

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2006-2007

2 FEBRUARI 2007

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van  
20 juli 2005 betreffende de Maatschappij  
voor de Verwerving van Vastgoed**

---

**AMENDEMENTEN**

**na verslag**

---

---

*Zie :*

**Stukken van het Parlement :**

A-324/1 – 2006/2007 : Ontwerp van ordonnantie.  
A-324/2 – 2006/2007 : Verslag.

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

---

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

2 FEVRIER 2007

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du  
20 juillet 2005 relative à la  
Société d'acquisition foncière**

---

**AMENDEMENTS**

**après rapport**

---

---

*Voir :*

**Documents du Parlement :**

A-324/1 – 2006/2007 : Projet d'ordonnance.  
A-324/2 – 2006/2007 : Rapport.

Nr. 1 van de heren Didier GOSUIN (F) en Michel COLSON (F)

*Artikel 2*

**Dit artikel te vervangen door wat volgt :**

« *In artikel 2 van de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed, worden de woorden « in het licht van het algemeen economisch belang, bij te dragen aan het grondbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, » vervangen door de woorden « de opwaardering en de bevordering van de goederen die ze heeft verworven en van die welke ze beheert in perfecte overeenstemming met de regels die uitgewerkt of aangenomen zijn in het kader van het grondbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. ».*

VERANTWOORDING

De ontworpen ordonnantie schaft artikel 7 van de ordonnantie van 20 juli 2005 af en tegelijk dus ook de verplichting om zich te schikken naar het gewestelijk grondbeleid. Zonder dit artikel 7 blijft er maar een zeer algemene bepaling over die preciseert dat de MVV in een algemeen economisch perspectief deel uitmaakt van het grondbeleid van het gewest, wat van om het even welke projectontwikkelaar gezegd kan worden die het GewOP of het GBP naleeft.

Dit amendement wil de verplichting herinvoeren om het beleid van de MVV (het huidige ontwerp wil voortdurend de autonomie tegenover het gewest bevestigen) en het gewestelijk grondbeleid op elkaar af te stemmen.

Dit amendement dat in de commissie toegelicht is, wordt in de plenaire vergadering opnieuw ingediend omdat sommige argumenten van de minister-president in de commissie na analyse te licht bevonden zijn. Hij heeft in het bijzonder verklaard dat de MVV onderworpen zou worden aan de wetgeving op de overheidsopdrachten. Maar om dat te bereiken volstaat het niet om door het gewest gecontroleerd en voor het grootste deel gefinancierd te worden : men moet ook nog een algemeen niet commercieel doel nastreven.

De aanpassing van de statuten van de MVV en de oprichtingsordonnantie heeft juist tot doel om ieder aspect van algemeen belang uit de opdrachten van de MVV te lichten. Zij zal de facto ontsnappen aan de wetgeving op de overheidsopdrachten en de verplichtingen inzake transparantie en concurrentie die hier van toepassing zijn. Het amendement wordt opnieuw ingediend om te vermijden dit controle-instrument, te weten de wetgeving op de overheidsopdrachten, verdwijnt.

Nr. 2 van de heren Didier GOSUIN (F) en Michel COLSON (F)

*Artikel 2bis (nieuw)*

**Een artikel 2bis (nieuw) in te voegen, luidend :**

N° 1 de MM. Didier GOSUIN (F) et Michel COLSON (F)

*Article 2*

**Remplacer cet article par la disposition suivante :**

« *A l'article 2 de l'ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la société d'acquisition foncière, les mots « la participation, dans une perspective d'intérêt économique général, à la politique foncière de la Région de Bruxelles-Capitale » sont remplacés par les mots « la valorisation et la promotion des biens qu'elle a acquis et de ceux qu'elle gère en parfaite concordance avec les règles développées ou admises dans le cadre de la politique foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. ».*

JUSTIFICATION

L'ordonnance en projet supprime l'article 7 de l'ordonnance du 20 juillet 2005 et par là même l'obligation de se conformer à la politique foncière régionale. Sans cet article 7, il ne subsiste qu'une disposition très générale précisant que la SAF participe, dans une perspective économique générale, à la politique foncière de la Région, ce qui peut être dit de tout promoteur qui respecte le PRD et le PRAS.

Le présent amendement veut réinstaurer l'obligation de concordance entre la politique de la SAF (dont le projet actuel ne cesse de vouloir consacrer l'autonomie par rapport à la Région) et la politique foncière régionale.

Cet amendement, présenté en commission, est réintroduit en séance plénière car certains propos du Ministre-Président tenus en Commission ne résistent pas à l'analyse. Il a spécialement affirmé que la SAF serait soumise à la législation sur les marchés publics. Or, pour que tel soit le cas, il ne suffit pas d'être contrôlé et financé majoritairement par la Région : il faut aussi avoir un but d'intérêt général non commercial.

L'adaptation des statuts de la SAF et de l'ordonnance de création a justement pour conséquence de retirer tout aspect d'intérêt général aux missions de la SAF. De facto, elle échappera à la législation sur les marchés publics et aux obligations de transparence et de mise en concurrence qui s'imposent en cette matière. C'est pour éviter la disparition de cet instrument de contrôle qu'est la législation sur les marchés publics que l'amendement est réintroduit.

N° 2 de MM. Didier GOSUIN (F) et Michel COLSON (F)

*Article 2bis (nouveau)*

**Insérer un article 2bis (nouveau) rédigé comme suit :**

« In dezelfde ordonnantie wordt een artikel 3bis ingevoegd, luidend :

*Ingeval het maatschappelijk kapitaal van de MVV wordt opengesteld voor één of meer privé-partners of ingeval een dochtermaatschappij wordt opgericht, wordt bij de keuze van de privé-partners gezorgd voor een gepaste bekendmaking, zodat men de concurrentie kan laten spelen voor het uit te voeren plan ofwel door de overdracht van deelnemingen ofwel door de dochtermaatschappij, alsook door een controle te garanderen op de onpartijdigheid van de door de privé-partner(s) gekozen procedures via de toepassing van objectieve keuzecriteria, een gelijke behandeling van de potentiële kandidaten en een keuzebeslissing die met legitieme en relevante onderbouwd wordt. ».*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement dat in de commissie toegelicht is, wordt in de plenaire vergadering opnieuw ingediend omdat na analyse blijkt dat het schrappen van alle verwijzingen naar de doelstellingen van algemeen belang van de MVV ertoe leidt dat zij buiten het gebied van de overheidsopdrachten en de regels inzake transparantie, bekendmaking en gelijkheid valt die zij bevestigt.

De inhoud van het amendement is een samenvatting van de principes die de overheidsactoren zouden moeten volgen in hun privaatsamenwerking en die expliciet beschreven zijn door mevrouw Diane Déom in het kader van een onderzoek besteld door de federale minister voor de grootsteden, de heer Dupont (Déom Diane en Vermeer Joanne, Vade-Mecum : *Le partenariat public-privé au niveau communal*, federale Staat, cel grootstedenbeleid, januari 2003, nr. 44-45). Deze professor van de UCL is ook goed gekend door de minister-president aangezien hij op haar een beroep gedaan heeft in het kader van de analyse van bepaalde privaatsamenwerkingen.

Nr. 3 van de heren Didier GOSUIN (F) en Michel COLSON (F)

*Artikel 2ter (nieuw)*

**Een artikel 2ter (nieuw) in te voegen, luidend :**

« Artikel 4 van dezelfde ordonnantie wordt door de volgende bepaling vervangen :

§ 1. – De regering sluit een beheerscontract met de MVV.

§ 2. – Het beheerscontract bevat ten minste :

1° de vastgoedprojecten die de MVV op zich neemt ter uitvoering van haar openbaredienstopdrachten conform het gewestelijke grondbeleid;

« Un article 3bis rédigé comme suit est inséré dans la même ordonnance :

« En cas d'ouverture du capital social de la SAF à un ou plusieurs partenaires privés ou en cas de création d'une filiale, les partenaires privés sont choisis en assurant un degré de publicité adéquat permettant une ouverture à la concurrence du projet à mettre en œuvre soit par la cession de participations soit par la filiale, ainsi qu'en garantissant le contrôle de l'impartialité des procédures de choix du ou des partenaires privés par l'application de critères objectifs de choix, un traitement égalitaire des candidats potentiels et une décision de choix soutenue par des motifs légitimes et pertinents. ».

#### JUSTIFICATION

Cet amendement, présenté en commission, est réintroduit en séance plénière car, à l'analyse, il apparaît que la suppression de toute référence aux buts d'intérêt général de la SAF la fait échapper à la sphère des marchés publics et aux règles de transparence, de publicité et d'égalité qu'elle consacre.

Le contenu de l'amendement synthétise les principes que devraient suivre les acteurs publics dans leur relation de partenariat public-privé et qui ont été énoncés et explicités par Mme Diane Déom dans le cadre d'une étude menée à la demande du Ministre fédéral des Grandes Villes, M. Dupont (Déom Diane et Vermeer Johanne, Vade-Mecum : *Le partenariat Public-Privé au niveau communal, Etat fédéral, Cellule Politique des Grandes Villes, janvier 2003, n° 44-45*). Ce professeur de l'UCL est également bien connu du Ministre-Président puisqu'il fait appel à elle dans le cadre de l'analyse de certains partenariats public-privé.

N° 3 de MM. Didier GOSUIN (F) et Michel COLSON (F)

*Article 2ter (nouveau)*

**Insérer un article 2ter (nouveau), rédigé comme suit :**

« Dans la même ordonnance, il est inséré un article 3ter rédigé comme suit :

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement conclut un contrat de gestion avec la SAF.

§ 2. – Le contrat de gestion contient au moins :

1° les projets immobiliers que la SAF assume en vue de l'exécution de ses missions de service public en concordance avec la politique foncière régionale;

2° de te volgen concrete regels bij de uitvoering van vastgoedprojecten die de MVV op zich neemt met het oog op de naleving van de principes van gelijkheid en transparantie;

3° de vaststelling, berekening en betalingsvoorwaarden van de eventuele subsidies ten laste van de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die de regering toewijst voor de financiering van de lasten die de operator moet dragen in het kader van zijn opdrachten van openbare dienstverlening, gelet op de kosten en ontvangsten eigen aan deze opdrachten en de voorwaarden voor de steun opgelegd door of krachtens deze ordonnantie of door het beheerscontract;

4° de voorwaarden voor de controle op, de evaluatie en de herziening van het contract;

5° de straffen in geval van niet naleving van een deel van haar verbintenissen krachtens het beheerscontract;

6° de elementen van het bedrijfsplan;

7° de financiële structuur van het bedrijf, haar filialen en maatschappijen waarin zij participeert.

§ 3. – Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op het beheerscontract. De partij jegens wie een verplichting in het beheerscontract niet uitgevoerd wordt, kan enkel de uitvoering van de verplichting vervolgen en in voorkomend geval schadevergoeding eisen, onverminderd de toepassing van elke bijzondere sanctie vermeld in het beheerscontract. ».

#### VERANTWOORDING

Dit amendement, dat een doorslag is van eenzelfde bepaling die van toepassing is op de BMWB (Brusselse Maatschappij voor Waterbeheer), ingediend in de commissie, wordt weer ingediend in de plenaire vergadering, omdat datgene waarmee men in de commissie voor de pinnen is gekomen, volgens het advies van het Instituut van de Nationale Rekeningen, niet klopt.

Er is geponereerd dat de MVV niet te vergelijken is met de BMWB, omdat de MVV opereert in een volkomen geliberaliseerde markt, te weten de vastgoedmarkt, en de BMWB in een slechts ten dele geliberaliseerde markt.

In werkelijkheid, heeft de autonomie die het INR eist voor een instelling om die uit de gewestboekhouding te halen en de gewestschuld niet aan te dikken, niets te zien met het al dan niet liberaliseren van een sector: zij is het gevolg van boekhoudnormen die van toepassing zijn op alle actoren die door de overheid zijn opgericht, ongeacht of ze al dan niet opereren in een sterk of weinig geliberaliseerde sector. Die laatste vraag doet niet terzake.

Voor het overige, maakt de Europese Commissie in een mededeling over de subsidies voor de financiering van de doelstellingen van algemeen belang, die daarom niet onder de verbodsbepaling inzake Staatssteun vallen, niet het onderscheid waarmee de meerderheid op de proppen komt om het beheerscontract van tafel te wegen.

2° les règles concrètes à suivre dans la réalisation des projets immobiliers assumés par la SAF en vue de respecter les principes d'égalité et de transparence;

3° la fixation, le calcul et les modalités de paiement des subventions éventuelles à charge du budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale que le Gouvernement affecte à la couverture des charges qui découlent pour l'opérateur de ses missions de service public, compte tenu des coûts et recettes propres à ces missions et des conditions d'intervention imposées par ou en vertu de l'ordonnance, ou par le contrat de gestion;

4° les conditions de contrôle, d'évaluation et de révision du contrat;

5° les sanctions en cas de non-respect par une partie de ses engagements résultant du contrat de gestion;

6° les éléments du plan d'entreprise;

7° la structure financière de l'entreprise, de ses filiales et des sociétés auxquelles elle participe.

§ 3. – L'article 1184 du Code civil n'est pas applicable au contrat de gestion. La partie envers laquelle une obligation dans le contrat de gestion n'est pas exécutée ne peut poursuivre que l'exécution de l'obligation, et, le cas échéant, demander des dommages et intérêts, sans préjudice de l'application de toute sanction spéciale prévue dans le contrat de gestion. ».

#### JUSTIFICATION

Cet amendement, calqué sur une disposition identique applicable à la SBGE (la Société bruxelloise de gestion de l'eau), introduit en commission, est redéposé en séance plénière car, à la lecture des avis de l'Institut des comptes nationaux, ce qui nous a été opposé en commission n'est pas exact.

Il nous a été affirmé que la SAF n'était pas comparable à la SBGE car la SAF agissait dans un marché totalement libéralisé, le marché immobilier, et la SBGE, dans un marché qui n'est que partiellement libéralisé.

En vérité, l'autonomie qu'exige l'ICN d'un organisme pour qu'il sorte de la sphère comptable régionale et n'alourdisse pas l'endettement régional n'a rien à voir avec la libéralisation ou non d'un secteur: elle résulte de normes comptables applicables à tous les acteurs créés par les pouvoirs publics, peu importe qu'ils interviennent ou non dans un secteur fortement ou faiblement libéralisé. Cette dernière question est indifférente.

Du reste, dans sa communication sur les subsides destinés à financer des finalités d'intérêt général et qui, à ce titre, ne tombent pas sous la prohibition des aides d'Etat, la Commission européenne elle-même ne fait pas la distinction qui nous a été opposée sur les bancs de la majorité pour refuser le contrat de gestion.

Het INR neemt geen standpunt in op grond van het al dan niet bestaan van een beheerscontract, maar van de inhoud ervan, en is niet tevreden met statuten die verwijzen naar het recht van de maatschappijen, maar onderzoekt ook hun inhoud om een mening te krijgen.

Dit amendement wil weer een verband leggen tussen het beleid van de MVV (waarvan het huidig ontwerp de autonomie ten opzicht van het gewest wil bevestigen) en het gewestelijk grondbeleid.

L'ICN ne prend pas de position en fonction de l'existence ou non d'un contrat de gestion mais de son contenu, au même titre qu'il ne se satisfait pas de statuts renvoyant au droit des sociétés mais qu'il examine également leur contenu pour forger son opinion.

Le présent amendement veut réinstaurer le lien entre la politique de la SAF (dont le projet actuel ne cesse de vouloir consacrer l'autonomie par rapport à la Région) et la politique foncière régionale.

Didier GOSUIN (F)  
Michel COLSON (F)





