

# De strijd tegen de woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Conferenties van 4 juni 2013  
Cédric CARLIEZ en Cassio LOPES

*Om efficiënter te worden in de strijd tegen de woningleegstand in het Brusselse Gewest, is er in 2012 een nieuwe cel, Leegstaande Woningen, gecreëerd binnen de directie Huisvesting van het BROH. Sinds het ontstaan van de cel zijn er al meer dan 2.200 dossiers geopend voor onderzoek. De cel heeft meer dan 328 eigenaars in gebreke gesteld en 69 administratieve boetes opgelegd. Als gevolg daarvan zijn er een honderdtal woningen opnieuw te koop of te huur gesteld op de markt.*



## WETTELIJK KADER VAN DE BESTRIJDING VAN DE WONINGLEEGSTAND

Artikel 17 (nvdv - ARTIKELNUMMER BEWUST VERANDERD - Huisvestingscode 2013) van de Brusselse Huisvestingscode bevat de definitie van 'woningleegstand' en de criteria voor een vermoeden van leegstand (huisraad, water- en elektriciteitsverbruik, 12 maanden).

Artikel 20 van deze Code voorziet in de oprichting van de cel Leegstaande Woningen, legt de competenties vast en voert de gewestelijke administratieve boete in. Anders dan de gemeentebelasting, die leegstaande woning betreft, bestraft de gewestelijke boete het gedrag, het feit dat men zijn goed laat leegstaan.

## BESTRIJDING VAN DE WONINGLEEGSTAND

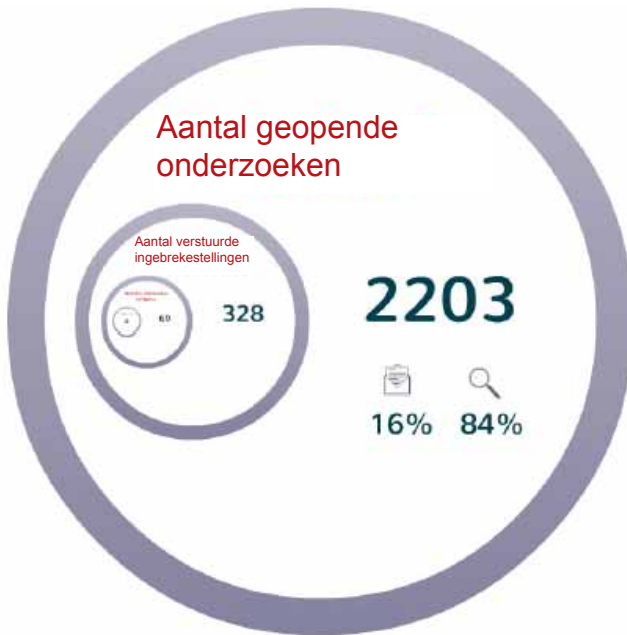
De cel Leegstaande Woningen telt 5 ambtenaren: 2 inspecteurs, 1 administratieve kracht, 1 juridisch assistent en 1 coördinator.

De dossiers worden geopend ingevolge een klacht van de gemeenten of erkende verenigingen of op eigen initiatief van de cel.

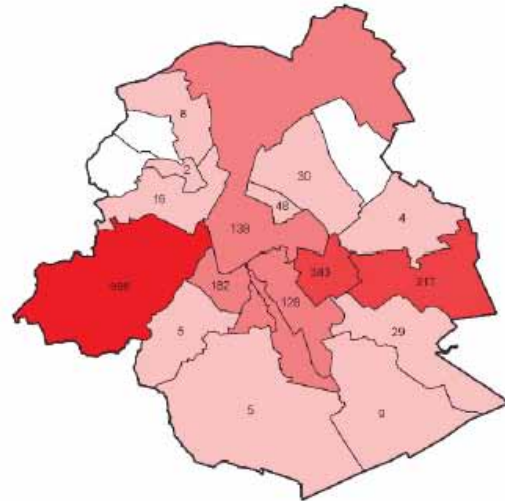
De behandeling van het dossier bestaat uit drie stappen:

1. Er vindt een grondig onderzoek plaats.
2. De eigenaar ontvangt een ingebrekestelling met de aanmaning om binnen de 3 maanden een einde te maken aan de overtreiding.
3. De afhandeling van de geldboete: kennisgeving, eventuele opschorting en intrekking van de geldboete. De inning van de boete moet gebeuren binnen de 60 dagen na de kennisgeving, hoewel de eigenaar de mogelijkheid heeft beroep in te dienen binnen de 30 dagen na de kennisgeving.

**KERNCIJFERS INZAKE  
WONINGLEEGSTAND**



**Verdeling van de geopende onderzoeken**



De balans die de cel Leegstaande Woningen kan opmaken na één jaar activiteit, ziet er heel goed uit. Ze heeft 2.203 onderzoeken geopend, waarvan 16 % na een klacht en 84 % op eigen initiatief.

De cel heeft tot nog toe ook 328 ingebrekestellingen verstuurd en 69 boetes opgelegd, waarvan er 8 het voorwerp hebben uitgemaakt van een beroep. We wijzen erop dat deze cijfers niet representatief zijn voor de verwachte resultaten, aangezien de meeste procedures hun eindpunt nog niet hebben bereikt.

Om op eigen initiatief een onderzoek te openen, steunt de cel vooral op Hydrobru (de Brusselse waterdistributiemaatschappij), die het bestuur de gegevens verstrekt van de watermeters met een

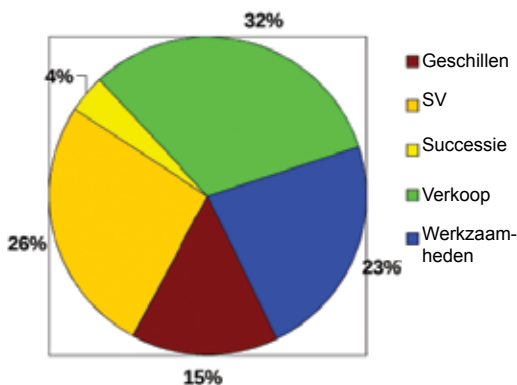
d.w.z. alle bestemmingen, ook afgesloten meters. Het zou interessant zijn deze gegevens naast de gegevens van het elektriciteitsverbruik te kunnen leggen.

Een andere informatiebron is de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp) die adressen doorgeeft van de in slechte staat verkerende gebouwen.

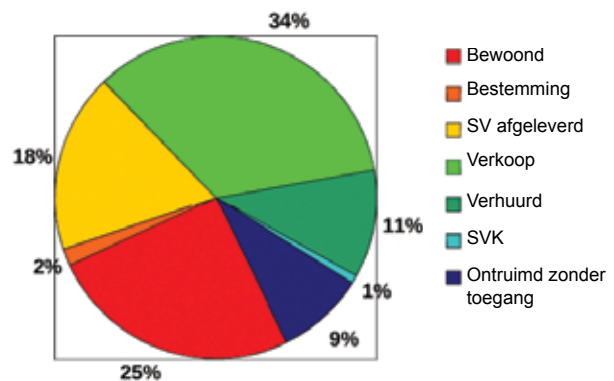
De eigenaars van de eigendommen die het voorwerp uitmaken van een onderzoek, zijn in 76 % van de gevallen particulieren en in 24 % rechtspersonen.

De redenen voor opschorting en intrekking van de boete luiden als volgt:

**Redenen van opschorting (45)**



**Redenen van stopzetting (122)**



## VERBOUWING TOT WONINGEN VAN DE LEEGSTAANDE VERDIEPINGEN BOVEN HANDELSZAKEN

Eind 2011 werd het bureau ERU gevraagd het probleem te analyseren van de leegstaande verdiepingen boven handelszaken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Uitgedrukt in **cijfers** wordt geschat dat deze vorm van leegstand 6.598 handelspanden betreft (op een totaal van 9.718 handelspanden), gelegen in 66 handelskernen (op een totaal van 105 volgens het Overzicht van de handel). De oppervlakte van deze leegstaande verdiepingen wordt geschat tussen 208.600 m<sup>2</sup> en 306.550 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 3.386 à 5.191 potentiële woningen.

De **leegstand** van de verdiepingen boven handelszaken heeft vele oorzaken:

- het ontbreken van een gescheiden toegang tot de bovenverdiepingen (in 65% van de leegstaande gebouwen)
- gebruik van de bovenverdiepingen voor handelsdoeleinden
- één handelshuurovereenkomst voor heel het gebouw;
- slechte staat van het gebouw (door de langdurige leegstand van de verdiepingen)
- (te lastig) beheer van de verhuur van de woningen
- deresponsabilisering
- miskenning van de problematiek.

Er dienen zich talrijke **oplossingen** aan om dit leegstandsprobleem tegen te gaan, zoals:

- sensibilisering van de eigenaars (team dat gaat praten met eigenaars, colloquia, opleidingen, informatiesessie, regelmatige actualisering van de inventarissen enz.)
- het creëren van een aparte toegang tot de bovenverdiepingen (voorafgaande uitvoerbaarheidsstudies voorleggen aan de eigenaar, ook toegang via het bionnenterrein overwegen, een premie toekennen voor het creëren van een aparte toegang, wat al gebeurt in sommige gemeenten enz.)
- de bovenverdiepingen herbestemmen voor huisvesting (bijvoorbeeld in ruimten voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie)
- herziening van de handelshuur (standaardmodel)

- het gebouw in orde brengen met de steun van premies (energiepremie, premie voor klein erfgoed, huisvestingspremie voor de eigenaars of Sociale Verhuurkantoren) en de financiering van haalbaarheidsstudies voor de uit te voeren werken
- begeleiding bij het woningbeheer (bijvoorbeeld door Sociale Verhuurkantoren)
- sancties voor eigenaars die in gebreke blijven (gewestelijke boetes, gemeentelijke belastingen, onteigeningen, vorderingen tot staken, voorkooprecht voor de gemeenten, openbaar beheersrecht enz.).

## TOT SLOT

Een vaststelling zich op als het gaat om de leegstand van zowel woningen als verdiepingen boven handelszaken. Hoewel het soms nodig is repressief op te treden, moet steeds de voorkeur gegeven worden aan dialoog en onderhandelingen met de eigenaars. Bovendien moet ieder dossier afzonderlijk onderzocht worden. Het doel is dat er meer woningen beschikbaar worden voor bewoning. Dat is waar het Gewest grote nood aan heeft, om de actuele demografische groei het hoofd te kunnen bieden.

### Contacten

Cédric CARLIEZ, attaché bij de cel Huisvestingsbeleid van de Directie Huisvesting van het BROH  
Cassio LOPES, attaché-coördinator bij de cel Leegstaande Woningen van de Directie Huisvesting van het BROH  
Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 23 44 en 02 204 16 99  
E-mails: ccarliez@mrbc.irisnet.be en clopes@mrbc.irisnet.be  
www.huisvesting.irisnet.be