

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2008-2009

10 MAART 2009

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 17 juli 2003 houdende de  
Brusselse Huisvestingscode om  
de toepassing van het openbaar beheersrecht  
te vergemakkelijken**

(ingediend door mevr. Isabelle EMMERY (F),  
mevr. Céline FREMAULT (F)  
en de heer Yaron PESZTAT (F))

#### Toelichting

In 2003 is het openbaar beheersrecht ingevoerd in het Brussels Gewest. Als dat recht wordt uitgeoefend, stelt een openbaar vastgoedbeheerder zich in de plaats van een privé-eigenaar in het geval van woningen die leegstaan, woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet en woningen die geen conformiteitsattest hebben gekregen en waarin geen renovatie- of verbeteringswerken werden uitgevoerd, terwijl ze niet bewoond zijn door de eigenaar of houder van het zakelijk recht. De openbaar vastgoedbeheerder is gedurende maximum negen jaar na de renovatie van de woning bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om de woning te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van titel VII van de Huisvestingscode, en om er de noodzakelijke werken met het oog op de verhuring uit te voeren.

Voorts preciseert het regeerakkoord van 2004 dat « de vereiste middelen zullen worden besteed aan de geleidelijke toepassing van de Huisvestingscode en de regels waarin deze voorziet (gezondheidsnormen, openbaar beheersrecht) ». Tot nu toe werd het openbaar beheersrecht evenwel in geen enkel geval uitgeoefend, ondanks het dynamische beleid dat bepaalde lokale openbare vastgoedbeheerders voeren in de strijd tegen de duizenden leegstaande woningen in ons Gewest.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

10 MARS 2009

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance  
du 17 juillet 2003 portant le  
Code bruxellois du Logement  
pour faciliter la mise en œuvre  
du droit de gestion publique**

(déposée par Mmes Isabelle EMMERY (F),  
Céline FREMAULT (F) et  
M. Yaron PESZTAT (F))

#### Développements

Le droit de gestion publique a été créé en 2003 en Région bruxelloise. Il s'agit pour un opérateur immobilier public de se substituer à un propriétaire privé dans le cas de logements inoccupés, de logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale et de logements n'ayant pas reçu de certificat de conformité et qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même. L'opérateur public peut disposer, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du titre VII du Code du Logement, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Par ailleurs, l'Accord du Gouvernement de 2004 précise 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) ». Or, aucun cas d'application n'a encore été recensé à ce jour, malgré les politiques dynamiques développées par certains opérateurs immobiliers publics locaux pour lutter contre l'inoccupation de milliers de logements vides dans notre Région.

Het blijkt dat de nadere regels met betrekking tot het openbaar beheersrecht de uitoefening ervan bemoeilijken. Enerzijds is de openbare vastgoedbeheerder ertoe verplicht de woning te renoveren om ze in overeenstemming te brengen met de wetten en verordeningen, maar kan hij zijn kosten slechts gedurende negen jaar laten terugbetalen met de geïnde huurgelden. Het gaat evenwel om sociale huur en men weet dat werken aan bijvoorbeeld daken of ramen zeer duur zijn. De openbare vastgoedbeheerders vrezen bijgevolg terecht dat ze grote investeringen moeten doen die de waarde van de woning van de in gebreke blijvende houder van zakelijke rechten zullen verhogen en dat hun kosten niet zullen worden terugbetaald. Bijgevolg zou het opportuun zijn om, in voorkomend geval, het openbaar beheersrecht opnieuw te kunnen uitoefenen voor een periode van negen jaar, teneinde de openbaar vastgoedbeheerder in staat te stellen om alle door hem gemaakte kosten te recupereren via de inning van de huurgelden.

Anderzijds is de huidige formulering van artikel 21 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Huisvestingscode vaag over het tijdstip vanaf wanneer het openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend : « Vanaf de [...] kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang, te rekenen vanaf de renovatie van het goed, bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning [...] ».

De nieuwe formulering strekt er bijgevolg toe dubbelzinnigheden weg te werken en duidelijk te preciseren vanaf wanneer het openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend.

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe die twee problemen op te lossen, teneinde die belangrijke regeling operationeel te maken en bij te dragen tot de oplossing van de wooncrisis in ons Gewest.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

### *Artikel 2*

De nieuwe formulering strekt ertoe duidelijk te bepalen dat het openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend vanaf de in artikel 21, § 1, bepaalde kennisgeving om werken te laten uitvoeren en dat de negen jaar verhuring door de openbaar vastgoedbeheerder voor rekening van de houder van zakelijke rechten pas ingaan na de renovatiewerken aan de woning. Zo niet kan er geen huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats voor een periode van negen jaar worden gesloten en wordt de openbaar vastgoedbeheerder ertoe verplicht een huurovereenkomst te sluiten met een gezin dat aan de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale woningen voldoet, waarvan de

Il apparaît que les modalités du droit de gestion publique rendent sa mise en œuvre problématique. D'une part, l'opérateur immobilier public est contraint de procéder à une rénovation du bien pour le rendre conforme aux lois et règlements mais ne peut se rembourser par les loyers perçus que pendant neuf ans. Or, il s'agit de loyers de type social et l'on sait que des travaux sur la toiture ou les châssis par exemple coûtent très cher. Les opérateurs immobiliers publics sont donc fondés à craindre de devoir faire des investissements importants qui augmenteront la valeur du bien du titulaire de droits réels défaillant et qu'ils ne pourront se faire rembourser. Il serait donc opportun, le cas échéant, de pouvoir renouveler le droit de gestion publique pour une durée de neuf ans, permettant ainsi à l'opérateur immobilier public de se faire rembourser, par la perception des loyers, l'entièreté des frais assumés.

D'autre part, la formulation actuelle de l'article 21 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement manque de clarté sur le point de départ de l'exercice du droit de gestion publique : « A dater de la notification [...], l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation [...] ».

La nouvelle formulation a donc pour but d'éviter toute ambiguïté et de préciser clairement le point de départ de l'exercice du droit de gestion publique.

Cette proposition d'ordonnance vise à remédier à ces deux difficultés afin de rendre opérationnel ce mécanisme d'importance et afin de contribuer à la résolution de la crise du logement que connaît notre Région.

## Commentaire des articles

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

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

### *Article 2*

La nouvelle formulation vise à indiquer clairement que le droit de gestion publique commence dès la notification prévue à l'article 21, § 1<sup>er</sup> pour permettre la réalisation des travaux et que les neuf années de location par l'opérateur immobilier public pour compte du titulaire de droits réels ne débutent qu'après les travaux de remise en état du bien sous peine de ne pouvoir conclure de bail de résidence principale de neuf ans et d'obliger l'opérateur immobilier public à conclure un bail avec un ménage qui satisfait aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social dont la durée serait fonction des travaux de rénovation. Le texte ajouté vise à autoriser l'opérateur im-

looptijd zou afhangen van de renovatiewerken. De toegevoegde tekst strekt ertoe de openbaar vastgoedbeheerder toe te staan een nieuwe huurovereenkomst te sluiten en de huurgelden te innen na de eerste periode van negen jaar ingeval de geïnde huurgelden niet volstonden om alle door de openbaar vastgoedbeheerder gemaakte directe en indirecte kosten terug te betalen. Deze bepaling doet geenszins afbreuk aan de mogelijkheid die de houder van zakelijke rechten krachtens artikel 22, § 1 heeft om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen, zodra hij het saldo van de door de openbaar vastgoedbeheerder gemaakte kosten heeft terugbetaald.

*Artikel 3*

Dit artikel preciseert de datum van inwerkingtreding en bepaalt dat de bepalingen enkel van toepassing zijn op de procedures met het oog op openbaar beheer die na de inwerkingtreding van de ordonnantie op gang gebracht zijn.

mobilier public à conclure un nouveau bail et à percevoir le loyer au-delà de la première période de neuf ans dans le cas où les loyers perçus n'ont pas suffi à rembourser l'ensemble des frais directs et indirects engagés par l'opérateur immobilier public. Cette disposition ne modifie en rien la faculté qu'a le titulaire de droits réels en vertu de l'article 22, § 1<sup>er</sup> de reprendre son bien en gestion à tout moment s'il rembourse le solde de l'ensemble des frais exposés par l'opérateur immobilier public.

*Article 3*

Cet article précise la date de l'entrée en vigueur et statue que seules les procédures de prise en gestion publique initiées après l'entrée en vigueur de l'ordonnance sont concernées par ses dispositions.

Isabelle EMMERY (F)  
Céline FREMAULT (F)  
Yaron PESZTAT (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 17 juli 2003 houdende de  
Brusselse Huisvestingscode om  
de toepassing van het openbaar beheersrecht  
te vergemakkelijken**

*Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Artikel 21, § 2, eerste lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren, en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VII van deze Code.

Na afloop van de eerste verhuurperiode van negen jaar, wordt de woning opnieuw verhuurd voor een periode van negen jaar, indien de kosten die de openbaar vastgoedbeheerder heeft gemaakt in het kader van het openbaar beheersrecht, niet volledig zijn terugbetaald met de inning van de huurgelden, zoals bepaald in § 3, of door de terugbetaling, door de houder van zakelijke rechten, van het saldo van de kosten die de openbaar vastgoedbeheerder heeft gemaakt, zoals bepaald in artikel 22, § 1. »

*Artikel 3*

Deze ordonnantie treedt in werking tien dagen nadat ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Haar bepalingen zijn enkel van toepassing op de procedures met het oog op openbaar beheer die na de inwerkingtreding van de ordonnantie op gang zijn gebracht bij het aangetekend schrijven bedoeld in artikel 19.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance  
du 17 juillet 2003 portant le  
Code bruxellois du Logement  
pour faciliter la mise en œuvre  
du droit de gestion publique**

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

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

L'article 21, § 2, alinéa 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est remplacé par la disposition suivante :

« A dater de la notification visée au § 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier public dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VII du présent Code.

Au terme des neuf premières années de location, une nouvelle période de neuf ans s'ouvre si l'opérateur immobilier public n'a pu se faire rembourser l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique, soit par la perception des loyers, comme indiqué au § 3, soit par le remboursement, par le titulaire de droits réels, du solde de l'ensemble des frais exposés par l'opérateur immobilier public, tel que prévu à l'article 22, § 1<sup>er</sup>. »

*Article 3*

Cette ordonnance entre en vigueur dix jours après sa publication au *Moniteur belge*. Ses dispositions ne sont applicables qu'aux procédures de prise en gestion publique initiées par le courrier recommandé prévu à l'article 19 après l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Isabelle EMMERY (F)  
Céline FREMAULT (F)  
Yaron PESZTAT (F)