propose de marquer notre accord sur le lancement par le Bureau de l'appel à candidatures pour la fonction de greffier adjoint/greffière adjointe.

*(Assentiment)*

## COMMUNICATIONS FAITES AU PARLEMENT

*(Voir annexes)*

## PROJETS D'ORDONNANCE

*Dépôt*

**M. le président.**- En date du 24 juillet 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a déposé le projet d'ordonnance relative aux aides pour le développement et la transition économique des entreprises (n° A-742/1 – 2022/2023).

- Renvoi à la commission des Affaires économiques et de l'Emploi.

En date du 15 septembre 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a déposé le projet d'ordonnance instituant une procédure d'instruction spécifique d'une demande de permis d'urbanisme relative à la déconstruction de l'intérieur du palais du Midi et à la modification du permis délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 24 mai 2019 à la Société des transports intercommunaux de Bruxelles (n° A-751/1 – 2022/2023).

- Renvoi à la commission du Développement territorial.

- Verzonden naar de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling.

### 1175 INOVERWEGINGNEMINGEN

1175 **De voorzitter.**- Aan de orde is de inoverwegingneming van het voorstel van resolutie van de heer Pepijn Kennis ter bestrijding van thuisloosheid door de Housing First-voorziening te versterken (nr. A-720/1 – 2022/2023).

Geen bezwaar?

- Verzonden naar de commissie voor de Huisvesting.

1175 **De voorzitter.**- Aan de orde is de inoverwegingneming van het voorstel van beslissing van de heer Pepijn Kennis ter vermindering van de vergoedingen van de Brusselse parlementsleden (nr. A-746/1 – 2022/2023).

Geen bezwaar?

1177 **De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).**- *Ik ben tevreden dat dit voorstel van beslissing vandaag in overweging wordt genomen.*

1177 **De voorzitter.**- Laten we eerst afwachten of er geen bezwaar is.

1177 **De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).**- *Ik hoop van niet. Het voorstel heeft al een lange weg afgelegd.*

1183 *(verder in het Nederlands)*

Dit voorstel van beslissing heeft een moeizame weg afgelegd. Een jaar geleden dienden we al een voorstel in dat onontvankelijk werd verklaard. We probeerden vervolgens alle nodige informatie te verzamelen, maar het bleek moeilijk om de juiste documenten te vinden. Nog steeds wachten we op een gecoördineerde versie van de beslissing. We betreuren dat er geen vooruitgang kan worden gemaakt inzake het statuut van de parlementsleden, maar denken dat het Brussels Parlement niettemin een stap in de goede richting kan zetten.

1185 *(verder in het Frans)*

*Ik hoop dat de tekst vandaag naar de commissie voor Financiën en Algemene Zaken wordt verzonden. Wellicht zal het advies van het Bureau gevraagd worden. Kunt u toelichten hoe alles in zijn werk zal gaan en hoelang het zal duren?*

1187 *(verder in het Nederlands)*

De timing lijkt me erg belangrijk. Eind augustus vroegen we per brief of het voorstel nog voor de stemming over de begroting van

### PRISES EN CONSIDÉRATION

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle la prise en considération de la proposition de résolution de M. Pepijn Kennis visant à lutter contre le sans-abrisme en renforçant le dispositif Housing First (n° A-720/1 – 2022/2023).

Pas d'observation ?

- Renvoi à la commission du Logement.

**M. le président.**- L'ordre du jour appelle la prise en considération de la proposition de décision de M. Pepijn Kennis visant à réduire l'indemnité des parlementaires bruxellois (n° A-746/1 – 2022/2023).

Pas d'observation ?

**M. Pepijn Kennis (Agora).**- Je me réjouis que cette proposition de décision puisse être prise en considération aujourd'hui.

**M. le président.**- Nous verrons s'il n'y a pas d'observation.

**M. Pepijn Kennis (Agora).**- J'espère en tout cas qu'elle le sera. Son élaboration a été difficile et ma volonté aujourd'hui est de faire accélérer son calendrier et sa procédure.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Nous attendons toujours une version coordonnée de la décision. Il s'est malheureusement avéré impossible de faire progresser le dossier du statut des parlementaires, mais cela ne doit pas empêcher le Parlement bruxellois d'avancer dans la bonne direction.*

*(poursuivant en français)*

Pour ce qui est de la procédure, nous espérons que la prise en considération du texte aura lieu aujourd'hui et qu'il sera renvoyé à la commission des Finances et des Affaires générales. Présument que l'avis du Bureau sera demandé, je voudrais savoir comment, et dans quel délai, nous pourrions être associés.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Le calendrier est important. Dès lors que la proposition permet de réaliser d'importantes économies, nous avons demandé qu'elle soit traitée avant le vote du budget du Parlement.*

het parlement behandeld kon worden, aangezien het tot een grote besparing zou kunnen leiden.

1189 **De voorzitter.**- Mijnheer Kennis, als een voorstel wordt verzonden naar een commissie, bepaalt die commissie zelf de regeling van de werkzaamheden.

Aangezien er geen bezwaar tegen uw voorstel is, kan die verzending plaatsvinden.

- Verzonden naar de commissie voor de Financiën en de Algemene Zaken.

1191 **ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE  
GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING  
EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN  
DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2019**

1191 (NRS A-688/1 EN 2 – 2022/2023)

1191 **ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE  
GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING  
EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN  
DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2020**

1191 (NRS A-689/1 EN 2 – 2022/2023)

1191 **ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE  
GOEDKEURING VAN DE ALGEMENE REKENING  
EN EIND-REGELING VAN DE BEGROTING VAN  
DE HAVEN VAN BRUSSEL VOOR HET JAAR 2021**

1191 (NRS A-690/1 EN 2 – 2022/2023)

1193 *Samengevoegde algemene bespreking*

1193 **De voorzitter.**- De samengevoegde algemene bespreking is geopend.

1193 **Mevrouw Viviane Teitelbaum, rapporteur** (*in het Frans*).- *Ik verwijst naar het uitstekende schriftelijke verslag.*

1199 **Mevrouw Cielkje Van Achter (N-VA).**- Het is een kwalijke praktijk dat de rekeningen van de diverse instanties steeds laattijdig ter goedkeuring aan het parlement worden voorgelegd. Bovendien wachten we nog steeds op de hervorming van de begrotingswetgeving, hoewel die al twee tot drie jaar geleden is aangekondigd in de beleidsdocumenten. Binnenkort starten de begrotingsbesprekingen, maar die zullen opnieuw plaatsvinden op basis van de oude wetgeving. Ik roep de regering dus op om de begroting serieus te nemen en zo snel mogelijk een nieuw wetgevend kader aan het parlement voor te leggen.

**M. le président.**- Monsieur Kennis, depuis toujours quand une proposition de décision d'un député est renvoyée en commission, c'est évidemment la commission elle-même qui fixe son agenda des travaux.

En l'absence d'observation, ce qui est le cas ici, la proposition de décision est donc renvoyée à la commission des Finances et des Affaires générales, qui décidera du calendrier en fonction de son propre agenda.

- Renvoi à la commission des Finances et des Affaires générales,

**PROJET D'ORDONNANCE PORTANT  
APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET  
RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU  
PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2019**

(NOS A-688/1 ET 2 – 2022/2023)

**PROJET D'ORDONNANCE PORTANT  
APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET  
RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU  
PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2020**

(NOS A-689/1 ET 2 – 2022/2023)

**PROJET D'ORDONNANCE PORTANT  
APPROBATION DU COMPTE GÉNÉRAL ET  
RÈGLEMENT DÉFINITIF DU BUDGET DU  
PORT DE BRUXELLES POUR L'ANNÉE 2021**

(NOS A-690/1 ET 2 – 2022/2023)

*Discussion générale conjointe*

**M. le président.**- La discussion générale conjointe est ouverte.

**Mme Viviane Teitelbaum, rapporteuse.**- Je me réfère à l'excellent rapport écrit des services, que je remercie.

**Mme Cielkje Van Achter (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Les comptes des diverses instances ont la fâcheuse habitude d'être soumis tardivement à l'approbation du Parlement.*

*En outre, les discussions budgétaires que nous entamerons bientôt se feront à nouveau sur la base de l'ancienne législation. J'invite donc le gouvernement à nous soumettre au plus vite un nouveau cadre législatif.*

*(Applaudissements sur les bancs de la N-VA)*

(Applaus bij de N-VA)

1205 **De voorzitter.**- Ik heb de minister-president een brief in die zin gestuurd.

De samengevoegde algemene bespreking is gesloten.

1205 *Artikelsgewijze bespreking*

1205 De voorzitter (*in het Frans*).- Wij gaan over tot de bespreking van de artikelen van het ontwerp van ordonnantie houdende goedkeuring van de algemene rekening en eindregeling van de begroting van de Haven van Brussel voor het jaar 2019 (nrs. A-688/1 en 2 – 2022/2023).

1205 *Artikel 1*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

1205 *Artikelen 2 tot 10*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

De artikelsgewijze bespreking is gesloten.

Wij zullen later stemmen over het geheel van het ontwerp van ordonnantie.

1205 **De voorzitter.**- Wij gaan over tot de bespreking van de artikelen van het ontwerp van ordonnantie houdende goedkeuring van de algemene rekening en eindregeling van de begroting van de Haven van Brussel voor het jaar 2020 (nrs. A-689/1 en 2 – 2022/2023).

1205 *Artikel 1*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

1205 *Artikelen 2 tot 10*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

De artikelsgewijze bespreking is gesloten.

Wij zullen later stemmen over het geheel van het ontwerp van ordonnantie.

**M. le président.**- J'ai adressé un courrier au ministre-président en ce sens.

La discussion générale conjointe est close.

*Discussions des articles*

**M. le président.**- Nous passons à la discussion des articles du projet d'ordonnance portant approbation du compte général et règlement définitif du budget du Port de Bruxelles pour l'année 2019 (nos A-688/1 et 2 – 2022/2023).

*Article 1er*

Pas d'observation ?

Adopté.

*Articles 2 à 10*

Pas d'observation ?

Adoptés.

La discussion des articles est close.

Nous procéderons tout à l'heure au vote nominatif sur l'ensemble du projet d'ordonnance.

**M. le président.**- Nous passons à la discussion des articles du projet d'ordonnance portant approbation du compte général et règlement définitif du budget du Port de Bruxelles pour l'année 2020 (nos A-689/1 et 2 – 2022/2023).

*Article 1er*

Pas d'observation ?

Adopté.

*Articles 2 à 10*

Pas d'observation ?

Adoptés.

La discussion des articles est close.

Nous procéderons tout à l'heure au vote nominatif sur l'ensemble du projet d'ordonnance.



1205 **De voorzitter.-** Wij gaan over tot de bespreking van de artikelen van het ontwerp van ordonnantie houdende goedkeuring van de algemene rekening en eindregeling van de begroting van de Haven van Brussel voor het jaar 2021 (nrs. A-690/1 en 2 – 2022/2023).

1205 *Artikel 1*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

1205 *Artikelen 2 tot 10*

Geen bezwaar?

Aangenomen.

De artikelsgewijze bespreking is gesloten.

Wij zullen later stemmen over het geheel van het ontwerp van ordonnantie.

1209 **ONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE  
WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE  
HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE  
INVOERING VAN EEN VOORKEURRECHT  
VOOR HUURDERS VAN WIE DE WONING  
TE KOOP WORDT AANGEBODEN**

1209 (NRS. A-724/1 EN 2 – 2022/2023)

1211 *Algemene bespreking*

1211 **De voorzitter.-** De algemene bespreking is geopend.

Ik deel u mee dat er een technische verbetering dient aangebracht te worden in de Nederlandse versie van het artikel 247/2, § 7, van de door de commissie aangenomen tekst (p. 45 van het stuk A-724/2 – 2023/2024): het woord “offertes” dient vervangen te worden door het woord “aanbiedingen”.

Geen bezwaar?

Aldus wordt besloten.

1215 **De heer Martin Casier, rapporteur (in het Frans).- Dit ontwerp van ordonnantie is bedoeld om een voorkeurrecht in te voeren, waardoor huurders als eerste de kans krijgen om de woning te kopen die zij gebruiken als hoofdverblijfplaats, wanneer die te koop wordt aangeboden. In Frankrijk bestaat zo'n regeling al sinds 1975. De indieners van het ontwerp lieten zich daardoor inspireren.**

**M. le président.-** Nous passons à la discussion des articles du projet d'ordonnance portant approbation du compte général et règlement définitif du budget du Port de Bruxelles pour l'année 2021 (nos A-690/1 et 2 – 2022/2023).

*Article 1er*

Pas d'observation ?

Adopté.

*Articles 2 à 10*

Pas d'observation ?

Adoptés.

La discussion des articles est close.

Nous procéderons tout à l'heure au vote nominatif sur l'ensemble du projet d'ordonnance.

**PROJET D'ORDONNANCE PORTANT  
MODIFICATION DU CODE BRUXELLOIS DU  
LOGEMENT EN VUE DE METTRE EN PLACE  
UN DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LES  
LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE**

1209 (NOS A-724/1 ET 2 – 2022/2023)

*Discussion générale*

**M. le président.-** La discussion générale est ouverte.

Je vous signale qu'il y a lieu d'apporter une correction technique dans la version néerlandaise de l'article 247/2, § 7, du texte adopté par la commission (p. 45 du document A-724/2 – 2023/2024) : le mot « offres » doit être remplacé par le mot « offres ».

Pas d'observation ?

Il en sera ainsi.

**M. Martin Casier, rapporteur.-** Les débats en commission sur ce projet d'ordonnance ont été longs, et des amendements ont été adoptés. Je ne me contenterai donc pas de me référer au rapport écrit.

Le projet d'ordonnance à l'examen vise à instaurer un droit de préférence en faveur des locataires en cas de vente d'un logement affecté à la résidence principale, leur permettant de l'acquérir en

*Meerdere belanghebbende instanties werden geraadpleegd, waaronder belangenverenigingen van huurders, verhuurders en notarissen.*

*De heer De Wolf vroeg echter om nog meer hoorzittingen te houden. Hij noemde het voorkeurrecht een aantasting van het eigendomsrecht, aangezien dat de eigenaar het recht ontnemt om zijn goed naar eigen goeddunken te verkopen aan wie hij wil.*

*De MR diende twaalf amendementen in, waarvan sommige unaniem werden goedgekeurd. De partij verzocht de regering om ook een sterker en concreter beleid te voeren voor mensen die een eerste eigen woning willen verwerven in Brussel willen.*

*De heer Vanden Borre (N-VA) stelde dat het voorkeurrecht de markt zou verstoren en zo een rem zou zetten op de investeringen waar de Brusselse vastgoedmarkt dringend behoefte aan heeft.*

priorité par rapport à toute autre personne, sauf les exceptions prévues par le gouvernement.

Le projet d'ordonnance rappelle que le droit de préférence au profit des locataires n'est guère neuf. Ce droit existe depuis 1975 en France. La matière est aujourd'hui régie par la loi du 6 juillet 1989, qui tend à améliorer la situation du locataire. Cette loi a instauré un droit de préemption en faveur des locataires d'un bien immobilier pour l'habitation et le commerce. Le texte français a clairement inspiré les auteurs du projet, et un droit similaire existe déjà dans le droit belge concernant les baux à ferme.

Un groupe de travail a été créé pour réfléchir à la mise en œuvre de ce droit de préférence. Ont été consultés, dans le cadre de ce groupe de travail, le Syndicat des propriétaires, le Syndicat des locataires et la Fédération royale du notariat belge. Les représentants des notaires y ont participé activement. Une réunion a aussi eu lieu en février 2021. Ils ont remis différents avis au groupe de travail le 17 septembre 2021. Pour sa part, le Syndicat des locataires n'a pas souhaité remettre d'avis et le Syndicat des propriétaires a transmis un avis au groupe de travail le 6 décembre 2021.

Par la suite, l'ensemble des autres acteurs légaux ont été consultés, notamment par le biais de Brupartners et du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le groupe MR a entamé son intervention en indiquant qu'il souhaitait des auditions supplémentaires de l'Union professionnelle du secteur immobilier, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia), le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires et la Fédération royale du notariat belge.

M. De Wolf a soutenu que ce droit de préférence portait une atteinte certaine au droit de propriété, dès lors qu'il prive le propriétaire, en certaines circonstances, lorsque le preneur activera son droit, de la liberté de vendre son bien à la personne de son choix. M. De Wolf a également expliqué que le fait de faire obstacle à la vente d'un logement constituera un obstacle majeur au libre choix du vendeur.

Le groupe MR a déposé douze amendements. Certains ont été adoptés à l'unanimité. Le MR aurait également souhaité que, parallèlement, le gouvernement mène une véritable politique de première propriété en faveur de ceux qui essaient d'acheter un bien à Bruxelles. Le MR espérait une politique publique plus concrète et plus forte en la matière.

M. Vanden Borre a indiqué que le droit de préférence bruxellois pour les locataires d'un logement mis en vente par le propriétaire est une mesure qui fausse le marché et qu'elle met un nouveau frein aux investissements dont a pourtant cruellement besoin le marché immobilier bruxellois.

À l'instar de la N-VA, le Conseil consultatif a souligné le risque de voir les primo-acquéreurs et certains investisseurs délaisser Bruxelles pour se concentrer sur d'autres Régions plus

<sup>1217</sup> *Dat vond ook de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die wees op het risico dat investeerders Brussel links zouden laten liggen voor andere gewesten*

*en opmerkte dat eigenaars het voorkeurrecht bovendien gemakkelijk kunnen omzeilen omdat het enkel geldt voor huurcontracten met een looptijd van minstens drie jaar.*

*De heer Ouriaghli (PS) wees op het streven van zijn partij om burgers te helpen een passende en betaalbare woning te vinden. Dit ontwerp van ordonnantie is volgens hem een belangrijke stap in de goede richting. Het voorkeurrecht staat de verkoop van een woning volgens hem niet in de weg.*

*De heer Verstraete (Groen) vond het voorkeurrecht een efficiënte manier om ervoor te zorgen dat een huurder in de woning kan blijven waar hij eventueel al renovatiewerken heeft uitgevoerd. Zo krijgen Brusselaars de kans om in Brussel te blijven.*

*Mevrouw De Smedt (PTB) was tevreden met het ontwerp. De investeerders en de eigenaars worden in het Brussels Gewest al erg goed beschermd en het is goed dat huurders de kans krijgen om eigenaars te worden. Ze vroeg zich wel af of in de praktijk veel huurders gebruik zullen kunnen maken van die mogelijkheid.*

*Mevrouw Genot (Ecolo) vond het goed dat huurders hun woning eventueel kunnen kopen, zeker als ze al in die woning geïnvesteerd hebben.*

*Mevrouw Dejonghe (Open Vld) herhaalde dat het eigendomsrecht beschermd moet worden. Een positief punt vond ze wel dat huurders dankzij het voorkeurrecht gestimuleerd worden om zich duurzaam in Brussel te vestigen en eigenaar te worden van een woning. De maatregel moet echter de komende jaren geëvalueerd worden en waar nodig aangepast om misbruiken te voorkomen.*

*Mevrouw Maison (DéFI) noemde het essentieel om de toegang tot eigendom te bevorderen. Het voorkeurrecht is echter nog te beperkt volgens haar. Zo geldt het niet voor een persoon die feitelijk samenwoont met de huurder, voor woningen die op lijfrente verkocht worden, voor onderhuurders en voor gebouwen met meerdere woningen die in hun geheel verkocht worden.*

équilibrées. La mesure ne s'appliquant qu'aux baux de plus de trois ans, il serait facile, pour les propriétaires qui préfèrent ne pas vendre au locataire, de contourner son application. Dès lors, ils ne proposeront plus que des baux de trois ans ou moins, à nouveau au détriment des locataires.

Pour le groupe PS, M. Ouriaghli a rappelé que les socialistes avaient toujours prôné des mesures visant à soutenir les citoyens dans leur recherche d'un logement décent et abordable. Selon lui, le présent projet constitue une avancée significative dans cette direction, car de nombreux Bruxellois éprouvent de plus en plus de difficulté à devenir propriétaires. L'acquisition, par les Bruxellois, d'un premier logement était un objectif majeur du gouvernement, lequel a insisté sur le fait que l'instauration d'un droit de préférence au bénéfice du preneur ne devrait pas avoir pour effet d'entraver la vente du logement.

M. Verstraete a rappelé que ce projet visait à donner la préférence au locataire en cas de vente du bien et qu'il s'agissait d'un outil efficace qui lui permettra de rester dans un logement où il aura déjà consenti des efforts et réalisé des travaux de rénovation. Cette mesure pourrait renforcer la logique consistant à permettre aux Bruxellois de continuer d'habiter à Bruxelles.

Mme De Smedt a dit se réjouir du fait qu'un locataire vivant dans un logement sera prioritaire s'il souhaite en faire l'acquisition. Elle a estimé que les craintes exprimées par les uns et les autres ne semblaient pas fondées, dans la mesure où les investisseurs et les droits de propriété sont plutôt bien défendus dans notre Région. La députée a indiqué que le PTB ne s'opposerait pas à ce que les locataires puissent devenir propriétaires et être préalablement informés de la mise en vente du bien qu'ils occupent. Toutefois, elle s'est dite dubitative quant au nombre de locataires auxquels ce texte pourrait effectivement profiter, au profil de ceux-ci et au fait de savoir si ces mesures profiteront à de jeunes couples de travailleurs qui viennent de fonder une famille.

Mme Genot, pour le groupe Ecolo, a jugé bon de permettre au locataire d'acheter le bien qu'il occupe s'il en a la possibilité. Si un locataire qui a réalisé des travaux chez lui à l'occasion d'envisager l'achat du bien, ce serait une bonne chose.

Mme Dejonghe, pour l'Open Vld, a souligné que ce projet d'ordonnance était le fruit d'une politique de compromis et qu'il ne fallait pas porter atteinte au droit de propriété. Elle a estimé qu'il fallait éviter d'allonger des procédures déjà trop lourdes dans certains cas. Selon elle, le point positif du texte est qu'il incite les locataires à s'installer durablement en Région bruxelloise et à devenir propriétaires de leur logement actuel, ce qui joue un rôle crucial dans l'émancipation sociale. La députée a précisé que tel était bien l'objectif du texte. Toutefois, elle a précisé que l'Open Vld insisterait pour que cette mesure soit évaluée dans les prochaines années afin de vérifier que les règles correspondent à la réalité du marché bruxellois du logement. Elle a ajouté qu'il fallait éviter les abus et les pertes de temps, et dans certains cas adapter la mesure.

<sup>1219</sup> *Mevrouw Fremault (Les Engagés) verbaasde zich over het verschil in benadering tussen het voorkeurrecht en het voorkooprecht. De twee maatregelen naast elkaar zouden in Brussel voor overlapping kunnen zorgen.*

*Mevrouw Debaets (cd&v) wees erop dat de maatregelen niet bestaan in Vlaanderen of Wallonië en dat het Brussels Gewest rechtszaken riskeert door de rechten van de verkoper in te perken.*

*Volgens de heer Kennis zorgt het voorkeurrecht voor een stabielere situatie voor de huurder, wat tegemoetkomt aan de vraag van de Brusselse Burgerassemblee om het grondwettelijke recht op huisvesting beter te beschermen. Wel wees de heer Kennis erop dat het voorkeurrecht nog niet automatisch betekent dat huurders hun woning ook daadwerkelijk kunnen verwerven, gezien de hoge prijzen.*

*Vervolgens werd er gestemd over de amendementen die de partijen aanbrachten. De tekst wordt uiteindelijk goedgekeurd met elf stemmen voor en vier tegen. De heer De Wolf (MR) had lof voor de meerderheid, die een deel van de amendementen van de MR aannam, maar vond dat het beleid van de regering om Brusselaars aan een eigen woning te helpen, nog niet volstond. Te weinig huurders zullen gebaat zijn bij deze nieuwe maatregel.*

*(Applaus bij de PS)*

Mme Maison, pour le groupe DÉFI, a rappelé que son parti promouvait la politique de soutien à l'accès à la propriété. Elle a dit considérer comme essentiel d'aider les ménages qui le souhaitent à acquérir un logement en Région bruxelloise, raison pour laquelle le groupe DÉFI se veut être un ardent défenseur des politiques publiques qui favorisent l'accès à la propriété.

Toutefois, elle a précisé que le groupe DÉFI avait répertorié plusieurs limites au présent texte. Citons le fait que le cohabitant de fait du preneur ne figure pas dans la liste des titulaires du droit de préférence, que la vente en viager est expressément exclue du dispositif, que la sous-location sera éventuellement exclue du champ d'application du droit de préférence et que ce même droit ne s'appliquera pas aux immeubles à logements multiples occupés par différents locataires en cas de mise en vente de la totalité de l'immeuble.

Les Engagés sont intervenus par la voix de Mme Fremault, qui s'est étonnée de l'existence d'une telle différence dans l'approche entre droit de préférence et droit de préemption. La réforme portant l'instauration du droit de préemption dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire au profit des pouvoirs publics entendait aider ces derniers en leur permettant l'accès à des bâtiments et terrains dans des zones délimitées. L'articulation entre droit de préemption et droit de préférence est un aspect fondamental au regard des télescopes potentiels sur le territoire bruxellois, par l'activation de dispositifs susceptibles de concerner des zones géographiques parfaitement identiques.

Le cd&v a ensuite rappelé, par la voix de Mme Debaets, que ces nouvelles mesures n'existaient ni en Wallonie, ni en Flandre, et s'est inquiété que la Région, en entravant la liberté du vendeur, ne s'expose à des actions en justice.

Après les interventions générales, M. Kennis a clôturé en rappelant que le texte prévoit l'introduction d'un droit de préférence pour les locataires désireux d'acquérir leur logement mis en vente, à distinguer du droit de préemption. Cela conduit à davantage de stabilité pour les habitants, ce qui va dans le sens de la demande de l'assemblée citoyenne de mettre en place un arsenal juridique pour protéger le droit constitutionnel au logement en Région bruxelloise.

M. Kennis s'est néanmoins posé la question de savoir si cette ordonnance fera la différence en raison du montant élevé des loyers. Ce n'est pas parce que les locataires se voient octroyer le droit d'acheter leur logement qu'ils pourront effectivement acquérir celui-ci.

Interviendra ensuite le vote des amendements déposés par les différents partis. Le texte aura finalement été voté par onze voix contre quatre. Plusieurs amendements déposés par le groupe MR ont été votés. M De Wolf a conclu en disant qu'il saluait la majorité, qui a décidé de suivre une partie des amendements du MR et lui a proposé de cosigner ces amendements.

Le MR estime toutefois que la politique du gouvernement en faveur des accès à la propriété est insuffisante. Il considère que,

<sup>1223</sup> **De voorzitter.**- *Beste collega's, er zijn twee amendementen op artikel 2. Een amendement nr. 1 wordt ingediend door de heren Mohamed Ouriaghli, Martin Casier en mevrouw Nadia El Yousfi. Een amendement nr. 2 wordt ingediend door mevrouw Carla Dejonghe en de heer Guy Vanhengel.*

<sup>1225</sup> **De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- *Dit amendement is tot stand gekomen na een nieuwe ontmoeting tussen vertegenwoordigers van de eigenaars, notarissen en de regering. We stellen voor om in artikel 3 van het ontwerp tot invoering van artikel 247/2, § 1, tweede lid de volgende wijzigingen aan te brengen:*

*" - 1° de woorden "door de verhuurder" schrappen;*

*- 2° de woorden "aan de echtgenoot van de huurder of de wettelijk samenwonende" te vervangen door de woorden "aan de andere houders van het voorkeurrecht bedoeld in artikel 247/1"."*

*1° strekt ertoe kennisgevingen die door de notaris of de vastgoedmakelaar aan de huurder worden gedaan, aan de andere begunstigden van het voorkeurrecht tegenstelbaar te maken.*

*2° strekt ertoe artikel 247/2 aan te passen aan het in de commissie goedgekeurde amendement, dat het voorkeurrecht uitbreidt tot feitelijk samenwonenden. Wettelijke en feitelijk samenwonenden die niet door de huurder zijn ingelicht over het voorkeurrecht, moeten zich niet keren tegen de verhuurder die zijn informatieplicht aangaande de verkoop correct heeft nageleefd, maar tegen de huurder op wiens naam de huurovereenkomst is afgesloten.*

<sup>1227</sup> **De heer Guy Vanhengel (Open Vld)** *(in het Frans).*- *Ik feliciteer staatssecretaris Ben Hamou met het feit dat ze deze belangrijke ordonnantie al door de commissie heeft gelooft.*

*Uit ervaring weet ik dat wetgevende teksten soms tot eindeloze discussies kunnen leiden bij de notaris.*

*Daarom heeft de Open Vld-fractie, net als de PS-collega's, voorgesteld om verwarring tegen te gaan door artikel 247/2 te vereenvoudigen.*

quoique compréhensible, le projet ouvre une trop petite porte, car le nombre de locataires pouvant en bénéficier sera probablement trop faible.

Voilà pour le rapport que je me suis efforcé de faire le plus succinct possible. J'en profite pour remercier les services pour l'excellent rapport écrit qui m'a permis de vous exposer le présent rapport oral.

*(Applaudissements sur les bancs du PS)*

**M. le président.**- Chers collègues, je vous informe que deux amendements à l'article 2 ont été déposés. Un amendement n° 1 a été déposé par MM. Mohamed Ouriaghli, Martin Casier et Mme Nadia El Yousfi. Un amendement n° 2 a été déposé par Mme Carla Dejonghe et M. Guy Vanhengel.

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Cet amendement fait suite à une nouvelle rencontre entre les représentants des propriétaires et des notaires avec le gouvernement. Nous proposons qu'à l'article 3 du projet instaurant l'article 247/2, § 1er, alinéa 2, les modifications suivantes soient apportées :

« - 1° les termes « par le bailleur » sont supprimés ;

- 2° les termes « conjoint du preneur, cohabitant légal » sont remplacés par les termes suivants « aux autres titulaires du droit de préférence tel que visé à l'article 247/1 ».

Le point 1 vise à rendre opposables les notifications réalisées par le notaire et l'agent immobilier au preneur, aux autres titulaires du droit de préférence. Cette opposabilité était déjà prévue, mais pour les notifications réalisées par le bailleur uniquement.

Le point 2 vise à adapter l'article 247/2 à l'amendement voté en commission, qui modifie l'article 247/1 et élargit le bénéfice du droit de préférence aux cohabitants de fait. Tout comme le cohabitant légal, le cohabitant de fait qui n'a pas été informé du droit de préférence par le titulaire du bail de résidence principale ne peut pas se retourner contre le bailleur qui a valablement notifié la vente du bien et doit se retourner contre le locataire, titulaire du bail.

**M. Guy Vanhengel (Open Vld).**- Je remercie M. Casier pour son excellent rapport. Félicitations également à la secrétaire d'État Ben Hamou d'avoir déjà fait discuter et passer cette importante ordonnance en commission.

En tant que ministre des Finances, j'ai fait jadis, à plusieurs reprises, office de notaire. C'est un droit attaché à la fonction. À diverses reprises, j'ai dès lors constaté qu'il existait parfois, dans les textes législatifs, des confusions qui mènent à des discussions infernales entre parties.

1231 *(verder in het Nederlands)*

Die precisering is nodig omdat alle mensen die samen in een gehuurde woning zijn gedomicilieerd, volgens de voorliggende tekst allemaal apart alle kennisgevingen, intentieverklaringen en aanbiedingen zouden moeten ontvangen.

Die formaliteiten zullen aldus gericht zijn tot de huurder die in die hoedanigheid in de huurovereenkomst wordt vermeld. Er moet dan voor worden gezorgd dat de andere mensen die in de gehuurde woning zijn gedomicilieerd over de procedure worden ingelicht. Zoals het nu in het ontwerp staat, moet de notaris die taak op zich nemen. De notaris weet echter niet wie in de huurwoning is gedomicilieerd. De kans dat hij zich vergist en niet alle mensen die daar gedomicilieerd zijn op de juiste manier contacteert, kan leiden tot discussie en onontwarbare knopen.

Om dat te vermijden, kunnen we beter de verhuurder die in de huurovereenkomst wordt vermeld, verantwoordelijk maken om de mensen die op hetzelfde adres zijn gedomicilieerd, te informeren over de mogelijke transactie.

1233 *(verder in het Frans)*

*We hebben de suggestie aan de meerderheidsfracties voorgelegd en iedereen was van mening dat het amendement een beter en praktischer ontwerp zou opleveren.*

1235 **De voorzitter.**-De amendementen worden momenteel vertaald en zullen binnen enkele minuten online worden gepubliceerd.

1237 **De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *De MR-fractie is niet tegen het principe dat huurders voorrang krijgen bij de verkoop van de woning waarin ze wonen.*

*Toch hebben we er in de commissie op gewezen dat de maatregel ingaat tegen het eigendomsrecht. De regering antwoordde daarop dat verschillende teksten en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens de lidstaten toestaan om op een evenredige manier uitzonderingen op de keuzevrijheid van de verkoper te maken Conform de jurisprudentie komt daar nog bij dat een overheid niet mag ingrijpen in de uitoefening van het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven.*

*Tot slot merkte ik op dat de ordonnantie niet in uitzonderingen voorziet voor personen die samenwonen buiten het huwelijk of het stelsel voor wettelijk samenwonen. Dat is opmerkelijk voor een links initiatief. Onze opmerking daarover bracht een aardverschuiving teweeg in de commissie. Ik waardeer dat het amendement van de oppositie uiteindelijk door de meerderheid werd gesteund, wat uiterst zelden gebeurt.*

Pour éviter cela, nous avons proposé, comme les collègues du groupe PS, une petite simplification à l'article 247/2 qui devrait éviter la confusion et augmenter la praticabilité de l'ordonnance.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Selon le texte à l'examen, toutes les personnes domiciliées ensemble dans un bien loué recevront séparément toutes les notifications, offres, etc.*

*Le projet d'ordonnance prévoit que ces formalités concerneront le locataire mentionné dans le bail et que le notaire informera de la procédure les autres personnes domiciliées à la même adresse. Or celui-ci risque de ne pas contacter tout le monde.*

*Il est dès lors préférable de préciser que le propriétaire mentionné dans le bail informera de l'éventuelle transaction les personnes domiciliées à la même adresse.*

*(poursuivant en français)*

Nous avons soumis cette suggestion aux différents groupes de la majorité, qui ont tous considéré que ce petit amendement déboucherait sur un texte amélioré et plus praticable.

**M. le président.**-- Les amendements sont en cours de traduction et seront publiés en ligne d'ici quelques minutes.

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Le rapport de M. Casier est un rapport de qualité auquel je peux, en partie, me référer. Je garde un souvenir assez amusé et heureux de cette commission, dans la mesure où la majorité a souhaité instaurer un droit de préférence pour les locataires dans le cas de la vente d'un logement affecté à la résidence principale. Nous ne sommes pas opposés au principe, car il est logique qu'un locataire qui occupe un bien depuis un certain temps dispose d'un avantage à la vente. Cela permet également de stabiliser les familles dans les lieux.

Néanmoins, nous avons indiqué que cette disposition portait atteinte au droit de propriété, ce à quoi le gouvernement a répondu que les différents textes et la Cour européenne des droits de l'homme permettaient, de manière proportionnée, aux États membres de modifier et d'insérer des exceptions à la liberté de choix du vendeur. Le gouvernement avait cependant omis - je lis la jurisprudence - qu'il ne peut y avoir une ingérence d'une autorité publique dans l'exercice du droit au respect à la vie privée et familiale.

Si j'en garde un souvenir amusé, c'est parce que je crois avoir réussi, avec mon groupe, à bousculer la secrétaire d'État, sa juriste et le petit groupe du gouvernement présent en leur disant

<sup>1239</sup> *Desondanks heeft de MR-fractie het geheel van het ontwerp niet gesteund, onder meer omdat wij om hoorzittingen met de notarissen hadden gevraagd. Bovendien kunnen de voorwaarden die in de tekst worden opgelegd de verkoop van vastgoed bemoeilijken en ze beknotten de vrijheid van de verkoper.*

*De MR-fractie zal de amendementen steunen waar ze zich in kan vinden, maar zal tegen het geheel van de tekst stemmen.*

*(Applaus)*

<sup>1243</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In dit ontwerp van ordonnantie wordt een voorkeurrecht ingevoerd bij de verkoop van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt. Deze maatregel ligt helaas in de lijn van eerdere initiatieven van deze meerderheid, zoals de plafonnering van de huurprijzen of de mogelijkheid om private woningen over te nemen via een openbaarbeheersrecht. Andere maatregelen die u nam, zijn bijvoorbeeld de oprichting van een paritaire huurcommissie, die private huurcontracten kan onderzoeken en wijzigen, en het verbod op uithuiszettingen in de winter.

Mevrouw de staatssecretaris, ik heb u telkenmale, bij elk van deze maatregelen, gezegd dat het fundamenteel marktverstorende maatregelen zijn. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in deze logica.

In dit voorontwerp van ordonnantie stellen we opnieuw hetzelfde vast. U houdt onvoldoende rekening met het feit dat u

que, nous, les horribles conservateurs rétrogrades - comme vous nous présentez toujours, à tort -, constatons que la gauche parlementaire n'a pas prévu une possibilité d'exception en dehors de l'hypothèse des cohabitants légaux ou des conjoints.

Qu'en est-il alors des autres communautés de vie, des formules que nous connaissons de cohabitants de fait, qui ne sont pas des cohabitants légaux ? Ou encore de l'hypothèse de personnes qui sont restées mariées et reconstituent une communauté de vie, sans pour autant souhaiter se lier à travers un document ? Nous avons observé des mouvements tectoniques au sein de la commission.

Je rends hommage une nouvelle fois à la majorité. Je dispose d'une certaine expérience parlementaire, malheureusement davantage dans l'opposition que dans la majorité. J'ai très rarement vu la majorité, surtout dans les sujets sensibles, accepter un amendement issu de l'opposition. Finalement, après des interruptions de séance et des réunions, nous sommes effectivement parvenus à la cosignature de notre amendement.

Nous avons également cosigné un amendement dans le même sens, déposé par votre formation par la suite. Cela signifie donc que, malheureusement, nous n'avons pas pu voter l'ensemble du texte, car nous avons demandé des auditions des notaires. Les modalités que vous aviez fixées relatives au droit de préférence et au délai qui s'accumule peuvent rendre la vente difficile. Nous sommes un parti de liberté. Nous estimons qu'une personne qui a acheté un immeuble, qui a payé ses droits d'enregistrement et ses impôts, qui a accompli tous ses devoirs et qui décide de vendre cet immeuble doit pouvoir le faire le plus librement possible, pour des raisons qui lui appartiennent, à qui elle le souhaite.

Pour cette raison, nous procéderons à la vérification des amendements qui viennent d'être déposés. Nous allons voter, comme en commission, sur les amendements, mais mon groupe votera contre sur l'ensemble du texte.

*(Applaudissements)*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Ce projet d'ordonnance s'inscrit malheureusement dans la droite ligne d'initiatives précédentes de cette majorité, comme le plafonnement des loyers ou la possibilité, pour les pouvoirs publics, de reprendre des logements privés par le biais d'un droit de gestion publique.*

*Madame la Secrétaire d'État, ce sont des mesures qui faussent le marché, alors que plus de 10 % des Bruxellois sont sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, qu'énormément de logements sont dans un état lamentable, que les marchands de sommeil agissent presque en toute impunité et que la rénovation du parc de logements piétine. Tous ces enjeux vous échappent.*

*Une fois de plus, vous intervenez sur le marché avec, au bout du compte, l'intention de contrôler le marché locatif. Mais cela n'aide pas les Bruxellois et c'est une mauvaise idée.*

rechtstreeks inbreekt in het marktevenwicht. De uitdagingen in Brussel zijn enorm. Zo staat meer dan 10% van de Brusselaars op de wachtlijst voor een sociale woning. Nog altijd verkeren gigantisch veel woningen in Brussel in een bijzonder slechte staat, huisjesmelkers worden nog altijd onvoldoende aangepakt, er komt geen schot in de renovatie van het Brusselse woningbestand, investeerders haken af, de middenklasse vertrekt, het beleid is versnipperd en u kunt geen vooruitgang boeken met uw woningplan omdat u geconfronteerd wordt met een hopeloos verdeeld veld. Al die uitdagingen gaat u evenwel compleet uit de weg. Ik heb u geen enkele maatregel zien nemen die die uitdagingen fundamenteel aanpakt en die de Brusselaar vooruihelpt.

Eens te meer bestaat uw beleid erin dat u ingrijpt in de markt en de overheid een grotere rol toebedeelt, uiteraard met de uiteindelijke bedoeling de controle op de woning- en de huurmarkt te verwerven. Daarmee is de Brusselaar niet geholpen.

<sup>1245</sup> Er zijn drie fundamentele redenen waarom wij die maatregel geen goed idee vinden. Ten eerste is hij onevenwichtig. Er zijn immers geen bijkomende garanties of rechten voor de verhuurder. Het is louter een recht ten gunste van de huurder, zonder dat daar enig voordeel voor de verhuurder tegenover staat. Een verhuurder heeft niet altijd een goede band met een huurder. Als een verhuurder bijvoorbeeld erg veel problemen heeft met een huurder, wil hij misschien zijn pand net verkopen omdat hij het beu is. Zelfs in zulke gevallen zou de huurder misbruik kunnen maken van de situatie en de verhuurder voor voldongen feiten plaatsen en op die manier toch nog een eigendom verwerven. Dan voelt de verhuurder zich natuurlijk tweemaal bekocht. Het ontwerp voorziet niet in uitzonderingen voor huurders die te kwader trouw handelen. Zulke huurders bestaan er immers ook en daar houdt het beleid geen rekening mee.

Ten tweede plaatst de N-VA-fractie vraagtekens bij de noodzaak van de maatregel. Nergens in uw ontwerp valt er een goede reden te bespeuren waarom dit een oplossing zou bieden voor een probleem. Welke reële nood wordt hiermee gelenigd? Nergens geeft u cijfers of een beredeneerde uitleg waarom deze maatregel een probleem op de markt zou oplossen. Er wordt alleen botweg gesteld dat de huurder ermee geholpen is, maar u gaat niet dieper in op het hoe en waarom.

Ten derde ziet de N-VA-fractie de reële meerwaarde van dit systeem niet. Als een huurder de woning die hij huurt, wil kopen, kan hij dat nu toch al laten weten aan de verhuurder en hem vragen om hem op de hoogte te houden als hij het pand wil verkopen. Een verhuurder die te goeder trouw is, zal dat uiteraard doen. Andersom denk ik ook dat een verhuurder die zijn pand wil verkopen, in eerste instantie aan de huurder zal denken, vooral als ze een goede band hebben.

<sup>1247</sup> Wij zien dus de meerwaarde niet. Integendeel. Door de bijkomende verplichting wordt de markt verder kapot gereguleerd. Zowel tijdens de vorige als tijdens de huidige regeerperiode heeft mevrouw Van Achter soortgelijke discussies

*Nous rejetons essentiellement cette mesure pour trois raisons. Tout d'abord, elle est déséquilibrée et n'offre pas de garanties ou de droits au bailleur. Ce dernier n'est pas forcément en bons termes avec son locataire et il se peut donc qu'il ne souhaite pas lui vendre son bien.*

*Ensuite, la N-VA s'interroge sur le bien-fondé de cette mesure. À quel problème apporte-t-elle une solution ? Quel besoin réel satisfait-elle ? Nulle part, je ne trouve d'explications ou de données chiffrées permettant de répondre à ces questions.*

*Enfin, la N-VA ne perçoit pas la plus-value de ce système. Si un locataire souhaite acheter le logement qu'il loue, il peut faire savoir au bailleur qu'il est intéressé en cas de vente. S'il est de bonne foi, le bailleur l'informerait. À l'inverse, un bailleur qui souhaite vendre songerait prioritairement à son locataire s'ils ont de bonnes relations.*

*Cette nouvelle obligation contribuera à déréguler le marché, comme les mesures du gouvernement précédent pour le marché de l'énergie. Le Bruxellois est le dindon de la farce.*



gevoerd over de energiemarkt. Alle spelers zijn het erover eens dat die markt kapot is gereguleerd en dat de Brusselaars daarvan de dupe zijn. De verplichtingen zijn veel te zwaar, waardoor de markt compleet verstoord is geraakt. Ik vrees dat nu hetzelfde zal gebeuren met de woningmarkt. U bent bezig met die markt dicht te reguleren, wat de kwaliteit van de woningen niet ten goede zal komen.

U verwijst naar de Franse wetgeving en de pachtwetgeving, maar die staan niet bekend om hun dynamisme. Ze bevatten heel zware verplichtingen, terwijl we in Brussel juist een grotere dynamiek nodig hebben, want de markt loopt momenteel vast en de uitdagingen worden onvoldoende aangepakt.

Ik wil u dus nogmaals een aantal beleidssuggesties doen. U zou bijvoorbeeld kunnen beginnen met de transactiekosten te verminderen, waaronder de registratierechten. In Vlaanderen betaal je slechts 3% registratierechten op de aankoop van een eerste woning, en zelfs maar 1% als er zware renovatiewerken worden uitgevoerd om de energieprestatie van de woning te verbeteren. Die kosten liggen dus veel lager dan in Brussel. Ook de verdoken kosten terugdringen, zoals de dossierkosten bij de notarissen en gemeenten, is een punt waar u nog verder aan kunt werken.

Voorts moeten de onduidelijkheden in de wetgeving worden weggewerkt. In Good Living zijn veel nobele principes opgenomen, maar we wachten nog steeds op duidelijke teksten.

<sup>1249</sup> Vandaag is het chaos troef. Elke gemeente voert een ander beleid en geeft een eigen interpretatie aan de gewestelijke wetgeving.

Recent hoorde ik nog van mensen dat notarissen op verzoek van de gemeenten dingen opvragen die manifest tegen de gewestelijke wetgeving ingaan. Het ging over een driekamerappartement, terwijl het in de akte over een tweekamerappartement zou gaan. In uw wet, mevrouw de staatssecretaris, staat letterlijk dat dat geen probleem is als dat appartement wordt verkocht. Een bijkomende vergunning is niet nodig, maar toch vroeg de gemeente in dit geval een extra bewijs.

De hele procedure wordt daardoor gigantisch ingewikkeld. Het leidt tot discussie, biedt ruimte voor onderhandeling en creëert rechtsonzekerheid. Niemand is daarmee geholpen.

U moet vanzelfsprekend investeringen aanmoedigen. U moet aan de gigantische vraag naar sociale woningen tegemoetkomen. Helaas schiet u op dat vlak nog altijd schromelijk tekort. Over het algemeen komt het erop neer dat we de armoede moeten terugdringen. Vandaag kunnen veel Brusselaars geen eigendom verwerven, omdat het hun aan de middelen ontbreekt. De groeiende armoede is de kern van het probleem. Zolang u nalaat om daar iets aan te doen, zullen dergelijke maatregelen niemand verder helpen.

*La législation française et le bail à ferme auxquels vous faites allusion ne sont pas très dynamiques, alors que Bruxelles a justement besoin d'une plus grande dynamique pour désenclaver le marché.*

*Je vous réitère donc plusieurs suggestions. Vous pourriez notamment réduire les frais de transaction, à l'image de la réduction à 3 % des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un premier logement introduite en Flandre. Il faudrait aussi lever les incertitudes qui subsistent dans la législation.*

*Aujourd'hui, c'est le chaos, car chaque commune agit et interprète la législation régionale à sa guise.*

*J'ai appris récemment que des notaires exigeaient, à la demande des communes, des choses qui vont à l'encontre de la législation régionale. Il faut éviter la confusion et l'insécurité juridique, qui n'aident personne.*

*Vous devez encourager les investissements et rencontrer l'énorme demande de logements sociaux, mais vous n'y parvenez pas. La pauvreté croissante est le nœud du problème et tant que vous ne la combattez pas, de telles mesures ne seront d'aucune utilité. Vous devez changer de paradigme pour relever tous ces défis.*

*(Applaudissements sur les bancs de la N-VA)*

Mevrouw de staatssecretaris, u hoort dat we geen voorstander zijn van deze maatregel. Het beleid moet over een andere boeg worden gegooid om de uitdagingen aan te pakken.

<sup>1251</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Voor Groen is toegang tot een betaalbare woning voor alle Brusselaars essentieel. Daarbij gaat het natuurlijk in de eerste plaats over huurwoningen, die ongeveer 60% van de Brusselse woningen uitmaken, maar het gaat ook over de toegang tot een betaalbare eigen woning. Voor velen is een veilige, betrouwbare thuis hebben een belangrijke voorwaarde om zich Brusselaar te kunnen voelen. Dat wensen we de Brusselaars dan ook toe, maar voor velen is dat vandaag absoluut niet evident.

Het doel van het voorliggende ontwerp is de Brusselaars betere kansen geven. De huurder krijgt een voorkeurrecht wanneer de verhuurder beslist de woning te verkopen en heeft dan dertig dagen de tijd om te laten weten of hij of zij de woning wil kopen tegen de vooropgestelde prijs. Als de huurder laat weten dat hij de woning niet koopt, en de verhuurder vindt vervolgens een andere koper die een lagere prijs biedt, dan krijgt de huurder een nieuwe kans. Hij of zij heeft dan zeven dagen de tijd om alsnog dat lagere bedrag op tafel te leggen en eigenaar te worden.

Groen steunt dit ontwerp van ordonnantie. Wij verwachten immers dat het voor huurders de kans zal verhogen om een eerste eigen woning in Brussel te bezitten, zonder daarbij de rechten van de verhuurder/verkoper in het gedrang te brengen.

Toch blijven er een aantal aandachtspunten. Verscheidene instanties hebben gewaarschuwd voor mogelijke ongewenste effecten. Een van die neveneffecten zou kunnen zijn dat er meer huurcontracten van korte duur worden afgesloten, waardoor huurders gemakkelijker weg te krijgen zijn in het geval van een verkoop, die dan niet 'belast' zou zijn door het voorkeurrecht.

Een andere mogelijke valkuil zijn de lastige gerechtelijke procedures wanneer het fout zou lopen met de hele keten van informatieverplichting. Een huurder die niet correct geïnformeerd is, kan naar de rechter stappen, en zoiets kan ingewikkeld worden. De staatssecretaris heeft ons duidelijk gemaakt dat ze erop vertrouwt dat dat allemaal goed komt.

Het systeem is geïnspireerd op het Franse, maar ook in Frankrijk zijn er nog geen zichtbare resultaten om te kunnen nagaan of de risico's reëel zijn. Het is dan ook heel belangrijk om de zaak goed te monitoren en na te gaan hoe goed het systeem werkt. We moeten kijken of dit ontwerp er daadwerkelijk voor zorgt dat de vooropgestelde doelen worden behaald.

Kortom, de Groenfractie steunt dit ontwerp en volgt de effecten nauwgezet op.

<sup>1253</sup> **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De PTB steunt het idee dat een huurder eigenaar moet kunnen worden van zijn woning wanneer die verkocht wordt. Dat schijnt nu al vrij regelmatig te gebeuren. Cijfers daarover zouden interessant zijn. Ik vraag me immers af hoeveel huurders werkelijk zullen*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *L'accès de tous les Bruxellois à un logement abordable est essentiel. Cela concerne d'abord les logements locatifs, majoritaires, mais aussi l'accès à la propriété.*

*Groen soutient ce projet d'ordonnance, qui augmentera les chances des locataires de devenir propriétaires sans compromettre les droits du vendeur.*

*Des préoccupations subsistent néanmoins. Plusieurs organismes ont mis en garde contre d'éventuels effets indésirables, dont une augmentation des baux de courte durée. Un autre écueil est la complexité des procédures judiciaires en cas de défaillance dans la chaîne d'obligation d'information. Mais la secrétaire d'État est convaincue que tout se passera bien.*

*Le système s'inspire de la France, mais ses effets n'y sont pas encore visibles. Il est donc très important de réaliser un suivi et de vérifier le bon fonctionnement du système. Groen y veillera.*

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- *Nous trouvons intéressant qu'un locataire qui occupe un bien mis en vente puisse en devenir propriétaire, c'est pourquoi nous soutenons l'idée.*

*kunnen profiteren van de nieuwe maatregel. Door de stijgende vastgoedprijzen zullen dat er wellicht niet veel zijn.*

*Voor steeds meer gezinnen wordt het onmogelijk een passende en betaalbare woning te vinden. Het volstaat dus niet om een beperkte groep mensen aan een eigen woning te helpen, mensen dan nog die het blijkbaar sowieso kunnen betalen. Aan de hoge prijzen verandert intussen niets.*

<sup>1255</sup> *De regering moet dringend meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen creëren, de tekst over de uithuiszettingen goedkeuren en eindelijk de paritaire huurcommissie oprichten. Daarnaast moet ze leegstaande woningen sneller opsporen en beschikbaar maken, een algemeen voorkoopprecht invoeren en de blokkering van de indexering van de huur voor slecht geïsoleerde woningen verlengen.*

<sup>1257</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Wij steunen de mogelijkheid om huurders in bepaalde gevallen een voorkoopprecht te bieden.*

Le débat en commission a été long et marqué par une forte opposition entre la gauche et la droite. N'oublions pas que les gens attendent surtout de pouvoir se loger décemment, qu'ils soient locataires ou non.

Comme relevé par différents organes auxquels le projet d'ordonnance a été soumis, la vente d'un bien au locataire occupant semble déjà être une pratique courante. Il aurait donc été pertinent de disposer de chiffres à cet égard, ainsi que de témoignages pour les étayer. Nous nous interrogeons en effet sur le nombre et le profil des locataires qui pourraient réellement bénéficier de ce texte. S'agit-il vraiment des jeunes couples de travailleurs qui viennent de fonder une famille, ceux qui ont le plus grand besoin de se loger ? Vu la hausse exponentielle des prix de l'immobilier, nous en doutons fortement.

Le projet d'ordonnance se targue de renforcer le droit au logement. De notre côté, nous sommes moins enthousiastes. En raison de la crise actuelle, une part grandissante des ménages rencontre de plus en plus de grandes difficultés pour trouver un logement décent à un loyer abordable. Dans ces conditions, faciliter l'accès à la propriété à une poignée de personnes qui pourront se le permettre est totalement insuffisant. Selon nous, ce texte ne changera rien au problème fondamental du prix de l'immobilier.

Sur le marché de l'immobilier bruxellois, tant les loyers que les prix de vente explosent. Nous ne voyons dès lors pas comment cette mesure atténuera un tant soit peu la flambée actuelle des prix. Les ménages bruxellois continueront donc de fuir la capitale, que ce soit en vue de louer ou d'acheter un bien.

Dans ce sens-là, Madame la Secrétaire d'État - et j'en appelle aussi à l'ensemble du gouvernement -, nous nous posons des questions sur le sens des priorités de ce gouvernement, qui traîne toujours à produire suffisamment de logements publics abordables et de qualité, qui a tardé à faire passer le texte sur les expulsions domiciliaires et qui n'a toujours pas été en mesure de créer la commission paritaire locative ou de définir le profil des bailleurs, ce que nous attendons depuis longtemps.

