

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

29 JUNI 2006

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance  
du 12 décembre 1991  
créant des fonds budgétaires**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Finances, du Budget,  
de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et  
des Affaires générales

par Mmes Anne-Sylvie MOUZON (F) et  
Marie-Paule QUIX (N)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mmes Julie Fiszman, Anne-Sylvie Mouzon, MM.  
Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Didier Gosuin,  
Jacques Simonet, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doukeridis,  
Frederic Erens, Walter Vandenbossche, Mme Marie-Paule Quix.

*Membre suppléant* : M. Rachid Madrane.

*Autre membre* : Mme Nadia El Yousfi.

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-286/1 – 2005/2006 : Projet d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2005-2006

29 JUNI 2006

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende wijziging van de ordonnantie  
van 12 december 1991  
houdende oprichting van begrotingsfondsen**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën, Begroting,  
Openbaar Ambt,  
Externe Betrekkingen en  
Algemene Zaken

door mevr. Anne-Sylvie MOUZON (F) en  
mevr. Marie-Paule QUIX (N)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : Mevr. Julie Fiszman, mevr. Anne-Sylvie Mouzon, de  
heren Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Didier Gosuin,  
Jacques Simonet, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doukeridis,  
Frederic Erens, Walter Vandenbossche, mevr. Marie-Paule Quix.

*Plaatsvervanger* : De heer Rachid Madrane.

*Ander lid* : Mevr. Nadia El Yousfi.

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-286/1 – 2005/2006 : Ontwerp van ordonnantie.



## I. Exposé de la secrétaire d'Etat Mme Françoise Dupuis

La secrétaire d'Etat rappelle que lorsqu'elle est arrivée à la tête du secteur du logement bruxellois, elle a hérité d'une très belle et très complète législation, à savoir le Code bruxellois du Logement. Entre autres choses, le Code du Logement prévoit la prise en gestion publique d'immeubles inoccupés par des pouvoirs publics. Or, depuis sa création et malgré une procédure complète et détaillée dans l'arrêt d'exécution du 19 février 2004, le droit de gestion publique n'a pas encore été activé par un opérateur immobilier public.

A l'analyse, la première raison qui explique cette non-participation a été le recours introduit contre les articles du Code du Logement relatifs au droit de gestion publique par le Syndicat National des Propriétaires et différents particuliers auprès de la Cour d'arbitrage. La Région ayant obtenu gain de cause au mois d'avril 2005, l'insécurité juridique engendrée par ce recours, a donc pu être levée. Cet arrêt de la Cour d'arbitrage consacre naturellement l'intérêt général dans la question du logement.

Une seconde raison est le besoin de moyens suffisants pour remettre les biens considérés en location. En effet, la rénovation des logements pris en gestion implique une capacité de pré-financement parfois importante. Peu de communes, de CPAS, ou de SISP à Bruxelles disposent de ces moyens, d'autant plus que pour que l'opération soit réalisable, l'investissement doit être rentabilisé en 9 ans maximum (durée maximale de la gestion publique prévue dans le Code du Logement). Le système ne peut s'équilibrer que si l'on fait certains investissements de rénovation ou de rafraîchissement au départ.

La déclaration de politique régionale prévoit que « les moyens nécessaires seront consacrés à l'application progressive du Code du Logement et de ses différents dispositifs (normes de salubrité, droit de gestion publique,...). Une évaluation rapide et permanente après son entrée en vigueur permettra éventuellement de recentrer les moyens mis à sa disposition, ... ».

Le Gouvernement a donc décidé, lors de l'élaboration du budget 2006, de prévoir la création d'un Fonds budgétaire destiné à permettre le pré-financement, par les opérateurs publics, des futures prises en gestion publique. La secrétaire d'Etat songe ici en particulier aux communes qui sont confrontées à ce problème. C'est la concrétisation de cette décision qui est présentée aujourd'hui.

Le choix de la création d'un fonds budgétaire est justifié par la volonté d'établir une relation claire entre les rem-

## I. Uiteenzetting van Staatssecretaris Françoise Dupuis

De Staatssecretaris herinnert eraan dat zij bij haar functietreding als hoofd van de Brusselse huisvestingssector wel een zeer mooie en complete wetgeving, met name de Brusselse Huisvestingscode erfde. De huisvestingscode voorziet onder meer in de uitoefening van het openbaar beheersrecht door de overheid van leegstaande gebouwen. Nochtans werd het openbaar beheersrecht sinds de invoering en ondanks een complete en gedetailleerde procedure in het besluit van 19 februari 2004, nog steeds niet geactiveerd door een openbare vastgoedmaatschappij.

Een eerste reden waarom geen gebruik wordt gemaakt van het openbaar beheersrecht ligt bij het beroep dat het Algemeen Eigenaarssyndicaat en een aantal particulieren bij het Arbitragehof ingediend hebben tegen de artikelen van de Huisvestingscode die betrekking hebben op het openbaar beheersrecht. Het Gewest heeft in april 2005 hieromtrent gelijk gekregen, waardoor de juridische onzekerheid die het beroep teweegbracht uit de wereld is geholpen. Dit arrest van het Arbitragehof bevestigt natuurlijk het algemeen belang in de kwestie van de huisvesting.

Een tweede reden is de nood aan middelen om de woningen waarop het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend opnieuw te huur te stellen. De renovatie van deze woningen vergt inderdaad soms een aanzienlijk prefinancieringsvermogen. Maar weinig gemeenten, OCMW's, OVM's, ... beschikken in Brussel over de nodige middelen, te meer daar, opdat de operatie uitvoerbaar zou zijn, de investering op maximaal 9 jaar tijd rendabel moet worden gemaakt (maximale duur van het openbaar beheer voorzien in de Huisvestingscode). Het systeem vindt pas een evenwicht als men in het begin bepaalde renovatie- of opfringswerken doet.

De gewestelijke beleidsverklaring voorziet dat « de vereiste middelen zullen worden besteed aan de geleidelijke toepassing van de huisvestingscode en de regels waarin deze voorziet (gezondheidsnormen, openbaar beheersrecht,...). Aan de hand van een snelle en permanente evaluatie na de inwerkingtreding ervan kunnen eventueel de middelen herschikt worden die hiervoor werden vrijgemaakt en eventueel bepaalde normen aangepast,... ».

De Regering besloot dus tijdens de begrotingsopstelling 2006 over te gaan tot de oprichting van een Begrotingsfonds voor de prefinanciering van de toekomstige uitoefening van het openbaar beheersrecht door de openbare vastgoedmaatschappijen. De staatssecretaris denkt in het bijzonder aan de gemeenten die met dit probleem te maken hebben. Vandaag wordt u de concretisering van deze beslissing voorgesteld.

Met de oprichting van een begrotingsfonds wil men een duidelijk verband creëren tussen de terugbetalingen van de

boursements des prêts octroyés aux opérateurs immobiliers publics et le financement de nouveaux prêts à ceux-ci. La secrétaire d'Etat rappelle que 1 million d'euros sont d'ores et déjà inscrits au budget général des dépenses 2006 pour alimenter une première fois ce fonds mais que, par la suite, tous les remboursements effectués par les opérateurs immobiliers publics serviront à alimenter le fonds. A défaut, il s'agirait d'une subvention indirecte aux dix opérateurs publics, ce qui n'est pas l'objectif de la prise en gestion publique.

Le projet soumis prévoit que les moyens de ce fonds sont affectés à des aides, sous forme de prêts remboursables. Il a été décidé que ce prêt se fera sans intérêt et que le remboursement pourra être échelonné sur l'ensemble de la période de prise en gestion, soit sur une durée maximale de 9 ans.

Ce fonds s'adresse à tous les opérateurs immobiliers publics tel que prévu dans le Code bruxellois du Logement, à savoir : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la SLRB, les SISP et le Fonds du Logement. La Régie foncière régionale pourra aussi mettre en oeuvre le droit de gestion mais elle ne pourra bénéficier du fonds. En effet, la Régie ne possède pas d'existence juridique propre, son budget fait partie intégrante du budget de la Région. Or, la règle budgétaire prévoit qu'aucun fonds ne peut alimenter le Budget général des Dépenses de la Région, d'où l'impossibilité citée.

Ces prêts sont accordés afin de couvrir les frais d'exécution des travaux de rénovation ou de rafraîchissement de logements faisant l'objet d'une prise en gestion. Le Gouvernement déterminera le montant maximum autorisé pour les travaux de rénovation compte tenu du calcul du loyer et de la nécessité de planifier un remboursement sur 9 ans.

Enfin, il est prévu que le pourcentage d'intervention peut varier en fonction de la situation géographique du logement. Le Gouvernement a considéré que tous les opérateurs publics ne sont pas aussi égaux devant les préfinancements, d'où la possibilité de variation dans le pourcentage d'intervention.

Cette législation répond, à une des préoccupations majeures des pouvoirs locaux qui désirent lutter contre les logements inoccupés mais qui ne peuvent se lancer dans une telle initiative sans disposer de garanties financières suffisantes. Le droit de gestion publique est un instrument d'intervention douce. L'intervention n'est ni musclée, ni massive, ni dangereuse. Cela demande de se cibler sur des biens inoccupés qui ne sont pas des chancres. Il ne s'agit clairement pas d'un instrument de lutte contre les chancres. Sans surestimer leur nombre, à Bruxelles on dénombre suffisamment d'immeubles inoccupés susceptibles d'être exploités moyennant des coûts de rénovation pas trop impor-

aan de openbare vastgoedmaatschappijen toegekende leningen en de financiering van nieuwe leningen die hen worden toegekend. De staatssecretaris herinnert eraan dat reeds ruim 1 miljoen euro werd ingeschreven op de algemene uitgavenbegroting 2006 het fonds een eerste keer te spijzen. Anders zou het gaan om een indirecte subsidie aan de tien openbare operatoren, wat niet het doel is van het openbare beheer.

Het ontwerp dat voorligt, voorziet erin dat de middelen van het fonds aangewend zullen worden voor financiële tegemoetkomingen in de vorm van terugbetaalbare leningen. Er werd besloten dat de leningen renteloos zullen zijn en dat de terugbetaling gespreid zal kunnen worden over de volledige duur dat het goed in beheer genomen wordt, met andere woorden over een periode van maximaal 9 jaar.

Het fonds richt zich tot alle openbare vastgoedbeheerders zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode, met name : de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentebedrijven, de BGHM, de OVM's en het Woningfonds. Er dient te worden opgemerkt dat ook de Gewestelijke Grondregie het openbaar beheersrecht zal kunnen uitoefenen, maar dat zij geen beroep zal kunnen doen op het fonds. De Regie is immers geen afzonderlijke juridische entiteit. Haar budget maakt integraal deel uit van de Gewestbegroting. De budgettaire voorschriften stellen evenwel dat geen enkel fonds de Algemene Uitgavenbegroting van het Gewest mag spijzen, vanwaar de onmogelijkheid die vermeld werd.

