

NORMEN I.V.M. VERLATEN GEBOUWEN

1. Artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet

De gemeenten hebben tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen. Meer bepaald worden de volgende zaken van politie aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten toevertrouwd: « *het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen* ».

Deze bepaling vormt de wettelijke basis voor de besluiten en politieverordeningen (ordonnanties) die terzake aangenomen zijn.

2. Artikel 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet

« Op gemotiveerd verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn beschikt de burgemeester, vanaf de aanmaning van de eigenaar, over het recht om elk gebouw, dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, op te eisen ten einde het ter beschikking te stellen van dakloze personen. Het opeisingsrecht kan slechts uitgeoefend worden binnen een termijn van 6 maand te rekenen vanaf de dag waarop de burgemeester de eigenaar op de hoogte heeft gesteld, en mits een billijke vergoeding.

De Koning bepaalt, bij in Ministerraad overlegd besluit, de grenzen, de voorwaarden en de modaliteiten, volgens dewelke het opeisingsrecht kan uitgeoefend worden. Dit besluit bepaalt ook de procedure, de gebruiksduur, de modaliteiten inzake het op de hoogte stellen van de eigenaar en de mogelijkheden van laatstgenoemde tot verzet tegen de opeising, alsook de berekeningswijzen inzake de vergoedingen. »

De wet van 12 januari houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving heeft deze bepaling ingevoerd.

Zie ook:

1° Koninklijk besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134*bis* van de nieuwe gemeentewet

Dit besluit regelt de procedure tot uitoefening van het opeisingsrecht van verlaten gebouwen. Een verlaten gebouw is een bebouwd onroerend goed behorend tot het privaat domein van een rechtspersoon naar Belgisch publiek recht of toebehorend aan een private

rechtspersoon en dat klaarblijkelijk niet gebruikt wordt noch werkelijk bestemd is voor een activiteit van welke aard dan ook. Om de procedure tot uitoefening van het opeisingsrecht op een geldige manier op te kunnen starten moet de burgemeester binnen de zes maanden voorafgaand aan de verwittiging, een inventaris hebben laten opmaken of laten op punt stellen van gebouwen op het grondgebied van haar of zijn gemeente die reeds meer dan zes maanden verlaten zijn. De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn stuurt aan de burgemeester een verzoek tot opeising, waarin de noden inzake woningen, bestemd voor dakloze personen, worden gerechtvaardigd. Binnen de maand na de ontvangst van het verzoek legt de burgemeester de op te eisen gebouwen vast, rekening houdend onder meer met de kost van de werken die noodzakelijk zijn om deze bruikbaar te maken als woonst en met de duur van de opeising zoals gevraagd in het verzoek. De werken worden uitgevoerd op initiatief van de gemeente. De burgemeester verwittigt de eigenaar van haar of zijn bedoeling om een bepaald gebouw op te eisen per aangetekende brief met ontvangstmelding of bij deurwaardersexploot. De termijn van zes maanden, bedoeld in het voorgenoemde artikel 134bis, om het opeisingsrecht uit te oefenen loopt vanaf de datum van ontvangst van deze verwittiging. Vanaf de ontvangst van de verwittiging, beschikt de eigenaar over een termijn van één maand om, per aangetekende brief met ontvangstmelding, zijn gemotiveerd verzet tegen de voorgenomen opeising te laten kennen. De burgemeester heeft een termijn van een maand om zich uit te spreken over het verzet. Indien hij zich niet uitspreekt, mag hij de opeising niet voortzetten; wanneer de burgemeester de motieven van het verzet aanvaardt, ziet hij af van het voortzetten van de opeising; wanneer de burgemeester de motieven niet aanvaardt, stelt de hij de eigenaar in kennis van zijn gemotiveerd besluit om zijn opeisingsrecht uit te oefenen. Indien de opeising wordt voortgezet, wordt binnen de maand na het verstrijken van de voorgenoemde termijnen een overeenkomst afgesloten die de duur van het gebruik van het gebouw, de aard van de eventuele uit te voeren werken en het bedrag van de billijke schadevergoeding tussen de gemeente en de eigenaar vastlegt.