En outre, le gouvernement peine à détecter les logements vides au sein de notre Région afin de les mettre à disposition des personnes qui attendent depuis trop longtemps un logement social, il n'a pas encore abouti sur l'instauration du droit de préemption généralisé et, surtout, dans l'urgence qui nous occupe aujourd'hui, il n'a toujours pas abouti sur la prolongation du blocage de l'indexation des loyers des passoires énergétiques. Voilà l'urgence, Madame la Secrétaire d'État, voilà ce que les ménages attendent maintenant !

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Comme nous avons eu droit à un excellent rapport, je ne répéterai pas ce qui a été dit. Nous soutenons la possibilité, pour les locataires, d'acheter leur logement dans un certain nombre de cas.

Ce projet d'ordonnance me paraît aussi avoir un avantage qui n'a pas encore été souligné : celui de dissuader les dessous-de-table.

*Het ontwerp van ordonnantie heeft een voordeel dat nog niet aan bod is gekomen: het maakt betalingen in het zwart om registratierechten te ontlopen minder interessant.*

<sup>1259</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Voor DéFI is een beleid dat erop is gericht mensen, ongeacht hun inkomen, aan een eigen woning te helpen, een van de prioriteiten van deze regering. Het voorliggende ontwerp van ordonnantie past perfect binnen zo'n beleid.

*De tekst creëert een nieuw recht voor de huurder, maar tegelijk wordt de eigenaar-verhuurder niet nodeloos gestraft, blijven andere kandidaat-kopers niet te lang in het ongewisse en wordt de verkooptermijn niet te zeer gerekt.*

*Er is flink gesleuteld aan de tekst, bijvoorbeeld wat het toepassingsgebied van de maatregel betreft. Die geldt immers alleen voor huurders die voor langere tijd in de woning willen blijven wonen en die er ook correct gedomicilieerd zijn.*

*Bepaalde types verkopen en bepaalde woningen zijn uitgesloten van het voorkeurrecht, zoals een verkoop tussen echtgenoten of feitelijk samenwonenden, of een verkoop van een opbrengsteigendom waarin verscheidene huurders in verschillende appartementen wonen.*

<sup>1261</sup> *Dankzij met name de amendementen van de heer De Wolf is de tekst er aanzienlijk op vooruitgegaan. Zo kunnen ook wie feitelijk samenwoont met de eigenaar-verhuurder en zijn*

Par le passé, et parfois encore actuellement, certaines personnes évitaient de payer les droits d'enregistrement grâce à de telles transactions. Soyons clairs, si le prix officiel proposé est trop bas, ce sera une véritable aubaine pour les locataires, et tant mieux !

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Comme je l'ai dit en commission, le groupe DéFI considère que la politique de soutien à l'accès à la propriété constitue l'une des grandes priorités de ce gouvernement.

Nous estimons essentiel d'aider les ménages qui le souhaitent à acquérir un logement en Région bruxelloise, et ce, quel que soit le niveau de leur revenu. C'est la raison pour laquelle nous nous réjouissons de la récente mesure adoptée en matière d'abattement des droits d'enregistrement, de l'octroi de crédits hypothécaires à taux réduit par le Fonds du logement, de la production de logements acquisitifs modérés par le même Fonds, ou encore des diverses techniques de démembrement du droit de propriété.

Ce projet d'ordonnance s'inscrit tout à fait dans la philosophie de l'acquisition facilitée à la propriété, singulièrement pour les locataires, et concrétise l'action 32 du plan d'urgence logement, en instaurant un droit de préférence au profit du locataire dont le logement est mis en vente.

Ce texte crée un nouveau droit dans le chef du preneur, tout en veillant à ne pas pénaliser de manière exagérée le propriétaire bailleur, à limiter les incertitudes pour les autres candidats acquéreurs et à ne pas trop allonger le processus de vente du logement.

Le texte a bien évolué par rapport à sa version initiale, tant en ce qui concerne le champ d'application du texte et du mécanisme du droit de préférence que sur la question des délais, qui sont stricts.

Pour ce qui concerne le champ d'application, il est utile de rappeler que ces dispositions s'adressent uniquement aux locataires qui entendent s'installer durablement dans le bien et qui y sont valablement domiciliés.

Le mécanisme du droit de préférence ne trouvera donc pas à s'appliquer, par exemple, pour les baux de courte durée ou les logements meublés. Il trouve à s'appliquer uniquement en cas de bail de neuf ans de résidence principale, et lorsque le preneur est domicilié dans les lieux.

Vous avez aussi entendu exclure certaines ventes et certains biens du champ d'application du dispositif du droit de préférence, notamment entre cohabitants légaux et entre parents et alliés au troisième degré. C'est le cas, entre autres, pour les ventes conclues entre époux, mais aussi entre cohabitants de fait, ou encore en cas de vente de la totalité d'un immeuble de rapport, à logements multiples, occupés par plusieurs locataires.

Le débat en commission a permis une amélioration du texte, singulièrement grâce aux amendements de M. De Wolf. Nous avons pu mettre sur un pied d'égalité le cohabitant de fait du propriétaire bailleur et les enfants de celui-ci dans la liste de

*of haar kinderen onvoorwaardelijk gebruikmaken van het voorkeurrecht.*

*Vergeleken bij de oorspronkelijke versie zijn de termijnen waarbinnen een huurder kan reageren, fors ingekort. Hij of zij heeft bijvoorbeeld dertig dagen om te beslissen om de woning te kopen, tegenover de twee maanden in het Noodplan voor huisvesting, geïnspireerd op de oorspronkelijke Franse regelgeving.*

*Eén groot nadeel is nog niet weggewerkt in de tekst: een potentiële koper die niet op de hoogte is van het voorkeurrecht ten gunste van de huurder, zit in een lastig parket, ook al handelde hij te goeder trouw en heeft hij persoonlijk niets verkeerd gedaan. Gelukkig kan hij wel volledig schadeloos worden gesteld en kan hij zelfs in beroep gaan tegen de verhuurder-verkoper of tegen de notaris, die zijn informatieplicht verzaakt heeft.*

<sup>1263</sup> *DéFI heeft bijgedragen tot de verbetering van deze tekst en zal die uiteraard steunen.*

*De heren Vanhengel en Verstraete wezen er al op dat we de maatregel regelmatig moeten evalueren. Er zijn immers twee valkuilen. Ten eerste zullen verhuurders misschien enkel nog kortlopende huurcontracten willen afsluiten, om het voorkeurrecht te ontlopen. Ten tweede zou het voorkeurrecht voor een verschuiving op de markt kunnen zorgen, waarbij potentiële kopers de verhuurde woningen die op de markt komen, links laten liggen en enkel nog geïnteresseerd zijn in leegstaande woningen, waardoor de prijs van die laatste kunstmatig wordt opgedreven.*

*(Applaus)*

personnes bénéficiant d'un droit inconditionnel à racheter le bien ; pour elles, le droit de préférence au profit du locataire ne s'appliquera pas. En miroir, à l'instar du conjoint légal et de ses enfants, le cohabitant de fait et ses enfants peuvent aussi actionner le droit de préférence.

Concernant les délais impartis aux locataires, le texte a considérablement évolué par rapport à sa mouture initiale, prévue dans l'action 32 du plan d'urgence logement et qui s'inspirait très largement de la législation en vigueur en France depuis 1989. Pour faire bref, dans l'Hexagone, le propriétaire désirent vendre son bien donne un préavis de six mois avant l'échéance du bail et le locataire bénéficie d'un délai de deux mois pour actionner son droit de préférence ; en cas de vente à quelqu'un d'autre pour un prix supérieur, il a encore droit à un mois supplémentaire. Ces délais ont considérablement été réduits, ce qui est une avancée importante. Dans notre projet, à partir de la notification de la vente, le preneur a 30 jours pour réagir. Si la vente est proposée à un tiers à un prix supérieur à celui annoncé, le preneur n'a que sept jours. Compte tenu de la brièveté de ces délais, un droit de préférence au bénéfice du locataire ne devrait avoir qu'un impact marginal sur la longueur du processus de vente, effaçant la crainte d'un trop long délai.

Ce texte ne présente qu'un inconvénient majeur : l'acquéreur qui, de bonne foi, ignorait l'existence de ce droit de préférence au bénéfice du locataire se retrouve dans une position inconfortable alors qu'il n'a personnellement commis aucune faute. Heureusement, il pourra être intégralement remboursé, voire se retourner contre le bailleur fautif ou tenter une action en responsabilité professionnelle contre le notaire qui aurait manqué à ses obligations.

Vous aurez compris que DéFI apportera son soutien au texte, après avoir contribué à son amélioration à toutes les étapes, au niveau du gouvernement comme lors de nos débats en commission.

Comme l'ont rappelé M. Vanhengel et M. Verstraete, il sera important d'évaluer régulièrement le dispositif dès lors que deux écueils ont été pointés par les personnes et organisations consultées tout au long du processus. D'une part, l'exclusion des baux de courte durée dans le champ du droit de préférence pourrait inciter les bailleurs à privilégier à l'avenir la conclusion de baux de courte durée pour éviter d'être sujets à ce droit de préférence. D'autre part, la mise en place du droit de préférence pourrait entraîner une réorientation artificielle de la demande sur le marché acquisitif, les candidats acquéreurs se détournant des logements mis en vente alors qu'ils sont loués pour privilégier les biens libres d'occupation, ce qui ferait augmenter artificiellement les prix de ceux-ci. Ce ne sont que des craintes, mais il sera important d'effectuer un suivi régulier du dispositif pour veiller à ses conséquences.

*(Applaudissements)*

<sup>1265</sup> **De heer Fouad Ahidar (Vooruit.brussels).**- Ik dank de heer Casier voor het uitstekende verslag.

Meer dan 60% van de Brusselaars huurt de woning waarin ze wonen. Dat is tweemaal zoveel als in Vlaanderen. Een woning kopen blijft voor de meeste Brusselaars een uitdaging. De groep mensen die in Brussel willen wonen, maar niet kunnen, wordt groter. Het aantal betaalbare woningen is schaars. Dat is erg jammer, want daardoor worden veel jongeren de stad uit geduwd.

Het ontwerp van staatssecretaris Ben Hamou moet kaderen in een brede waaier van maatregelen en de staatssecretaris is zich daarvan bewust. Daarom stelde ze ook het Noodplan voor huisvesting op en met dit ontwerp van ordonnantie komt ze tegemoet aan actie 32 van dat plan.

Vooruit.brussels steunt dit ontwerp dan ook voluit. Het stelt immers een menselijke aanpak voor en is gebaseerd op het principe dat woningen in de eerste plaats dienen om in te wonen en niet om winst te maken. Een woning betekent vaak ook meer dan louter een dak boven je hoofd. Het is je thuis, het is de plaats waar je je kinderen opvoedt en je je leven uitbouwt. Mijn fractie vindt het dan ook normaal dat bij de verkoop van een woning, de eigenaar eerst contact opneemt met de huurder om hem de kans te geven de woning aan te kopen als hij dat kan en wil. Het komt immers regelmatig voor dat een huurder niet eens op de hoogte is wanneer de woning die hij huurt, wordt verkocht. Dat leidt soms tot schrijnende situaties waarbij de huurder uiteindelijk op zoek moet naar een andere woning.

Met het voorkeurrecht krijgen huurders nu een extra hulpmiddel om eigenaar te worden. Dat is heel belangrijk voor hun sociale vooruitgang en biedt hun de zekerheid dat ze een dak boven het hoofd hebben. Bovendien kan het de verhuurder veel tijd en moeite besparen, want er zijn geen fotosessies en makelaarsbezoeken nodig.

Kortom, Vooruit.brussels is absoluut voorstander van de verdere bescherming van de huurders en vooral voor betaalbaar wonen. Met het voorkeurrecht wordt alvast een stap in de goede richting gezet en ik dank de staatssecretaris voor alle moeite.

*(Applaus)*

<sup>1267</sup> **De heer Christophe De Beukelaer (Les Engagés)** *(in het Frans).*- *We zijn niet tegen het principe van het voorkeurrecht. Dat is interessant voor zowel de verkoper als de huurder.*

*De toepassing van het voorkeurrecht vormt echter een probleem. Het mag het eigendomsrecht en de vrijheid van de eigenaar niet buitensporig inperken. Volgens ons is er een probleem met de termijn. Uw ontwerp van ordonnantie leidt tot een maandenlange vertraging in het verkoopproces. Ook Brupartners, eigenaren-vertegenwoordigers en notarissen wijzen daarop.*

*Het recht moet trouwens toepasbaar zijn. Hoewel de termijnen de vrijheid van de eigenaar volgens ons te sterk met de voeten*

**M. Fouad Ahidar (Vooruit.brussels)** *(en néerlandais).*- *L'achat d'un logement reste un défi pour la plupart des Bruxellois et les logements abordables sont rares. Dès lors, le groupe des personnes qui souhaitent vivre à Bruxelles, mais ne le peuvent pas, s'accroît.*

*Vooruit.brussel soutient donc pleinement ce projet d'ordonnance, qui répond à l'action 32 du plan d'urgence logement élaboré par la secrétaire d'État Ben Hamou.*

*En effet, il propose une approche humaine et se base sur le principe que le logement est avant tout un lieu de vie et non de profit, car vous y construisez votre vie. Il est donc normal que lors de la vente d'un bien immobilier, le propriétaire prenne d'abord contact avec le locataire pour lui donner une chance d'acheter le bien s'il en a la capacité et la volonté.*

*Avec le droit de préférence, les locataires disposeraient d'un outil supplémentaire pour accéder à la propriété. En outre, il ne serait plus nécessaire pour les propriétaires d'organiser des visites d'agents immobiliers.*

*En résumé, mon groupe est tout à fait favorable à une protection accrue des locataires, en particulier pour les logements abordables.*

*(Applaudissements)*

**M. Christophe De Beukelaer (Les Engagés).**- Nous ne sommes pas opposés au principe du droit de préférence. Il semble logique que lorsque vous vivez déjà depuis longtemps dans un logement en tant que locataire et qu'il est mis en vente, vous puissiez tenter d'y rester. Il est dans l'intérêt à la fois du locataire et du propriétaire d'éviter toute une série de démarches de vente. A priori, tout le monde devrait être preneur.

Cependant, le problème réside dans la mise en application. En effet, il ne faudrait pas que cette politique légitime entrave de manière démesurée le droit de propriété et la liberté du propriétaire. Or, nous pensons qu'un véritable problème se pose notamment sur la question des délais, à laquelle nous n'avons pas obtenu de réponses suffisantes en commission. En effet, votre

*treden, zijn ze te kort om huurders de kans te geven om zich van een krediet te verzekeren. In samenwerking met het Woningfonds had u dat beter kunnen aanpakken.*

*We hebben er meermaals op gewezen dat eigenaars huurcontracten van lange duur niet meer zullen voorstellen. Het is ook niet duidelijk wat het ontwerp naast informatieplicht verder oplevert.*

*Hebt u gedetailleerde gegevens over de discriminatie van jarenlange huurders die bij de verkoop worden uitgesloten?*

*Het voorkeurrecht zou snel toepasbaar moeten zijn en mag de eigenaar niet hinderen. Aangezien het ontwerp van ordonnantie niet aan die criteria beantwoordt, zullen we ertegen stemmen.*

projet d'ordonnance bloque un propriétaire pendant des mois dans son processus de vente. D'ailleurs, la levée de boucliers de Brupartners, des syndicats de propriétaires et des notaires, entre autres, y font largement référence.

Par ailleurs, ce droit doit être effectif. En commission, nous avons par exemple plaidé pour une articulation avec le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, alors que ces délais bloquent le propriétaire, et entravent donc trop fortement à nos yeux sa liberté, ils sont également pour partie trop courts pour donner au locataire une chance d'obtenir le crédit lié à ce genre d'achat.

Il s'agit donc d'une situation où toutes les parties sont perdantes, et nous estimons que vous auriez pu concevoir un dispositif plus ingénieux, en collaboration avec le Fonds du logement, pour rendre ce droit de préférence réellement effectif pour le locataire.

Nous avons également évoqué à plusieurs reprises le risque d'un effet pervers, à savoir que des propriétaires ne proposent plus de baux de longue durée pour éviter ces écueils. Quand on le regarde de près, on ne voit pas bien l'avantage que ce système octroie vis-à-vis d'une obligation d'information, par exemple, puisqu'il paraît assez logique que les deux se rencontrent et tentent d'effectuer la transaction, dès lors qu'elle arrange chaque partie.

Pouvez-vous nous fournir des informations plus précises, des statistiques sur ces discriminations visant les personnes qui vivent depuis longtemps dans un appartement, et que l'on tente d'écarter du processus de vente ?

En résumé, si un droit de préférence peut être justifié et souhaitable, il doit être rapide, ne pas bloquer le propriétaire, être effectif pour le locataire et éviter les effets pervers. Or, le projet d'ordonnance à l'examen ne me semble pas répondre à ces objectifs. En l'absence de nouveaux éléments, nous voterons contre ce texte.

**Mme Bianca Debaets (cd&v)** (en néerlandais).- *Nous savons tous qu'il est difficile de trouver un logement abordable à Bruxelles. Ce projet d'ordonnance ne s'attaque pas à la racine du problème. Et plusieurs d'entre nous avons signalé en commission qu'il porte atteinte au droit de propriété.*

*Je déplore le rejet de la demande d'auditionner le secteur, formulée par M. De Wolf, qui aurait permis de récolter de précieuses informations.*

*Je m'interroge, M. le Président, sur l'intérêt de rédiger un projet à ce point inconsidéré. Le PS se sent-il menacé par le PTB ? Je ne comprends pas davantage le soutien apporté par DéFi et l'Open Vld.*

*Je ne soutiendrai pas ce texte, car l'ordonnance ne contribue pas à augmenter le nombre de logements abordables et de qualité, et risque même de dissuader les investisseurs issus des trois Régions.*

<sup>1271</sup> **Mevrouw Bianca Debaets (cd&v)**.- Aangezien het debat uitvoerig werd gevoerd in de commissie voor Huisvesting, zal ik het kort houden en niet alles nog eens herhalen.

Allicht is iedereen in dit halfroond het erover eens hoe moeilijk jonge en minder jonge Brusselaars het hebben om een betaalbare woning te vinden. Mijn partij is altijd bereid om mee oplossingen uit te werken om de kern van het probleem aan te pakken.

Jammer genoeg zorgt het voorliggende ontwerp van ordonnantie niet voor een dergelijke oplossing. Niet alleen ikzelf, maar ook verscheidene collega's onderstreepten in de commissie dat het eigendomsrecht met dit ontwerp onderuitgehaald wordt.

Ik sloot me trouwens aan bij de vraag van collega De Wolf om hoorzittingen te organiseren. Dat die vraag van tafel werd geveegd, vind ik niet alleen jammer maar ook onbegrijpelijk. Op die manier hadden we immers een waardevolle bijdrage van de sector kunnen krijgen.

Mijnheer de voorzitter, ik vraag me af waarom dergelijke ondoordachte ontwerpen worden opgesteld. Is dat omdat de PS de hete adem van de PTB in zijn nek voelt? Electoraal gezien kan dat een verklaring bieden. Dat echter ook partijen als DéFI en Open Vld het ontwerp steunen, vind ik totaal onbegrijpelijk.

Net zoals vele anderen zal ik deze tekst dan ook niet steunen, omdat hij niet zorgt voor een daadwerkelijke aanpak van het probleem. Deze ordonnantie zal er niet toe bijdragen dat er meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de markt komen. Erger nog, potentiële investeerders uit Vlaanderen en Wallonië, maar ook uit Brussel, zullen door de nieuwe wetgeving worden afgeschrikt.

<sup>1273</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ook ik zal het kort houden. Het verslag van de commissie is duidelijk, op enkele kleine technische veranderingen na.

We zijn het eens met het principe, maar de praktische toepassing roept vragen op. In eerste instantie vermeldde het ontwerp alleen gehuwden en wettelijk samenwonenden. Feitelijk samenwonenden werden over het hoofd gezien. Dat is intussen rechtgezet.

Een fundamentele vraag heeft betrekking op de toepassing van het voorkeurrecht. Zullen huurders hun voorkeurrecht kunnen uitoefenen als de huizenprijzen hoog blijven? Er dreigt ook een sterke toename van het aantal kortetermijncontracten om het voorkeurrecht te omzeilen.

Wat wel klopt, is de redenering dat de overheid zelf het goede voorbeeld zou kunnen geven met openbare woningen waar ze in grotere mate vat op heeft. Denk maar aan de 5.000 leegstaande sociale woningen of aan de 50.000 Brusselaars op de wachtlijst voor woningen die maar niet worden gebouwd of gerenoveerd. De overheid zou citydev.brussels kunnen opdragen om bodem en bakstenen volgens het principe van community land trust op te splitsen en daardoor middelgrote woningen op termijn duurzaam betaalbaar te maken. Ze zou de huurprijzen, de wachtlijsten en het beheer van openbare woningen kunnen stroomlijnen, al is daar met een socialere invulling een stap in de goede richting gezet. Toch is er nog geen sprake van een duidelijk beleid.

Er zijn dus nog uitdagingen genoeg in de openbare sector. De regering moet dat onder ogen zien en moet niet alleen de privémarkt willen reglementeren. Dat neemt niet weg dat we ook op de privémarkt andere prioriteiten kunnen leggen. Veel te veel mensen wonen in een ongezonde woning of zelfs in een krot. Daar zouden we wat aan kunnen doen met een verhuurvergunning, maar ook die blijft uit.

<sup>1275</sup> Wat de prijsomkadering betreft, is er eindelijk de paritaire huurcommissie, maar die bestaat voorlopig enkel op papier. In feite is ze er dus nog niet. De omkadering zou ook kunnen gebeuren via het systeem van geconventioneerde woningen, waar het nog altijd wachten is op de wetgeving, of via fiscale

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Nous sommes d'accord avec le principe, mais son application soulève des questions. Les locataires pourront-ils exercer leur droit de préférence si les prix de l'immobilier restent élevés ? Il risque aussi d'y avoir une augmentation des contrats de courte durée pour contourner ce droit.*

*Le gouvernement pourrait montrer l'exemple avec les logements sociaux, dont 5.000 sont vides. Il pourrait charger citydev.brussels d'appliquer le principe du community land trust pour rendre les logements de taille moyenne abordables à terme. Il pourrait rationaliser les loyers, les listes d'attente et la gestion des logements sociaux. Le gouvernement ne doit pas se contenter de réglementer le marché privé.*

*Il y aurait aussi moyen d'agir autrement sur le marché privé, notamment au moyen de permis de location pour lutter contre les trop nombreux logements insalubres.*

*Concernant l'encadrement des prix, la commission paritaire locative n'existe malheureusement encore que sur papier. Par ailleurs, nous attendons toujours un encadrement légal pour des logements conventionnés ou des incitants fiscaux sur les loyers.*



stimulansen betreffende de huurprijzen, maar ook daar zit geen schot in de zaak.

Toch deel ik niet de mening dat de vrije markt alles zal oplossen en dat we dus niet hoeven te reguleren, want dat alles wel opgelost raakt met minder regulering. Integendeel. De Brusselse Burgerassemblee zal dit ontwerp van ordonnantie steunen. Wij vinden het immers een goed idee om huurders een voorkeurrecht te geven, maar net als vele anderen zullen we aandachtig in de gaten houden hoe het toegepast wordt en of het ook resultaat oplevert. Daar hebben we namelijk onze twijfels bij.

<sup>1277</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Brusselaars hebben het steeds moeilijker om een woning te kopen. De prijzen en inrestvoeten stijgen, terwijl de koopkracht daalt. Deze ordonnantie moet huurders helpen om de woning waarin ze wonen, te kunnen kopen. Natuurlijk zal die maatregel niet alles oplossen, maar we moeten doen wat we kunnen.*

*Het voorkeurrecht zal van toepassing zijn op alle woningen met een huurcontract van lange duur en waar de woning fungeert als hoofdverblijfplaats. Dat geldt niet alleen voor de huurder, maar ook voor zijn of haar huwelijkspartner, wettelijk samenwonende partner en kinderen. Die laatste twee categorieën werden inderdaad toegevoegd via een amendement.*

*Als een huurder na afloop van een huurcontract van korte duur in de woning blijft, zonder verzet van de eigenaar, wordt het huurcontract er een van lange duur. Ook in dat geval is het voorkeurrecht van toepassing.*

*L'assemblée citoyenne bruxelloise soutiendra ce projet d'ordonnance, mais restera attentive à son application et à ses résultats.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- C'est avec beaucoup de plaisir que je vous retrouve, en cette rentrée parlementaire, avec un projet d'ordonnance visant à instaurer un droit de préférence pour les locataires. Nous avons effectivement débattu longuement de ce texte en commission et je suis fière des débats constructifs que nous avons eus. Je tiens d'ailleurs à vous remercier, toutes et tous, pour ces échanges.

Le projet aujourd'hui soumis en séance plénière est important. Il vise à instituer un droit de préférence au profit des locataires en cas de vente du bien qu'ils louent. Comme vous le savez, il est de plus en plus difficile, pour de nombreux Bruxellois, de devenir propriétaire. Entre les prix des biens immobiliers qui ne cessent d'augmenter et le pouvoir d'achat des Bruxellois qui ne cesse de diminuer, le contexte socioéconomique n'est pas favorable aux personnes, en particulier les jeunes, qui souhaitent accéder à la propriété. L'augmentation des taux de crédit hypothécaire vient encore renforcer ce constat.

L'objet du présent projet d'ordonnance vise précisément à soutenir l'acquisition par les locataires du logement qu'ils occupent. Non, Monsieur Vanden Borre, je n'ai pas dit que le droit de préférence allait tout résoudre. Il s'agit évidemment d'un levier parmi tant d'autres, qui vise à faciliter le droit d'acquisition. Vous conviendrez avec moi que la complexité du marché actuel nous impose de mettre en œuvre tous les mécanismes permettant de faciliter l'accès à la propriété.

Pour en revenir au droit de préférence, celle-ci s'applique à tous les logements pour lesquels il y a une volonté du locataire de s'établir sur le long terme. Autrement dit, il s'agit de tous les logements faisant l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée, lorsque le locataire y est domicilié. Bénéficiaire du droit de préférence le ou les preneurs de bail, ainsi que le conjoint, le cohabitant légal et leurs enfants domiciliés dans le bien.

Comme l'a rappelé M. De Wolf, un amendement a été voté en commission afin d'élargir le droit de préférence au cohabitant de fait et aux enfants de ce dernier domiciliés dans les lieux. Je me réjouis de cet amendement. Il est en effet souhaitable de traiter de manière identique le cohabitant légal et le cohabitant de fait.

Comme évoqué par M. Verstraete et Mme Maison, je tiens encore à préciser que lorsque le locataire d'un bail de courte durée est demeuré dans les lieux à l'échéance du terme, sans opposition

1279 *Het is niet de bedoeling om huurders en verhuurders tegen elkaar op te zetten. Integendeel, een dergelijke verkoop is voor beide partijen interessant: de verhuurder wint tijd en de huurder wordt eigenaar van de woning waarin hij al woont.*

*De eigenaar behoudt trouwens de vrijheid om het goed al dan niet te verkopen en om de prijs te bepalen. Alleen de koper kan hij niet vrij kiezen, maar dat is een evenredige maatregel als het erom gaat het recht op huisvesting te vrijwaren.*

*De procedure is erg eenvoudig: de verhuurder moet de huurder per aangetekende brief informeren over zijn intentie om te verkopen. De huurder heeft dan dertig dagen om te beslissen of hij het goed wil kopen. Als hij beslist dat niet te doen en een andere kandidaat vervolgens een bod doet tegen een lagere prijs, heeft de huurder opnieuw zeven dagen om te beslissen of hij het goed wil kopen.*

*Uiteraard zal de regering de maatregel tijdig evalueren.*

*(Applaus bij de meerderheid)*

du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans. Le droit de préférence s'appliquera aussi dans ce cas.

Il me paraît aussi important de rappeler que ce mécanisme n'est pas là pour opposer le propriétaire et le locataire, mais au contraire pour fédérer les acteurs en présence. Tant le bailleur que l'occupant ont intérêt à ce que la vente ait lieu : le bailleur qui gagnera du temps et de l'argent dans la recherche d'un acquéreur, et le locataire qui acquerra le logement dans lequel il a longuement vécu.

Comme l'a dit Mme Genot, je suis également d'avis que ce nouveau mécanisme permettra de participer à la lutte contre le phénomène des enveloppes.

Le droit de préférence n'est rien d'autre qu'un droit de priorité encadré. Si l'institution du droit de préférence peut porter atteinte au droit de propriété, le propriétaire reste libre de vendre ou pas et de fixer son prix. Ce cadre limite uniquement sa liberté quant au choix de l'acquéreur. Toutefois, cette atteinte est proportionnée et l'équilibre entre le droit au logement du preneur et le droit de propriété du bailleur est assuré. En effet, les mesures proposées n'entraînent aucune privation du bien ou des loyers, mais visent seulement à garantir un accès à la propriété en priorité au preneur du logement, de la même manière que pour les baux à ferme.

Le gouvernement a été très attentif à ne pas alourdir la procédure de la vente. Concrètement, le propriétaire bailleur qui souhaite mettre son bien en vente doit notifier, par courrier recommandé avec accusé de réception, au locataire, son intention de vendre le bien ainsi que le droit de préférence dont le locataire et les membres de son ménage disposent.

L'intérêt de la mesure est triple. Premièrement, le propriétaire consulte le locataire lorsqu'il met le bien en vente. Deuxièmement, le locataire bénéficie d'un premier délai de trente jours pour évaluer sa capacité à acheter le bien. Troisièmement, le locataire dispose alors d'un nouveau délai de sept jours pour se prononcer sur une offre plus avantageuse pour lui. Étant donné que ce marché de vente est très tendu, que les transactions se font très rapidement et que le locataire a donc très peu de temps pour se positionner face à d'autres candidats acquéreurs, l'intérêt de la mesure est bien réel.

Je conclurai en rappelant que l'acquisition d'un premier logement par les Bruxellois est un objectif du gouvernement. Il est primordial de soutenir tous les locataires dans l'achat du logement qu'ils occupent et dans lequel ils ont investi parfois pendant de nombreuses années. L'effectivité de ce mécanisme devra, bien entendu, être évaluée et faire l'objet d'un suivi. L'accès à la propriété de son logement est un accès au choix et à la liberté, que je souhaite possible pour toutes et tous.

*(Applaudissements sur les bancs de la majorité)*

**REGELING DER WERKZAAMHEDEN**

**ORDRE DES TRAVAUX**

<sup>1283</sup> **De voorzitter.**- Er is mij meegedeeld dat de twee ingediende amendementen zijn ingetrokken en vervangen door een amendement waarin de inhoud van beide is opgenomen. Om onze werkzaamheden te vergemakkelijken en overeenkomstig het reglement, stel ik voor dat we de algemene bespreking nu sluiten.

Ik stel voor dat we de artikelsgewijze bespreking morgen hervatten, na de plenaire vergadering van de VVGGC en voor de actualiteitsvragen.

U ontvangt binnenkort de vertaling van het nieuwe amendement.

*(Instemming)*

<sup>1283</sup> **De voorzitter.**- De algemene bespreking is gesloten.

<sup>1287</sup> **MONDELINGE VRAGEN**

<sup>1287</sup> **De voorzitter.**- Aangezien de mondelinge vragen ingeschreven op de agenda een schriftelijk antwoord hebben ontvangen, worden ze van de agenda afgevoerd.

<sup>1289</sup> De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement is gesloten.

Volgende plenaire vergadering morgen op dinsdag 19 september om 10.45 uur.

*- De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt gesloten om 11.13 uur.*

**M. le président.**- J'ai été informé du fait que les deux amendements déposés étaient retirés et remplacés par un amendement unique qui intégrera leurs contenus. Par facilité pour nos travaux et conformément au Règlement, je vous propose de clôturer la discussion générale.

Je propose que nous reprenions la discussion des articles demain, après la séance plénière de l'ARCCC et avant les questions d'actualité.

La traduction du nouvel amendement vous sera communiquée sous peu.

*(Assentiment)*

**M. le président.**- La discussion générale est close.

**QUESTIONS ORALES**

**M. le président.**- Étant donné que les questions orales inscrites à l'ordre du jour ont reçu réponse écrite, elles sont dès lors retirées de l'ordre du jour.

La séance est close.

Prochaine séance plénière mardi 19 septembre à 10h45.

*- La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est levée à 11h13.*

## BIJLAGEN - ANNEXES

1. [Verontschuldigen - Excusés](#)
2. [Mededelingen - Communications](#)
3. [Grondwettelijk Hof - Cour Constitutionnelle](#)
4. [Wijziging in de samenstelling van een commissie - Modification de la composition d'une commission](#)
5. [Aanwezigheden in de commissies - Présences en commission](#)