De leningen worden toegekend om de kosten te dekken voor de uitvoering van de renovatie- en verfrissingswerken van de woningen die het voorwerp uitmaken van een openbaar beheersrecht. De Regering bepaalt het toegelaten maximumbedrag voor de renovatiewerken, rekening houdend met de berekening van de huurprijs en de noodzaak een terugbetaling over 9 jaar te plannen.

Tot slot wordt erin voorzien dat het tegemoetkomingspercentage kan variëren naargelang van de geografische ligging van de woning. De regering meende dat alle openbare operatoren niet allemaal gelijk zijn voor de prefinanciering, vandaar de mogelijkheid van variatie in het interventiepercentage.

Deze wetgeving komt tegemoet aan één van de hoofdbekommernissen van de plaatselijke besturen die de strijd tegen de leegstand willen aanvatten, maar die een dergelijke uitdaging niet kunnen aangaan zonder over de nodige financiële garanties te beschikken. Het openbaarbeheersrecht is een zacht interventie-instrument. De interventie is niet gespierd, massaal of gevaarlijk. Men richt zich op leegstaande gebouwen die geen kankers zijn. Het gaat duidelijk niet om een instrument in de strijd tegen de kankers. Men mag hun aantal natuurlijk niet overschatten, maar in Brussel zijn er genoeg leegstaande gebouwen die geëxploiteerd kunnen worden met beperkte renovatiekosten.

tants pour répondre à la demande. Le Gouvernement aura fait oeuvre utile en remettant de cette manière plusieurs centaines de logements dans le circuit. Il était nécessaire de permettre principalement aux communes, les premiers acteurs intéressés, de pouvoir activer le mécanisme de pré-financement.

Le texte a été soumis à l'avis du Conseil consultatif du Logement qui a remis un avis favorable moyennant quelques remarques comme le fait d'ajouter dans l'ordonnance que les prêts étaient sans intérêt ou de se référer à l'article du Code du Logement plutôt que de parler d'immeubles abandonnés. Par ailleurs, le Gouvernement a tenu à ce que les recettes du fonds soient clairement définies et fixées par l'ordonnance.

Il a été tenu compte de l'avis du Conseil d'Etat. La motivation de la création d'un fonds a été complétée. Il avait été dit que la nature des recettes était trop imprécise. Il a également été tenu compte de cette remarque. Par ailleurs, quelques éléments de forme ont été améliorés. Le texte a donc passé assez facilement les différentes étapes de consultation.

## II. Discussion générale

M. Olivier de Clippele rappelle que le projet d'ordonnance met en oeuvre le droit de gestion, approuvé sous la prééminence législature. Le débat a donc eu lieu.

L'arrêt de la Cour d'arbitrage n'a pas donné entièrement raison à l'exercice du droit de gestion publique. La Cour a demandé que l'exercice de ce droit de gestion soit subordonné aux critères de l'intérêt public.

Dans la pratique, l'IBDE transmettra la liste des compteurs d'eau dont la consommation n'excède pas les 5 m<sup>3</sup>. Ceci permettra d'établir une liste des immeubles présumés inoccupés depuis plus d'un an. Les opérateurs publics pourront choisir l'immeuble qui leur convient pour exercer le droit de gestion publique. Le fonds proposé dans le projet d'ordonnance leur permettra de financer les travaux liés à l'exercice de ce droit de gestion publique.

Comment ces immeubles seront-ils choisis ? Cette question a été présentée devant la Cour des Droits de l'Homme qui, dans une jurisprudence assez constante, a établi que pour justifier une telle entorse au droit de propriété (reconnu comme Droit de l'Homme), il faut démontrer le pourquoi de son choix. Quelle donc sera la pratique du droit de gestion publique, tout en tenant compte de la jurisprudence concernant la discrimination ?

Daarmee kan aan de vraag tegemoetgekomen worden. De Regering zal goed werk geleverd hebben als zij op die manier enkele honderden woningen op de markt brengt. Het was noodzakelijk om vooral de gemeenten, de eerste betrokken partners, in staat te stellen het prefinancieringsmechanisme te activeren.

De tekst is voor advies voorgelegd aan de adviesraad voor de Huisvesting die een gunstig advies uitgebracht heeft met enkele opmerkingen zoals de vermelding in de ordonnantie dat de leningen renteloos zijn of de verwijzing naar het artikel van de Huisvestingscode, eerder dan het te hebben over leegstaande gebouwen. De Regering stond er overigens op dat de inkomsten van het fonds duidelijk omschreven en bepaald werden in de ordonnantie.

Er is rekening gehouden met het advies van de Raad van State. Zo werd de motivering voor het oprichten van een fonds verder uitgewerkt. Er was geopperd dat de herkomst van de inkomsten te vaag bleef. Ook met deze opmerking werd rekening gehouden. Voorts werden verbeteringen aan een aantal vormelijke elementen aangebracht. De tekst heeft dus de verschillende adviesstadia al bij al makkelijk doorlopen.

## II. Algemene bepreking

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat het ontwerp van ordonnantie het beheersrecht uitvoert, dat tijdens de vorige zittingsperiode goedgekeurd is. Het debat heeft dus plaats gevonden.

Het arrest van het Arbitragehof heeft beperkingen opgelegd aan de uitoefening van het openbaar beheersrecht. Het Hof heeft gevraagd dat de uitoefening van dit beheersrecht onderworpen zou worden aan de criteria van openbaar belang.

In de praktijk zal de BIWD de lijst van de watertellers bezorgen waarvan het verbruik niet meer dan 5 m<sup>3</sup> is. Op die manier kan een lijst opgemaakt worden van de gebouwen die verondersteld worden langer dan een jaar leeg te staan. De openbare operatoren kunnen het gebouw kiezen dat voor hen het meest geschikt is om het openbaar beheersrecht uit te oefenen. Het in het ontwerp van ordonnantie voorgestelde fonds zal het hen mogelijk maken om de werken te financieren voor de uitvoering van dit openbaar beheersrecht.

