

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

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

21 JANVIER 2016

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

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

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
du Logement

par M. Hasan KOYUNCU (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mmes Michèle Carthé, Caroline Désir, Nadia El Yousfi, MM. Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghli, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, Mme Fatoumata Sidibe, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, Mme Khadija Zamouri, MM. Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

*Membre suppléant* : M. Julien Uyttendaele.

*Autres membres* : M. Eric Bott, Mme Mathilde El Bakri.

Voir :

**Document du Parlement :**

A-131/1 – 2014/2015 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

21 JANUARI 2016

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

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

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting

door de heer Hasan KOYUNCU (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Michèle Carthé, mevr. Caroline Désir, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghli, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, mevr. Fatoumata Sidibe, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, mevr. Khadija Zamouri, de heren Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

*Plaatsvervanger* : de heer Julien Uyttendaele.

*Andere leden* : de heer Eric Bott, mevr. Mathilde El Bakri

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

A-131/1 – 2014/2015 : Voorstel van ordonnantie.

## **I. Exposé introductif de M. Vincent de Wolf, premier co-auteur de la proposition d'ordonnance**

M. Vincent De Wolf rappelle que, progressivement, le législateur a modifié une série de textes consacrés au logement, et qui se trouvent aujourd'hui intégrés dans le Code du Logement. Or, à l'heure actuelle, la législation ne permet pas à une commune de diminuer le nombre de mètres carrés de logements publics dont elle est propriétaire. L'effet pervers de cette législation, c'est qu'il y a une impossibilité pour une commune ou un CPAS de céder un droit réel sur un logement public, quelle que soit l'hypothèse. Cette proposition d'ordonnance ne devrait pas, en principe, susciter de polémique.

En effet, des régies foncières, des communes ou des CPAS qui souhaiteraient acquérir ou rénover un bien de leur parc locatif et qui n'en ont pas les moyens, devraient pouvoir vendre un logement dont elles sont déjà propriétaires, à condition que l'on réaffecte le prix de vente de ce bien dans la politique du logement. L'orateur cite toute une série de dispositions pratiques qui devraient permettre à une commune de ne pas consacrer cet argent à autre chose, comme le fait de le placer sur un compte bloqué.

Mais si on ne vote pas ce texte, on risque de figer le parc des communes et des CPAS. C'est pourquoi cette proposition instaure un tempérament à la disposition qui existe à l'article 33 du Code du Logement, et qui permettrait de vendre un bien immobilier, à condition de pouvoir développer son parc de logements locatifs.

## **II. Discussion générale**

M. Alain Maron estime que l'article 33 actuel du Code du Logement n'interdit pas aux autorités publiques de revendre. Ce qu'elles ne peuvent pas faire, c'est diminuer le nombre de mètres carrés total, lequel est vérifié une fois par an par l'administration. Dans certaines communes, comme à Saint-Gilles, on procède souvent à des ventes d'appartements, afin de réinvestir à tel ou tel endroit. Mais l'esprit de l'article 33 vise à empêcher les autorités communales de réduire de manière drastique leur parc immobilier.

Les reventes ou démembrements sont donc déjà possibles, du moment qu'il y ait une compensation. Le groupe Ecolo ne comprend donc pas quel est l'intérêt de ce texte.

## **I. Inleidende uiteenzettingen van de heer Vincent De Wolf, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie**

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat de wetgever geleidelijk een aantal teksten betreffende de huisvesting gewijzigd heeft, die thans opgenomen zijn in de Huisvestingscode. Momenteel biedt de wetgeving een gemeente echter niet de mogelijkheid om het aantal vierkante meter openbare woningen waarvan zij eigenaar is te verlagen. Het pervers gevolg van die wetgeving is dat het onmogelijk is voor een gemeente of een OCMW om afstand te doen van een zakelijk recht op een openbare woning, in gelijk welk geval. Dit voorstel van ordonnantie zou in principe geen aanleiding mogen geven tot een polemiek.

Grondregieën, gemeenten of OCMW's die een goed van hun huurbestand wensen te renoveren en daartoe niet de middelen hebben, zouden immers een woning waarvan zij al eigenaar zijn moeten kunnen verkopen, op voorwaarde dat de opbrengst van de verkoop van dat goed opnieuw wordt aangewend voor het huisvestingsbeleid. De spreker haalt een aantal praktische bepalingen aan die een gemeente de mogelijkheid zouden moeten bieden dat geld niet aan iets anders te besteden, bijvoorbeeld het op een geblokkeerde rekening plaatsen.

Indien deze tekst niet goedgekeurd wordt, dreigt stilstand voor het woningenbestand van de gemeenten en de OCMW's. Om die reden, gaat dit voorstel over tot een afzwakking van de bepaling in artikel 33 van de Huisvestingscode, wat de mogelijkheid zou bieden een onroerend goed te verkopen, op voorwaarde dat het huurwoningenbestand kan worden uitgebouwd.

## **II. Algemene bespreking**

De heer Alain Maron is van oordeel dat het huidige artikel 33 van de Huisvestingscode de overheden niet verbiedt te verkopen. Wat zij niet mogen doen, is het totaal aantal vierkante meter verlagen, wat eenmaal per jaar wordt nagegaan door het bestuur. In sommige gemeenten, zoals Sint-Gillis, wordt vaak overgegaan tot de verkoop van appartementen, om her en der te herinvesteren. Maar de geest van artikel 33 beoogt de gemeentelijke overheden te beletten hun woningenbestand drastisch in te krimpen.

Verkoop of opsplitsing is dus al mogelijk, zolang er een compensatie is. De Ecolo-fractie begrijpt dus niet goed welk nut deze tekst heeft.

M. Vincent De Wolf répond que l'article 33 du Code du Logement interdit de vendre si l'on diminue le nombre de mètres carrés. Il faut donc que simultanément, on réachète, au cours de la même période. En pratique, une commune ne reçoit jamais l'autorisation de vendre si elle n'achète pas en même temps. C'est cela qui est difficile à gérer, c'est cette simultanéité.

M. Arnaud Verstraete ne voit pas, dans le texte de l'article 2 en projet, d'obligation d'augmenter le nombre de mètres carrés de logements. Il y a bien une obligation de réinversir dans le parc locatif, mais il ne faudrait pas qu'il y ait, au terme de l'opération, une diminution des mètres carrés.

M. Vincent De Wolf répond que le produit de la vente doit être totalement réinvesti dans le logement, comme le précise le texte. Cela signifie bien qu'au terme de l'opération, il y aura une augmentation de mètres carré, voire, au pire, un *statu quo*.

M. Arnaud Verstraete estime qu'au pire, il pourrait y avoir une diminution. Le texte ne le précise pas. Par exemple, on pourrait développer la qualité du logement au détriment de sa quantité.

M. Vincent De Wolf répond que le texte prévoit un « développement de son parc de logements locatifs », ce qui est clairement une augmentation, au pire un *statu quo*. Mais peut-être pourrait-on déposer un amendement à ce sujet afin de préciser les termes.

Mme Nadia El Yousfi estime que, pour le groupe PS, ce texte n'est que la reprise d'un amendement qui avait déjà été rejeté à l'époque de la discussion du Code du Logement. C'est la raison pour laquelle le groupe PS restera sur sa position, en renvoyant au débat qui avait eu lieu à cette époque.

M. Alain Maron estime que ce texte, amendé avec une garantie de non-diminution du nombre total de mètres carrés, peut être soutenu par le groupe Ecolo.

Mme Fatoulata Sidibé signale qu'il y a en ce moment une concertation avec le secteur au sujet d'éventuelles modifications au Code du Logement. Cette idée, qui paraît intéressante, ne fait pas consensus. C'est la raison pour laquelle le groupe DÉFI estime prématuré de voter ce texte aujourd'hui.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat artikel 33 van de Huisvestingscode verbiedt te verkopen als het aantal vierkante meter afneemt. Men moet dus tegelijk opnieuw aankopen binnen dezelfde periode. In de praktijk, krijgt een gemeente nooit toelating om te verkopen als zij niet tegelijkertijd aankoopt. Die gelijktijdigheid is problematisch.

De heer Arnaud Verstraete ziet in de tekst van het ontworpen artikel 2 geen verplichting om het aantal vierkante meter huisvesting te verhogen. De verplichting om opnieuw te investeren in het huurbestand bestaat wel, en op het einde van de operatie mag het aantal vierkante meter niet afgenomen zijn.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat de opbrengst van de verkoop helemaal geherinvesteerd moet worden in huisvesting, zoals de tekst stelt. Dat betekent wel degelijk dat, op het einde van de operatie, het aantal vierkante meter verhoogd is of, in het slechtste geval, *status-quo* blijft.

De heer Arnaud Verstraete is van oordeel dat er in het slechtste geval een afname zou kunnen zijn. De tekst verduidelijkt dat niet. De kwaliteit van de huisvesting kan bijvoorbeeld verhoogd worden ten nadele van de kwantiteit ervan.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat de tekst voorziet in “het uitbouwen van het huurwoningenbestand”, wat duidelijk een toename is of, in het slechtste geval, een *status-quo*. Misschien kan een amendement worden ingediend om die bewoordingen te verduidelijken.

Mevrouw Nadia El Yousfi zegt dat, voor de PS-fractie, deze tekst louter een amendement is dat destijds al werd verworpen bij de bespreking van de Huisvestingscode. Om die reden, zal de PS-fractie bij haar standpunt blijven, en verwijzen naar het debat dat destijds heeft plaatsgevonden.

De heer Alain Maron vindt dat deze tekst, geamendeerd met een waarborg inzake het niet verminderen van het totaal aantal vierkante meter, de steun van de Ecolo-fractie kan krijgen.

Mevrouw Fatoumata Sidibé merkt op dat thans overleg aan de gang is met de sector inzake eventuele wijzigingen van de Huisvestingscode. Over het besproken opzet, dat interessant lijkt, bestaat geen consensus. Om die reden, acht de DÉFI-fractie het voorbarig om de tekst nu al goed te keuren.

### III. Discussion des articles et votes

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

#### *Article 2*

M. Vincent De Wolf présente l'amendement n° 1, qui a été co-signé par le MR, Ecolo et Groen, et qui précise que « par développement du parc de logements, il faut entendre accroissement, ou à tout le moins conservation intégrale du nombre de mètres carrés composant ledit parc. ».

M. Alain Maron explique que pour Ecolo, l'amendement ici présenté change la portée de la proposition. C'est pourquoi, si cet amendement est adopté, Ecolo soutiendra le texte. Il est vrai que pour certaines communes, il est très difficile de générer des mètres carrés de logement préalablement à la revente d'autres logements. Les communes qui savent faire cela disposent de fonds propres importants. Mais on a tout intérêt à ce que d'autres communes puissent aussi réaliser ces opérations par la vente préalable d'un immeuble. Avec les précisions apportées par ce débat et l'amendement déposé, le groupe Ecolo ne s'oppose plus à la modification de l'article 33 du Code du Logement.

#### **Votes**

L'amendement n° 1 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'article 2 est rejeté par 12 voix et 3 abstentions.

### IV. Vote sur l'ensemble

La proposition d'ordonnance dans son ensemble est rejetée par 12 voix contre 3.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le rapporteur,*  
Hasan KOYUNCU

*Le Président,*  
Fouad AHIDAR

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 1 voor, dat werd medeondertekend door de MR, Ecolo en Groen, en dat verduidelijkt dat “Onder uitbouw van het woningenbestand dient te worden verstaan: verhoging of, op zijn minste, volledig behoud van het aantal m<sup>2</sup> van dat woningenbestand”.

De heer Alain Maron licht toe dat, voor Ecolo, het hier voorgestelde amendement de draagwijdte van het voorstel wijzigt. Daarom zal Ecolo de tekst steunen indien dat amendement wordt aangenomen. Het is waar dat het voor sommige gemeenten zeer moeilijk is vierkante meter huisvesting tot stand te brengen vóór de verkoop van andere woningen. De gemeenten die dat kunnen doen, beschikken over belangrijke eigen middelen. Men heeft er echter alle belang bij dat andere gemeenten dat ook kunnen doen, door de voorafgaande verkoop van een gebouw. Met de verduidelijkingen die werden gegeven in het debat en het ingediende amendement, is de Ecolofractie niet langer gekant tegen de wijziging van artikel 33 van de Huisvestingscode.

#### **Stemmingen**

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 2 wordt verworpen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

### IV. Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 12 stemmen tegen 3.

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

*De Rapporteur,*  
Hasan KOYUNCU

*De Voorzitter,*  
Fouad AHIDAR

**V. Amendement**

N° 1 (de MM. Vincent DE WOLF, Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE)

*Article 2***Ajout d'un alinéa après l'alinéa 1 rédigé comme suit:**

*«Par développement du parc de logements il faut entendre accroissement ou à tout le moins conservation intégrale du nombre de m<sup>2</sup> composant ledit parc».*

## JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

**V. Amendement**

Nr. 1 (van de heren Vincent DE WOLF, Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE)

*Artikel 2***Na het eerste lid, een lid toe te voegen, luidend:**

*“Onder uitbouw van het woningenbestand dient te worden verstaan: verhoging of, op zijn minste, volledig behoud van het aantal m<sup>2</sup> van dat woningenbestand”.*

## VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.