



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 EEN VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TER INVOERING VAN EEN VERALGEMEEND VOORKOOPRECHT

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 januari 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 17 december 2021 van het kabinet van de minister-president over de tekst: "Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op de invoering van een voorkooprecht dat van toepassing is op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest."

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Het voorontwerp van ordonnantie van de regering;
2. De artikelsgewijze bespreking.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De Adviesraad voor Huisvesting brengt een verdeeld advies uit, met een kleine meerderheid die voor de tekst heeft gestemd.

De stemmen zijn als volgt verdeeld:

- Tien positieve adviezen: Inter-Environnement Bruxelles, Brupartners - vertegenwoordiger van de werknemers, BGMH, FESOCOLAB, de SVK's, citydev.brussels, BBRoW, FEBUL en de Huurdersbond.
- Zes negatieve adviezen: de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de onafhankelijke expert, de architecten, de NEMS-VE en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (IPI).
- Drie onthoudingen: de notarissen, het Woningfonds en de Unie van Landmeters-Experten van Brussel en Vlaams- en Waals-Brabant (ULEB).

Allereerst stelt de Raad zich vragen bij de geschiktheid van het opschrift van het voorontwerp van ordonnantie. De term 'veralgemeend' die het voorkooprecht voorafgaat verleent de tekst een zekere dubbelzinnigheid. Hoewel het voorkooprecht inderdaad van toepassing is op het hele gewestelijke grondgebied blijft het gebonden aan een doelstelling inzake het bouwen van omkaderde woningen, aan een beperkt budget alsook aan goederen met een minimale oppervlakte.

De Raad stelt zich ook vragen bij het gebruik dat van dit voorkooprecht zal worden gemaakt. Er bestaat geen enkele budgettaire element waarop men zich kan baseren om de door de regering beoogde reikwijdte te kennen.

De Raad wenst dat de overheid duidelijker bepaalt, bijvoorbeeld via een mededeling aan het begin van de legislatuur, welke soort goederen prioritair zouden moeten worden aangekocht, opdat de privésector de risico's van een project beter zou kunnen inschatten en zijn strategie zou kunnen bepalen.

De Raad merkt op dat de procedure inzake het voorkeepsrecht wordt opgestart na de ondertekening van de voorlopige verkoopakte. Dat veronderstelt de uitsluiting van een koper die hoogstwaarschijnlijk al heel wat denkwerk heeft verricht over de werkbaarheid van zijn project. Om dit euvel te verhelpen beveelt de Raad aan om te voorzien in een mechanisme dat verkopers van het betreffende goed alvorens de verkoop de mogelijkheid biedt om zich tot de overheid te richten met een schatting van de waarde van voornoemd goed. Bij het uitblijven van een bevestigend antwoord betreffende de toepassing van het voorkeepsrecht binnen een bepaalde termijn zou de tekoopstelling kunnen aanvragen. Als een dergelijk mechanisme niet zou kunnen worden ingevoerd, bevelen sommige leden aan te voorzien in een vergoeding voor de uitgesloten koper.

De Raad haalt aan dat de aanduiding van projecten waarop het veralgemeende voorkeepsrecht van toepassing is, ingewikkeld is ten gevolge van het ontbreken van een kadaster van de vloeroppervlaktes van gebouwen. De Raad heeft bedenkingen bij de praktische uitwerking van deze aanduiding en beveelt aan dat dit punt wordt onderzocht opdat het veralgemeend voorkeepsrecht zou kunnen worden toegepast.

De Raad beveelt ook aan een platform op te richten om de toepassing van het voorkeepsrecht en het werk van de notarissen te vergemakkelijken.

De Raad dringt erop aan dat de voorkeepsrechtige overheid de in het kader van het veralgemeende voorkeepsrecht verworven goederen in grondbeheer houdt. Want hoewel een aankoop ten gunste van de BGHM deze actor eigendomsrechten verleent, is dit niet het geval voor alle betrokken voorkeepsrechtige overheden.

De Raad beveelt ook aan dat de voorkeepsrechtige overheid zich ervan vergewist dat de omgeving van het goed kan beschikken over de nodige voorzieningen voor zijn toekomstige bewoners.

De Raad vestigt ook de aandacht op de mogelijke problemen die de splitsing van het eigendomsrecht met zich kan meebrengen voor het voorkeepsrecht.

Overigens deelt de Adviesraad voor Huisvesting de volgende drie nota's mee:

1. Een nota die de voorliggende tekst onderschrijft, ondertekend door IEB, FGTB-Habiter Bruxelles en Brupartners - werknemersbank.

Deze is opgenomen in de bijlage. De voornaamste opmerkingen van deze nota zijn:

Het voorkeepsrecht is een nuttig instrument om het tekort aan betaalbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest snel weg te werken.

- Wat het toepassingsveld betreft, zijn er aanbevelingen betreffende de reikwijdte:
 - o de bouw van woningen beperken tot sociale huurwoningen;
 - o de mogelijke functies uitbreiden om tegemoet te komen aan andere dringende behoeften inzake kinderopvangvoorzieningen, lagere en middelbare scholen, speelpleinen en groene ruimtes;

- de uitbreiding van het voorkeurecht zou moeten worden getoetst aan andere soorten overdrachten van eigendomsrechten, om te vermijden dat het voorkeurecht wordt omzeild.
- Wat de praktische uitvoering van de maatregel betreft, wordt aanbevolen erop toe te zien dat de besturen over de nodige budgetten beschikken voor de regelmatige tenuitvoerlegging van het voorkeurecht.
- Wat de perimeter van het voorkeurecht betreft, wordt de toepassing ervan aangemoedigd voor het hele gewestelijke grondgebied om de gelijkheid tussen de verschillende delen van het Gewest te versterken.

Organisaties die het ontwerp steunen verzetten zich trouwens tegen elke vorm van vergoeding van uitgesloten kandidaat-kopers.

2. Een nota die zich van de voorliggende tekst distantieert, ondertekend door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de architecten, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (IPI) en NEMS-VE.

Deze is opgenomen in de bijlage. De voornaamste opmerkingen van deze nota zijn:

- Een te breed toepassingsveld, dat de deur openzet voor een te groot aantal mogelijke uitwassen, waaronder enkele ernstige:
 - onzekerheid betreffende het correcte gebruik van overheidsmiddelen;
 - oneerlijke concurrentie van overheidsspelers, die optreden als vastgoedpromotoren in de plaats van privéspelers;
 - vervalste concurrentie tussen private vastgoedspelers.
 In de nota worden ook vraagtekens gezet bij de naleving van het Europese mededingingsrecht.
- Een bijzonder negatieve impact op de woningbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De potentiële koper (aannemer/promotor) verricht een aanzienlijk werk voorafgaand aan de aankoop (principeakkoord van de verkoper, principeakkoord van de overheid). Deze prospectie zou volledig verlieslatend kunnen zijn.
- Een voorstel dat lijnrecht ingaat tegen de zeer positieve samenwerking die tot stand is gekomen tussen de private en de overheidssector (in het bijzonder de BGHM).
- De maatregel respecteert het evenredigheidsbeginsel niet, want er bestaat ten opzichte van dit recht dat de overheid zichzelf toekent geen zekerheid over financiële middelen voor de aankoop en ontwikkeling van het project en bijgevolg geen garantie dat de publieke voorzieningen binnen een redelijke termijn zullen worden gerealiseerd.

Andere belangrijke specifieke opmerkingen zijn opgenomen in de nota in de bijlage. Die hebben betrekking op:

1. De nummering
2. De samenhang met de termijnen voor het verkrijgen van bankkredieten
3. Het te grote aantal spelers dat gebruik kan maken van het voorkeurecht
4. Gegroepeerde verkopen van onroerende goederen (vastgoedportefeuilles van investeerders)
5. Het opstalrecht

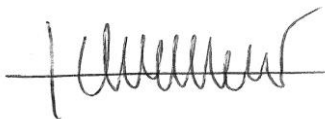
6. Gesplitste verkopen
7. Het beheer van de termijnen
8. De volgorde van de prioritering en de fasering
9. De definitie van 'omkaderde woning' (artikel 2)
10. Transparantie en evaluatie

3. De technische nota van de notarissen

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

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

Voor de Raad, 18 februari 2022,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter

ⁱ Tijdens de zitting van 21.01.2022 werd een datum overeengekomen voor het indienen van dit advies na afloop van de vergadering van de Raad op 18.02.2022.