



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

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 16 december 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 30 november 2022 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: *“voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad van 24 november 2022

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad is voorstander van dit voorontwerp van ordonnantie, dat de uitwisseling van gegevens zal vergemakkelijken en tegemoet zal komen aan de eisen van de Raad van State.

Artikelsgewijze analyse

Art. 5

De raad stelt vast dat de drie onderstaande termen op meerdere huisvestingsactoren kunnen slaan waarop de Huisvestingscode van toepassing is, en niet enkel op de beoogde actor. Bijgevolg stelt de raad voor om voor alle duidelijkheid te preciseren op welke actor deze termen precies doelen.

Het betreft de termen:

- “huurbesluit” - de raad stelt volgende precisering voor: “in de sociale huisvestingssector – BGHM en OVM’s”
- “gewestelijke gegevensbank” - de raad stelt volgende precisering voor: “in de sociale huisvestingssector – BGHM en OVM’s”
- “kandidaat-huurder” - de raad stelt volgende precisering voor: “in de sociale huisvestingssector – BGHM en OVM’s”

Art. 23

De woorden “organen bij de betrokken OVM” zouden vervangen moeten worden door de woorden “bestuursorganen bij de betrokken OVM” opdat de tekst zou overeenstemmen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Art. 25

De raad herneemt de opmerking van de SVK's en vraagt aan de wetgever te verduidelijken wat er mee bedoeld wordt. De opmerking van de SVK's luidt als volgt:

Artikel 25 van het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode wil artikel 120, §2 van de Huisvestingscode met betrekking tot de Sociale Verhuurkantoren als volgt wijzigen:

§ 2. Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. ~~Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.~~

In de memorie van toelichting luidt de uitleg van dit wijzigingsontwerp als volgt:

“Artikel 25: Deze schrapping heeft tot doel artikel 120, §2 van de Huisvestingscode te corrigeren naar aanleiding van de goedkeuring van de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht. Op hun verzoek werden de sociale verhuurkantoren daadwerkelijk uit het mechanisme van het openbaar beheersrecht gehaald.”

De SVK's begrijpen de situatie die de wetgever ongedaan wil maken niet.

- Enerzijds heeft deze wijziging geen betrekking op de beoogde opschoning. De SVK's maken immers niet langer deel uit van de actoren die zelf het openbaar beheersrecht konden uitoefenen. Deze situatie wordt evenwel niet weerspiegeld in dit artikel. Waar dit artikel in voorziet, is de mogelijkheid om woningen waarop een gemeente of een andere openbare vastgoedbeheerder een openbaar beheersrecht uitoefende in beheer te nemen. En dit type inbeheersname bestaat in het woningbestand van de SVK's.

- Anderzijds heft de wijziging ook andere situaties op.

Art. 48

De raad herneemt de vraag van de SVK's: als de wetgever wil dat de inhoud van artikel 48 van het voorontwerp van ordonnantie, dat betrekking heeft op artikel 166/1 (meer bepaald de §§ 4, 5 en 6) van de Huisvestingscode, geldt voor de SVK's dan moet dat zo in de tekst worden opgenomen. Zoals het artikel er nu uitziet, is het immers niet van toepassing op de SVK's aangezien die geen openbare vastgoedbeheerders zijn (cf. de ION's worden bepaald in artikel 2, §1, 4° van de Huisvestingscode). Als de wetgever de reikwijdte van dit artikel wil uitbreiden naar de SVK's, beveelt de raad aan dat de wetgever de SVK's hierover vooraf zou raadplegen gezien het bestaan van sectorregels in verband met de bewaringstermijn van persoonsgegevens van kandidaat-huurders en huurders bij SVK's sinds 2020.

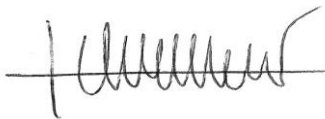
* * *

Daarnaast heeft de raad akte genomen van het feit dat het besluit tot organisatie van de SVK's in het kader van de hervorming van het wettelijke kader van de SVK's op dit ogenblik herzien wordt en dat bepaalde wijzigingen van het besluit, als die goedgekeurd worden, een wijziging van de ordonnantie van de Huisvestingscode zullen vereisen. De raad geeft uiting aan de bezorgdheid van de SVK's of er wel nog tijd genoeg zal zijn om tijdens deze regeerperiode een nieuwe ordonnantie aan te nemen, om te voorkomen dat de hervorming van het besluit tot organisatie van de SVK's op losse schroeven zou komen te staan.

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, 16 december 2022,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter