Ref. Farde e-Vergaderingen : 2458589

VERTALING

Nr DO : 214

Ontwerp-Besluit - Raad van 04/09/2023

Onderwerp : Strijd tegen de verlaten goederen.- Goed gelegen Zuidstraat 167.- Besluit onteigening.

De Gemeenteraad,

Gezien artikel 117 van de nieuwe gemeentewet ;

Gezien de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen;

Gezien de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte ;

Gezien de organieke ordonnantie van 22 februari 1990 betreffende de onteigeningen van openbaar nut doorgevoerd of toegestaan door de Brusselse Hoofdstedelijke executieve ;

Gezien de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016 ;

Gezien in het bijzonder de artikelen 7 en 54 van deze ordonnantie;

Gezien artikel 8 van deze ordonnantie, waarin het volgende wordt bepaald:

§1 Alle aankopen van onroerende goederen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een stedelijk herwaarderingsprogramma, van de wijzigingen ervan of van de aanvullingen erop mogen gebeuren door middel van onteigening ten algemenen nutte.
§ 2. Wanneer het aan de regering voorgelegde of door de regering uitgevoerde programma betrekking heeft op onroerende goederen waarvan de onmiddellijke inbezitneming om redenen van openbaar nut vereist is, dan motiveert de regering dit, per perceel, in het goedkeuringsbesluit, dat tevens geldt als onteigeningsbesluit. De regering mag tevens gebruik maken van deze mogelijkheid in een later of afzonderlijk besluit. De onteigening gebeurt dan volgens de regels van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte.
Wanneer niet wordt vastgesteld dat de onmiddellijke inbezitneming van de te onteigenen onroerende goederen vereist is om redenen van openbaar nut, wordt de procedure uitgevoerd conform de andere onteigeningsprocedures.
§ 3. De openbare begunstigden van de programma's voor stedelijke herwaardering mogen optreden als onteigenende overheden in het kader van deze programma's.
§ 4. Bij de berekening van de waarde van het onteigende onroerende goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of minwaarde die voortvloeit uit de goedkeuring van het herwaarderingsprogramma in zoverre die onteigening wordt beoogd omwille van de uitvoering van voornoemd programma.

Overwegende dat de Stad Brussel in deze context kan optreden als onteigenende macht;

Overwegende dat het beleid van de Stad, zoals gepreciseerd in de artikel 51 van het voornoemde ordonnantie, een hulpmiddel is voor stadsherwaardering dat bedoelt is om het voor de begunstigden ervan mogelijk te maken het onveiligheidsgevoel te bestrijden via de toekenning van gewestelijke subsidies die moeten worden uitgevoerd binnen de twee volgende pijlers, ruimtelijke ordening en de ontwikkeling van de wijken ;

Gezien de ordonnantie van 17 juli 2003 inzake de Brusselse huisvestingscode ;

Gezien het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2017 betreffende het stedelijk beleid ;

Overwegende dat het onroerend goed gelegen aan de Zuidstraat 167, gekadastreerd onder Brussel, 9de afdeling, sectie K, perceel nr. 65N13, sinds vele jaren verlaten is ;

Overwegende dat volgens het Rijksregister de laatste geregistreerde domiciliëring voor dit pand eindigde op 12 november 2012;

Overwegende dat dit pand sinds 2015 onderworpen is aan de gemeentebelasting op vervallen of verwaarloosde, dan wel leegstaande of niet voltooide gebouwen;

Overwegende dat het Department Financiën van de Stad Brussel in februari 2019 een brief naar de nieuwe eigenaars heeft gestuurd om hen te ervan op de hoogte te brengen ;

Overwegende dat de eigenaars op 13 april 2019 hebben geantwoord dat zij het pand net hadden verworven, en dat zij om uitstel verzochten om een project te kunnen ontwerpen, en om zo nodig een aanvraag voor een bouwvergunning te kunnen indienen;

Overwegende dat de dienst Financiën op 17 juni 2019 de voorwaarden heeft meegedeeld waaronder een belastingvrijstelling mogelijk was, namelijk een datum van aanvang van de werkzaamheden, alsmede de daadwerkelijke ingebruikneming overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften die op het gebouw van toepassing zijn;

Overwegende, tegelijkertijd, dat omdat de situatie van deze eigendom al enige tijd aansleept, de cel planning van de dienst Stedenbouw besloten heeft subsidies aan te vragen bij het Gewest om het eigendom te verwerven;

Overwegende dat de cel planning vervolgens contact heeft opgenomen met de cel Expertise, zodat deze een schatting kan maken van de waarde van het onroerend goed, die als basis zal dienen voor de te verkrijgen subsidieaanvraag ;

Overwegende dat het verzoek om een schatting van het Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen op 22 augustus 2019 werd ingediend;

Overwegende dat de Grondregie terzelfder tijd een rehabilitieproject heeft uitgevoerd met aan sociale huisvesting gelijkgestelde woningen ;

Overwegende dat dit onroerend goed voor Grondregie interessant is wegens zijn samenstelling (een doorlopend perceel) ;

Overwegende dat de vraag naar sociale huisvesting in het Brusselse Gewest stijgt;

Overwegende dat de cel planning op 21 oktober 2019 per brief contact heeft opgenomen met de eigenaars om hen in kennis te stellen van hun opmerkingen over de vergevorderde staat van verval van het gebouw, alsook over de niet-bezetting van de volledige verdiepingen;

Overwegende dat hen erop gewezen werd dat de Stad Brussel niet op de hoogte was van enig renovatieproject voor het goed, en dat zij de mogelijkheid had gerechtelijke stappen te ondernemen om deze situatie te verhelpen;

Overwegende dat de cel Expertise op 25 oktober 2019 de door het Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen verrichte schatting van het onroerend goed ontvangt ;

Overwegende dat de cel planning op 15 januari 2020 een herinneringsbrief heeft gestuurd, waarin zij de eigenaars erop hebben gewezen dat zij verschillende soorten steun (premies, renovatieadvies) konden aanvragen voor de verschillende geplande werken;

Overwegende dat omdat deze laatste brieven onbeantwoord zijn gebleven, heeft de cel planning op 5 maart 2020 een nieuwe aanmaning gestuurd, waarin de eigenaars ook werden gewaarschuwd dat bij het uitblijven van een antwoord de Stad zou analyseren welke actiemiddelen zouden worden overwogen om een einde te maken aan deze situatie;

Overwegende dat de cel planning op 08 juni 2020 de Gemeenteraad, in het kader van de strijd tegen de verlaten goeden, het principe van de aankoop van het onroerend goed heeft laten goedkeuren (door de cel Expertise te belasten met de stappen daartoe), evenals een subsidieaanvraag (in het kader van de uitvoering en implementatie van de operaties en programma's van het gemeentebeleid) bij het Gewest;

Overwegende dat de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 22 oktober 2020 een subsidie van 502.155,75 EUR heeft

toegekend voor de aankoop van dit onroerend goed;

Overwegende deze subsidies maar geldig zijn tot eind april 2024 ;

Overwegende dat op 30 oktober 2020 een nieuwe herinneringsbrief naar de eigebaars met hernemend de informatie van het onderhoud van de eigenaars van het onroerend goed met een vertegenwoordiger van de cel Controle van het departement Stedenbouw van de Stad Brussel over, onder andere, het voornemen om een renovatieproject in te voeren, wordt vermeld, naar de eigenaars wordt gestuurd;

Overwegende dat naar aanleiding van deze brief de eigenaars op 26 november 2020 telefonisch contact hebben opgenomen met de cel planning om hen in te lichten over hun project om het gebouw te renoveren ;

Overwegende dat dit project echter een dode letter is gebleven, en dat de cel Plan op 25 januari 2021 een nieuwe brief heeft gestuurd waarin zij om een tijdschema voor de uitvoering van hun project verzoeken, en dat bij uitblijven van een antwoord het dossier zou worden overgedragen aan de juridische dienst, teneinde elke maatregel te onderzoeken die het mogelijk zou maken een einde te maken aan de leegstand van het onroerend goed ;

Overwegende dat de cel planning verschillende pogingen heeft ondernomen om contact op te nemen met de eigenaars, maar zonder succes;

Overwegende dat na een vergadering van verschillende stadsdiensten in juni 2021 werd besloten dat de Stad, als de eigenaars niet reageerden, als laatste redmiddel een onteigeningsprocedure zou inleiden;

Overwegende dat de cel Expertise daarom op 6 september 2021 een nieuwe aanmaningsbrief gestuurd heeft, waarin de Stad haar actieve beleid ter bestrijding van verlaten of leegstaande panden op haar grondgebied toelicht en de eigenaar van het pand zeer duidelijk meedeelt dat de Stad bij gebrek aan een renovatieplan van hun kant bereid was het eigendom te verwerven, hetzij in der minne, hetzij door onteigening ;

Overwegende dat de eigenaars niet reageerden op de verschillende pogingen van de stad om voor deze kanker een oplossing in der minne te vinden, besloot de gemeenteraad op 20 december 2021, in een laatste poging om de situatie op te lossen, een aanbod te doen om het eigendom van de eigenaars te kopen, en tot onteigening over te gaan indien zij het aanbod afwezen of zich niet zouden melden ;

Overwegende dat dit aanbod werd gedaan op 27 januari 2022 ;

