

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2014-2015

31 MAART 2015

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
17 juli 2003 houdende de Brusselse
Huisvestingscode**

(ingediend door de heren Vincent DE WOLF (F),
Abdallah KANFAOUI (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode, is het voor een openbare vastgoedoperator strikt verboden een woning over te dragen.

Het huidige artikel 33 bepaalt immers dat een openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, mag verminderen. Dat verbod geldt onder meer voor de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeenteregies en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Het voorstel strekt ertoe de gevolgen van die bepaling af te zwakken.

Volgens de indieners moet het immers weer mogelijk worden om, via de openbare vastgoedoperatoren, een beleid te voeren ter ondersteuning van de verwerving van eigendom of van de verdeling ervan, zoals het recht van opstal, dat tot nu toe weinig aangemoedigd werd door de gewestelijke overheden.

Het voorstel stelt als eerste voorwaarde dat er een dergelijk overheidsbeleid ter ondersteuning van de verwerving van eigendom dient te worden gevoerd. Zo'n beleid is enkel mogelijk via een overdracht van een onroerend zakelijk recht en bijgevolg via een legitieme vermindering van het aantal woningen die te huur worden gesteld door de operator die van plan is zo'n beleid te voeren.

De tweede voorwaarde zorgt ervoor dat de openbare vastgoedoperator op middellange termijn een constant aantal bewoonbare vierkante meter kan behouden. Er wordt aldus bepaald dat de compensatie voor de overdracht van het zakelijk recht (bijv. de verkoopprijs) gereserveerd en bestemd moet worden voor het uitbouwen van het huurwoningenbestand van de betrokken operator.

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

SESSION ORDINAIRE 2014-2015

31 MARS 2015

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003
portant le Code bruxellois du Logement**

(déposée par MM. Vincent DE WOLF (F),
Abdallah KANFAOUI (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code bruxellois du Logement, il est strictement fait interdiction à un opérateur immobilier public de céder un logement.

L'article 33 actuel dispose, en effet, qu'à l'exclusion de la Régie foncière régionale, un opérateur immobilier public ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente. Sont ainsi, notamment, concernés par cette interdiction les communes, les CPAS, les régies communales autonomes ou les sociétés immobilières de service public.

La présente proposition vise à tempérer les effets de cette disposition.

En effet, pour ses auteurs, il y a lieu de rétablir la possibilité de mener, par le biais de ces opérateurs immobiliers publics, une politique d'aide à l'acquisition de la propriété, ou d'un démembrement de celle-ci, tel le droit de superficie, jusqu'il y a peu encouragé par les autorités régionales.

La première condition consacrée par la présente proposition est l'objectif de mener une telle politique publique d'aide à l'acquisition ; politique qui n'est possible que par une cession d'un droit réel immobilier et, partant, une diminution légitime du nombre de logements mis en location par l'opérateur qui entend mener cette politique.

La seconde condition vise à permettre à l'opérateur immobilier public de conserver, à moyen terme, un nombre constant de mètres carrés habitables. Il est ainsi prévu que la contrepartie de la cession du droit réel (ex. le prix de la vente) soit nécessairement réservé et consacré au développement du parc locatif de l'opérateur concerné.

Tot slot belast het voorstel de Gewestregering of de ambtenaar die ze daartoe machtigt, ermee te controleren of de gestelde voorwaarden wel degelijk in acht worden genomen door de openbare vastgoedoperator. De Regering of de ambtenaar beschikt over een termijn van 30 dagen na de indiening van de aanvraag om zich uit te spreken. Komt er binnen die termijn geen uitspraak, dan wordt de overdracht geacht te zijn goedgekeurd.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen bijzondere commentaar uit.

Artikel 2

Dit artikel strekt ertoe de overdracht toe te staan van een onroerend zakelijk recht op woningen die eigendom zijn van een openbare vastgoedoperator.

Onder onroerend zakelijk recht dient te worden verstaan : de eigendom of een van de zakelijke rechten met betrekking tot de verdeling ervan, met name het recht van opstal.

De overdracht van een dergelijk recht moet voldoen aan twee voorwaarden : enerzijds moet dat gebeuren in het kader van een openbaar beleid ter ondersteuning van de verwerving van eigendom of van een ander onroerend zakelijk recht en anderzijds moet de compensatie voor de overdracht, zijnde de verkoopprijs, gereserveerd en bestemd worden voor het uitbouwen van het huurwoningenbestand van de betrokken operator.

Elke overdracht of reeks van overdrachten moet worden voorgelegd aan de Regering of de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, die moeten nagaan of de gestelde voorwaarden worden nageleefd. Ze krijgen een termijn van 30 dagen om zich uit te spreken. Na het verstrijken van die termijn, wordt de overdracht geacht te zijn goedgekeurd.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen bijzondere commentaar uit.

Enfin, la présente proposition confie au Gouvernement régional ou au fonctionnaire qu'il aura délégué à cet effet, le soin de vérifier, avant toute cession, que les conditions telles qu'énoncées soient bien respectées par l'opérateur public immobilier. Un délai de 30 jours à compter du dépôt de la demande qui est laissé pour se prononcer. A défaut de s'être prononcé dans ce délai, l'opération de cession sera réputée être autorisée.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Le présent article ne nécessite aucun commentaire particulier.

Article 2

Le présent article tend à permettre la cession d'un droit réel immobilier sur des logements appartenant au patrimoine d'un opérateur immobilier public.

Par droit réel immobilier, il faut entendre la propriété ou l'un de droits réels constitutifs d'un démembrement de celui-ci et notamment le droit de superficie.

La cession d'un tel droit doit répondre à deux conditions : que, d'une part, celle-ci s'effectue dans le cadre d'une politique publique d'aide à l'acquisition de la propriété ou d'un autre droit réel immobilier ; que, d'autre part, la contrepartie de la cession, soit le prix, soit réservé et consacré au développement du parc locatif de l'opérateur concerné.

Toute opération de cession ou groupement de cessions doit être soumise au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué par lui, afin de vérifier le respect des conditions énoncées. Un délai de 30 jours est laissé à ceux-ci pour statuer. Une fois ce délai écoulé, l'opération est réputé avoir été autorisé.

Article 3

Le présent article ne nécessite aucun commentaire particulier.

Vincent DE WOLF (F)
Abdallah KANFAOUI (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van de ordonnantie van
17 juli 2003 houdende de Brusselse
Huisvestingscode***Artikel 1*

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

Artikel 2

Artikel 33 van de Huisvestingscode wordt als volgt vervolledigd :

« De overdracht van een onroerend zakelijk recht kan evenwel worden toegestaan als dat gebeurt in het kader van een overheidsbeleid ter ondersteuning van de verwerving van eigendom of van de verdeling ervan, op voorwaarde dat de openbare vastgoedoperator de compensatie voor het zakelijk recht volledig bestemt voor het uitbouwen van zijn huurwoningenbestand.

De Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar spreekt zich uit binnen dertig dagen na ontvangst van een aanvraag tot overdracht. Bij gebreke van een beslissing binnen de voornoemde termijn, wordt de overdracht goedgekeurd. ».

Artikel 3

De ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003
portant le Code bruxellois du Logement***Article 1^{er}*

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

Article 2

L'article 33 du Code bruxellois du Logement est complété comme suit :

« Néanmoins, la cession d'un droit réel immobilier peut être autorisée dès lors que celle-ci s'effectue dans le cadre d'une politique d'aide publique à l'acquisition de la propriété ou d'un démembrement de celle-ci et à la condition que l'intégralité de la contrepartie de ce droit réel soit consacrée, par l'opérateur immobilier public, au développement de son parc de logements locatifs.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception d'une demande de cession. A défaut de décision dans les délais visés, celle-ci est autorisée. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Vincent DE WOLF (F)
Abdallah KANFAOUI (F)
Olivier de CLIPPELE (F)