Bij gebrek aan een overeenkomst neemt de burgemeester een besluit tot opeising binnen de zeven werkdagen. De duur van het gebruik wordt vastgesteld volgens de behoeften aan huisvesting, bestemd voor dakloze personen, en volgens de werken die noodzakelijk zijn om het betrokken onroerend goed bruikbaar te maken voor huisvesting. Het bedrag van de billijke schadevergoeding moet overeenstemmen met een huurprijs geëvalueerd aan de hand van de elementen uiteengezet in het besluit. Indien tijdens de opeising de eigenaar op een bepaald ogenblik zelf niet meer beschikt over een woning die hem kan dienen als hoofdverblijfplaats, kan hij op elk ogenblik, per aangetekende brief, de burgemeester vragen om vooraf een einde te maken aan de opeising mits hij zijn bedoeling aantoont het goed persoonlijk en daadwerkelijk te bewonen. Hetzelfde geldt indien de eigenaar het onroerend goed wenst te laten bewonen door zijverwanten tot in de derde graad. In deze veronderstellingen geeft de burgemeester het genot van de woning terug aan de eigenaar binnen een termijn van zes maanden. De termijn begint te lopen op de dag dat de eigenaar de werken uitgevoerd op initiatief van de gemeente heeft terugbetaald of hierover een akkoord is gesloten. De bewoning door de eigenaar of door een familielid moet effectief beginnen binnen de 3 maanden volgend op de teruggave door de burgemeester en minstens twee opeenvolgende jaren duren. De eigenaar stort aan de gemeente een schadevergoeding ingeval van laattijdige of niet opeenvolgende bewoning.

2° Arrest van de Raad van State nr. 69.976 van 3 december 1997, vzw Nationaal eigenaars-syndicaat

Artikel 5, § 2, tweede regel van het voorgenoemde KB van 6 december 1993 is door dit arrest geannuleerd. Overwegende dat artikel 5 voorziet dat de burgemeester, voordat hij een beslissing tot opeising kan nemen, de eigenaar ervan op de hoogte moet brengen dat hij van plan is het eigendom op te eisen, dat deze dan over een termijn van een maand beschikt om zijn gemotiveerd verzet tegen de voorgenomen opeising te laten kennen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt, wordt hij onweerlegbaar vermoed de opeising te aanvaarden. Tenzij iedere strekking aan het bijwoord "onweerlegbaar" ontnomen wordt, moet deze bepaling begrepen worden alsof de eigenaar die niet binnen de termijn verzet heeft aangetekend, niet langer de mogelijkheid heeft om het principe van de opeising nog op enige manier te betwisten en om de vrederechter daaromtrent te adiëren. De wet machtigt de Koning niet om het recht van de eigenaar te beperken om ieder geschil betreffende de uitoefening van het opeisingsrecht bij de vrederechter aanhangig te maken.

3° Artikel 591, 8°, van het Gerechtelijk Wetboek:

« De vrederechter neemt kennis, ongeacht het bedrag van de vordering van: 8° alle geschillen betreffende de uitoefening door de burgemeester van het opeisingsrecht inzake leegstaande gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet ».

3. Besluit van de Brusselse Regering van 19 juli 1990 aangaande de aankoop van verlaten gebouwen door de gemeenten

De Minister kan binnen de voorwaarden en modaliteiten beschreven in het onderhavige besluit aan gemeenten subsidies toekennen voor de aankoop van onroerende goederen die de eigendom zijn van fysieke of morele personen en die in hoofdzaak bestemd zijn, na renovatie, voor huisvesting. De gemeente dient zich ertoe te verbinden om de aangekochte gebouwen niet te verkopen zonder voorafgaand akkoord van de Regering. Indien dit toch gebeurt, zijn sancties voorzien.

