



GEWONE ZITTING 2018-2019

30 JANUARI 2019

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

teneinde de verwezenlijking van « sleutel-op-de-deur »-projecten door de Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust) mogelijk te maken

(ingediend door de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F), mevrouw Caroline DÉ SIR (F), de heer Michel COLSON (F), mevrouw Khadija ZAMOURI (N), de heren Fouad AHIDAR (N) en Paul DELVA (N))

Toelichting

De Gewestelijke Grondalliantie, ook Community Land Trust, of CLT genaamd, wekt thans werkelijk belangstelling in Brussel, met name bij de overheden en de verenigingswereld.

Bij ons is die manier om een woning te bekomen nog recent, in tegenstelling tot de Angelsaksische landen, waar ze al vele jaren bestaat.

CLT staat voor een andere vorm van wonen, veeleer dan voor een nieuwe vorm van « bezitten » van een woning. Hoewel Community Land Trust oorspronkelijk ontstaan is uit denkwerk over manieren om personen met lage inkomens behoorlijke woningen te kunnen verschaffen, is het Brussels concept van de Community Land Trust immers veel meer dan dat. Het staat tevens voor projecten en een werkwijze die de betrokkenheid van de burgers en partnerschap tussen de verenigingswereld, de burgers en de overheden bevordert. Het gaat over meer dan een levensproject, het gaat over een samenlevingsproject.

Uitgaand van een project met een tiental woningen hebben wij thans de door de Regering gesteunde doelstelling van 120 woningen bereikt. Tot nog toe werden immers 9 projecten gestart, voor een totaal van 129 woningen.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

30 JANVIER 2019

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à permettre la réalisation de projets « clé sur porte » par l'Alliance foncière régionale (Community Land Trust)

(déposée par M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F), Mme Caroline DÉ SIR (F), M. Michel COLSON (F), Mme Khadija ZAMOURI (N), MM. Fouad AHIDAR (N) et Paul DELVA (N))

Développements

L'Alliance foncière régionale, également nommée Community Land Trust ou CLT, suscite aujourd'hui à Bruxelles un réel intérêt, notamment de la part des pouvoirs publics et du monde associatif.

Ce mode d'accès au logement est encore récent chez nous, contrairement aux pays anglo-saxons dans lesquels il existe depuis de nombreuses années.

Plus qu'une nouvelle forme de « possession » de son logement, le CLT représente une autre forme d'habitat. En effet, si le Community Land Trust est à la base né d'une réflexion quant aux moyens de permettre l'accès aux personnes à bas revenus à des logements décentes, le Community Land Trust tel qu'il est conçu à Bruxelles est bien plus que cela. Le CLT, c'est également des projets et un mode de fonctionnement favorisant l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics. Plus qu'un projet de vie, c'est d'un projet de vie en société dont il s'agit.

D'un projet d'une dizaine de logements, nous sommes aujourd'hui arrivés à atteindre l'objectif soutenu par le Gouvernement de 120 puisque 9 projets ont été initiés à ce jour, pour un total de 129 logements.

De indiener van dit voorstel heeft goede hoop dat die 129 woningen de aanzet zijn om er veel meer te bouwen in de komende jaren.

Niet alleen wensen wij meer sociale woningen te bouwen, maar we moeten dat ook sneller doen. Dat is een van de uitdagingen die de minister voor Huisvesting en de Regering wensten aan te gaan tijdens deze zittingsperiode door te beginnen met de bouw van woningen op nieuwe manieren, te weten de aankoop van « sleutel-op-de-deur »-woningen. Deze werkwijze wordt vandaag gehanteerd door de BGHM en door het Woningfonds. CLT is gericht op een innoverende productiewijze en moet in staat zijn sociale koopwoningen tot stand te brengen via het systeem van « sleutel-op-de-deur »-aankopen.

De Huisvestingscode hanteert echter thans een definitie van de Gewestelijke Grondalliantie die dergelijke verrichting a priori niet mogelijk maakt, te weten « vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering. ».

Het voorstel van ordonnantie beoogt CLT dezelfde mogelijkheden te verschaffen als de BGHM en het Woningfonds, teneinde snel sociale koopwoningen tot stand te brengen. Voor het overige raakt het voorstel niet aan de kern van het systeem, te weten de splitsing van het eigendomsrecht.

De « sleutel-op-de-deur »-aankoop zal op zich geen enkele invloed hebben op het feit dat de stichting CLTB eigenaar blijft van de gronden en de gebouwen verkoopt aan kopers met lage inkomens.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Het voorstel van ordonnantie beoogt de CLT in staat te stellen gelijk welke soort onroerende goederen aan te kopen, zowel ongebruikte gronden als gebouwen. Ter zake herinneren wij aan het feit dat het begrip « onroerend goed » omschreven wordt door de artikelen 517 e.v. van het

L'auteur de cette proposition a bon espoir que ces 129 logements constituent l'amorce d'une production plus large dans les années à venir.

Si nous souhaitons produire davantage de logements sociaux, il nous faut également en produire plus rapidement. C'est l'un des défis que la Ministre du Logement et le Gouvernement ont souhaité relever sous cette législature en initiant de nouvelles manières de produire des logements, à savoir des acquisitions de logements « clé sur porte ». Ce mode de production est actuellement pratiqué par la SLRB et le Fonds du Logement. Le CLT, qui se veut être un mode de production innovant, doit être en mesure de produire des logements acquisitifs sociaux par le biais du mécanisme des achats « clé sur porte ».

Or, le Code du Logement retient actuellement une définition de l'Alliance foncière régionale ne permettant a priori pas ce type d'opération. L'Alliance foncière régionale y est ainsi définie comme : « organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement. ».

La proposition d'ordonnance vise à doter le CLT des mêmes possibilités que la SLRB et le Fonds du Logement, afin de produire rapidement des logements acquisitifs sociaux. Pour le reste, la proposition ne touche pas à ce qui fait l'essence du mécanisme CLT, à savoir, le démembrement du droit de propriété.

L'acquisition « clé sur porte » n'aura en soi aucune influence sur le fait que la fondation CLTB restera propriétaire des terrains et cèdera les briques à des acquéreurs à bas revenus.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

La proposition d'ordonnance vise à permettre au CLT d'acquérir tous types d'immeubles, aussi bien des terrains vierges que des immeubles bâtis. Rappelons à ce propos que la notion d'« immeuble » est encadrée par les articles 517 et suivants du Code civil. L'article 518 dispose que

Burgerlijk Wetboek. Artikel 518 stelt het volgende :
« onroerend uit hun aard zijn gronderven en gebouwen ».

Op die manier kunnen de « sleutel-op-de-deur »-verrichtingen in de toekomst systematisch gebeuren, zoals voor de BGHM en het Woningfonds.

De aankoop van een « sleutel-op-de-deur »-woning zal op zich geen enkele invloed hebben op het feit dat de stichting CLTB eigenaar blijft van de gronden en de gebouwen aan kopers met lage inkomens verkoopt.

« les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».

Cela permettra à l'avenir de systématiser, comme pour la SLRB et le Fonds du Logement, les opérations « clé sur porte ».

L'acquisition « clé sur porte » n'aura en soi aucune influence sur le fait que la fondation CLTB restera propriétaire des terrains et cèdera les briques à des acquéreurs à bas revenus.

Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F)
Caroline DÉSIR (F)
Michel COLSON (F)
Khadija ZAMOURI (N)
Fouad AHIDAR (N)
Paul DELVA (N)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

teneinde de verwezenlijking van « sleutel-op-de-deur »-projecten door de Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust) mogelijk te maken

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 2, § 1, 27°, van de Huisvestingscode, wordt het woord « gronden » tussen de woorden « die tot doel heeft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » en de woorden « aan te kopen en te beheren » vervangen door de woorden « onroerende goederen ».

In deze bepaling worden de woorden « op deze gronden » tussen de woorden « te beheren om » en de woorden « zowel betaalbare woningen » geschrapt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à permettre la réalisation de projets 'clé sur porte' par l'Alliance foncière régionale (Community Land Trust)

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 2, § 1^{er}, 27°, du Code du Logement, le mot « terrains » situé entre les mots « a pour mission d'acquérir et gérer des » et les mots « dans la Région de Bruxelles-Capitale », est remplacé par le mot « immeubles ».

Dans cette disposition, les mots « sur ces terrains » situés entre les mots « en vue de créer » et les mots « aussi bien des habitations », sont supprimés.

Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F)
Caroline DÉsir (F)
Michel COLSON (F)
Khadija ZAMOURI (N)
Fouad AHIDAR (N)
Paul DELVA (N)