Overwegende dat de eigenaars niet gereageerd hebben op dit laatste aanbod, hoewel zij een maand de tijd hadden om te antwoorden ;

Overwegende dat de Stad in april 2022, na de vaststelling dat de gevel was gerestaureerd, telefonisch contact heeft opgenomen met de eigenaar om te horen wat zijn intenties waren met betrekking tot het pand ;

Overwegende dat de eigenaar bevestigd heeft dat hij plannen heeft voor zijn eigendom en dat hij hiervoor een stedenbouwkundige vergunning gaat iedienen ;

Overwegende dat de eigenaar op 27 juni 2022 een vergunningsaanvraag nr. M1635/2022 heeft ingediend ;

Overwegende dat hij op 1 augustus 2022 een kennisgeving van onvolledige indiening heeft ontvangen ;

Overwegende dat de eigenaar 6 maanden de tijd had om zijn dossier te vervolledigen ;

Overwegende dat aan de vooravond van het verstrijken van de termijn (31 januari 2023) de eigenaar opnieuw aanvullende stukken heeft ingediend, waardoor hij nog eens 6 maanden de tijd kreeg om zijn vergunning aan te vervolledigen;

Overwegende dat de eigenaar eindelijk zijn vergunning van 11 april 2023 heeft vervolledigd ;

Overwegende dat de Overlegcommissie van 31 mei 2023 hierover een ongunstig advies heeft uitgebracht ;

Gelet op de tijd die reeds gebruikt is door de eigenaar, is het weinig waarschijnlijk dat hij zijn vergunningsaanvraag voldoende zal aanpassen, en aangezien de Stad hoe dan ook niet langer kan wachten, dient ze reeds de volgende fase voorbereiden, zijnde het onteigeningsbesluit.”

Overwegende dat het juridische begrip "hoogdringendheid", een hoedanigheid die nodig is voor deze onteigeningsprocedure, volgens de in de rechtsleer beklemtoonde en in de rechtspraak gehandhaafde beginselen interpreteerbaar is volgens de verschillende moeilijkheden, beperkingen en onvoorziene omstandigheden van administratieve, budgettaire, technische en zelfs politieke aard die een overheidsinstantie moet kunnen opvangen om een onteigeningsmaatregel harmonieus uit te voeren, in overeenstemming met de individuele rechten en het algemeen belang ;

Overwegende bovendien de voortdurende demografische groei in Brussel, die de Stad noodzaakt om zo snel mogelijk te reageren ;

Overwegende dat het deel uitmaakt van de opdracht van de Stad om aan deze vraag te voldoen;

Overwegende dat dit pand inmiddels zeer veel jaren leegstaat;

Overwegende dat de hoogdringendheid van de situatie ook te wijten is aan het feit dat de subsidies slechts geldig zijn tot april 2024 en dat de Stad Brussel dus geen andere keuze heeft dan zeer snel een onteigeningsprocedure op te starten als ze de subsidies wil kunnen verkrijgen;

Overwegende dat de Stad, met het oog op het vinden van een minnelijke overeenkomst, haar goede wil heeft getoond door zowel te trachten tot een minnelijke aankoop te komen, als de eigenaar de tijd te geven om een mogelijk project te ontwikkelen;

Overwegende dat deze communicatie telkens vele maanden in beslag hebben genomen;

Overwegende dat de tijd die deze uitwisselingen in beslag nemen, gerechtvaardigd wordt door de wens van de Stad om de eigenaar zoveel mogelijk bedenktijd te geven zodat hij adequaat en te goeder trouw kan reageren;

Overwegende dat de juridische, administratieve en redactionele aspecten van een dergelijk bevel de inzet van meerdere diensten uit verschillende departementen van de Stad vereisen;

Overwegende dat de onmiddellijke inbezitneming van het goed van essentieel belang is omdat hierdoor enerzijds een historische stadskanker kan worden uitgeroeid en anderzijds het goed kan worden omgevormd tot een appartementsgebouw dat gelijkgesteld wordt met sociale huisvesting (overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het Stadsbeleid van 19 januari 2017).

Overwegende het feit dat het onmiddelijk in bezit nemen van het onroerend goed daarom essentieel is ;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is de procedure van onteigening ten algemenen nutte toe te passen.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1 : Het onteigeningsplan waarop het te onteigenen gedeelte alsook de tabel van de innemingen staan aangeduid wordt aangenomen.

Artikel 2 : Het bovenvermelde onteigeningsplan indienen bij de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en haar toestemming vragen om over te gaan tot de onteigening bij hoogdringende omstandigheden ten algemene nutte, volgens de procedure voorgeschreven door de wet van 26 juli 1962.

Artikel 3 : Het College te belasten met de wettelijke formaliteiten ter zake.

Bijlagen :

Onteigeningsplan nr. 7620 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)