



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2557861

VERTALING**Nr DO : 11****Ontwerp-Besluit - Raad van 29/01/2024****Onderwerp** : Strijd tegen de verwaarloosde gebouwen.- Goed gelegen Gootstraat 17.- Onteigeningsbesluit.

De Gemeenteraad,

Gezien artikel 117 van de nieuwe gemeentewet;

Gezien de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen;

Gezien de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte;

Gezien de organieke ordonnantie van 22 februari 1990 betreffende de onteigeningen van openbaar nut doorgeschied of toegestaan door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;

Gezien de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Gezien de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, bijzonder artikels 7,8,51 en 54;

Gezien het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het stadsbeleid;

Overwegende dat het stedelijk beleid, zoals met name bedoeld in artikel 51 van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, een instrument voor stedelijke revitalisering is dat tot doel heeft de begunstigden ervan in staat te stellen het gevoel van onveiligheid te bestrijden door de toekenning van gewestelijke subsidies die kunnen worden aangewend voor de ontwikkeling van het grondgebied, via eenmalige acties zoals aankoop, uitvoering van werken aan gebouwen of snelle interventies in de openbare ruimte;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 8 van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, de Stad Brussel een programma voor stadsvernieuwing kan uitvoeren door middel van onteigening om redenen van openbaar nut en gebruik kan maken van de procedure bedoeld in de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure van dringende spoed inzake onteigening, wanneer de onmiddellijke inbezitneming onontbeerlijk is om redenen van openbaar nut;

Overwegende dat het onroerende goed gelegen aan de Gootstraat 17, gekadastreerd onder Brussel, 1ste afdeling, sectie A, nr. 1665, sinds vele jaren verlaten is ;

Overwegende dat het gebouw sinds 2001 onderworpen is aan de gemeentelijke belasting op vervallen gebouwen en sinds 2019 aan gewestelijke boetes voor leegstaande gebouwen;

Overwegende dat het gebouw getroffen is door stedenbouwkundige inbreuken;

Overwegende dat de cel Plan van het departement Stadsontwikkeling op 17 januari 2020 een brief heeft gestuurd naar de eigenaar om hem te herinneren aan het actieve beleid van de stad ten opzichte van braakliggende percelen en om informatie te vragen over zijn intenties met betrekking tot zijn eigendom, dat sinds 1993 leegstaat en dat onderworpen is aan de belasting op verlaten panden, evenals aan een gewestelijke boete ;

Overwegende dat er op 5 maart 2020 een herinnering werd gestuurd ;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 11 mei 2020 heeft ingestemd met het principe van de verwerving van het onroerend goed en met het principe van het verkrijgen van gewestelijke subsidies;

Overwegende dat de politierechtbank van Brussel op 5 juni 2020 de diensten van de Stad toegelaten heeft om het pand te bezoeken (het bezoek vond plaats op 29 juni 2020) ;

Overwegende dat de cel Controle van de Stad Brussel naar aanleiding van het bezoek op 29 juli 2020 een rapport heeft opgesteld waarin de burgemeester wordt voorgesteld een bevel tot bezettingsverbod uit te vaardigen, en bijgevolg dus een verbod op bewoning ;

Overwegende dat de cel Controle van de Stad Brussel op 10 augustus 2020 een brief naar de eigenaars heeft opgestuurd om hen op te roepen zodat ze hun standpunt naar voren konden brengen ;

Overwegende dat op 16 september 2020 de Burgemeester een besluit heeft uitgevaardigd om de bezetting van het pand te verbieden ;

Overwegende dat de Stad Brussel op 22 oktober 2020 van een besluit heeft ontvangen tot toekenning van subsidies voor de aankoop van het onroerend goed ;

Overwegende dat deze subsidies indien ze niet voor eind april 2024 worden gebruikt verloren zijn;

Overwegende dat op 30 oktober 2020 een nieuwe herinneringsbrief werd verstuurd door de cel Plan du departement Stadsontwikkeling van de stad Brussel waarin de eigenaar werd geïnformeerd de stappen die de stad heeft ondernomen;

Overwegende dat de Stad vernomen heeft via de rechthebbenden die contact opgenomen hebben met de Stad dat de eigenaar van het eigendom is overleden ;

Overwegende dat op 1 maart 2021 de cel Verwervingen/Expertise van de Stad Brussel een aankoopbod stuurde naar de rechthebbenden van het eigendom waarin hen 2 maanden de tijd wordt gegeven om te reageren;

Overwegende dat deze brief onbeantwoord is gebleven;

Overwegende dat het aankoopbod op 6 september 2021 opnieuw werd verstuurd, met een termijn van een maand om te reageren, met dreiging van het starten van een onteigeningsprocedure;

Overwegende dat op 9 december 2021 de rechthebbenden hebben opgenomen met de Stad om de situatie van het pand uit te leggen en een ontmoeting met onze diensten hebben aangevraagd ;

Overwegende dat op 21 december 2021 een vergadering heeft plaatsgevonden (op verzoek van de rechthebbenden) in de lokalen van de Stad in aanwezigheid van de rechthebbenden waarbij is gebleken dat de rechthebbenden (erfgenamen van de overleden eigenaar) a priori akkoord zijn met een overdracht en dat zij de Stad een brief willen sturen waarin verschillende verkoopscenario's worden uiteengezet ;

Overwegende dat de rechthebbenden van het pand op 4 januari 2022 2 voorstellen hebben gedaan aan de Stad, namelijk ofwel het pand schenken met een schenking van 300.000 euro op voorwaarde dat het wordt omgevormd tot een museum ter nagedachtenis aan hun zoon/broer, ofwel het pand verkopen aan de Stad voor de prijs van 216.000 euro met de verbintenis dat de Stad de belastingen en boetes zou betalen en de stedenbouwkundige inbreuken zou regulariseren ;

Overwegende dat, naar de mening van de Stad, de architecturale configuratie van het pand het niet mogelijk maakt om te voldoen aan de veiligheidsverplichtingen in verband met publiek gebruik , en dat de beheer- en exploitatiekosten van het pand betekenen dat het eerste voorstel van de begunstigden niet haalbaar is voor de Stad;

Overwegende dat de oorspronkelijke doelstelling van de stad om het pand te renoveren is voor huisvestingsdoeleinden, wordt de voorkeur gegeven aan het tweede voorstel, d.w.z. de aankoop van het pand door de stad;

Overwegende dat de Stad op 14 februari 2022 een tegenbod heeft gedaan voor een bedrag van 192.825 euro;

Overwegende dat in het bod van de stad uitdrukkelijk wordt vermeld dat de verschillende regionale boetes en gemeentelijke belastingen definitief en onbetwistbaar verschuldigd blijven;



Overwegende dat de rechthebbenden op 1 maart 2022 per omgaande hebben laten weten dat zij het aanbod van de stad Brussel hebben aanvaard ;

Overwegende dat de stad een notaris heeft aangesteld om de koopakte op te stellen;

Overwegende dat de ondertekening van de akte gepland staat voor 10 februari 2023;

Overwegende dat de rechthebbende op 9 februari 2023 echter op haar beslissing terugkwam onder het voorwendsel dat zij niet bevoegd was om de offerte van de Stad te ondertekenen en dat zij er niet van op de hoogte was dat een groot deel van de prijs zou worden verminderd met belastingen en boetes en dat zij daarom dacht dat het aanvaarden van het bod van de Stad betekende dat deze belastingen zouden worden opgeschort;

Overwegende dat de Stad dit standpunt niet kan aanvaarden;

Overwegende dat de rechthebbende via zijn notaris heeft aangegeven dat hij zijn eigendom niet kan verkopen, waarvoor de door de Stad geboden prijs te laag zou zijn, dat hij het wil renoveren en dat zij hiervoor reeds contact heeft opgenomen met een architect;

Overwegende dat de rechthebbende tot op heden geen concrete stappen heeft ondernomen om het gebouw te saneren;

Overwegende dat het goed veel overlast en een gevoel van onveiligheid in de buurt met zich meebrengt, zoals blijkt uit een klacht van buurtbewoner;

Overwegende dat de gemeentelijke belastingen voor leegstaande gebouwen, de gewestelijke belastingen voor leegstaande gebouwen en het bevel tot buitengebruikstelling van de burgemeester niet tot gevolg hebben gehad dat de eigenaar of zijn rechthebbenden ertoe werden aangezet de situatie te verhelpen door het gebouw te herstellen of het in onderling overleg te verkopen;

Overwegende de pogingen van de stad om de verkoop van het gebouw in onderling overleg af te ronden en de houding van de rechthebbenden tijdens de gesprekken en de daaruit voortvloeiende vertrouwensbreuk;

Overwegende dat de rechthebbende in het buitenland wonen, een omstandigheid is die de communicatie met hen niet vergemakkelijkt en die de doeltreffendheid van de dwangmaatregelen die de Stad kan nemen om haar stadsvernieuwingsbeleid uit te voeren, kan belemmeren;

Overwegende dat het aangewezen is om een historische stadskanker uit te roeien en te voorzien in de rehabilitatie ervan als woongebouw gelijkgesteld met sociale huisvesting, in overeenstemming met in het bijzonder het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het Stadsbeleid van 19 januari 2017;

Overwegende dat de onbewoonbare staat van het gebouw verhindert dat het wordt gebruikt voor de bestemming ervan als huisvesting en dus de stad ontnemt van een mogelijke bron van inkomsten door de inning van verschillende gemeentebelastingen;

Overwegende dat het algemeen belang is aangetoond en dat het passend is de doelstelling na te streven om het gebouw als huisvesting te herstellen als onderdeel van een stadsvernieuwingsprogramma door een onteigeningsprocedure in te leiden;

Overwegende dat de onmiddellijke inbezitting en de toepassing van de procedure van hoogdringendheid gerechtvaardigd zijn door de mate van bouwvalligheid van het gebouw; het ontbreken van onderhoudsmaatregelen of zelfs maar stappen door de rechtmatige eigenaars om de situatie te regulariseren en door het feit dat de gewestelijke subsidie voor de aankoop van het gebouw, die afhankelijk is van het stadsvernieuwingsproject, moet worden gebruikt met het oog op de aankoop van het gebouw vóór eind april 2024, anders zijn deze subsidies verloren;

Overwegende dat het beoogde doel van stadsvernieuwing alleen kan worden bereikt door middel van de onteigeningsprocedure ten algemene nutte ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1: Onteigeningsplan nr. 7629 met aanduiding van het te onteigenen perceel en de innemingstabel, wordt aangenomen.

Artikel 2 : De hogere overheden te verzoeken om de toepassing van de onteigeningsprocedure ten algemene nutte bij



hoogdringendheid, overeenkomstig de wet van 26 juli 1962.

Artikel 3: het College te belasten met de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

[Onteigeneningsplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)