Hoe zullen deze gebouwen gekozen worden ? Deze vraag is voorgelegd aan het Hof voor de Rechten van de Mens dat een constante jurisprudentie heeft en dat heeft bepaald dat de reden van een dergelijke keuze aangetoond moet worden om in dergelijke mate aan het recht van eigendom te raken (erkend als Recht van de Mens). Hoe zal het openbaar beheersrecht dus uitgeoefend worden in de praktijk, rekening houdend met de jurisprudentie betreffende de discriminatie ?

Le groupe MR est favorable à ce que les chancres soient taxés. Or, la mesure proposée touchera les immeubles en meilleur état et ceci afin de ne pas devoir faire trop de travaux. Les propriétaires les moins défaillants sont alors les premiers visés. La mesure entraîne une perte de jouissance sur une période de 9 ans, moyennant un loyer assez bas dont on peut soustraire un amortissement des travaux effectués (par exemple repeindre le bien).

Un pourcentage d'intervention en fonction de la situation géographique du logement est prévu. Une commune peut exercer son droit sur un immeuble situé dans une autre commune. Ce pourcentage d'intervention semble vouloir encourager le *crossing* géographique. Quelle en est la raison ?

La loi Onkelinx <sup>(1)</sup> prévoit depuis 10 ans ce droit de gestion publique. Cette loi a été appliquée une seule fois, qui d'ailleurs a été annulée en appel devant le Tribunal de Première Instance au motif qu'il faut commencer par exercer ce droit sur les immeubles qui appartiennent à l'Etat. Pourquoi viser par la mesure proposée les biens privés ? La secrétaire d'Etat a indiqué qu'elle ne visait pas les chancres. Pourquoi ?

En conclusion, M. de Clippele pense que l'intervention ne saurait être qualifiée de douce. Il s'agit d'une expropriation de jouissance. Il convient donc de préciser davantage ce droit de gestion publique.

Mme Marie-Paule Quix se félicite de la proposition d'ordonnance. Le Code bruxellois du Logement le prévoyait déjà mais il n'avait pu être mis en oeuvre faute de moyens. Le fonds permettra de recourir effectivement au droit de gestion publique. Les autorités doivent donner le bon exemple car elles possèdent aussi une série d'immeubles habitables vides. La proposition constitue un signal important à destination des propriétaires privés. En effet, ils ont eux aussi une mission. Personne ne nie la crise du logement à prix abordable que connaît Bruxelles. Il est inacceptable que, dans ce contexte, des logements habitables restent inoccupés. Le groupe sp.a-spirit aimerait une évaluation de l'instrument après un an ou deux pour vérifier s'il fonctionne bien.

M. Didier Gosuin souhaite connaître le nombre de cas d'application (s'il y en a) du droit de gestion publique depuis qu'existe le Code du Logement. Quels en sont les résultats ?

(1) Loi du 12 janvier 1993 relative au Programme d'urgence pour une société plus solidaire, plus communément appelée Loi Onkelinx.

De MR-fractie is er voorstander van dat de stadskankers belast zouden worden. De voorgestelde maatregel geldt echter voor gebouwen die in betere staat zijn om niet te veel werken te moeten uitvoeren. De eigenaars die het minst in gebreke zijn worden het eerst getroffen. De maatregel leidt tot een verlies van gebruiksrecht gedurende negen jaar. Waarbij een tamelijk laag huurgeld betaald wordt waarvan men een aflossing van de uitgevoerde werken mag aftrekken (bijvoorbeeld het herschilderen van het goed).

Er is een interventiepercentage bepaald naargelang de geografische ligging van de woning. De gemeente kan haar recht uitoefenen op een gebouw in een andere gemeente. Dit interventiepercentage lijkt de geografische *crossing* te willen bevorderen. Wat is de reden daarvan ?

De wet Onkelinx <sup>(1)</sup> bepaalt sinds tien jaar wat dit openbaar beheersrecht is. Deze wet is maar één enkele keer toegepast en is trouwens in beroep vernietigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg met het argument dat men dit recht eerst moet uitoefenen op de gebouwen die eigendom zijn van de Staat. Waarom worden de privé-gebouwen door de voorgestelde maatregel getroffen ? De Staatssecretaris heeft gezegd dat zij haar pijlen niet op de stadskankers richtte. Waarom ?

De heer de Clippele denkt tot slot dat de interventie niet als beperkt bestempeld mag worden. Het gaat om een ontzegging van het gebruik. Men moet dus beter bepalen wat dit openbaar beheersrecht inhoudt.

Mevrouw Marie-Paule Quix is erg blij met het voorstel van ordonnantie. Het was reeds voorzien door de Brusselse Huisvestingscode maar kon niet uitgeoefend worden omdat de middelen daartoe ontbraken. Het fonds zal het mogelijk maken effectief gebruik te maken van het openbaar beheersrecht. De overheid dient het goede voorbeeld te geven want zij beschikt ook over een aantal leegstaande bewoonbare panden. Het voorstel vormt een belangrijk signaal naar privé-eigenaars. Ook zij hebben immers een opdracht. Niemand loochent de crisis betreffende betaalbare woningen in Brussel. Het is onaantvaardbaar dat in dit kader bewoonbare huisvesting leegstaat. Graag had de sp.a-spirit-fractie dat wordt overgegaan tot een evaluatie na 1 of 2 jaar om te zien of het instrument goed functioneert.

De heer Didier Gosuin vraagt hoeveel maal het openbaar beheersrecht toegepast is sinds de Huisvestingscode bestaat. Welke zijn de resultaten ?

(1) Wet van 12 januari 1993 betreffende het Urgentieprogramma voor een meer solidaire maatschappij, beter gekend onder de naam Wet Onkelinx.

En matière de recettes, il faut évoquer le million d'euros. Il est pourtant fait mention dans le texte de « toutes autres ressources en matière de logement ». Ainsi, le Code du Logement prévoit une série d'amendes. Quelles sont les recettes qui ont été engrangées ? Permettront-elles de remettre une centaine de logements sur le marché ?

Quels seront les mécanismes budgétaires assortis à cette nouvelle mesure ? Aura-t-elle un effet sur le déficit budgétaire ?

L'orateur rejoint pour le reste la méfiance de M. Olivier de Clippele, même s'il avait préconisé la gestion publique avant même que ne le fasse M. Alain Hutchinson. D'aucuns étaient d'avis que le mécanisme était illusoire. Ce droit doit être exercé de manière efficace et sans discrimination. Comment le gouvernement évitera-t-il toute discrimination ? Aucune circulaire ou information n'existe à ce sujet.

Il ne faut pas que le droit de gestion publique soit un instrument discriminatoire. Cette crainte se trouve d'autant plus justifiée que les moyens mis à disposition peuvent à ce stade-ci paraître dérisoires. Que faire en effet d'un million d'euros ? Quelles sont les recettes évoquées en provenance du Code du Logement ?

La secrétaire d'Etat Mme Françoise Dupuis constate que plus les choses sont simples et plus les commissaires posent des questions.

Il n'appartient pas au secrétaire d'Etat de critiquer l'arrêt en question de la Cour d'arbitrage. Au demeurant, il est excellent.

En aucune manière, le gouvernement ne souhaite mettre en place un mécanisme qui entraînerait les turpitudes décrites par M. Olivier de Clippele. A en croire celui-ci, l'on travaillerait à un mécanisme d'agression alors qu'il s'agit d'un mécanisme d'aide. Il ne s'agit pas de pointer du doigt un coupable responsable de l'état d'inoccupation de certains immeubles. Basiquement, il y a insuffisamment de logements sur la place de Bruxelles et il est utile d'en remettre dans le circuit de location. Dès lors, comment évoquer des pertes de revenus ? Depuis quand les logements vides créent-ils des revenus ?

Un ensemble de logements sera recensé. Déjà par un système de taxes, les communes (à l'exception d'une seule commune bruxelloise) mettent un point d'honneur à remettre les logements dans le circuit. Grâce à la mesure proposée, l'opérateur public ou la commune se substituera au propriétaire, le temps nécessaire pour mettre le logement à disposition des citoyens qui en ont besoin. La Cour d'arbitrage a entériné ce principe.

Il ne s'agit donc pas d'agressions. Après les indications d'usage, le gestionnaire public se substitue pour un temps

Wat de ontvangsten betreft, moet men het hebben over het miljoen euro. In de tekst wordt nochtans melding gemaakt van alle andere hulpmiddelen inzake huisvesting. De Huisvestingscode voorziet bijvoorbeeld in een aantal boetes. Welke ontvangsten zijn er geïnd ? Zullen die het mogelijk maken om een honderdtal woningen opnieuw op de markt te brengen ?

Welke begrotingsmechanismen begeleiden deze nieuwe maatregel ? Zal die maatregel gevolgen hebben voor het begrotingstekort ?

De spreker is overigens even wantrouwig als de heer Olivier de Clippele, ook al was hij voorstander van het openbaar beheer nog voor de heer Alain Hutchinson daar voorstander van was. Sommigen waren van mening dat het mechanisme een illusie was. Dit recht moet efficiënt uitgeoefend worden zonder discriminatie. Hoe zal de Regering discriminatie voorkomen ? Er bestaat geen enkele oorzakelijke brief of geen enkele informatie in dat verband.

Het openbaar beheersrecht mag geen discriminerend instrument worden. Deze vrees is des te meer verantwoord omdat de ter beschikking gestelde middelen in deze fase minimaal kunnen lijken. Wat kan men immers met een miljoen euro doen ? Wat zijn de ontvangsten die van de Huisvestingscode komen en die aangehaald zijn ?

Staatssecretaris Françoise Dupuis stelt vast dat hoe eenvoudiger de zaken zijn, hoe meer vragen de commissieleden stellen.

Het komt de Staatssecretaris niet toe kritiek te spuien op het arrest in kwestie van het Arbitragehof. Het arrest is overigens uitstekend.

De Regering wenst in geen geval een regeling in te voeren die de kwalijke effecten, beschreven door de heer Olivier de Clippele, zou veroorzaken. Als men hem zou geloven, zou men werken aan een agressief systeem, terwijl het om een vorm van bijstand gaat. Het is niet de bedoeling om een schuldlige met de vinger te wijzen die verantwoordelijk is voor de leegstand van bepaalde gebouwen. Er zijn onvoldoende woningen in Brussel en het is nuttig om die opnieuw op de huurmarkt te brengen. Hoe kan men het dan hebben over inkomensverlies ? Sinds wanneer brengen leegstaande gebouwen iets op ?

Er zal een inventaris gemaakt worden van een geheel van woningen. Via een belastingstelsel doen de gemeenten (met uitzondering van één enkele Brusselse gemeente) hun uiterste best om de woningen opnieuw op de markt te brengen. Dankzij de voorgestelde maatregel zal de openbare operator of de gemeente zich in de plaats stellen van de eigenaar, zolang als het nodig is om de woning ter beschikking te stellen van de burgers die er nood aan hebben. Het Arbitragehof heeft dit principe goedgekeurd.

Het gaat dus niet om agressies. Na de gebruikelijke aanwijzingen stelt de openbare beheerder zich voor een

au propriétaire selon les termes de la loi. Dans ces conditions, la plupart des propriétaires se mettront en ordre. Les propriétaires réagissent déjà « positivement » à la taxation. La gestion publique aura le même effet pour peu qu'on l'actionne de manière douce.

Ce dispositif n'a rien à voir avec la loi Onkelinx, système par ailleurs hautement estimable.

La secrétaire d'État salue l'intervention de Mme Marie-Paule Quix et promet une évaluation du système après deux ans. Une année ne suffira pas, vu les difficultés qu'il y a à convaincre les gens de mettre le système en œuvre.

A M. Didier Gosuin, la secrétaire d'Etat répond qu'il n'y a eu aucun cas d'exercice du droit de gestion jusqu'à présent. Ceci suppose une mise de fonds qui fait souvent défaut. Par ailleurs, il faut évoquer l'attentisme devant la procédure juridiquie entamée devant la Cour d'arbitrage.

Le fonds ne sera pas alimenté par les amendes du Code du Logement perçues dans la mise en œuvre du code de qualité. Nombreux propriétaires mis en demeure de rénover leur logement le font.

Le million d'euros est prévu au budget. Chacun appréciera le montant en question. Compte tenu que chacun se mobilisera, la somme devrait suffire. La trésorerie régionale ne souffrira donc pas de la mesure.

Enfin, la secrétaire d'Etat renvoie à un arrêté d'application sur le droit de gestion publique. Aujourd'hui, il s'agit de la mise en œuvre de cet aspect-là du Code du Logement.

M. Didier Gosuin note que les recettes proviennent du million d'euros et des prêts consentis. L'inspecteur des Finances critique pourtant le troisième paragraphe qui évoque « toutes autres ressources en matière de logement, y compris des remboursements et des recettes fortuites ». C'est-à-dire tout et rien. L'orateur ne comprend pas le sens et l'utilité de ce paragraphe.

Mme Anne-Sylvie Mouzon songe aux legs et aux donations.

La secrétaire d'Etat ne songe à rien de spécifique. Ce paragraphe y figure par prudence. Cette formule est préconisée par le Conseil d'Etat dans son avis sur l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant les fonds budgétaires. Pourquoi se priver de l'opportunité éventuelle de voir ce fonds alimenté autrement ? Il ne s'agit donc pas des amendes du code de qualité.

bepaalde tijd in de plaats van de eigenaar overeenkomstig de bepalingen van de wet. In deze omstandigheden zullen de meeste eigenaars zich in orde stellen. De eigenaars reageren reeds « positief » op de belasting. Het openbaar beheer zal hetzelfde effect hebben op voorwaarde dat men dat op diplomatische wijze toepast.

Deze maatregel heeft niets te maken met de wet Onkelinx, die trouwens een zeer lovenswaardige regeling bevat.

De Staatssecretaris begroet de tussenkomst van mevrouw Marie-Paule Quix en belooft een evaluatie van het systeem na 2 jaar. Een jaar zal te kort zijn, gelet op de moeilijkheden die bestaan om mensen te overtuigen het systeem toe te passen.

De Staatssecretaris antwoordt aan de heer Didier Gosuin dat er tot nu toe geen enkel geval van uitoefening van het beheersrecht geweest is. Dat veronderstelt middelen die vaak ontbreken. Men moet het overigens ook eens hebben over de passieve houding voor de rechtsprocedure die begonnen is voor het Arbitragehof.

Het fonds zal niet gestijfd worden door de boetes van de Huisvestingscode die geïnd worden in het kader van de uitvoering van de kwaliteitscode. Tal van eigenaars die aangemaand worden om hun woning te renoveren doen dat ook.

Het miljoen euro staat in de begroting. Iedereen heeft zijn oordeel over het bedrag in kwestie. Aangezien iedereen zal meewerken, zou de som moeten volstaan. De gewestelijke schatkist zal dus niet lijden onder deze maatregel.

De Staatssecretaris verwijst tot slot naar een uitvoeringsbesluit betreffende het openbaar beheersrecht. Vandaag gaat het om de uitvoering van dit aspect van de Huisvestingscode.

De heer Didier Gosuin stelt vast dat de ontvangsten voortkomen uit het miljoen euro en de toegekende leningen. De inspecteur van Financiën heeft nochtans kritiek op het derde streepje : « elke andere bron inzake huisvesting, met inbegrip van terugbetalingen en toevallige ontvangsten ». Dat wil alles en niets zeggen. De spreker begrijpt de zin en het nut van dit streepje niet.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon denkt aan de legaten en schenkingen.

De Staatssecretaris denkt aan niets in het bijzonder. Dit streepje staat daar gewoon uit voorzichtigheid. Deze formule wordt verdedigd door de Raad van State in zijn advies over de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van de begrotingsfondsen. Waarom zich de eventuele mogelijkheid ontzeggen om dit fonds op een andere manier te stijven ? Het gaat dus niet om de boetes van de kwaliteitscode.



M. Frederic Erens souhaite également faire une remarque sur ce « toutes autres ressources en matière de logement ». C'est trop vague et l'inspecteur des Finances émet des remarques sur ce point. La réponse de la ministre reste tout aussi vague. M. Erens aimerait obtenir davantage d'informations sur les conditions d'octroi de ces prêts. La secrétaire d'Etat a-t-elle déjà une piste de réflexion sur ce point ?

Mme Anne-Sylvie Mouzon se réfère à Anatole France observant que : l'égalité devant la loi permet de condamner de la même manière le clochard et le bourgeois surpris à dormir sous un pont. Une loi est proposée pour que le clochard ne doive plus dormir sous le pont. Le projet d'ordonnance ne concerne pas précisément la mesure de gestion publique mais son financement. Il a été tenu compte des remarques du Conseil d'Etat quant à la précision des recettes. Il a également été tenu compte des remarques de l'Inspection des Finances. Le troisième paragraphe ne saurait être limité à l'exemple cité des legs et donations. Il serait absurde de ne pas prévoir ce paragraphe et de devoir renoncer à des recettes disponibles.

Est-ce que la dotation de la SLRB augmentera à concurrence de ce qu'elle doit verser au fonds ?

Est-ce que le montant d'un million d'euros versé par la SLRB est un *one shot* ? Si oui, la Région versera-t-elle des sommes pour les années à venir ?

Est-ce que les opérations du fonds seront toutes des codes 8 ?

La secrétaire d'Etat répond que la dotation était prévue à la SLRB dans un système mis au point sous le gouvernement précédent. Il s'agissait d'une des affectations des opérations FADELS. Il n'est pas clair s'il faudra compenser ladite somme. La SLRB ne paraissait pas le meilleur instrument pour mettre en œuvre le système de la gestion publique mais elle n'est pas à court d'argent.

Il est difficile de parler des conditions d'octroi vu que ce point fera partie d'un projet d'arrêté. L'objectif est de simplifier la procédure. Le dossier fait état de la situation de l'immeuble. La gestion publique fixera un loyer et dressera un bilan des dépenses et des recettes sur lequel elle se prononcera. Il n'y aura pas de discriminations mais le dossier devra être solide.

Il s'agit en effet d'une opération *one shot*, conforme à l'idée d'un fonds. C'est une des multiples autres opérations à faire pour remettre sur le marché une centaine de logements. Le succès dépendra de la diligence des pouvoirs publics à mettre le système en marche. L'opération est entièrement débudgétisée.

De heer Frederic Erens wenst eveneens een opmerking te maken over deze « elke andere bron inzake huisvesting ». Dit is te vaag en de inspecteur van Financiën heeft hierover opmerkingen. Het antwoord van de minister blijft even vaag. Graag had de heer Erens nadere informatie over de toekenningsvoorwaarden van deze leningen. Heeft de Staatssecretaris reeds een denkrichting hierover?

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon verwijst naar Anatole France die opmerkt dat : de gelijkheid voor de wet het mogelijk maakt om de zwerver en bourgeois die betrapt worden op het slapen onder een brug op dezelfde manier te veroordelen. Er wordt een wet voorgesteld om te voorkomen dat de zwerver nog onder de brug moet slapen. Het ontwerp van ordonnantie heeft niet echt betrekking op de maatregel van openbaar beheer maar wel op de financiering ervan. Er is rekening gehouden met de opmerkingen van de Raad van State over de precisering van de ontvangsten. Er is ook rekening gehouden met de opmerkingen van de Inspectie van Financiën. Het derde streepje mag niet beperkt worden tot het voorbeeld van de legaten en de schenkingen. Het zou absurd zijn om dit streepje te laten vallen en te moeten afzien van beschikbare ontvangsten.

Stijgt de dotatie van de BGHM à rato van wat zij aan het fonds moet betalen ?

Is het bedrag van een miljoen euro, gestort door de BGHM, een *one shot*-operatie? Zo ja, zal het Gewest bedragen storten de komende jaren ?

Zullen de operaties van het fonds allemaal code 8 zijn ?

De Staatssecretaris antwoordt dat de dotatie bij de BGHM gepland was in het kader van een systeem dat de vorige Regering uitgewerkt heeft. Het ging om één van de bestemmingen van de ALESH-operaties. Het is niet duidelijk of dit bedrag gecompenseerd zal moeten worden. De BGHM leek niet het beste instrument om het openbaar beheersrecht uit te voeren, maar zij heeft geen tekort aan middelen.

Er valt moeilijk iets te zeggen over de toekenningsvoorwaarden aangezien dit het voorwerp zal uitmaken van een ontwerpbesluit. Bedoeling is een makkelijke procedure uit te werken. Het dossier vermeldt de ligging van het pand. Het openbaar bestuur zal een huursom vooropstellen en een balans opmaken tussen uitgaven en inkomsten. Er zal geoordeeld worden over deze balans. Er zal niet gediscrimineerd worden, maar het moet een goed dossier zijn.

Het gaat inderdaad om een *one shot*-operatie, overeenkomstig het idee van een fonds. Het is één van de talloze andere operaties die uitgevoerd moeten worden om een honderdtal woningen opnieuw op de markt te brengen. Het succes zal afhangen van de ijver van de overheid om de regeling uit te voeren. De operatie is volledig gedebuteerd.

M. Olivier de Clippelle revient sur la question des discriminations. Onze mille logements seraient vides. Le fonds est nécessaire à l'exercice du droit de gestion publique. La secrétaire d'Etat sera sollicitée par des opérateurs et il faudra choisir. Sur base de quels critères ?

Pourquoi ne pas commencer par créer un fonds afin de rénover les logements publics ? En pourcentage, on dénombre plus de logements vides dans le secteur public que dans le secteur privé.

La secrétaire d'Etat renvoie à sa réponse donnée à M. Frédéric Erens. Le fonds tournera lentement et progressivement, mais il permettra de satisfaire les demandes. Pour l'instant, c'est le préfinancement du mécanisme qui est à l'ordre du jour et rien d'autre. En droit, la secrétaire d'Etat n'est pas obligée de préciser les dispositions que le gouvernement a l'attention de prendre. Néanmoins, elles ont été esquissées. Il n'y a pas anguille sous roche.

M. Didier Gosuin comprend que les mécanismes budgétaires n'ont pas été rompus et demande que soit joint en annexe une note qui explique comment seront codées les différentes interventions, recettes, dépenses etc.. Le ministre des Finances pourra la fournir. Il semble inexact de prétendre que l'opération est entièrement débudgétisée.

La secrétaire d'Etat répond que, dans six mois, l'on verra combien d'opérateurs auront saisi cette occasion et elle promet de joindre en annexe cette note.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article est adopté par 10 voix contre 1 et 2 abstentions.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article est adopté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

De heer Olivier de Clippelle komt terug op de kwestie van de discriminaties. Elfduizend woningen zouden leeg staan. Het fonds is noodzakelijk voor de uitoefening van het openbaar beheersrecht. De Staatssecretaris zal vragen krijgen van de operatoren en er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Op basis van welke criteria ?

Waarom niet beginnen met de oprichting van een fonds om de openbare woningen te renoveren ? Procentueel telt men meer leegstaande woningen in de openbare sector dan in de privé-sector.

De Staatssecretaris verwijst naar haar antwoord op de vraag van de heer Frédéric Erens. Het fonds zal traag en progressief werken, maar er zullen middelen genoeg zijn om in te gaan op de aanvragen. Momenteel is het de voorfinanciering van het mechanisme dat aan de orde is en niets anders. In rechte is de Staatssecretaris niet verplicht om de maatregelen te beschrijven die de Regering zal nemen. Desalniettemin is er een beeld van geschetst. Er zit geen addertje onder het gras.

De heer Didier Gosuin stelt vast dat er niet geraakt is aan de begrotingsmechanismen en vraagt dat als bijlage een nota gevoegd wordt waarin uitgelegd wordt hoe de verschillende interventies, ontvangsten, uitgaven, ... enz. gecodeerd zullen worden. De minister van Financiën kan daarvoor zorgen. Het lijkt niet juist te beweren dat de operatie volledig gedebutgetteerd is.

De Staatssecretaris antwoordt dat men over zes maanden zal zien hoeveel operatoren van de gelegenheid gebruik zullen gemaakt hebben. Zij belooft om deze nota als bijlage bij te voegen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

#### **Stemming**

Het artikel wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

#### **Stemming**

Het artikel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 3 onthoudingen.

*Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article est adopté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

**IV. Vote sur l'ensemble**

Le projet d'ordonnance dans son ensemble est adopté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

M. Didier Gosuin justifie son abstention en indiquant qu'il est favorable à l'instauration du droit de gestion publique qu'il avait initié, il y a dix ans. Comme pour le droit de préemption il ne s'agit que d'une ligne dans le Code du Logement qui n'est pas mise en œuvre et sur laquelle l'imprécision règne ! S'agit-il d'un principe alibi ? L'orateur a des réserves sur la volonté réelle de faire aboutir le droit de gestion publique agitée comme un épouvantail ainsi que sur les moyens d'action sur le terrain.

– Confiance est faite aux rapporteuses pour la rédaction du rapport.

*Les Rapporteuses,*

Anne-Sylvie MOUZON  
Marie-Paule QUIX

*Le Président,*

Joël RIGUELLE

*Artikel 3*

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

**Stemming**

Het artikel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 3 onthoudingen.

**IV. Stemming over het geheel**

Het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 3 onthoudingen.

De heer Didier Gosuin verantwoordt zijn onthouding omdat hij voorstander is van de invoering van het openbaar beheersrecht waarmee hij tien jaar geleden begonnen was. Net zoals voor het voorkeepsrecht gaat het maar om één lijn in de Huisvestingscode die niet uitgevoerd wordt en waarover veel onduidelijkheid bestaat ! Gaat het om een alibi-principe ? De spreker heeft voorbehoud bij de reële bereidheid om het openbaar beheersrecht dat als afschrikkingsmiddel gebruikt wordt, volledig uit te voeren, alsook over de actiemiddelen te velde.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.

*De Rapporteurs,*

Anne-Sylvie MOUZON  
Marie-Paule QUIX

*De Voorzitter,*

Joël RIGUELLE

## Annexe

**Classification économique du  
« Fonds Droit de gestion publique »  
au sens de l'article 2, 14°,  
de l'ordonnance du 12 décembre 1991  
créant les fonds budgétaires**

De façon générale, une avance récupérable à 100% est classée en code 8.

Le code 8 couvre les octrois de crédits et les prises de participation et la qualification en code 8 dépend de la nature de la dépense et de rien d'autre. Si l'on s'accorde sur la nature de la dépense, on s'accorde de facto sur sa classification économique.

L'objet du fonds étant d'octroyer des avances récupérables à 100%, il relève bien des « codes 8 ».

## Bijlage

**Economische classificatie van het  
« Fonds van openbaar beheersrecht »  
in de zin van artikel 2, 14 °  
van de ordonnantie van 12 december 1991  
houdende oprichting van begrotingsfondsen**

Over het algemeen wordt een voor 100 % terugvorderbaar voorschot geclassificeerd in code 8.

Code 8 dekt de toekenningen van kredieten en de verwervingen van een participatie. De aanduiding van code 8 hangt enkel en alleen af van de aard van de uitgave. Wanneer men akkoord gaat over de aard van een uitgave, gaat men de facto akkoord over de economische classificatie.

Doel van het fonds is, voorschotten die voor 100 % terugvorderbaar zijn, toe te kennen. Dit is dus duidelijk een « code 8 ».