Zie ook:

1° Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en OCMW's

Dit besluit is van toepassing op de onroerende goederen van de gemeenten en de OCMW's bedoeld door het voorgenoemde besluit van 19 juli 1990. Mits voorafgaande toestemming van de Minister van Renovatie of zijn gemachtigde kan een gemeente of een OCMW, tien jaar nadat de laatste schijf van de subsidie werd vereffend, een onroerend goed verkopen. Deze toelating wordt pas gegeven indien de voorwaarden gebonden aan de subsidie zijn in acht genomen en indien de geactualiseerde inventaris van de huuromstandigheden wordt

bijgevoegd. De volledige subsidie moet zijn terugbetaald aan het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer opgericht door de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Deze verplichting vervalt wanneer het goed verkocht wordt meer dan 30 jaar na de toekenning van de subsidie. Het goed mag enkel aan een natuurlijke persoon worden verkocht die het bewoont of bij gebrek aan belangstelling van deze persoon, aan een andere persoon die de inkomensvoorwaarden voor de sociale huisvesting vervult. De verwerver verbindt er zich ertoe het goed zelf gedurende 10 jaar als hoofdverblijfplaats te betrekken. Het goed mag niet verkocht worden aan wie houder is van een zakelijk recht op een ander onroerend goed. De precieze verkoopsvoorwaarden zijn opgenomen in het contract afgesloten met de verwerver. De gemeente of het OCMW geniet een trekkingsrecht uit het fonds voor stedenbouw en grondbeheer. De verschillende procedures zijn vastgelegd in het besluit.

2° Ministeriële omzendbrief nr. 2 van 28 maart 1991 – toelagen aan de gemeenten voor de verwerving van verlaten gebouwen

3° Arrest van de Raad van State nr 78.446 van 28 januari 1999, nv Compagnie d'entreprises CFE

Volgens de Raad van State hebben noch de huisvestingscode, noch het besluit van 19 juli 1990 tot gevolg "*dat de gemeenten ten algemenen nutte kunnen onteigenen om ongezonde gebouwen aan te kopen*" en dat "*als evenwel tot onteigening wordt besloten, die onteigening op een uitdrukkelijke wetsbepaling gebaseerd moet zijn en met de daarin vervatte regels in overeenstemming moet zijn*".

<h2>4. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's</h2>

Binnen de grenzen van de kredieten die daartoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan de Regering, volgens de voorwaarden en volgens de bij dit besluit bepaalde regels, subsidies verlenen aan de gemeenten en OCMW's voor:

- de vernieuwing van afzonderlijke, ongezonde of functioneel onaangepaste onroerende goederen;
- de sloop gevolgd door de onmiddellijke heropbouw van afzonderlijke onroerende goederen die ongezond of bouwvallig zijn.

De aanvraag om een subsidie wordt schriftelijk door de gemeente of het OCMW bij de minister of zijn gemachtigde ingediend, samen met een ontwerp betreffende het of de betrokken onroerende goederen. Een subsidie kan alleen worden toegekend wanneer tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente of het OCMW een overeenkomst voor een maximumduur van vijf jaar is gesloten. In de overeenkomst wordt de grootte van de tegemoetkoming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgesteld. De overeenkomst bevat inzonderheid de voorwaarden voor de toekenning van de subsidie, de nadere regels

voor de uitbetaling ervan en de bijzondere regels voor de uitvoering van het ontwerp. Ze bevat tevens elke andere voorwaarde die de minister dienstig acht. In geval van overmacht mag de minister de looptijd van de overeenkomst met maximaal vijf jaar verlengen. Dit besluit legt de voorwaarden vast om te kunnen genieten van de subsidie voor de renovatie van alleenstaande gebouwen. Het bedrag van de toelage wordt vastgesteld op 65 % van de kosten voor de werken, vermeerderd met een vast bedrag ten belope van 40 % om de studiekosten te dekken, evenals de mogelijke prijsherziening, de BTW en de te rechtvaardigen kostenoverschrijdingen. Onverminderd de wetgeving op de boekhouding van de gemeenten en de OCMW's, houdt de gemeente of het OCMW welke subsidies verkrijgt, er voor iedere operatie een afzonderlijke boekhouding op na. Het besluit behandelt eveneens de vereffening van de subsidie, de controle en de sancties.

Zie ook:

1° Organiek koninklijk besluit van 8 februari 1980 met betrekking tot de renovatie van alleenstaande gebouwen van gemeenten en OCMW's

Dit KB is opgeheven door het voorgenoemde KB van 12 februari 1998. De subsidieaanvragen ingediend vóór de inwerkingtreding van dit laatste besluit blijven echter onderworpen aan de bepalingen van het KB van 8 februari 1980.

2° Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en OCMW's

Dit besluit is van toepassing op de onroerende goederen van de gemeenten en de OCMW's bedoeld door het voorgenoemde besluit van 12 februari 1998. Mits voorafgaande toestemming van de Minister van Renovatie of zijn gemachtigde kan een gemeente of een OCMW, tien jaar nadat de laatste schijf van de subsidie werd vereffend een onroerend goed verkopen. De toelating wordt pas gegeven indien de voorwaarden gebonden aan de subsidie zijn in acht genomen en indien de geactualiseerde inventaris van de huuromstandigheden wordt bijgevoegd. De volledige subsidie moet zijn terugbetaald aan het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer opgericht door de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Deze verplichting vervalt wanneer het goed verkocht wordt meer dan 30 jaar na de toekenning van de subsidie. Het goed mag enkel aan een natuurlijke persoon worden verkocht die het bewoont of bij gebrek aan belangstelling van deze persoon, aan een andere persoon die de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting vervult. De verwerver verbindt er zich ertoe het goed zelf gedurende 10 jaar als hoofdverblijfplaats te betrekken. Het goed mag niet verkocht worden aan wie houder is van een zakelijk recht op een ander onroerend goed. De precieze verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in het contract afgesloten met de verwerver. De gemeente of het OCMW geniet een trekkingsrecht uit het fonds voor stedenbouw en grondbeheer. De verschillende procedures zijn vastgelegd in het besluit.

5. Artikel 26, lid 1 en 2, van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt

« De politieambtenaren kunnen steeds de voor het publiek toegankelijke plaatsen alsook de verlaten onroerende goederen betreden teneinde toe te zien op de handhaving van de openbare orde en de naleving van de politiewetten en -verordeningen.

Zij kunnen steeds diezelfde plaatsen betreden teneinde opdrachten van gerechtelijke politie uit te voeren ».

Zie ook:

1° Omzendbrief van 2 februari 1993 met betrekking tot de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt

De wet viseert de plaatsen die verlaten zijn en niet plaatsen die tijdelijk zonder aangestelde effectieve of vaste beheerder zijn, zoals vakantiekolonies of tweede woningen buiten het seizoen. Het betreft een feitelijke vraag die niet enkel moet worden beoordeeld in functie van de getuigenissen, maar ook de inrichting van deze plaatsen: de term verlaten houdt in dat er geen gebruik meer is gemaakt van het desbetreffende goed en dat de eigenaar er geen zorg meer voor draagt.

Deze bepaling laat niet toe om zonder meer toegang te krijgen tot woningen die permanent zijn bezet door krakers. Dergelijke gebouwen kunnen beschouwd worden als een woonplaats in de betekenis die is toegekend aan dit concept in het kader van de strafrecht-procedure.

2° Artikel 24 van de wet van 30 november 1998 houdende regeling van de inlichtingen- en veiligheidsdiensten

« Bij het vervullen van hun opdrachten kunnen de beschermingsofficieren, naast de bevoegdheden waarover zij beschikken krachtens de artikelen 12 tot 14 en 16 tot 18, steeds de verlaten onroerende goederen betreden. »

6. Artikel 74 van de programmawet van 2 januari 2001 houdende de sociale, budgettaire en andere bepalingen

« De minister tot wiens bevoegdheid de Maatschappelijke Integratie behoort, of zijn gemachtigde, kan elk verlaten gebouw opeisen, teneinde het ter beschikking te stellen voor de opvang van kandidaat-vluchtelingen. Het opeisingsrecht kan slechts worden uitgeoefend mits een billijke schadeloosstelling.

De Koning bepaalt, in een bij Ministerraad overlegd besluit, de grenzen, de voorwaarden en de modaliteiten volgens dewelke het opeisingsrecht kan worden uitgeoefend, alsook de

berekeningswijze van de schadeloosstelling. Hij bepaalt ook de procedure, de gebruiksduur en de modaliteiten inzake het op de hoogte stellen van de eigenaar».

Zie ook:

1° Koninklijk besluit van 11 december 2001 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 74 van de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen

Om de opvangcapaciteit te verhogen voor kandidaat-asielzoekers in de ontvankelijkheidsfase, uitgeprocedeerden en personen in beroep bij de Raad van State tegen een bevestigende beslissing van het Commissariaat-Generaal, organiseert dit besluit de uitoefening van het opeisingsrecht van bestaande gebouwen. Dit besluit is van toepassing op verlaten gebouwen die aan één of meerdere eigenaars toebehoren.

Onder verlaten gebouw wordt verstaan het bebouwde onroerend goed behorend tot het privaat domein van een rechtspersoon naar Belgisch publiek recht of toebehorend aan een private natuurlijke of rechtspersoon en dat klaarblijkelijk niet gebruikt wordt noch werkelijk bestemd is voor een activiteit van welke aard dan ook.

Genieten van een vermoeden van gebruik, de gebouwen op wiens adres één of meerdere personen ofwel zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters voor hun hoofdverblijfplaats, ofwel vermeld als eigenaars van een tweede verblijfplaats op voorwaarde dat betrokkenen niet hebben gevraagd om vrijgesteld te worden van de onroerende voorheffing. Dit vermoeden is weerlegbaar door alle rechtsmiddelen.

Mogen niet worden beschouwd als verlaten, de bebouwde onroerende goederen:

- die het voorwerp uitmaken van een lopend huurcontract dat leidt tot een werkelijk gebruik en/of bestemming;
- in dewelke grove herstellingen of verbeteringen aan de gang zijn of voor dewelke de eigenaar zijn bedoeling te herbouwen, verbouwen of vernieuwen aantoonbaar aan de hand van een stedenbouwkundige vergunning, een gedetailleerd bestek of een beschrijving der werken en voor zover deze werken effectief worden aangevat binnen de 3 maanden nadat het bewijs door de eigenaar is gegeven en de werken daarna worden voortgezet;
- die niet worden gebruikt om wettige redenen of door overmacht.

De procedure voor de opeising omvat meerdere fasen, uiteengezet in het besluit:

- verwittiging van de intentie om een gebouw op te eisen;
- afsluiten van een overeenkomst met de duur van het gebruik van het gebouw, de voorwaarden waaronder de duur van het gebruik kan verlengd worden, de aard van de eventuele door de overheid uit te voeren werken en het bedrag van de billijke schadeloosstelling verschuldigd aan de eigenaar;
- nemen van een besluit van opeising bij gebrek aan een overeenkomst.

Indien tijdens de opeising de eigenaar op een bepaald ogenblik zelf niet meer beschikt over een woning die hem kan dienen als hoofdverblijfplaats, kan hij per aangetekend schrijven aan de Minister of zijn gemachtigde vragen om een einde te maken aan de opeising, mits hij zijn bedoeling aantoont het goed persoonlijk en daadwerkelijk te bewonen.

2° Artikel 591, 22°, van het Gerechtelijk Wetboek

« Ongeacht het bedrag van de vordering, neemt de vrederechter kennis: 22° van alle geschillen betreffende de uitoefening door de minister tot wiens bevoegdheid de Maatschappelijke Integratie behoort, of zijn gemachtigde, van het opeisingsrecht inzake verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 74 van de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen. »

7. Artikel 2 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 mei 2006 betreffende de inhoud en de algemene voorstelling van het gemeentelijk ontwikkelingsplan
--

« Het plan moet op zijn minst volgende thema's behandelen: 6° de openbare ruimtes, de stadsvernieuwing, het gemeentelijk patrimonium, het waardevol onroerend erfgoed en de algemene toestand van het vastgoedpark, daarbij inbegrepen de ongezonde, verlaten en onbewoonde gebouwen ».

Het plan bestaat uit een strategisch en een operationeel luik. (artikel 5)

Zie ook:

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18 mei 2006 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen van de bijzondere bestemmingsplannen

8. Artikel 18 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode

Het openbaar beheersrecht

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende het eerste deel van de Brusselse Huisvestingscode stelt een openbaar beheersrecht in op leegstaande woningen of woningen die niet beantwoorden aan de kwaliteitsnormen en die niet het voorwerp uitmaken van de nodige renovatiewerken. Na het in acht nemen van een vastgelegde procedure is een openbare vastgoedbeheerder gemachtigd om de woning voorlopig te beheren. Hij kan er de nodige werken uitvoeren en zelf de woning verhuren als sociale woning. De houders van het openbare beheersrecht zijn gemeenten, OCMW's, autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de Openbare Vastgoedmaatschappijen, het Woningfonds van de

Gezinnen van het Brussels Gewest. Enkel openbare overheden worden bedoeld, alle andere vastgoedactoren worden uitgesloten. Niet verhindert echter om het beheer van een goed te delegeren naar een andere dienst of een sociaal vastgoedagentschap, maar deze dienen dit uit te voeren onder hun bevoegdheid en zonder dat de beslissingsmacht wordt gedelegeerd.

Het openbare beheersrecht betreft de volgende woningen:

- 1° leegstaande woningen;
- 2° een woning die onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet;
- 3° een woning die niet wordt bezet door de eigenaar of houder van de reële rechten, die niet voldoet aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de Code, en waarin de renovatie- en aanpassingswerken geëist door de Gewestelijke inspectiedienst op basis van het artikel 13 niet zijn uitgevoerd.

Woningen worden als leegstaand beschouwd:

- 1° als ze gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder;
- 2° of als gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder (artikel 18, § 2, van de Code).

In afwijking wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd (artikel 18, § 3, van de Code).

De periode van openbaar beheersrecht kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat het huurgeld alle gedane kosten zouden dekken (artikel 21, § 2, 1^e lid).

De inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst kunnen de woning bezoeken voor het bepalen de eventuele werken om het goed in overeenstemming te brengen met de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. (artikel 19, 2^e lid)

Zie ook:

a) Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van openbaar beheersrecht

De leningen die via dit fonds toegekend worden, zijn maandelijks aflosbaar, zonder rente en binnen een maximale termijn van 9 jaar die begint te lopen na beëindiging van de werken.

Het bedrag van de lening mag niet meer dan 50 % van het totaalbedrag van de geplande werken bedragen. Dit percentage wordt 80 % in bepaalde gevallen. De totale kostprijs van de geplande werken mag niet hoger zijn dan 50.000 euro (geïndexeerd bedrag) per wooneenheid.

b) Artikel 88, § 2 van de Huisvestingscode

Openbare vastgoedoperatoren kunnen de renovatie en de verhuur toevertrouwen aan een sociaal vastgoedagentschap.

c) Hulp bij de aankoop van verlaten woningen (artikel 142 van de Huisvestingscode)

« Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeenten waar het goed gelegen is aan de openbare vastgoedmaatschappijen een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn. »

9. Artikel 23duodécies van de Brusselse Huisvestingscode

1° Administratieve sanctie in geval van leegstand

“De eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van het gebouw, die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 18, § 2 en § 3 van de Huisvestingscode”, begaat een administratieve overtreding.

Er is sprake van een overtreding als men vaststelt dat de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden niet is uitgerust met het meubilair dat nodig is voor diens bestemming of dat het water- of elektriciteitsverbruik lager is dan het minimale verbruik bepaald door de regering. De houder van een zakelijk recht kan dit vermoeden weerleggen en deze toestand rechtvaardigen door zijn persoonlijke situatie of die van zijn huurder. Bovendien wordt de overtreding nooit vastgesteld als de fysieke persoon die houder is van een zakelijk recht op de woning, er gedomicilieerd is.

De administratieve geldboetes worden opgelegd door een gewestelijke dienst. Enkel het personeel van die dienst is bevoegd om overtredingen op te sporen en vast te stellen, in voorkomend geval op basis van een klacht van het college van burgemeester en schepenen.

85 % van de opbrengsten van de boetes zal doorgestort worden naar de gemeente waar het leegstaande gebouw zich bevindt. Dit bedrag wordt enkel toegekend als de gemeente uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. Er is nog

een bijkomende voorwaarde: de gemeente dient de opbrengst aan te wenden voor haar huisvestingsbeleid.

De Huisvestingscode en de parlementaire werkzaamheden sluiten cumul tussen een gemeentebelasting en een administratieve sanctie niet uit.

De gewestelijke dienst zendt een eerste waarschuwing met een bondige uitleg over de mechanismen van het openbaar beheersrecht en het beheer door een sociaal verhuurkantoor en een korte beschrijving van de rol van het Wooninformatiecentrum.

2° Vordering tot staking van leegstand van een pand

"De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht op de woning gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond."

Deze aanmaning kan gekoppeld worden aan een dwangsom.

Dit betreft enkel leegstaande panden in de zin van artikel 18, § 2 en § 3 van de Huisvestingscode.

Zie ook:

Artikel 585, 13° van het Gerechtelijk Wetboek

"De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet op verzoekschrift uitspraak:

[...]

13° over de verzoeken tot staking opgesteld krachtens artikel 23/12, § 7 van de Brusselse Huisvestingscode."

10. Artikel 251 e.v. van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Artikel 251 e.v. van het BWRO hebben betrekking op niet-uitgebate ruimten, al dan niet bebouwd, of een geheel van zulke goederen, met een totale grondoppervlakte van ten minste 3,5 are, waarop een activiteit is uitgeoefend. Als het gaat over een kantoorgebouw, bedraagt deze termijn ten minste 10 jaar.

De Grondregie van het Gewest maakt een globale inventaris op van de op het Brussels Hoofdstedelijk Grondgebied gelegen niet-uitgebate bedrijfsruimten en houdt die inventaris bij. De Regie opent de procedure tot opname in de inventaris van de niet-uitgebate

bedrijfsruimten, hetzij op voorstel van de gemeente waarin het goed gelegen is, hetzij of op eigen initiatief. In de loop van de procedure wordt het advies van het College van Burgemeester en Schepenen gevraagd.

Met de eventuele hulp van de Regie moet de eigenaar van een in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten opgenomen site overgaan tot de rehabilitatie van de site en indien nodig tot de herbestemming.

De Regering kan de onteigening verordenen van alle goederen of delen ervan die gelegen zijn in een in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten opgenomen site, evenals van belendende percelen die nodig zijn voor de rehabilitatie en/of herbestemming van de site.

11. Artikel 263 e.v. van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO)

De regering kan een perimeter onderwerpen aan het voorkeurecht, op eigen initiatief of op vraag van de houders van het voorkeurecht (met name de gemeenten).

De duur mag de 7 jaar niet overschrijden vanaf de publicatie van het besluit in het Staatsblad.

Het regeringsbesluit kan goedgekeurd worden, met de volgende doelstellingen van openbaar nut:

- strijden tegen het bestaan van verlaten of ongezone woningen
- sociale woningen creëren
- middelgrote woningen tot stand brengen
- de herwaardering van de linten voor handelskernen in de zin van het GBP

Het voorkeurecht kan uitgeoefend worden door het Gewest, de gemeenten die voor zichzelf of voor hun OCMW optreden, de autonome gemeentebedrijven, de BGHM, de GOMB, ...

De uitoefening van het voorkeurecht veronderstelt dat de eigenaar de intentie heeft zich van het gebouw te ontdoen.

Toch machtigt het BWRO de 'voorkopende overheden' om over te gaan tot onteigening van de panden in de perimeter, met hetzelfde doel als dat voorzien in het besluit betreffende het voorkeurecht. Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie van 19 maart 2009 preciseert de tekst dat het onteigeningsbesluit niet noodzakelijk voorafgegaan moet worden door de uitoefening van het voorkeurecht. Hij voegt toe dat de procedure uitgeoefend wordt in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.

12. Artikel 4, § 1 van Titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

« *Reclame is verboden:
8° op onbewoonde of ongebruikte gebouwen* ».

Zie ook:

Artikel 300 e.v. van het BWRO

Deze artikelen behandelen de sancties en procedure bij het niet naleven van de voorgenoemde bepaling.

13. Ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering

De gemeente legt aan de Regering een vierjarenplan voor stedelijke herwaardering voor.

De Regering bepaalt een perimeteer "*bestaande uit een huizenblok of een geheel van huizenblokken die al dan niet bebouwd zijn, die opgenomen zijn in een stedelijk herwaarderingsgebied op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan*" die aanleiding kunnen geven tot de subsidiëring van de operaties met het oog op de herstructurering van een stedelijke perimeteer.

Artikel 3:

" [...] § 2. *De stedelijke herwaardering wordt verwezenlijkt door middel van een of meerdere: 1° vastgoedprojecten die tot doel hebben om, in voorkomend geval, in het kader van projecten met gemengde bestemming, huisvesting, buurtinfrastructuren, handelsruimten en productieve ruimten in stand te houden, uit te breiden of te verbeteren;*
[...]

§ 3. Vastgoedprojecten die verband houden met huisvesting, zoals bedoeld in § 2, 1°, omvatten:

- 1° alle door de gemeente uitgevoerde projecten voor het vernieuwen, het bouwen of het herbouwen van onroerende goederen, in voorkomend geval met de financiële inbreng van de privésector, met betrekking tot onroerende goederen die haar toebehoren, die zij daartoe aankoopt of die toebehoren aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, om ze een bestemming te geven als met sociale huisvesting gelijkgestelde huisvesting;
- 2° iedere aankoop van al dan niet bebouwde onroerende goederen of het in erfpacht nemen van of het vestigen van een recht van opstal op dergelijke goederen om ze, in voorkomend geval, bouwrijp te maken en ze ter beschikking te stellen van overheids- of privé-investeerders teneinde deze in de allereerste plaats voor conventionele huisvesting te bestemmen;
- 3° het in erfpacht nemen van of het vestigen van een recht van opstal op onroerende goederen of delen van onroerende goederen die bestemd zijn voor huisvesting

gelijkgesteld met sociale huisvesting en uitgevoerd zijn door privé-investeerders, teneinde deze te verhuren.

[...]

§ 5. Vastgoedprojecten die verband houden met de buurtinfrastructuren en met de commerciële en productieve ruimten, zoals bedoeld in § 2, 1°, omvatten ieder project met het oog op de vernieuwing, de bouw of de reconstructie van al dan niet bebouwde onroerende goederen, uitgevoerd door de begunstigen, in voorkomend geval met de financiële inbreng van de privésector, met betrekking tot onroerende goederen die hen toebehoren, die zij verwerven of bezitten, teneinde deze te bestemmen als handelsruimten, productieve ruimten of buurtinfrastructuren."

Artikel 7, § 1 machtigt de gemeenten voor onteigening ten algemene nutte van een stedelijk herwaarderingsprogramma.

"[...] De onteigening verloopt volgens de regels waarin voorzien in de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.

Het besluit van de Regering ter goedkeuring van het programma is een met redenen omklede beslissing die de dringendheid en het plan met de werkzaamheden en de te onteigenen percelen rechtvaardigt. [...]"

Zie ook:

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27 mei 2010 tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderingsprogramma's

Dit besluit bepaalt het voorwerp waarop de herwaarderingsprogramma's betrekking kan hebben, de uitwerkingsprocedure en de subsidiëring, alsook de participatie van het publiek.

14. Artikel 170 van de Grondwet

Dit artikel legt de bevoegdheid vast van gemeenten om belastingreglementen aan te nemen, met name inzake verlaten gebouwen.

Zie ook:

Wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen

15. Ordonnantie van 13 april 1995 tot wijziging van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing

In afwijking van artikel 257, 4° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend onder de volgende voorwaarden:

- het moet een gebouwd onroerend betreffen dat niet gemeubileerd is en dat in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;
- het gebouw moet ongezond, maar verbeterbaar zijn verklaard;
- het gebouw moet voldoen aan de minimale bewoonbaarheidsnormen;
- de belastingplichtige moet een ononderbroken bezetting van 9 jaar aantonen;
- de belastingplichtige overhandigt aan de administratie van de directe belastingen een attest (uitgereikt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het gemeentebestuur).

De andere bepalingen van deze ordonnantie betreffen de aanvaag van een kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing.

Zie ook:

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 april 1995 houdende de onroerende voorheffing

Het formulier voor een kwijtschelding of een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing bedoeld door de ordonnantie houdende de onroerende voorheffing is vastgelegd, alsook de te volgen procedure.

Opgesteld door Françoise Lambotte, op 2 maart 2005

Bijgewerkt door Olivier Evrard, op 8 november 2010