

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOERING VAN EEN TITEL VII BIS IN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING MET HET OOG OP HET VESTIGEN VAN EEN VOORKEURRECHT VOOR SOMMIGE OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN VOOR DE AANKOOP VAN WONINGEN MET SOCIAAL OOGMERK**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 maart 2024 samengekomen naar aanleiding van het adviesverzoek van 26 februari 2024 van de staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor stedenbouw en erfgoed, met betrekking tot de volgende tekst: *“Voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk
- de tabel met de prijsevolutie voor 118 wijken
- de studie van IDEA Consult, “Analyse de l’impact financier d’une faculté de rachat pour la RBC de 25% des logements produits pour les opérations supérieures à 3500 m<sup>2</sup>”.
- de nota aan de regering die daarop betrekking heeft

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

De raad is verdeeld over dit ontwerp.

Voor de definitie van het begrip “woning met sociaal oogmerk” adviseert de raad de wetgever dat hij verwijst naar de Huisvestingscode, meer bepaald naar art. 2, § 2, 1° (sociale huurwoning), 2° (bescheiden huurwoning), 4° (sociale koopwoning) en 5° (middelgrote koopwoning), alsook om voor samenhang te zorgen tussen de grensbedragen voor de toelating tot huisvesting die wordt verworven in het kader van het voorkeurrecht en de grensbedragen bepaald in de ordonnanties en besluiten die de activiteiten regelen van de actoren die dit voorkeurrecht zullen kunnen uitoefenen.

Meerdere leden vragen om bescheiden woningen (a fortiori middelgrote koopwoningen) uit te sluiten van de definitie en om Citydev geen plaats te bieden op de lijst met OVO's die onder het voorkeurrecht vallen. Indien Citydev toch op de lijst blijft staan, vragen deze leden om ten aanzien van woningen die verworven worden in het kader van het voorkeurrecht opdat ze te koop worden gesteld door de OVO's, in de tekst dezelfde voorwaarde op te nemen als de voorwaarde van artikel 4, 1° en 2° van het ontwerp van besluit dat de stedenbouwkundige lasten hervormt: de grond waarop de woningen worden gebouwd moet in elk geval openbaar bezit blijven. Meerdere leden vragen dat ook de CLTB (sociale koopwoningen) deel zou uitmaken van de operatoren.

De OVO's die onder het voorkeurrecht vallen, moeten worden betrokken bij het opstellen van de gestandaardiseerde contracten en documenten.

Voor verscheidene leden vergt het ontwerp bijkomende verduidelijkingen.

Het achterliggende idee is weliswaar duidelijk, maar over hoe dit in de praktijk zal worden omgezet bestaan er nog veel vragen. Moeten bijvoorbeeld nog bepaald worden: het btw-tarief bij de verkoop en het indexeringsysteem voor de bedragen. Het uittrekken van onvoldoende geldmiddelen kan grote gevolgen hebben voor operatoren, die na het "reserveren" van een te koop gestelde woning *in fine* toch niet kunnen overgaan tot de aankoop ervan.

Ook moet worden verduidelijkt dat de procedure m.b.t. de gegenereerde woningen *fast lane* moet zijn. Andere leden kunnen zich daarin vinden, maar enkel als gegarandeerd wordt dat de *fast lane* geen alternatief wordt voor specifieke communicatiemaatregelen rond openbaarmaking. De administratie moet een versnelling hoger schakelen, niet de burgers.

Daarnaast blijft het ontwerp van ordonnantie nogal vaag over de oppervlakte die bij een woonproject ter beschikking wordt gesteld van een OVO of van OVO's. Indien het woningaanbod wordt bepaald bij het verstrijken van de indieningstermijn voor de vergunning, wat gebeurt er dan als de scope van het project vervolgens verandert? Bijvoorbeeld naar aanleiding van de opmerkingen in de overlegcommissie tijdens het openbaar onderzoek? Of een mogelijk beroep voor de rechter na afgifte van de vergunning? Er moet worden gespecificeerd hoe de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en een of meer OVO's evolueert als de uiteindelijke oppervlakte van het project niet overeenstemt met de oppervlakte volgens de vergunningsaanvraag.

Wat de betaling van de stedenbouwkundige lasten betreft, bepaalt de ordonnantie bovendien dat de vrijstelling van betaling van deze lasten enkel betrekking heeft op de 25% van het project die aan een OVO toekomt. Voor het overblijvende deel van het project blijft de betaling van de lasten verschuldigd. Dit zou duidelijker blijken door artikel 274/11 bijvoorbeeld als volgt te herformuleren: "In het geval van aankoop van woningen die het voorwerp uitmaken van het voorkeurrecht als bedoeld in artikel XX is de ontwikkelaar voor het deel van de woningen die het voorwerp vormen van het voorkeurrecht vrijgesteld van de stedenbouwkundige lasten die bepaald worden in artikel 100 van deze code." Indien er geen enkele OVO kandidaat zou zijn voor de aankoop van 25% van het woningaanbod, zou overigens moeten worden verduidelijkt (bijvoorbeeld in artikel 274/5) dat in dit geval de betaling van stedenbouwkundige lasten evengoed als voor de rest van het project ook verschuldigd is voor deze 25%. In dit geval is 100% van het project onderworpen aan de betaling van stedenbouwkundige lasten.

Voor de correcte toepassing van deze nieuwe ordonnantie is het belangrijk in monitoringinstrumenten te voorzien. De volgende zaken zouden continu moeten worden geëvalueerd: het aantal geproduceerde woningen, hun locatie, hun type, de impactmeting op de huisvestingsmarkt, enz. De publicatie van een gedetailleerd register, die ook voorzien is in het ontwerpbesluit inzake stedenbouwkundige lasten, zou een middel kunnen zijn om de impact van het besluit op democratische wijze te meten en te controleren.

De raad vraagt zich trouwens ook af wat de impact van dit ontwerp is op de prijs van de 75% waarvoor de OVO's geen voorkeurrecht genieten. Een aantal leden is ervoor beducht dat de prijsverlaging van het deel dat verkocht wordt aan een OVO wordt doorgerekend via een verhoging van de prijs voor de resterende 75%. Anderzijds: indien de naar beneden geregelde grondprijs voor eigenaars onvoldoende gunstig is, bestaat er geen enkel systeem dat hen dwingt hun gronden te verkopen.

Meerdere leden vinden dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de risico's die inherent zijn aan deze wijzigingen, met name:

- het risico dat ontwikkelaars zich uit het BHG terugtrekken;
- het risico dat de verkoop van grond wordt geweigerd;
- risico's als de vergunning wordt geweigerd;
- de impact op de schuld van het gewest.

Andere leden menen dan weer dat de verdienste van dit ontwerp erin bestaat het aantal sociale woningen op te trekken en op termijn de grondprijs te verlagen.

De volgende leden steunen deze tekst: de VSH, de BFUH, Fesocolab, Habiter Bruxelles, IEB, Netwerk Wonen en de BGHM.

De volgende leden zijn tegen: Embuild Brussels en de BVS.

Het NEMS/de VE en de notarissen onthouden zich.

IEB voegt een nota bij. De BVS en Embuild Brussels voegen samen een nota toe.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **art. 274/6**

Hoe kunnen de maximale subsidiegrenzen voor OVO's en de maximale aankooprijzen voor het woningaanbod op elkaar worden afgestemd om ervoor te zorgen dat de operaties haalbaar zijn?

#### **art. 274/9**

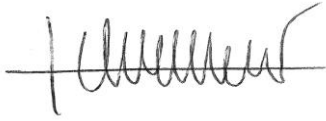
Het is belangrijk om types woningen waarin de OVO's niet geïnteresseerd zijn - studentenwoningen, cohousing - uit te sluiten.

**art. 274/10** het Woningfonds wenst dat de toepasselijke barema's worden geharmoniseerd met de barema's die zijn vastgelegd in het "krediet"-besluit. In het algemeen moet een OVO die woningen via dit kanaal heeft aangekocht ze volgens zijn eigen toekenningsregels kunnen toewijzen. Een aantal leden vindt dat Citydev geschrapt moet worden van de lijst van OVO's die dit voorkeursrecht kunnen uitoefenen, maar dat de CLTB er wel in opgenomen moet worden. Verscheidene leden wensen dat de prioritaire volgorde wordt herzien in het voordeel van OVO's die huur- in plaats van koopwoningen aanbieden. Met name door de gemeenten hoger op de prioriteitenlijst te plaatsen.

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

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, 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, 15 maart 2024,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter