



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE INZAKE HET OPENBAAR BEHEERSRECHT EN LEEGSTAANDE WONINGEN

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 17 september 2021 samengekomen om zoals op 16 augustus 2021 door de staatssecretaris voor Huisvesting gevraagd een advies uit te brengen over de tekst: "*Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen*".

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- de nota aan de regering;
- het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De Adviesraad steunt unaniem het doel van de regering om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen. Hoewel deze tekst beoogt het in openbaar beheer nemen te vergemakkelijken, zal ze ook, naast deze procedure, de toename stimuleren van het aantal woningen dat opnieuw op de markt komt, hoewel dit aantal nooit achterhaald zal kunnen worden.

De Adviesraad keurt het plan van de regering goed om meer middelen te geven aan de openbare vastgoedoperatoren om het openbaar beheersrecht toe te passen. Hij juicht de raadpleging van de terreinspelers toe, en de geboden antwoorden op hun bekommernissen, zoals:

- de toename van het bedrag van de leningen;
- het uitstel van de beheersovername door de verhuurder tot na de eerste verhuring;
- de centralisering van de inventaris;
- de verduidelijking van de tegenstelbaarheid aan de overdragende derde.

De Adviesraad waardeert het dat het Gewest ook zelf het openbaar beheersrecht kan toepassen via de dienst Leegstaande Woningen. De Adviesraad vraagt evenwel om de tekst te controleren. Volgens de toelichting bij artikel 7 is de bepaling die het recht creëert voor het Gewest om zelf het openbaar beheersrecht toe te passen immers artikel 14/1, § 1 4°. Welnu, die 4° komt niet voor in de voorgelegde tekst.

Wat de toepassing van het openbaar beheersrecht betreft, zijn twee leden voorstander van de aanwijzing van één enkele gewestelijke operator, terwijl zestien leden daar tegen zijn en twee zich onthouden.

De Adviesraad stelt evenwel vast dat de modaliteiten van de tekst het openbaar beheersrecht ontoepasbaar maken voor de volgende instanties:

- sociale woningen (onverenigbaarheid wegens de specifieke regelgeving inzake sociale woningen, waaronder in het bijzonder de bepalingen van de sociale huurovereenkomst en de berekening van de huurprijs);
- sociale verhuurkantoren, aangezien woningen uit een openbaar beheersrecht uitgesloten worden van elke vorm van overheidsfinanciering voor de SVK's. Ze mogen immers noch deze goederen aangeven in het kader van de subsidies toegewezen aan hun opdracht als SVK, noch een beroep doen op het fonds gewijd aan het openbaar beheersrecht. Dit uitblijven van financiering maakt elke uitoefening van het openbaar beheersrecht door een SVK onmogelijk. Daarnaast worden ze ook uitgesloten van het recht van voorkoop. Los van de financiële middelen is de sector van de SVK's overigens verdeeld over de wenselijkheid om het openbaar beheersrecht uit te oefenen. De SVK's worden door het grote publiek aanzien als een stimulans, niet als een dwangmiddel. De mogelijkheid die SVK's zouden krijgen om het openbaar beheersrecht uit te oefenen doet dus vragen rijzen. Tot slot merkt de Adviesraad op dat de SVK's al een stadsvernieuwingstaak op zich nemen door concrete en substantiële steun te bieden aan financieel zwakkere eigenaars die het hoofd moeten bieden aan de (her)bestemming van hun goed. De SVK's beschikken daartoe over andere relevante tools, die op grote schaal gebruikt worden door de SVK-sector (verhoogde renovatie-/energiepremies).

Hoewel de toepassing van het openbaar beheersrecht facultatief is voor de vernoemde openbare vastgoedoperatoren, steunt de Adviesraad de mening van deze sectoren, die vragen uit dit systeem verwijderd te worden.

De inbeheername door een openbare vastgoedoperator of het Gewest zal de naleving van de geldende wetgeving inzake overheidsopdrachten vereisen, net zoals voor andere openbare operatoren. Hoewel dit begrijpelijk is, beveelt de Adviesraad aan dat er onderzocht zou worden hoe alle mogelijkheden benut kunnen worden om het pand zo snel mogelijk opnieuw op te markt te brengen, zoals het gebruik van raamovereenkomsten in het kader van overheidsopdrachten.

De Adviesraad vraagt zich af wie de onroerende voorheffing op zich neemt tijdens de inbeheername van het goed. Aangezien die gewestbelasting ten laste valt van de houder van een zakelijk recht op het goed?

De Adviesraad verheugt er zich over dat het openbaar beheer wordt geregistreerd bij het bevoegde rechtszekerheidskantoor. Hij wijst evenwel op de bezorgdheid van het notariaat, dat aanbeveelt dat de informatie over de leegstand wordt genoteerd in de stedenbouwkundige gegevens over het goed.

Wat de samenwerking met de verenigingen betreft, beveelt de Adviesraad aan te zorgen voor feedback aan de instelling die de leegstand meldt. Het vergt voor deze verenigingen immers veel inzet en werk om te komen tot een klacht. Om ervoor te zorgen dat hun inzet niet aflaat, beveelt de Adviesraad aan om het oude artikel over feedback te hernemen in de ordonnantie, waarbij op zijn minst een antwoord wordt verstrekt over:

- de status van de woning: wordt de woning als leegstaand beschouwd of niet/ bevindt de woning zich in de inventaris van leegstaande woningen?
- het gevolg dat de gewestelijke dienst heeft gegeven aan de melding.

De Adviesraad beveelt aan dat de gegevensbeschermingsautoriteiten geraadpleegd zouden worden om hun aanbevelingen te verkrijgen over de gegevens die aan de verenigingen bezorgd mogen worden om de mobilisatie van de verenigingssector te behouden met het oog op de toename van het aantal woningen, de vermindering van bouwverval en het behoud van de veiligheid via sociale controle.

De Adviesraad pleit ook voor het opstellen van een jaarverslag door de dienst Leegstaande Woningen (niet enkel een monitoring van de openbare beheersrechten, maar ook van woningen die opnieuw op de markt komen vooraleer ze in openbaar beheer genomen worden) alsook voor de herevaluatie van de wetgeving na een redelijke termijn, te bepalen door de regering.

De tekst gedragen door de staatssecretaris voor Huisvesting betreft enkel haar eigen bevoegdheid. Daardoor zijn er geen vorderingen inzake de leegstand van panden met andere bestemmingen. De verdeling van de bevoegdheden is evenwel geen excuus voor het uitblijven van actie en een verschillende behandeling naargelang de bestemming van een goed. Daarom stelt de Adviesraad voor dat de regering een stap verder gaat, in de richting van een gewestelijke coördinatie inzake leegstaande goederen, met betrekking tot onder meer leegstaande kantoren en de verdiepingen boven handelszaken.

Advies per artikel

- Art. 12

§ 1. Bij de goedkeuring door de regering in eerste lezing stelt ze als voorwaarde dat een woning die in openbaar beheer wordt genomen, minstens negen jaar te huur wordt gesteld tegen een tarief dat vergelijkbaar is met het SVK-tarief, of tot de werken door de eigenaar volledig zijn terugbetaald na die periode. Welnu, de Adviesraad wijst de regering op de verschillende SVK-huurdrempels naargelang de huurder al dan niet onder de inkomensdrempel zit die toegang geeft tot sociale huisvesting. Het uitblijven van verduidelijking over de inkomensdrempel zou, als de eigenaar het goed opnieuw in beheer neemt, deze eigenaar ertoe aanzetten de huurovereenkomst gesloten in het kader van het openbaar beheersrecht te verbreken om het pand te verhuren aan een huurder met een hoger inkomen dan de drempel die toegang geeft tot sociale huisvesting. Om elke klip te omzeilen vragen we de regering om verduidelijkingen aan te brengen in dit artikel.

§ 2. De Adviesraad stelt zich vragen bij de aard van de "kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan". Bepaalde leden menen dat de onduidelijkheid van deze kosten tot interpretatie zou kunnen leiden en tot een aandikking waarvan de proportionaliteit vragen zou kunnen oproepen. Andere leden menen dan weer dat het onder openbaar beheersrecht komen het resultaat is van grote passiviteit ondanks herhaaldelijke waarschuwingen. Dit verantwoordt dat alle kosten worden ingehouden op de huurprijzen. Voor meer duidelijkheid vraagt de Adviesraad om preciseringen over de aard van deze kosten.

- Art. 19

§ 4 , derde lid, tweede streepje. De Adviesraad stelt zich vragen bij het "legitieme" karakter van de redenen buiten de wil om van de vermoedelijke overtreder. De Adviesraad wijst bijvoorbeeld op het geval van oudere mensen in moeilijkheden.

§ 5. De Adviesraad steunt het schrappen van de indexering niet. De verantwoording die stelt dat de indexering nooit wordt toegepast, volstaat niet, aangezien ze overal elders courant wordt toegepast, en in het bijzonder wat huurprijzen betreft.

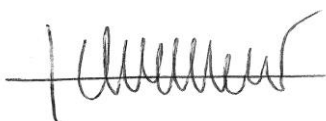
- **Art. 20**

§4, voorlaatste lid. De Adviesraad stelt zich vragen bij de interpretatie van de criteria inzake de daadwerkelijke en ononderbroken uitvoering van de werkzaamheden.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de Regering, als een mening gesteund wordt door minstens de helft van de leden, met toepassing van artikel 99, § 2, '**de redenen dient te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**'.

Voor de Raad, op 27 september 2021,



Isabelle QUOILIN
Voorzitter,



Werner VAN MIEGHEM
Vicevoorzitter,