



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2252891

**VERTALING****Nr DO : 38****Ontwerp-Besluit - Raad van 01/07/2019**

**Onderwerp** : Strijd tegen de leegstand.- Principe van verwerving van het pand gelegen aan de Voldersstraat 5.- Uitgaven.- Subsidieaanvraag in het kader van de uitvoering van de acties en programma's van het Stadsbeleid.

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het Stadsbeleid;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003, houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het register 2019 van de leegstaande woningen op het grondgebied van de Stad Brussel, dat op 17 juni 2019 door de gemeenteraad wordt goedgekeurd;

Gelet op de omzendbrief van 22 december 2015 van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, betreffende de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen;

Gelet op de wet van 29 juli 1961 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat de Stad Brussel sinds enkele jaren verschillende strategieën toepast voor de renovatie van leegstaande of verlaten panden op haar grondgebied, die schadelijk zijn voor de volksgezondheid, voor de veiligheid en voor de economische, toeristische en commerciële dynamiek van de binnenstad;

Overwegende dat de Stad Brussel eveneens beschikt over dwangmiddelen, zoals de "belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en gronden", de stakingsvorderingen, de kennisgeving van onbewoonbaarheids- en onteigeningsbesluiten enzovoort;

Overwegende dat ondanks de verscheidenheid van deze actiemiddelen de Stad Brussel vaststelt dat ze niet volstaan om de op het Brussels grondgebied vastgestelde leegstand en onbewoonbaarheid aan te pakken, aangezien sommige eigenaars onbereikbaar zijn, geen gevolg geven aan de brieven en convocaties die aan hen worden gericht, niet de werken uitvoeren die nodig zijn om hun goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen of de door hen verschuldigde belasting niet betalen;

Overwegende dat, in deze optiek, het pand (grond + achtergelegen gebouw) gelegen aan de Voldersstraat 55, gekadastreerd onder Brussel, 10de afdeling, sectie L, perceel nr. 2210 r9, al jaren een stadskanker vormt binnen de Vijfhoek;

Overwegende dat het pand bestaat uit een voorgebouw van één niveau met een blinde muur aan de straatkant en een vier verdiepingen tellend achterliggend gebouw in gevorderde staat van verval en dat de omwonenden meermaals klacht hebben ingediend bij de stad;

Overwegende dat de burgemeester op 25 februari 2019 een onbewoonbaarheidsbesluit heeft genomen voor dit pand, op basis van de duidelijke staat van verwaarlozing van het pand, de problemen in verband met de stabiliteit van het pand, de instorting van de trap tussen het gelijkvloers en de bovenverdieping en het gebrek aan elektriciteit, verwarming, keuken en badkamer;

Overwegende dat het Stadsbeleid, zoals bepaald in de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, een instrument is voor stadsherwaardering dat de begunstigen in staat moet stellen het gevoel van onveiligheid tegen te gaan door gewestelijke subsidies toe te kennen voor ruimtelijke ordening, door middel van specifieke acties zoals de aankoop, het uitvoeren van bouwwerkzaamheden of zelfs een snelle interventie in de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn die zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden, subsidies kunnen ontvangen in het kader van de uitvoering van het Stadsbeleid via de ruimtelijke ordening bedoeld in het kader van het bestrijden van de leegstand;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 56 van voornoemde verordening, elke begunstigde die in dit kader een operatie wenst uit te voeren, daartoe vooraf een aanvraag moet indienen bij de regering;

Dat deze aanvraag vergezeld moet zijn van een dossier dat bestaat uit:

1° een intentienota betreffende het overwogen project en het toekomstige beheer ervan. Deze intentienota heeft de bouw van sociale of soortgelijke woningen tot doel;

2° indien de operatie de aankoop van een onroerend goed omvat:

a) de beraadslaging van de bevoegde overheden tot goedkeuring van het project inzake de verwerving of vestiging van zakelijke rechten en tot vastlegging van de voorwaarden inzake de verwerving van het onroerend goed waarop het project betrekking heeft;

b) de beraadslaging van de bevoegde overheden tot goedkeuring van het project en waarbij de gewestelijke subsidie wordt aangevraagd;

c) de kopie van de geactualiseerde raming van het betrokken onroerend goed, volgens de modaliteiten bepaald door de regering;

d) de vaststelling van de leegstand door een overheid, opgemaakt krachtens artikel 20, § 3 van de Brusselse Huisvestingscode, het besluit van onbewoonbaarheid van de burgemeester in toepassing van de artikelen 133, tweede lid en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of een uittreksel uit de gewestelijke lijst van leegstaande onroerende goederen in de zin van artikel 15 van de Huisvestingscode met betrekking tot het desbetreffende onroerend goed.

Overwegende dat artikel 59 van voornoemde verordening bepaalt dat het subsidiëringspercentage voor acties ter bestrijding van leegstaande of onbewoonde panden 85% bedraagt van de kosten van de vrijwillige of gedwongen aankoop;

En dat dit percentage van 85% wordt verhoogd tot 95% voor de aankoop van onroerend goed dat is ingeschreven in de inventaris van leegstaande onroerende goederen, wat het geval is voor het onroerend goed in de Voldersstraat 55;

Overwegende dat de aankoop van voornoemd onroerend goed het dus enerzijds mogelijk zou maken om deze kanker uit te roeien en anderzijds om er een project te ontwikkelen van de Grondregie van de Stad Brussel voor woningen gelijkgesteld met sociale woningen (zie bijgevoegde intentienota met betrekking tot het project en het beheer ervan) om te voldoen aan de criteria die worden opgelegd in het kader van de uitvoering van de acties en programma's van het Stadsbeleid;

Overwegende dat de Stad, in het kader van de verwerving van de volledige eigendom, het Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen (GCAO) op 14 december 2018 per e-mail heeft verzocht een schatting te maken van de verkoopwaarde van bovengenoemd onroerend goed;

Overwegende dat het GCAO de ontvangst van dit verzoek op 14 december 2018 heeft bevestigd en heeft aangegeven dat het dossier niet binnen twee maanden kon worden behandeld (zie bijlage);

Overwegende dat de omzendbrief van 22 december 2015 van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel betreffende de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of zakelijke rechten op onroerende goederen bepaalt: "wanneer het GCAO binnen een termijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de aanvraag voor de schatting van een goed werd ingediend (gestaafd door het ontvangstbewijs van het GCAO) geen verslag van schatting heeft opgesteld, kunnen de plaatselijke besturen het goed laten schatten door een notaris, een landmeter-expert op het gebied van onroerend goed of een vastgoedmakelaar";

Overwegende dat de Stad daarom een procedure heeft gelanceerd voor een overheidsopdracht van beperkte waarde (in de zin van artikel 92 van de wet van 17 juni 2016) op basis van louter een aanvaarde factuur;

Overwegende dat het bureau van landmeters-experts op het gebied van onroerend goed Delvove & Associés door het college werd aangesteld op 10 januari 2019;

Overwegende dat de schatting op 17 januari 2019 door de Stad werd ontvangen;



Overwegende dat de verkoopwaarde van voornoemd onroerend goed wordt geschat op 240.000 euro (zie bijlage);

Overwegende dat het passende krediet is opgenomen in artikel 93006/71260 (onder voorbehoud van goedkeuring door de toezichhoudende autoriteit) van de buitengewone begroting voor 2019;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

**BESLIST:**

Artikel 1: Het principe goed te keuren van de verwerving in volle eigendom van het onroerend goed gelegen te Voldersstraat 55, gekadastrerd onder Brussel, 10de afdeling, sectie L, perceel nr. 2210 r9, waarvan de marktwaarde geschat werd op een totaal bedrag van 240.000 euro.

Artikel 2: De cel Expertise van het departement Stedenbouw te belasten met het uitvoeren van de nodige onderzoeken en procedures

Artikel 3: Het project van de Grondregie van de Stad Brussel goed te keuren voor de bouw op dit terrein van woningen gelijkgesteld met sociale woningen, om te voldoen aan de opgelegde criteria in het kader van de uitvoering van de acties en programma's van het Stadsbeleid.

Artikel 4: De uitgaven vast te leggen voor een totaalbedrag van 240 000 euro uit hoofde van artikel 93006/71260 van de buitengewone begroting voor 2019 (onder voorbehoud van goedkeuring door de toezichhoudende autoriteit).

Artikel 5: De uitgave te financieren via een lening.

Artikel 6: Een subsidieaanvraag in te dienen bij het Gewest voor de aankoop in het kader van de uitvoering van het Stadsbeleid door ruimtelijke ordening in het kader van de strijd tegen leegstand.

Artikel 7: Het college van burgemeester en schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

[Register 2019 van leegstaande woningen \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Foto Voldersstraat 55 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Uitreksel kadaster 2018 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Uitreksel kadaster plan 2018 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)