

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE AAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ONDERWORPEN WIJZIGINGEN VAN GEBRUIK

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 16 februari 2024 en 15 maart 2024 samengekomen naar aanleiding van het adviesverzoek van 6 februari 2024 van de staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor stedenbouw en erfgoed, met betrekking tot de volgende tekst: *“ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik
- Het advies van Brupartners
- Het advies van Brulocalis
- Het advies van de GOC
- Het advies van HORECA
- Het advies van hub.brussels

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raadsleden hebben geen specifieke opmerkingen over dit ontwerpbesluit.

Enkel het NEMS/de VE verzetten zich tegen deze tekst die naar hun mening het gedrag van de bewoner en de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan elkaar verbindt. Ze vinden het ook onthutsend om het gedrag van mensen op deze manier te willen reguleren en vinden dat de tekst stedenbouwkundige en politionele kwesties door elkaar haalt. Momenteel is een stedenbouwkundige vergunning vereist voor een verandering van gebruik indien de aard van een handelszaak wijzigt, zoals de verbouwing van een kleinhandelszaak tot een restaurant of nachtclub. Hier is het opzet om het gedrag van mensen als een gendarm te controleren aangezien de bestemming dezelfde blijft, namelijk een “woonfunctie”. Voor het NEMS/de VE is dit onaanvaardbaar.

Artikelsgewijze analyse

art. 1, 2°

Als we ons strikt houden aan de definitie van “nachtwinkel” volgens dit artikel, is een handelszaak die open is van 1 uur ’s nachts tot 6 uur ’s ochtends geen nachtwinkel. We menen dat het nuttig zou zijn om de woorden “en vóór ... uur ’s ochtends” toe te voegen na de woorden “of die tot na 22 uur”.

art. 1, 3°

Dit ontwerp van besluit definieert het begrip “toeristisch centrum” niet. Als een begrip wordt bedoeld dat al in een gedefinieerde vorm bestaat in een ander besluit of in een ordonnantie, lijkt het ons duidelijker om via referentie het begrip van dit besluit of deze ordonnantie over te nemen.

art. 2

Het valt ons op dat de Franse en Nederlandse tekst niet overeenstemmen. De Franse tekst noemt twee gebeurtenissen die de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen op gang brengen: het creëren van een woning (“établir un logement”) of het schrappen van een woning (“supprimer un logement”). De tekst in het Nederlands vermeldt enkel het creëren van een woning van het bedoelde type.

art. 4, 1°

De opsteller van het besluit gebruikt hier uiterst subjectieve begrippen, die volgens ons geen rechtszekerheid kunnen bieden aan burgers die ervoor willen zorgen dat het gebruik van het gebouw voldoet aan de vereisten van het besluit. Jammer genoeg beseffen we maar al te goed dat het gebruik van het begrip “ondergeschikt” ook in andere wetgeving wijdverspreid is. Dit begrip is echter vatbaar voor interpretatie. Ook het begrip “betrekkelijk geringe omvang” lijkt ons een nieuwigheid te zijn. Dit begrip kan niet in een definitie worden gevat. Wanneer heeft een handelszaak een “betrekkelijk geringe omvang”? Naar onze mening hoort een dergelijk begrip niet thuis in wetgeving.

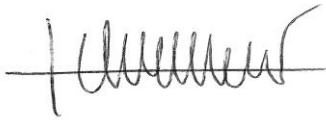
art. 8

Het besluit is van toepassing op aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die worden ingediend vanaf de datum van zijn inwerkingtreding. Wat gebeurt er indien er geen stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd? Is het besluit dan niet van toepassing? In plaats daarvan stellen we de volgende overgangsbepaling voor: “Het is van toepassing op wijzigingen van gebruik die een stedenbouwkundige vergunning vergen vanaf die datum”.

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

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, met toepassing van artikel 99, § 2, “**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**”.

Voor de raad, 16 februari 2024,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter