



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

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET ONTWERPBESLUIT TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 26 SEPTEMBER 2013 BETREFFENDE DE UITVOERING VAN DE STADSVERNIEUWINGSOPDRACHTEN VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (UITVOERING VAN ART. 32 VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST VAN CITYDEV.BRUSSELS)

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest samengekomen op 27 januari 2023, naar aanleiding van het verzoek om advies op 23 december 2022 van de minister voor Stadsvernieuwing betreffende de tekst: *“het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitvoering van art. 32 van de beheersovereenkomst van citydev.brussels)”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitvoering van art. 32 van de beheersovereenkomst van citydev.brussels)
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad neemt er akte van dat dit ontwerpbesluit een eerste beperkte hervorming betreft en dat er binnenkort een grondigere herwerking komt.

De raad heeft vragen bij de mogelijkheid te verhuren bij een SVK zonder voorwaarde in verband met de situatie van de eigenaar.

De raad heeft vragen bij de mogelijkheid die de tekst laat om een voorkooprecht uit te oefenen dat onbeperkt is in de tijd. Deze maatregel zou in strijd kunnen zijn met art. 3.53 van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien meent de raad dat het opportuun zou zijn een overgangsbepaling in te voegen die verduidelijkt dat dit voorkeepsrecht, dat onbepaald zal kunnen worden uitgeoefend, enkel van toepassing zal zijn voor de nieuwe verkoopovereenkomsten die Citydev sluit vanaf de inwerkingtreding van het besluit.

Het lijkt eveneens opportuun te verduidelijken of dit voorkeepsrecht enkel geldt bij de eerste doorverkoop van het goed of bij elke latere doorverkoop.

De raad wenst dat er een gedachtewisseling en een debat volgen over de duur van de omkadering van de meerwaarde, in samenwerking met de raad.

De raad heeft geen opmerkingen over de andere punten van het ontwerp.

Artikelsgewijze analyse

–art. 1, 5°: 5° Na punt 16 worden punten 17 tot 21 ingevoegd. Die punten luiden als volgt:

“17. Openbaar vastgoedbeheerder: een gemeente, OCMW, autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een sociaal verhuurkantoor en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.”

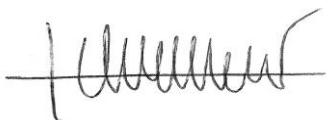
De SVK's zijn geen openbare vastgoedbeheerders. Dit artikel moet worden gecorrigeerd.

Definitie in de Huisvestingscode, art. 2, §1, 4°: openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB).

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, 27 januari 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter