

# 10

## **Leegstand bestrijden**

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
8 gemeentelijke observatoria voor de huisvesting subsidiëren	✗	✗
De verbouwing van de lege verdiepingen boven handelszaken aanmoedigen	✓	~

## Context

Hoeveel leegstaande woningen telt Brussel? Gaat de toestand erop vooruit of net achteruit? **De cijfers over leegstand in Brussel blijven erg vaag.** Al 20 jaar lang spreekt men van 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen, terwijl er sinds 1998 geen enkele systematische inventaris is opgesteld. Van leegstaande woningen, maar dat is niet alles. De leegstand heeft ook betrekking op kantoorruimten, opslagplaatsen en talloze verdiepingen boven handelszaken.

Onder de vorige legislatuur werd de strijd tegen leegstand opgevoerd. Sinds 2009 **is het een overtreding van de Huisvestingscode om eigenaar te zijn van een leegstaande woning**, een overtreding die kan worden bestraft met een administratieve boete. In 2012 **is er een gewestelijke dienst opgericht om deze boetes op te leggen.** De gemeenten en de speciaal hiervoor erkende verenigingen kunnen de adressen van onbewoonde huizen melden. Om ervoor te zorgen dat de gemeenten dit middel toepassen, kunnen ze de inning van de boete toevertrouwen aan het Gewest en zelf 85% van het bedrag recupereren. Melden we nog dat **ALLE** gemeenten ondanks alles verplicht blijven een inventaris op te stellen van de leegstaande woningen op hun grondgebied en deze over te maken aan het Gewest, ongeacht of ze officieel meewerken met de gewestelijke dienst.

Maar hier stopt de wetgeving niet. De openbare operatoren kunnen ook gebouwen die leeg blijven staan **in beheer nemen**, zelfs zonder dat de eigenaar hiermee heeft ingestemd. Een middel dat al meer dan 10 jaar bestaat, maar dat nog maar heel weinig is gebruikt. Hetzelfde geldt voor de **vordering tot staking**, met andere woorden de mogelijkheid voor de administratieve overheden en de erkende verenigingen voor verdediging van huisvesting om een dossier voor de rechtbank te brengen. Als zij kunnen aantonen dat de woning leegstaat, kan de rechter de in gebreke blijvende eigenaars ertoe verplichten alles in het werk te stellen om een einde te maken aan de leegstand.

De Brusselse Regering heeft tot nog toe geen enkele maatregel genomen om deze twee middelen, die nog te weinig worden gebruikt, te versterken. Wat leegstand betreft, hebben wij slechts 2 maatregelen gevonden: de ene heeft zeer specifiek betrekking op het probleem van de verdiepingen die handelaars leeg laten staan; de andere op de inspanning voor inventarisering van leegstaande woningen door de gemeenten. Vermelden we nog dat het hoofdstuk over openbare huisvesting een maatregel bevat die rechtstreeks verband houdt met wat ons bezighoudt: de mogelijkheid om leegstaande gebouwen te verbouwen ten gunste van sociale huisvesting (zie pg 54).

# 8 gemeentelijke observatoria voor de huisvesting subsidiëren

Nut ✘

Geschiktheid ✘

---

## Beschrijving

Sinds 2005 financiert het Gewest 4 gemeentelijke observatoria (Anderlecht, Evere, Molenbeek en Ukkel<sup>1</sup>), voor een bedrag van 25.000€ per jaar. Indertijd was het doel de kennis van de huurmarkt in deze 4 gemeenten met een specifieke huisvestingssituatie te verfijnen. Deze kennis moest met name dienen om een rooster van huurprijzen op te stellen. Sindsdien is er in dit kader vooral gewerkt aan de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen. In 2016 lanceerde minister Frémault een projectoproep om het aantal gesubsidieerde observatoria te verdubbelen. Met deze oproep heroriënteerde ze hun werk naar de identificatie van leegstaande woningen. 13 gemeenten reageerden en 8 ervan werden geselecteerd: Anderlecht, Evere, Molenbeek, Ukkel, Brussel-stad, Schaarbeek, Elsene en Vorst. De begroting voor deze observatoria nam toe van 100.000€ naar 200.000€. Begin 2017 werd een nieuwe projectoproep gelanceerd om 4 bijkomende observatoria te financieren, en de begroting werd in gelijke mate verhoogd.

## Beoordeling

De strijd tegen leegstaande woningen is een gedeelde bevoegdheid van het Gewest en de Gemeenten. Sinds 2012 beschikt het Gewest over een dienst die een boete kan opleggen aan eigenaars die een woning leeg laten staan. De gemeenten blijven op hun beurt bevoegd voor de identificatie van deze woningen. Volgens de Huisvestingscode zijn ze overigens verplicht om één keer per jaar een inventaris bekend te maken van de vastgestelde leegstaande woningen op hun grondgebied in het Gewest. Niet alle gemeenten houden zich aan deze bepaling, slechts iets meer dan de helft doet dat<sup>2</sup>. De andere gemeenten riskeren geen enkele straf...

Het mag dan ook niet verbazen dat de BBRoW het niet nuttig acht een deel van de Brusselse gemeenten te subsidiëren opdat zij kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Code. Elke gemeente beschikt over een brede waaier van informatie, diensten en medewerkers op het terrein die hen in staat moeten stellen een leegstandsinventaris bij te houden.


Tot slot zou men kunnen verwachten dat de gemeenten die werden geselecteerd voor de financiering van een observatorium van de huisvesting achterop hinken inzake inventarisering van leegstaande gebouwen, dat het gaat om gemeenten die geen inventaris overmaken aan het Gewest, waarvoor het probleem van leegstand duidelijk geen prioriteit is voor de lokale bestuurders. Niets is minder waar! De nieuw gefinancierde observatoria liggen in gemeenten die al beschikken over efficiënte procedures en medewerkers om situaties van leegstand te identificeren.

## ***Voorstel***

De belangrijkste behoeften in de strijd tegen leegstand liggen elders! Het is van essentieel belang om de gewestelijke cel die belast is met de bestraffing van de eigenaars die illegaal leegstaande woningen hebben te versterken. Er is voorzien in bijkomend personeel, dit was onontbeerlijk om de doeltreffendheid ervan te waarborgen en zo de inspanning om de gemeenten<sup>1</sup> ervan te overtuigen het middel te integreren voort te zetten. We hopen ook dat deze dienst, eens hij is gevestigd, meer missies zal krijgen en alle instrumenten zal kunnen inzetten om de woningen weer te laten bewonen (met name de vordering tot staking, het in beheer nemen, de specifieke tussenkomst voor leegstaande verdiepingen boven handelszaken).

- 
1. De gemeente Etterbeek beschikt ook over een observatorium van de huisvesting, maar dit is een lokaal initiatief dat geen gewestelijke subsidie krijgt.
  2. 9 gemeenten in 2015 en slechts 3 gemeenten in 2016 (Schriftelijke vraag 15 maart 2016, p.165).
  3. 10 gemeenten hebben de inning van de boete al aan het Gewest toevertrouwd.

# De verbouwing van de lege verdiepingen boven handelszaken aanmoedigen

Nut 

Geschiktheid 

---

## Beschrijving

De lege verdiepingen boven handelszaken vormen een delicaat stedelijk probleem dat in Brussel relatief aanwezig is. Het gaat om een weinig zichtbare leegstand, die vele redenen kent die evenwel vrij goed geïdentificeerd zijn (geen aparte ingang, handelshuurovereenkomst, morfologie van het gebouw...). Uit een studie die in 2012-2013 op vraag van het Gewest is uitgevoerd blijkt dat deze verlaten ruimten over een potentieel van 5.000 woningen beschikken. Om de herbewoning ervan te stimuleren, heeft minister C. Frémault een nieuwe studie-actie en een projectoproep opgezet. De studie<sup>4</sup>, die in 2016 werd gelanceerd, is erop gericht de gebouwen te identificeren die het gemakkelijkst kunnen worden verbouwd en een dertigtal fiches op te stellen die, voor verschillende situaties, een beschrijving geven van de locatie van het onroerend goed, de te voorziene werkzaamheden, de technische en juridische problemen, het aantal woningen dat erin wordt ingericht... Een soort gids voor projectleiders die betrokken zijn bij de projectoproep (die wordt afgesloten in juli 2017). Deze oproep, die open staat voor de ASH's en voor alle private of openbare spelers die voor de verhuur samenwerken met een ASH, heeft tot doel een premie toe te kennen voor de uitvoering van de inrichtingswerken en de consultancykosten die nodig zijn voor het project. Een voorwaarde voor de toekenning van deze premie is dat de woningen gedurende 9 jaar worden verhuurd via een ASH.

## Beoordeling

Het is absoluut noodzakelijk het te grote aantal leegstaande verdiepingen aan te pakken om er woningen van te maken. Maar het gaat om complexe situaties, er zijn veel hindernissen die moeten worden weggewerkt. Zo speelt het gebouw zelf een centrale rol (naast de handelshuurovereenkomst). We onthouden twee belangrijke problemen:

- Afzonderlijke ingangen die mettertijd zijn ingepalmd om de etalage-opervlakten te vergroten

– Verdiepingen die onbewoond zijn of die zijn omgevormd tot opslagplaats, soms al meerdere tientallen jaren, in een verregaande staat van verval.

Er zijn dan ook zware investeringen nodig om ze tot woningen om te bouwen. De kostprijs van deze werkzaamheden vormt een rem voor de renovatie. Om deze weg te werken, geven sommige gemeenten premies aan de eigenaars om een afzonderlijke ingang te maken voor de woningen op de verdiepingen (dit is het geval in de Stad Brussel, Anderlecht, Sint-Pieters-Woluwe en Etterbeek).

De projectoproep die de minister heeft gelanceerd, past dus ook binnen deze trend door deze werkzaamheden gedeeltelijk te subsidiëren. De ASH's zijn zeker de juiste partner om ervoor te zorgen dat deze nieuwe woningen, waarvoor een gewestelijke subsidie werd toegekend, een sociale toepassing krijgen.

### ***Voorstel***

De Regering had evenwel nog een stap verder kunnen gaan door een structurele en blijvende gewestelijke premie voor te stellen, in plaats van te kiezen voor de formule van de specifieke projectoproep.

Een nog grotere stap zou zijn gezet door een specifieke speler aan te wijzen die als missie had deze verdiepingen te renoveren, een speler die in staat was stimulerende elementen (premies, beheer door ASH's...) en dwangelementen (in de eerste plaats gewestelijke boete en recht op openbaar beheer) met elkaar te combineren.

---

4. Toevertrouwd aan studiebureau "ERU", dat ter zake ervaring heeft en dat ook meewerkte aan de vorige studie in 2012-2013.

→ De gewestelijke cel versterken om het werk dat is begonnen voort te zetten, de doeltreffendheid ervan te waarborgen en de uitbreiding van haar missies te overwegen

→ De missies en actiemiddelen van de gewestelijke cel voor renovatie van verlaten woningen op verdiepingen boven handelszaken en voor de invoering voor het recht op openbaar beheer uitbreiden

→ Een blijvende gewestelijke premie voor aanpassingswerken voorstellen om woningen boven handelszaken in te richten

## ***Onze voorstellen***

→ Ervoor zorgen dat alle gemeenten een inventaris bijhouden van de leegstand op hun grondgebied

→ De ontplooiing van tijdelijke activiteiten in leegstaande gebouwen bevorderen en de verenigingen ondersteunen bij de begeleiding van deze projecten met sociaal oogmerk

→ De kennis van de leegstand in Brussel aanvullen en verfijnen (cijfers, oorzaken en logica)