
ADVIES

**Ontwerp van besluit 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**

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	12 januari 2023
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting / Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van	15 februari 2023

Vooraf

Het besluit van 26 september 2013 bepaalt momenteel het kader voor de stadsvernieuwingsopdrachten van citydev.brussels. Het vereist onder meer dat kopers gedurende ten minste 20 jaar hun hoofdverblijfplaats in de middelgrote woning moeten vestigen.

De wijziging van dit besluit past in het kader van artikelen 32 en 35 van de beheersovereenkomst van citydev.brussels¹ die in een wijziging in twee fasen voorzien.

Ten eerste bepaalt artikel 32 dat « een wijzigingsbesluit moet worden aangenomen, dat onder meer extra inzet op eigendomsverwerving door gezinnen die niet genoeg financiële middelen hebben om een woning op de privémarkt te kopen ».

Zo hebben de verschillende wijzigingen betrekking op de in diezelfde bepaling opgesomde aspecten, met name :

- de mogelijkheid voor gezinnen met minder dan 2 kinderen om meteen al een woning met 3 slaapkamers te kopen ;
- de kwestie van de proportionaliteit van de sanctie bij niet-naleving van de voorwaarden ;
- de voorwaarden bij doorverkoop van de woning vóór het einde van de termijn ;
- de toekenning van een voorkooprecht aan citydev.brussels bij verkoop van de woningen na de gestanddoeningstermijn ;
- het feit dat gezinnen met een kind met een handicap gemakkelijker een woning kunnen kopen ;
- het verbod op het gebruik van een aantal gemeenschappelijke huurplatformen ;
- de gegarandeerde voorrang voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) wanneer een eigenaar zijn woning wil verhuren ;
- de mogelijkheid om een cohousingproject te ontwikkelen ;
- de splitsing van het eigendomsrecht en wat daarbij komt kijken ;
- de verrekening van de gedeelde ruimten in de verkoopprijs.

Ten tweede verbindt citydev.brussels zich ertoe om binnen twee jaar na de goedkeuring van de beheersovereenkomst de regering een ontwerp van nieuw besluit voor te stellen op basis van de conclusies van verschillende studies (globale hervorming). Artikel 35 van de beheersovereenkomst van citydev.brussels voorziet immers in de uitvoering van de volgende studies :

- 1) Een extern wetenschappelijk onderzoek dat het optreden van citydev.brussels op het vlak van stadsvernieuwing evalueert. Die studie « zal onder meer kijken naar de socio-economische situatie van de kopers (inkomens- en opleidingsniveau), de bewoningsduur, de redenen om de woning door te verkopen of te verhuren, en de geografische ligging. Daarnaast zal ze objectief proberen te meten hoe mensen via eigendomsverwerving op de sociale ladder opklimmen » ;
- 2) Een technische studie naar de geldelijke en de niet-geldelijke impact van duurzaam wonen (innovatie, technologieën waaronder fotonvoltaïsche panelen, grijswaterbeheer, moestuinen, balansventilatie, gedeelde ruimten, ...) op de gemeenschappelijke lasten van de kopers ;

¹ citydev.brussels, [Beheersovereenkomst 2021-2025](#), art. 32 t/m 35.

- 3) Een studie om te onderzoeken hoe potentiële kopers en kopers die er al mee te maken hadden (Community Land Trust, Woningfonds, ...), tegenover de splitsing van het eigendomsrecht staan.

Brupartners heeft vanwege de regering een adviesaanvraag ontvangen betreffende een ontwerp van besluit 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. Dit ontwerp van besluit komt overeen met de eerste fase van de hervorming.

Advies

Brupartners neemt akte van dit wijzigingsbesluit en formuleert hierover een aantal opmerkingen.

1. Algemene beschouwingen

1.1 Termijn

Brupartners wijst erop dat volgens de bewoordingen van artikel 32 van de beheersovereenkomst 2021-2025 van citydev.brussels dit wijzigingsbesluit in het jaar na de goedkeuring van deze overeenkomst, d.w.z. in de loop van 2022, had moeten worden aangenomen.

Brupartners vraagt zich dan ook af wat een dergelijke vertraging bij het opstellingsproces van het ontwerp van wijzigingsbesluit rechtvaardigt.

1.2 Samenhang tussen wetgevende teksten

Brupartners vestigt de aandacht van de regering erop dat het van belang is om een samenhang te behouden tussen de verschillende hervormingen die zij momenteel op het gebied van huisvesting doorvoert. Hij verwijst met name naar de hervormingen inzake het toeristische logies en de invoering van een voorkeurrecht ten behoeve van huurders die een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van lange duur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben gesloten. **Brupartners** verwijst in dit verband naar de beschouwingen die hij in zijn adviezen² heeft geformuleerd.

Daarnaast wijst **Brupartners** erop dat de « kwesties in verband met de splitsing van de eigendomsrechten » gericht zijn op de uitvoering van de toegang tot huisvesting via het reële erfpachtrecht (zie hierna). De regering geeft in haar nota aan dat de gewenste wijziging het voorwerp zal uitmaken van een afzonderlijk wijzigingsbesluit (al in voorbereiding), gezien de materie van het erfpachtrecht onlangs het voorwerp van een belangrijke hervorming op federaal niveau³ is geweest.

Eenzijds vraagt **Brupartners** om geraadpleegd te worden wanneer dit ontwerp van besluit in eerste lezing door de regering zal zijn aangenomen. Anderzijds herhaalt **Brupartners** dat het van belang is om een zekere samenhang en harmonisatie tussen de federale en regionale regelgeving te handhaven.

² [A-2022-074-BRUPARTNERS](#) (toeristische logies) en [A-2022-085-BRUPARTNERS](#) (voorkeurrecht).

³ [Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek](#) (B.S., 17 maart 2020).

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 De mogelijkheid voor gezinnen met minder dan 2 kinderen om vanaf het begin een driekamerappartement te kopen

Brupartners vraagt zich af of het relevant is om personen zonder kinderen ten laste de mogelijkheid te laten om woningen met drie kamers en meer te verwerven. Zelfs indien deze woningen in de eerste twaalf maanden van de verkoop ervan geen koper hebben gevonden, vormt het toestaan van de aankoop van deze woningen door kopers-bewoners zonder kinderen ten laste (wetende dat deze gezinnen niet kunnen worden verplicht om binnen een bepaalde termijn uit te breiden) een risico op een voordeeleffect (met name speculatie of verrijking). Deze personen zonder kinderen zouden immers tegen een zeer lage prijs woningen kunnen verwerven die « met overheidsgeld worden gesubsidieerd » en die voor gezinnen zijn bestemd.

Niettemin is **Brupartners** van oordeel dat het bieden van de mogelijkheid aan personen met ten minste één kind ten laste om een woning met 3 kamers te verwerven interessant is, op voorwaarde dat er een mechanisme bestaat om zich tegen de bovengenoemde risico's te beschermen. Zelfs als het gezin zich niet uitbreidt, kunnen deze huishoudens dankzij een derde kamer over een extra ruimte beschikken als afzonderlijk kantoor, wat met de ontwikkeling van telewerk nuttig kan zijn.

2.2 Erfpacht

Brupartners vindt het belangrijk dat de middenklasse toegang tot kwaliteitswoningen in alle wijken van Brussel zou hebben.

In zijn huidige vorm lijkt het ontwerp van 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 citydev.brussels echter niet de ruimte te geven om woningbouwprojecten onder het erfpachtstelsel te ontwikkelen in wijken waar de grond duur(der) is.

Artikel 1, 8 van het besluit van 26 september 2013 definieert de « verkoopprijs » immers als « de verkoopprijs exclusief btw, exclusief eventuele registratierechten en exclusief aktekosten ». Voorts verduidelijkt de bepaling dat « in geval van erfpacht of opstal is de grondwaarde niet begrepen in de verkoopprijs ».

Concreet volgt uit deze bepaling dat citydev.brussels in geval van erfpacht rechten moet verlenen voor een lager bedrag dan bij een klassieke verkoop en daarbij kan worden geblokkeerd. Als de waarde van de grond bijvoorbeeld 900 €/m² bedraagt en de verkoopprijs op 1.900 €/m² is vastgesteld, zal citydev.brussels de prijs van de grond in mindering moeten brengen en slechts een erfpacht tegen een prijs van 1.000 €/m² kunnen verlenen, wat minder is dan de prijs van de gebouwen.

Artikel 3, § 2 van het besluit van 26 september 2013 bevat dezelfde regel voor de neutralisatie van de grondprijs in geval van erfpacht :

« Indien de GOMB gemachtigd is om de grond horend bij de geproduceerde woningen over te dragen in de vorm van erfpacht of opstal, wordt de gemiddelde verkoopprijs van de woningen verminderd met de grondwaarde en moeten de kopers jaarlijks een vergoeding of canon betalen aan de eigenaar van de grond ».

In een context waarin erfpachtrecht wordt uitgerold, vindt **Brupartners** dan ook dat de middenklasse (het doelpubliek van de woonprojecten van de GOMB) in alle wijken in Brussel moet kunnen blijven wonen. Bovendien moet de financiële tegenprestatie voor een erfpachtrecht natuurlijk lager zijn dan die voor een eigendomsrecht.

Brupartners vraagt derhalve dat het ontwerp van besluit zou worden herzien om ervoor te zorgen dat de uitrol van erfpacht niet door de artikelen 1, 8 en 3, §2 van het besluit van 26 september 2013 zou worden verhinderd.

Brupartners stelt voor om de betrokken bepalingen als volgt te wijzigen :

Artikel 1, 8 :

« Verkoopprijs : de verkoopprijs exclusief btw, exclusief eventuele registratierechten en exclusief aktekosten. In geval van erfpacht of opstal, **is de verkoopprijs noodzakelijkerwijs lager dan deze die in ruil voor een eigendomsrecht zou zijn gevraagd** ».

Artikel 3, § 2 :

« Indien de GOMB gemachtigd is om de grond horend bij de geproduceerde woningen over te dragen in de vorm van erfpacht of opstal, wordt de gemiddelde verkoopprijs van de woningen verminderd met de grondwaarde en moeten de kopers jaarlijks een vergoeding of canon betalen aan de eigenaar van de grond.

In afwijking van lid 1 kan de raad van bestuur aan de minister belast met stadsrenovatie een gemiddelde verkoopprijs voorstellen die niet wordt verminderd met de grondwaarde, indien de financiering van de operatie zulks vereist ».

*
* *
*