



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55  
1060 Bruxelles Brussel

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN BESLUIT TOT UITVOERING VAN ARTIKELN 15 TOT 19 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE, BETREFFENDE HET OPENBAAR BEHEERSRECHT**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 18 maart 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 11 maart 2022 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: "*Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode*".

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- de nota aan de Regering;
- het voorontwerp van besluit tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode, gewijzigd door de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.

### **De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:**

De raad betreurt het zich te moeten uitspreken over een uitvoeringsbesluit van een ordonnantie die nog niet is bekendgemaakt.

Aangezien het voorontwerp van besluit erg technisch is en gelet op zijn eerdere advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, geeft de Adviesraad voor Huisvesting enkel de volgende opmerkingen:

Volgens de ordonnantie rond hetzelfde thema dat al eerder ter advies werd voorgelegd, geldt het openbaar beheersrecht ook voor ongezonde woningen. De raad wijst erop dat dit niet langer kan worden afgeleid uit de bepalingen van dit besluit en stelt voor dit opnieuw duidelijk te maken. Inzake logistieke overeenstemming stelt dit echter geen enkel probleem.

### **Advies per artikel**

#### **- Art. 2**

De raad wijst erop dat de aangehaalde artikelen met elkaar zijn verward: " (...) moet de respectievelijk in artikel **17**, § 2 en artikel **16**, § 2 van de Code bedoelde modelovereenkomsten inzake openbaar beheer en de kennisgeving van de overname in beheer ter beschikking stellen

van de openbare beheerders". Het is immers art. 16, § 2 dat naar de modelovereenkomst inzake openbaar beheer verwijst, en art. 17, § 2 naar de kennisgeving.

- **Art. 6**

De raad heeft zijn twijfels over de in dit artikel gekozen termen 'tegeldmaking' in het Nederlands en 'réalisation' in het Frans. Bedoelde de regering niet 'verbreking' en 'résiliation' ?

De raad vraagt zich trouwens af of de vertaling in het Nederlands van artikel 6 wel juist is, aangezien ze afwijkt van de Nederlandse vertaling van artikel 121, § 2 in de Huisvestingscode.

Tot slot vraagt de raad zich af of er niet beter wordt verwezen naar titel XI van de Huisvestingscode over de woninghuurovereenkomsten in plaats van naar de regels van het Burgerlijk Wetboek.

- **Art. 7**

De raad stelt voor de wijze toe te voegen waarop de houder van een zakelijk recht wordt geïnformeerd over de essentiële handelingen van het openbaar beheer. Artikel 18, 3 van de Huisvestingscode bepaalt immers het volgende: "*de regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie*".

- **Art. 11**

Dit artikel lijkt te onduidelijk te zijn wat de nadere uitvoeringsregels betreft voor het voorkeurecht, met name als bedoeld in artikel 18, § 1, laatste lid van de Huisvestingscode.

De raad stelt de volgende verduidelijkingen voor:

- De nadere regels voor de kennisgeving van het voorkeurecht en voor zijn verzender;
- De antwoordtermijn van de openbare beheerder en het gewest.

De raad stelt daarnaast voor dit voorkeurecht, het voorkeurecht van het BWRO en het nieuwe veralgemeende voorkeurecht op elkaar af te stemmen. Zo zou een recht van voorrang kunnen worden geregeld tussen de voorkeurechthouders van het BWRO en beide voorkeurechthouders van het ontwerp van besluit.

De raad stelt ook een gelijktijdige kennisgeving van de voorkeurechthouders voor, om de belangen van de aankoper niet te schaden op basis van de antwoordtermijnen.

Tot slot wijst de raad op een foutje in § 1. Er wordt immers verwezen naar het voorkeurecht als bedoeld in 18, § 1, **vijfde lid** van de Code. Kennelijk is het ontwerp van besluit gegrond op het voorontwerp van ordonnantie. Volgens het ontwerp van ordonnantie (nr. A-488/1 – 2021/2022) betreft het evenwel artikel 18, § 1, **laatste lid** van de Code.

- **Art. 13**

In § 2 stelt de raad voor "het reglement van mede-eigendom" in het tweede lid te vervangen door "de basisakte". Het is immers dit laatste document dat de quotiteiten bepaalt van de private entiteiten in de gemeenschappelijke delen (artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek).

Voor meer duidelijkheid over het geldende maximumbedrag van de financiering per m<sup>2</sup> stelt de raad voor als momentopname de prijscontrole te nemen en te preciseren dat voor de indexering de ABEX-index wordt gebruikt.

- **Art. 15**

De raad wijst op een foutje inzake de maand van het besluit waarnaar wordt verwezen. Het woord "mei" moet er vervangen worden door het woord "februari".

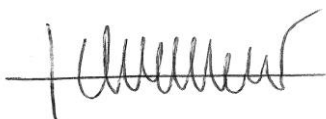
Bovendien stelt de raad vast dat dit besluit de uitvoering betreft van artikelen 15 tot 19 van de Code. Maar wat met de uitvoering van artikel 22? De raad wijst erop dat dit artikel de aanwijzing betreft van de bevoegde ambtenaar die mag overgaan tot een openbare verkoop van het goed indien de opgelegde administratieve geldboete niet wordt betaald. Er is bijgevolg nog een bijkomend uitvoeringsbesluit nodig. De raad vraagt zich af of dit de bedoeling is van de regering.

De raad vraagt zich ook af waarom er in geen datum van inwerkingtreding is voorzien, zodat er nog een bijkomend besluit nodig is.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, "**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**".

Voor de raad, op 22 april 2022



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter