



GEWONE ZITTING 2018-2019

11 MAART 2019

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de organieke ordonnantie  
van 23 februari 2006 houdende de  
bepalingen die van toepassing zijn op de  
begroting, de boekhouding en de controle**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën en de Algemene Zaken

door de heer Ridouane CHAHID (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heer Ridouane Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Charles Picqué, Julien Uyttendaele, Olivier de Clippele, Willem Draps, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Fabian Maingain, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Plaatsvervangers* : de heren Marc-Jean Ghyssele, Hasan Koyuncu, Marc Loewenstein.

*Andere leden* : de heer Vincent De Wolf, mevr. Céline Delforge, mevr. Evelyne Huytebroeck, de heren Jamal Ikazban, Pierre Kompany, mevr. Joëlle Maison, de heren Emin Özkara, Sevkem Temiz, Johan Van den Driessche.

*Zie :*

**Stuk van het Parlement :**

A-700/1 – 2017/2018 : Ontwerp van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

11 MARS 2019

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

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance organique  
du 23 février 2006 portant  
les dispositions applicables au budget,  
à la comptabilité et au contrôle**

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Finances et des Affaires générales

par M. Ridouane CHAHID (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs*: M. Ridouane Chahid, Mme Nadia El Yousfi, MM. Charles Picqué, Julien Uyttendaele, Olivier de Clippele, Willem Draps, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Fabian Maingain, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Membres suppléants*: MM. Marc-Jean Ghyssele, Hasan Koyuncu, Marc Loewenstein.

*Autres membres*: M. Vincent De Wolf, Mmes Céline Delforge, Evelyne Huytebroeck, MM. Jamal Ikazban, Pierre Kompany, Mme Joëlle Maison, MM. Emin Özkara, Sevkem Temiz, Johan Van den Driessche.

*Voir:*

**Document du Parlement:**

A-700/1 – 2017/2018: Projet d'ordonnance.

## I. Inleidende uiteenzetting van minister-president Rudi Vervoort

De minister-president heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

« De ontwerpordonnantie die ik vandaag in naam van de Regering ter onderzoek aan u voorleg, beoogt duidelijkheid te brengen omtrent de draagwijdte van een aantal termen die thans voorkomen in de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle (“OOBBC”-ordonnantie).

Bij haar dagelijkse werkzaamheden heeft de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan de verrichtingen regelmatig in uitvoering van de ordonnantie plaatsvinden, vastgesteld dat in de tekst van de ordonnantie een aantal eerder ongelukkige formuleringen staan die aanleiding kunnen geven tot onderlinge tegenstrijdigheden.

Bij de praktische toepassing van de ordonnantie kunnen deze bepalingen, zoals ze thans geformuleerd zijn, inderdaad wezenlijke vragen doen rijzen over hoe hun interpretatie. Hierdoor ontstaat er rechtsonzekerheid, wat mogelijk schadelijke gevolgen kan hebben voor de boekhoudkundige en budgettaire operaties van het Gewest.

De Brusselse Regering achtte het daarom opportuun een einde te maken aan deze onzekerheid door deze ontwerpordonnantie goed te keuren die er dus toe strekt duidelijkheid te scheppen omtrent de draagwijdte van bepaalde bepalingen van de ordonnantie en er op die manier voor te zorgen dat de rechtszekerheid van haar budgettaire operaties gewaarborgd wordt.

Zoals u zult vastgesteld hebben, heeft het merendeel van de wijzigingen die door de ontwerpordonnantie aangebracht worden betrekking op de artikelen 100 en volgende van de organieke ordonnantie.

Bovendien heeft men van het opstellen van deze ontwerpordonnantie gebruik gemaakt om de terminologie die in de ordonnantie gehanteerd wordt te actualiseren.

Sommige termen uit de ordonnantie waren inderdaad ofwel verouderd ten gevolge van de oprichting van het comité tot aankoop van onroerende goederen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ofwel weinig oordeelkundig en vroegen daarom om vervanging.

De Regering hoopt zodoende dat dankzij de ontwerpordonnantie vragen in verband met de interpretatie in de toekomst vermeden zullen kunnen worden en het werk van de gewestelijke ambtenaren op die manier vergemakkelijkt zal worden.

Tot slot werd de ontwerpordonnantie uiteraard aan de Raad van State voorgelegd die in zijn advies vooral wetgevingstechnische opmerkingen heeft geformuleerd.»

## I. Exposé introductif du ministre-président Rudi Vervoort

Le ministre-président a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Le projet d'ordonnance que je soumets aujourd'hui à votre examen, au nom du Gouvernement bruxellois, a pour objet de clarifier la portée de certains des termes qui figurent actuellement dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget à la comptabilité et au contrôle (ordonnance « OOBCC »)

Dans son travail journalier, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, dont les opérations sont régulièrement prises en exécution de l'ordonnance, a identifié dans celle-ci une série de formulations malheureuses qui peuvent avoir tendance à se contredire entre elles.

En effet, telles qu'elles sont actuellement libellées, ces dispositions sont de nature à poser, dans l'application pratique de l'ordonnance, de réelles questions d'interprétation ce qui crée de l'insécurité juridique potentiellement préjudiciable pour les opérations comptables et budgétaires de notre Région.

Partant, le Gouvernement bruxellois a jugé opportuun de mettre fin à ces incertitudes en adoptant le présent projet d'ordonnance qui visent donc à préciser la portée de certaines dispositions de l'ordonnance et à sécuriser juridiquement ses opérations budgétaires.

Comme vous l'aurez constaté, l'essentiel des modifications apportées par le projet d'ordonnance portent sur les articles 100 et suivants de l'ordonnance organique.

Par ailleurs, l'entreprise de rédaction du présent projet d'ordonnance fut mise à profit pour mettre à jour la terminologie employée dans l'ordonnance.

En effet, certains des termes repris dans l'ordonnance étaient, soit devenus obsolètes suite à la création du comité d'acquisition d'immeubles de la Région de Bruxelles-Capitale, soit étaient peu judicieux et nécessitaient d'être remplacés.

Ce faisant, le Gouvernement espère que le projet d'ordonnance permettra d'éviter, pour l'avenir, les questions d'interprétation. Le travail des agents régionaux s'en verra ainsi facilité.

Enfin, et bien entendu, le projet d'ordonnance a été soumis au Conseil d'Etat qui, dans son avis, a formulé des remarques essentiellement d'ordre légistiques.»

## II. Algemene bespreking

De heer Olivier de Clippele heeft vragen over de delegaties aan de regering om akte te nemen van de overgangen van vastgoed. Dat lijkt logisch in het kader van de institutionele hervorming. Vroeger waren die delegaties toegewezen aan de federale administratie via de comités tot aankoop. Het is logisch dat die delegaties nu worden toegewezen aan een gewestelijke instelling. Voorheen waren de verrichtingen veel eenvoudiger. Nu worden ze almaar ingewikkelder. Dat soort verrichting vereist een grondige kennis van de praktijken en de wetten. Het ontwerp van ordonnantie bepaalt dat men ambtenaren, notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars kan aanstellen. De volksvertegenwoordiger vraagt of elk van die actoren wordt aangewezen om zijn specifieke rol te spelen. Het zou niet kunnen dat een landmeter-expert of een vastgoedmakelaar bijvoorbeeld een notariële handeling stelt.

De minister-president bevestigt dat elke actor zijn specifieke rol zal spelen.

De heer Olivier de Clippele vraagt overigens wat in artikel 3, derde lid, de strekking is van de woorden “bij gemotiveerde beslissing”: gaat het om overheidsopdrachten, of moet daaruit afgeleid worden dat het bestuur niet in staat zou zijn om die verrichtingen tot een goed einde te brengen? Of is het de bedoeling een nieuw bestuur op te richten dat dezelfde rol speelt als de aankoopcomités?

De minister-president antwoordt dat er geen sprake van is om een bestuur op te richten. Het is niet de bedoeling om daar vaste prikken te maken, maar enkel de mogelijkheid te geven in geval van noodzaak en uitzonderlijke omstandigheden.

## III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

De heer Ridouane Chahid geeft een toelichting en verantwoording bij amendementen nrs 1, 2 en 3 die het toepassingsgebied van de ordonnantie kunnen uitbreiden tot de operaties van stadsherwaardering.

De amendementen lokken geen commentaar uit.

### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de

## II. Discussion générale

M. Olivier de Clippele s'interroge sur les délégations au gouvernement afin d'acter les mutations immobilières. Cela paraît logique dans le cadre de la réforme institutionnelle. C'était jadis dévolu à l'administration fédérale par le biais des comités d'acquisition, il est logique que cela soit désormais transféré à un organisme régional. Auparavant, les opérations étaient beaucoup plus simples. Maintenant elles deviennent de plus en plus fastidieuses. Ce type d'opération nécessite de grandes connaissances des pratiques et des lois. Le projet d'ordonnance prévoit qu'on puisse désigner des fonctionnaires publics, des notaires, des géomètres-experts, ainsi que des agents immobiliers. Le député souhaite savoir si chacun de ces intervenants sont bien désignés pour remplir leur propre rôle. Il ne faudrait pas qu'un géomètre-expert ou un agent immobilier soit amené à poser un acte notarié par exemple.

Le ministre-président confirme que chacun interviendra bien pour son propre rôle.

M. Olivier de Clippele demande par ailleurs quelle est, à l'article 3, 3<sup>e</sup> alinéa, la portée des termes « par décision motivée » : s'agit-il d'une question de marchés publics, ou faut-il en déduire que l'administration ne serait pas en mesure de faire face à ces opérations ? Ou alors, s'agit-il de créer une nouvelle administration chargée de dédoubler les comités d'acquisition ?

Le ministre-président répond qu'il n'est pas question de créer une administration. Il ne s'agit pas d'en faire une pratique courante, mais de se laisser la possibilité de le faire si nécessaire, dans des cas exceptionnels.

## III. Discussion des articles et votes

M. Ridouane Chahid présente et justifie les amendements n<sup>os</sup> 1, 2 et 3, qui permettent d'élargir le champ d'action de l'ordonnance, afin que celle-ci puisse s'appliquer aussi aux opérations de revitalisation urbaine.

Les amendements ne suscitent aucun commentaire.

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

### **Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres

14 aanwezige leden.

*Artikel 3*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 4*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemmingen**

Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemmingen**

Amendement nr. 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 5, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

**IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

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

*De Rapporteur,*  
*Ridouane CHAHID*

*De Voorzitter,*  
*Charles PICQUÉ*

présents.

*Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Votes**

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'amendement n° 3 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Votes**

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 5, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

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

*Le Rapporteur,*  
*Ridouane CHAHID*

*Le Président,*  
*Charles PICQUÉ*

## V. Tekst aangenomen door de commissie

### Artikel 1

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

### Artikel 2

Artikel 100 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle wordt vervangen als volgt :

« Art. 100. De Regering is gemachtigd alle zakelijke onroerende rechten, hetzij openbaar, hetzij uit de hand of bij wijze van ruiling te vervreemden.

Onder « vervreemding » wordt ook de toekenning van gesplitste zakelijke onroerende rechten verstaan.

Behoudens in geval van openbare verkoping of wanneer de onteigening ten algemenen nutte wettelijk is uitgevaardigd, moeten de in dit hoofdstuk bedoelde vervreemdingen die betrekking hebben op goederen waarvan één van de schattingen of de prijs meer dan 6,25 miljoen euro bedraagt, bij ordonnantie door het Parlement worden goedgekeurd.

Dit artikel geldt niet voor de beboste eigendommen die het Gewest bezit, die enkel bij ordonnantie vervreemd kunnen worden, met uitzondering van diegene waarvan de onteigening ten algemenen nutte werd besloten of die geruild worden, voor zoverre laatstgenoemde verrichtingen de uitgestrektheid van het gewestelijk bosdomein niet verminderen. ».

### Artikel 3

In artikel 101, § 1, van dezelfde ordonnantie worden de woorden « ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen » vervangen door de woorden « personeelsleden aangesteld krachtens de ordonnantie van 23 juni 2016 betreffende de overname van de activiteiten van de Comités tot aankoop van onroerende goederen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

Artikel 101, § 2, gewijzigd bij ordonnantie van 31 januari 2008, wordt vervangen als volgt :

« De Regering kan evenwel, bij gemotiveerde beslissing, een beroep doen op andere gemandateerde openbare ambtenaren, notarissen of dienstverleners om de in de artikelen 100 en 101, § 1, bedoelde verrichtingen geheel of gedeeltelijk uit te voeren.

Onder « dienstverlener » wordt in deze ordonnantie verstaan : hetzij een landmeter-schatter van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, hetzij een persoon die beschikt over ten

## V. Texte adopté par la commission

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

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

### Article 2

L'article 100 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle est remplacé par ce qui suit :

« Art. 100. Le Gouvernement est autorisé à aliéner publiquement, de gré à gré ou par voie d'échange, tous droits réels immobiliers.

Par « aliénation », on entend également l'octroi de droits réels immobiliers démembrés.

Sauf en cas de vente publique ou lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée, les aliénations visées par ce chapitre qui ont trait à des biens dont une des estimations ou le prix dépasse 6,25 millions d'euros, doivent être approuvées par ordonnance par le Parlement.

Le présent article ne concerne pas les propriétés boisées appartenant à la Région, qui ne peuvent être aliénées que par ordonnance, à l'exception de celles dont l'expropriation pour cause d'utilité publique a été décidée ou qui font l'objet d'échanges, pour autant que ces dernières opérations ne diminuent pas l'étendue du domaine forestier régional. ».

### Article 3

Dans l'article 101, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance, les mots « fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeuble » sont remplacés par les mots « agents désignés en vertu de l'ordonnance du 23 juin 2016 relative à la reprise des activités des Comités d'acquisition d'immeubles par la Région de Bruxelles-Capitale ».

L'article 101, § 2, modifié par l'ordonnance du 31 janvier 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Le Gouvernement peut toutefois, par décision motivée, faire appel à d'autres fonctionnaires publics mandatés, des notaires ou prestataires de service pour exécuter, en tout ou en partie, les opérations visées aux articles 100 et 101, § 1<sup>er</sup>.

Pour la présente ordonnance, on entend par « prestataire de service » : soit un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, soit toute personne pouvant au minimum présenter un diplôme de fin d'études secondaires reconnu et attester d'un

minste een erkend diploma middelbaar onderwijs en voldoende beroepsscholing met aansluitend ten minste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond en gebouwen in de betrokken streek.

Indien de schatting hoger uitkomt dan het bedrag bedoeld in artikel 100, derde lid, moet de Regering een beroep doen op de personeelsleden van het Comité tot aankoop van onroerende goederen om een schatting van het goed uit te voeren. De vertegenwoordiging van het Gewest bij de totstandkoming van de verrichting en het verlijden van de akte worden verplicht toevertrouwd aan een openbaar ambtenaar.

Wanneer het verlijden van de akte niet wordt toevertrouwd aan een personeelslid van het Comité tot aankoop van onroerende goederen, wordt het ontwerp van akte houdende vervreemding van zakelijke onroerende rechten voorgelegd aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies meedeelt aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn indien het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

In geval van negatief advies kan de verrichting slechts uitgevoerd worden na beslissing van de Regering. »

#### Artikel 4

Artikel 102*bis* van dezelfde ordonnantie, ingevoegd bij ordonnantie van 31 januari 2008, wordt vervangen als volgt :

« Art. 102*bis*. § 1. De Regering wordt ertoe gemachtigd aan een publiekrechtelijk rechtspersoon een onroerend goed dat toebehoort aan het Gewest, te vervreemden met het oog op de bestemming ervan voor het bouwen, rooveren of herwaarderen van openbare, sociale of middenklassewoningen of voor het bouwen, rooveren of herwaarderen van buurtvoorzieningen. Zij is tevens gemachtigd alle onroerende goederen, ook die welke behoren tot haar openbaar domein, te vervreemden aan de MSI, in zoverre die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de MSI. In die gevallen zijn de bepalingen van de artikelen 100 tot 102 en 103 van deze ordonnantie niet van toepassing.

§2. Wanneer de Regering een onroerend goed heeft verworven :

- voor een programma of een stedelijke herwaarderingsoperatie geregeld door de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016,
- of voor één van de prioritair ontwikkelingspolen zoals deze door de Regering zijn omschreven,

is het de Regering toegestaan dit onroerend goed over te dragen aan een publiekrechtelijke rechtspersoon :

- door middel van erfpacht of opstal,
- voor een duur van minstens 30 jaar,
- voor een eenmalige canon van één euro,

met het oog op de bouw, de renovatie of de herwaardering van

niveau de formation et de connaissance suffisant, avec trois ans au minimum d'expérience pratique après obtention du diplôme dans le domaine de l'évaluation de terrains et de bâtiments situés dans le lieu considéré.

Si l'estimation dépasse le montant visé à l'article 100, alinéa 3, le Gouvernement est tenu de faire appel aux agents du Comité d'acquisition d'immeubles afin d'effectuer une estimation du bien. Tant la représentation de la Région lors de la réalisation de l'opération que la passation de l'acte sont obligatoirement confiées à un fonctionnaire public.

Au cas où la passation de l'acte n'est pas confiée à un agent du Comité d'acquisition d'immeubles, le projet d'acte portant aliénation de droits réels immobiliers est soumis au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

En cas d'avis négatif, l'opération ne peut être réalisée qu'après décision du Gouvernement. »

#### Article 4

L'article 102*bis* de la même ordonnance, inséré par l'ordonnance du 31 janvier 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 102*bis*. § 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement est autorisé à aliéner à une personne morale de droit public un bien immeuble appartenant à la Région en vue de son affectation à la construction, rénovation ou réhabilitation de logements publics, sociaux ou moyens ou à la construction, rénovation ou réhabilitation d'infrastructures de proximité. Il est également autorisé à aliéner à la SAU tous les immeubles, en ce compris ceux qui relèvent de son domaine public, qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SAU. Dans ces cas, les dispositions des articles 100 à 102 et 103 de la présente ordonnance ne sont pas d'application.

§2. Lorsque le Gouvernement a acquis un bien immeuble :

- dans le cadre d'un programme ou d'une opération de revitalisation urbaine régi par l'Ordonnance de Revitalisation urbaine du 6 octobre 2016,
- ou dans le cadre d'un des pôles de développement prioritaire tels que définis par le Gouvernement,

le Gouvernement est autorisé à céder ce bien immeuble à une personne morale de droit public:

- par voie d'emphytéose ou de superficie,
- d'une durée minimale de 30 ans,
- pour un canon unique d'un euro,

en vue de permettre la construction, rénovation ou

dit onroerend goed tot openbare, sociale of middenklassewoningen of tot buurtvoorzieningen.

Het is de taak van de publiekrechtelijke rechtspersoon om deze verrichtingen ten uitvoer te brengen overeenkomstig de voorschriften van de ordonnantie van 6 oktober 2016 of volgens de voorwaarden bepaald door de Regering ten laatste bij het vaststellen van het erfpacht- of opstalrecht. ».

#### Artikel 5

Artikel 103 van dezelfde ordonnantie wordt vervangen als volgt :

« Art. 103. § 1. Onverminderd de toepassing van § 2 worden de zakelijke onroerende rechten vervreemd aan de meestbiedende.

De Regering kan, in voorkomend geval, bepalen op welke wijze een zakelijk onroerend recht dient te worden vervreemd en welke bijzondere verplichtingen opgelegd dienen te worden aan de koper.

§ 2. Wanneer de Regering, in het kader van een globaal grondbeleid, een duidelijk omschreven project heeft dat een vervreemding inhoudt en waarbij het gevoerde beleid de belangen van het Gewest dient, kan zij, op de voorwaarden die zij vaststelt, volgens het advies van de inspectie van financiën bij gemotiveerde beslissing afwijken van voormeld principe van vervreemding aan de meestbiedende; deze beslissing bepaalt de voorwaarden en nadere regels van voormeld project. In dat geval kan de Regering eveneens beslissen af te zien van de formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 102.

Deze gemotiveerde beslissing kan de Regering evenwel alleen nemen wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan :

- 1° de prijs van de vervreemding mag niet lager liggen dan de schatting van het Comité tot aankoop van onroerende goederen, dat hiervoor rekening houdt met alle bijzondere voorwaarden die aan de verkoop verbonden zijn, of wanneer die niet antwoordt binnen de zestig werkdagen, dan een schatting gevraagd hetzij aan andere gemandateerde openbare ambtenaren, hetzij aan notarissen, hetzij aan een landmeter-schatteur van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij aan een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, hetzij aan een persoon die beschikt over ten minste een erkend diploma middelbaar onderwijs en voldoende beroepsscholing met aansluitend ten minste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond en gebouwen in de betrokken streek ;
- 2° aan de vervreemding dienen voorwaarden verbonden te zijn die maximale garanties bieden voor de zo snel

réhabilitation dudit bien immeuble en logements publics, sociaux ou moyens ou en infrastructures de proximité.

La personne morale de droit public a la charge de mettre en œuvre lesdites opérations conformément aux prescriptions de l'Ordonnance de Revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 ou aux conditions fixées par le Gouvernement au plus tard lors de la constitution du droit d'emphytéose ou de superficie. ».

#### Article 5

L'article 103 de la même ordonnance est remplacé par ce qui suit :

« Art. 103. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice du § 2, les droits réels immobiliers sont aliénés au plus offrant.

Le Gouvernement peut, le cas échéant, définir de quelle manière un droit réel immobilier doit être aliéné et quelles obligations particulières doivent être imposées à l'acquéreur.

§ 2. Lorsque le Gouvernement a un projet précis, s'inscrivant dans le cadre d'une politique foncière globale, impliquant une aliénation servant la politique par lui menée pour rencontrer les intérêts de la Région, il peut, aux conditions qu'il fixe, de l'avis de l'inspection des finances par décision motivée, déroger au principe susmentionné de l'aliénation au plus offrant; cette décision précise les conditions et modalités du projet précité. Dans ce cas, le Gouvernement peut de même décider de renoncer aux formalités de publicité visées aux §§ 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 102.

Le Gouvernement ne peut toutefois prendre cette décision motivée que lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le prix de l'aliénation ne peut être inférieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles qui tient compte à cette occasion de toutes les conditions particulières liées à la vente, ou à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables, à une estimation sollicitée soit auprès d'autres fonctionnaires publics mandatés, soit auprès de notaires, soit auprès d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, soit de toute personne pouvant au minimum présenter un diplôme de fin d'études secondaires reconnu et attester d'un niveau de formation et de connaissance suffisant, avec trois ans au minimum d'expérience pratique après obtention du diplôme dans le domaine de l'évaluation de terrains et de bâtiments situés dans le lieu considéré ;
- 2° l'aliénation doit être assortie de conditions offrant des garanties maximales pour une réalisation aussi rapide

mogelijke verwezenlijking van het project waarvoor de vervreemding wordt verricht, bijvoorbeeld door middel van een gunstig stedenbouwkundig attest, een duurzaam wijkcontract, een Stadsvernieuwingscontract of een programma of operatie van het stedelijk beleid, een richtschema of een richtplan van aanleg ;

3° de Regering dient het ontwerp van akte voor te leggen aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies geeft aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn als het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

Indien de prijs hoger ligt dan 1,25 miljoen euro, dan wordt de vervreemding van het zakelijk onroerend recht bij ordonnantie door het Parlement goedgekeurd. ».

que possible du projet pour lequel l'aliénation a été effectuée, au moyen par exemple d'un certificat d'urbanisme favorable, d'un contrat de quartier durable, d'un Contrat de Rénovation Urbaine ou d'un programme ou opération de la Politique de la Ville, d'un schéma directeur ou d'un plan d'aménagement directeur ;

3° le Gouvernement est tenu de soumettre le projet d'acte au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

Si le prix est supérieur à 1,25 million d'euros, l'aliénation du droit réel immobilier est approuvée par ordonnance du Parlement. ».



## VI. Amendementen

Nr. 1 (van de heren Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis en Fabian Maingain).

### Artikel 4

In het tweede lid :

- **Tussen de woorden** « met het oog op de bestemming ervan voor het bouwen » **en de woorden** « sociale of voor de middenklasse bestemde openbare woningen », **de woorden** «, renoveren of herwaarderen van openbare, » **in te voegen** ;
- **Na de woorden** « of voor de middenklasse bestemde openbare woningen », **de woorden** « of voor het bouwen, renoveren of herwaarderen van buurtvoorzieningen. » **in te voegen.**

### VERANTWOORDING

Bij het opstellen van andere verordenende teksten en inzonderheid de ordonnantie stedelijke herwaardering is gebleken dat:

enerzijds een onderscheid moest worden gemaakt tussen « bouwen » en « renoveren » of « herwaarderen » om een zo breed mogelijk werkveld te omspannen.

anderzijds de afstand van zakelijke rechten van het Gewest aan een publiekrechtelijke rechtspersoon ook toegestaan diende te worden voor de verwezenlijking van buurtvoorzieningen, inzonderheid bij projecten die zijn gefinancierd door stedelijke herwaarderingsinstrumenten.

Nr. 2 (van de heren Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis en Fabian Maingain).

### Artikel 5

**In §2, tweede lid, 2°, de woorden** « een wijkcontract » **te vervangen door de woorden** « een duurzaam wijkcontract, een Stadsvernieuwingscontract of een programma of operatie van het stedelijk beleid ».

### VERANTWOORDING

Binnen de mogelijkheden die deze wijziging van artikel 103 van de OOBBC biedt, is het logisch dat de mogelijkheden geboden aan een « Duurzaam wijkcontract » op gelijke voet komen van de andere twee instrumenten van stedelijke herwaardering, hetzij het Stadsvernieuwingscontract en de programma's of operaties van het Stedelijk Beleid.

Nr. 3 (van de heren Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis en Fabian Maingain).

### Artikel 4

**In het tweede lid na de woorden** “Artikel 102bis”, **de woorden** « §1 » **in te voegen.**

**Een §2 toe te voegen, luidend als volgt :**

## VI. Amendements

N° 1 (de MM. Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis et Fabian Maingain).

### Article 4

A l'alinéa 2 :

- **Insérer, entre les mots** « en vue de son affectation à la construction » **et les mots** « de logements publics », **les mots** « , rénovation ou réhabilitation »
- **Insérer, après les mots** « de logements publics, sociaux ou moyens », **les mots** « ou à la construction, rénovation ou réhabilitation d'infrastructures de proximité. ».

### JUSTIFICATION

Lors de la rédaction d'autres textes réglementaires, notamment l'ordonnance de revitalisation urbaine, il est apparu qu'il fallait :

d'une part différencier les intitulés « construction » de « rénovation » et « réhabilitation » afin de couvrir un champ d'action le plus large possible.

d'autre part, que les cessions de droits réels de la Région envers une personne morale de droit public devaient être permises aussi pour la réalisation d'infrastructure de proximité, notamment dans le cadre des projets financés par les outils de revitalisation urbaine.

N° 2 (de MM. Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis et Fabian Maingain).

### Article 5

**Au §2, 2e alinéa, 2°, ajouter, entre les mots** « d'un Contrat de quartier » **et les mots** «, d'un schéma directeur», **les mots** « durable, d'un Contrat de Rénovation Urbaine ou d'un programme ou opération de la Politique de la Ville ».

### JUSTIFICATION

Dans les possibilités offertes par cette modification de l'article 103 de l'OOBCC, il est logique de mettre sur un même pied d'égalité les possibilités offertes pour un « Contrat de quartier durable » que pour les 2 autres outils de revitalisation urbaine, à savoir le Contrat de Rénovation Urbaine ou le programme ou l'opération de la Politique de la Ville.

N° 3 (de MM. Ridouane Chahid, Benoît Cerexhe, Stefan Cornelis et Fabian Maingain).

### Article 4

**A l'alinéa 2 insérer après les mots** « Article 102bis » **les mots** « §1<sup>er</sup> ».

**Ajouter un §2 rédigé comme suit :**

« §2. – Wanneer de Regering een onroerend goed heeft verworven :

- voor een programma of een stedelijke herwaarderingsoperatie geregeld door de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016
- of voor één van de prioritaire ontwikkelingspolen zoals deze door de Regering zijn omschreven,

is het de Regering toegestaan dit onroerend goed over te dragen aan een publiekrechtelijke rechtspersoon :

- door middel van erfpacht of opstal,
- voor een duur van minstens 30 jaar,
- voor een eenmalige canon van een euro,

met het oog op de bouw, de renovatie of de herwaardering van dit onroerend goed tot openbare, sociale of middenklassewoningen of tot buurtvoorzieningen.

Het is de taak van de publiekrechtelijke rechtspersoon om deze verrichtingen ten uitvoer te brengen overeenkomstig de voorschriften van de ordonnantie van 6 oktober 2016 of volgens de voorwaarden bepaald door de Regering ten laatste bij het vaststellen van het erfpacht- of opstalrecht. »

#### VERANTWOORDING

In de context van de instrumenten van de stedelijke herwaardering (DWC, SVC en SB) maar ook van de ontwikkeling van de prioritaire polen kan het gebeuren dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de kans krijgt om een onroerend goed aan te kopen (grond, gedeeltelijk bebouwd goed, volledig bebouwd goed, ...), hetzij via voorkoop, hetzij langs andere verwervingswijzen (onderhands, onteigening, gift,...) maar dat het zelf vervolgens niet de mogelijkheid heeft om het project voor het onroerend goed in kwestie ten uitvoer te brengen.

Bij stedelijke herwaarderingsoperaties mag het Gewest de verwezenlijking, de uitvoering en het beheer van deze operaties reglementair toevertrouwen aan een andere openbare entiteit (zoals bijvoorbeeld een gemeente of een OCMW).

De paragraaf die hier wordt voorgesteld, stelt het Gewest in staat het verworven goed aan deze openbare entiteit over te dragen voor een symbolische euro om de behoorlijke uitvoering van het beoogde project te waarborgen. Het zou niet aangewezen zijn dat het Gewest genoodzaakt zou worden tegen volle prijs het goed aan een andere openbare entiteit te verkopen terwijl dit laatste tegelijk met de uitvoering van het project is belast en bovendien door het Gewest wordt betaald om dit te verwezenlijken en tot een goed einde te brengen.

Met de voorgestelde paragraaf kunnen aanzienlijk tijdverlies en nodeloze kosten worden voorkomen voor de verschillende betrokken openbare entiteiten.

Toch beperkt de voorgestelde paragraaf de overdracht van zakelijke rechten voor een symbolische euro tot een « tijdelijke » overdracht door middel van “erfpacht- en opstal-overeenkomsten”. Hiermee doet het Gewest niet definitief afstand van het goed (recuperatie van de volle eigendom) en het proces is vanuit boekhoudkundig oogpunt tevens voordelig binnen een visie op middellange termijn.

« §2. – Lorsque le Gouvernement a acquis un bien immeuble :

- dans le cadre d'un programme ou d'une opération de revitalisation urbaine régi par l'Ordonnance de Revitalisation urbaine du 6 octobre 2016
- ou dans le cadre d'un des pôles de développement prioritaire tels que définis par le Gouvernement,

le Gouvernement est autorisé à céder ce bien immeuble à une personne morale de droit public:

- par voie d'emphytéose ou de superficie,
- d'une durée minimale de 30 ans,
- pour un canon unique d'un euro,

en vue de permettre la construction, rénovation ou réhabilitation dudit bien immeuble en logements publics, sociaux ou moyens ou en infrastructures de proximité.

La personne morale de droit public a la charge de mettre en œuvre lesdites opérations conformément aux prescriptions de l'Ordonnance de Revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 ou aux conditions fixées par le Gouvernement au plus tard lors de la constitution du droit d'emphytéose ou de superficie. »

#### JUSTIFICATION

Dans le cadre des outils de revitalisation urbaine (CQD, CRU et PdV) mais aussi dans le cadre du développement des pôles prioritaires, il peut arriver que la Région de Bruxelles Capitale ait l'opportunité d'acquérir un bien immeuble (terrain, bien partiellement bâti, bien totalement bâti, ...) soit via préemption soit via d'autres voies d'acquisition (gré à gré, expropriation, donation,...) mais qu'elle n'ait pas la possibilité d'exécuter elle-même le projet sur ledit bien immeuble.

Dans le cadre des opérations de revitalisation urbaine, la Région peut réglementairement confier la réalisation, la mise œuvre et la gestion de ces opérations à une autre entité publique (par exemple les communes ou les cpas).

Le paragraphe proposé ici permet à la Région de céder le bien acquis à cette entité publique pour un euro symbolique afin de garantir la bonne exécution du projet envisagé. En effet, il serait contre-indiqué que la Région doive revendre, au prix plein, le bien à une autre entité publique, alors que cette dernière sera chargée, en parallèle, de l'exécution du projet et serait par ailleurs subventionnée par la Région pour réaliser et mener à bien celui-ci.

Le paragraphe proposé permet d'éviter des pertes de temps considérables et des frais inutiles pour les différentes entités publiques impliquées.

Néanmoins, le paragraphe proposé limite le transfert des droits réels pour l'euro symbolique à des cessions de droits réels « temporaires » au moyen des « baux emphytéotiques » et de « droits de superficie ». De la sorte, la Région ne se prive pas définitivement du bien (récupération de la pleine propriété) mais le procédé est aussi avantageux d'un point de vue comptable dans une vision à moyen terme.