

<p style="text-align: center;">Beleid van de stad Brussel ter bestrijding van de leegstand Verslag 2021-2022</p>

In 2021-2022 telt de cel "Ontwikkelingsstrategieën" (COS) twee voltijdse medewerkers. De voornaamste taak van de COS is om oplossingen te vinden voor de leegstand van gebouwen op het grondgebied van de stad Brussel.

De COS zet de strijd tegen stadskankers en leegstaande verdiepingen verder door gebruik te maken van verschillende hulpmiddelen:

- ***Systematische opmeting ter plaatse***

De medewerkers van het COS onderzoeken het geheel van het grondgebied van de stad om de slechte staat van gebouwen, de aanwezigheid van bewoners, de vooruitgang van werken, de naleving van een vergunning, enz. te controleren.

- ***Oprichting en ontwikkeling van een interdepartementale databank***

Een interdepartementale databank die is gekoppeld aan een geografisch informatiesysteem (CityGis) en wordt gedeeld door de cel Ontwikkelingsstrategieën, de cel Controle/Openbare veiligheid van het departement Stedenbouw en de cel Inkohiering van de belastingen van het departement Financiën, maakt het mogelijk om de toestand op het vlak van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen te beoordelen, om de acties te sturen ter bevordering van hun renovatie.

- ***Stimuleringsmaatregelen***

1. Advies en begeleiding:

Er worden talrijke proactieve stappen ondernomen bij diverse actoren, eigenaars, huurders, investeerders, vastgoedmakelaars:

- telefonische contacten, brieven, bezoeken ter plaatse en vergaderingen met alle betrokken actoren;
- advies in het kader van de uitwerking van renovatieprojecten;
- advies in het kader van tijdelijke bewoningsprojecten;
- stimulans voor het gebruik van de beschikbare premies;
- raadpleging van externe specialisten (bv. Stadswinkel,...) en samenbrengen van deze specialisten tijdens vergaderingen;
- contact met SVK, ...;

2. Reglement dat een premie toekent voor het creëren van een afzonderlijke ingang tot de woningen die zich boven de handelszaken bevinden:

Het feit dat er geen aparte ingang naar de woningen leidt, vormt een struikelblok. Het creëren van deze nieuwe ingang brengt immers een grote investering met zich mee voor het uitvoeren van de nodige werken en houdt bovendien in dat er compromis met de handelaars moet worden gevonden. Daarom geeft een premie voor het creëren van een afzonderlijke ingang tot de woning een duwtje in de rug aan eigenaars en handelaars die werken willen uitvoeren om de woningen toegankelijk en woonbaar te maken.

Aantal premies "Creëren van een afzonderlijke ingang" uitgereikt in 2021 : 1

- **Dwangmaatregelen**

1. Belastingheffing

De stad Brussel heeft haar reglement betreffende de belasting op verwaarloosde gebouwen en gronden gewijzigd. Het toepassingsgebied van dit reglement werd onder meer uitgebreid tot onverzorgde, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen.

Aantal belastingheffingen voor leegstaande gebouwen in 2021 : 401

2. Milieustakingsvorderingen (geklasseerde gebouwen)

De milieustakingsvordering maakt het voor de stad en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mogelijk om "zoals in kort geding" de zaak aanhangig te maken bij de rechtbank van eerste aanleg, om een einde te maken aan de schending van artikels 214, 231 en 232 van het BWRO, die de eigenaars verplichten om zijn goed in goede staat te houden.

Het doel ervan is om een einde te stellen aan het verval van het goed en ertoe te verplichten dat het in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Aantal milieustakingsvorderingen in 2021: 0.

3. Stakingsvorderingen op basis van de huisvestingscode

Een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, die in werking trad in januari 2010, maakt het voor de stad Brussel mogelijk om via een snelrechtprocedure een rechtsvordering in te stellen tegen een eigenaar, om hem ertoe te verplichten een einde te stellen aan de leegstand van zijn goed. Ze omvat eveneens de mogelijkheid om de uitvoering van werken te eisen die nodig zijn voor het betrekken van een goed.

Aantal in 2021 lopende stakingsvorderingen op basis van de huisvestingscode: 3.

4. Aankoop van een gebouw in het kader van de aan het voorkeepsrecht onderworpen perimeter

Dergelijk voorkeepsrecht werd door de stad uitgeoefend krachtens titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - BWRO (artikel 258 tot 274): er werd een voorkeepsperimeter voorgesteld door de stad, die in 2005 door het Gewest werd goedgekeurd (aangepast in 2006). Na het verstrijken ervan werd een nieuwe besluitaanvraag ingediend tot instelling van een voorkeepsrechtperimeter op de Unesco-zone, waarvoor de procedure momenteel aan de gang is bij de Gewestelijke Coördinatie (in 09/2016 goedgekeurd door het Brusselse regering). Een andere voorkeepsperimeter, "voorkeepsperimeter Manneken Pis" genaamd, is in 2015 in werking getreden.

Aantal tenuitvoerleggingen van het voorkeepsrecht in 2021: 0

5. Verwervingen/Onteigeningen

Op grond van het Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 06/10/2016 beschikt de stad over de mogelijkheid om gewestelijke subsidies te verkrijgen voor de verwerving/onteigening van leegstaande/verlaten gebouwen, om ze te renoveren en ze voornamelijk te bestemmen voor huisvesting.

Aantal gebouwen waarvoor in 2021 een verwervings/onteigeningsprocedure aan de gang is: 3

6. Openbaar beheersrecht

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode (tekst gecoördineerd op 27.06.2014) kan de stad Brussel aan een houder van een zakelijk hoofdrecht op een leegstaand gebouw voorstellen om zijn goed te beheren om het te verhuren, desgevallend, na de vereiste

werken te hebben uitgevoerd om het compatibel te maken met de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Aantal gebouwen waarvoor in 2021 een procedure inzake de uitoefening van het openbaar beheer aan de gang is: 0.

7. Administratieve boetes (onbewoonde woningen)

Sinds 1 januari 2010 is er aan de Brusselse Huisvestingscode een hoofdstuk toegevoegd over de bestraffing van leegstand. Dat hoofdstuk voert gewestelijke administratieve sancties in en geeft de rechter de mogelijkheid om elke maatregel te treffen die hij nuttig acht om de bezetting van een gebouw te verzekeren.

Na een klacht van de gemeenten is de gewestelijke cel "Leegstaande woningen" gemachtigd om een administratieve boete op te leggen aan een eigenaar van een leegstaande woning.

Aantal in 2022 verwachte klachten van de stad Brussel wegens "onbewoonde woningen": 48.

8. Administratieve boetes (erfgoed)

Dit instrument krijgt de voorkeur boven milieustakingsvorderingen, omdat het voordeliger is wat betreft tijd, kosten en procedures. De regionale "Inspectie en Administratieve Sancties" stelt een dossier op wegens schending op artikel 300 van het BWRO. Het Gewest kan beslissen om een proces-verbaal op te stellen of de voorrang aan het gesprek te geven.

Aantal meldingen van de Stad Brussel in 2021 : 8.