Ref. Farde e-Vergaderingen : 2657965

VERTALING

Nr DO : 125

Ontwerp-Besluit - Raad van 19/05/2025

Onderwerp : Strijd tegen de verlaten goederen.- Goed gelegen Drootbeekstraat 32 en Dieudonné Lefèvrestraat 69-71.- Besluit onteigening.

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 117 van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen ;

Gelet op de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure van dringende noodzaak tot onteigening ten algemenen nutte;

Gelet op de organieke ordonnantie van 22 februari 1990 betreffende de onteigeningen van openbaar nut uitgevoerd of toegestaan door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op de Ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het organieke besluit inzake stadsvernieuwing van 6 oktober 2016, en met name op de artikelen 7, 8, 51 en 54;

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

Overwegende dat het stedelijk beleid, zoals met name bedoeld in artikel 51 van de organieke ordonnantie inzake stadsvernieuwing van 6 oktober 2016, een instrument voor stadsvernieuwing is dat zijn begunstigden in staat wil stellen het gevoel van onveiligheid te bestrijden door het toekennen van regionale subsidies die moeten worden uitgevoerd in de ruimtelijke ordening en dit, door middel van eenmalige operaties zoals aankoop, het uitvoeren van werkzaamheden aan gebouwen of zelfs snelle interventies in de openbare ruimte ;

Overwegende dat artikel 54 van voornoemd organiek besluit van 6 oktober 2016 bepaalt dat de in artikel 51 bedoelde acties op het gebied van het stedelijk beleid die verband houden met de ruimtelijke ordening, de bestrijding van leegstaande of leegstaande eigendommen en de renovatie, sanering of sloop gevolgd door de wederopbouw van ongezonde of ongeschikte eigendommen omvatten, en dat het hoofddoel van deze acties erin bestaat deze eigendommen toe te wijzen aan met sociale woningen gelijkgestelde woningen;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 8 van de organieke ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing van 6 oktober 2016, de stad Brussel een programma voor stadsvernieuwing kan uitvoeren door middel van onteigening om redenen van openbaar nut en gebruik kan maken van de procedure bedoeld in de wet van 26 juli 1962 betreffende de procedure van dringende spoed inzake onteigening, wanneer de onmiddellijke inbezitneming onontbeerlijk is om redenen van openbaar nut;

De stad heeft twee verlaten eigendommen geïdentificeerd die in haar projecten kunnen worden opgenomen;

Aangezien het eerste het gebouw is aan de Drootbeekstraat 32, ingeschreven in Brussel 15e afdeling, sectie D, 319 S5, dat al vele jaren leegstaat;

Sinds 2021 heeft de Stad hierover een aantal vaststellingen gedaan;

Dat de Stad bij brief van 4 juni 2019 aan de eigenaars vroeg wat hun intenties waren voor hun panden Moorsledestraat 235-241 en Drootbeekstraat 32;

Dat de Stad de eigenaars op 24 februari 2021 een herinnering heeft gestuurd van een telefoonwisseling van december 2019 en hun e-mail van mei 2020, waarin deze laatsten aangaven dat zij wachtten op een uit onverdeeldheidtreding. Ze werden gevraagd om een tijdschema van hun plannen voor de reactivering van hun eigendommen op korte termijn;

Op 22 maart 2021 deelden de advocaten van enkele van de eigenaars de Stad mee dat hun cliënten een procedure waren gestart om uit mede-eigendom te treden, die door enkele van de mede-eigenaars werd aangevochten, en dat zolang zij niet de eigenaars van deze gebouwen waren, zij niet vrij waren om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. Er werd ook melding gemaakt van een kraakprobleem, waarvoor de burgemeester werd gewaarschuwd;

Dat op 1st december 2021 een brief van de advocaten van de eigenaars de Stad op de hoogte bracht van een akkoord tussen de verschillende eigenaars waardoor de gebouwen van Moorslede en Drootbeek teruggegeven konden worden aan hun cliënten. In de brief stond ook dat er binnenkort een authentieke akte zou worden ondertekend waarin deze overeenkomst zou worden vastgelegd. De brief kwam ook terug op de kwestie van de krakers en wees erop dat de eigenaars de nodige stappen hadden ondernomen om hen uit te zetten;

Dat de Brusselse gemeenteraad op 20 december 2021 het principe van de aankoop van de eigendommen gelegen aan de Drootbeekstraat 32 en Moorslede 235 tot 241 heeft goedgekeurd, alsook het project voor de Regie Foncière de la Ville om op deze gronden woningen te bouwen die zouden worden gelijkgesteld met sociale woningen om te voldoen aan de criteria die zijn vastgelegd in het kader van de uitvoering en de implementatie van de operaties en programma's van het stadsbeleid. Daartoe werd ook besloten om bij het Gewest een subsidie aan te vragen in het kader van de strijd tegen verwaarloosde eigendommen;

Op 4 januari 2022 ontving de Stad een e-mail van de voormalige mede-eigenaren waarin stond dat er medio december 2021 bij een notaris een akte was ondertekend waarin werd bevestigd dat de gezamenlijke huur was beëindigd en dat de nu enige eigenaren hun uiterste best deden om het pand zo snel mogelijk te verhuren;

Dat het gemeentecollege op 13 oktober 2022 het geactualiseerde verwervingsproject heeft goedgekeurd in het licht van de gewijzigde raming van de marktwaarde van de eigendommen gelegen aan de Drootbeekstraat 32 en Moorslede 235 tot 237A en de bouw door de Régie foncière de la Ville van met sociale woningen gelijkgestelde woningen op deze percelen;

Dat bij brief van het Brussels Gewest van 21 december 2022 aan de Stad Brussel werd meegedeeld dat een subsidie werd toegekend voor de aankoop van de panden gelegen aan de Drootbeekstraat 32 en de Moorsledestraat 235 tot 237A te 1020 Brussel;

Op 31 mei 2023 stuurde de Stad Brussel de eigenaars een e-mail om hen eraan te herinneren dat hun eigendom leeg stond en om hen te vragen wat hun plannen ermee waren;

Tegelijkertijd heeft de Stad een stedenbouwkundige studie gelanceerd om publieke spelers en eigenaren te begeleiden bij de belangrijkste ontwikkelingsopties voor het Drootbeekblok;

Op 15 juni 2023 werd het contract gegund voor het ontwerp Research by Design;

Dat deze Research by Design studie aantoont dat het blok Drootbeek-Moorslede-Dieudonné Lefèvre deel uitmaakt van een zone die dicht bij de stevige kern van productieve activiteiten van het Havenbedrijvenpark ligt, die historisch gemengd en productief is en die de Stad wil ondersteunen; Dat de verdichting van de woningen ook een cruciaal punt is dat in deze studie aan bod komt, in het bijzonder gelet op de zeer grote vraag naar betaalbare woningen in het hele Gewest; Dat in deze context het perceel Drootbeekstraat 32 werd geïdentificeerd als een essentieel strategisch element dat moet worden opgenomen in de planningsoverwegingen voor het huizenblok; Dat deze zone een doorslaggevende factor is om de ambities van deze studie te verwezenlijken, aangezien ze de ontwikkeling mogelijk maakt van een grote gemeenschappelijke ruimte die bijdraagt tot de functionele en sociale mix, aspecten van duurzaamheid, biodiversiteit en waterbeheer, evenals de stedenbouwkundige visies voor de wijk; Dat de centrale zone de belangrijkste invariant vormt van het toekomstige project en kan worden gekwalificeerd als een proefproject;

Per e-mail van 29 juni 2023 lieten de eigenaren de Stad weten dat de huurcontracten die de bezetting aantoonden door hun advocaat waren toegestuurd, die de Stad in augustus (2023) een gedetailleerde samenvattende brief zou sturen;

Dat de Stad op 17 juli 2023, in antwoord op de e-mail van 29 juni, aan de eigenaars heeft gevraagd om haar de huurcontracten te bezorgen die hen binden aan de verschillende huurders, alsook de details van de bezetting van het goed in de Drootbeekstraat 32;

Bij brief van 8 september 2023 verzocht de Stad opnieuw om nadere gegevens over de bezetting van het pand Drootbeekstraat 32;

Bij brief van 3 oktober 2023 deelde de Stad de eigenaars mee dat, enerzijds, hun advocaat hen nooit had teruggebeld met betrekking tot de situatie van hun eigendom en dat, anderzijds , zij van een van hun huurders had vernomen dat de gebouwen mogelijk te koop zouden worden aangeboden, en werd hen ook gevraagd om dit te bevestigen;

Bij e-mail van 18 oktober 2023 vroeg de gemeente de eigenaars om bevestiging dat ze hun gebouw wilden verkopen en herinnerde ze hen eraan dat het verzoek van hun advocaat met betrekking tot de situatie van het pand niet was opgevolgd;

Op 8 november 2023 stuurde de stad nog een herinneringsmail om te weten te komen wat de eigenaren van plan waren;

Dat de eigenaars bij brief van 9 februari 2024, naast de herinnering dat hun eigendommen leegstonden, opnieuw werden verzocht de Stad op de hoogte te brengen van hun plannen met betrekking tot hun eigendom (verkoop, renovatie); ze werden ook herinnerd aan het bedrag van de verschuldigde belastingen in het kader van de vereffening van de gemeentelijke belasting op braakliggende of leegstaande eigendommen;

Dat de stad op 20 februari 2024, in antwoord op een telefonisch bericht van een van de eigenaren, een e-mail naar de eigenaren stuurde waarin zij hen eraan herinnerde dat zij nog steeds niet over de huurcontracten beschikte en dat de panden moesten worden bewoond, wat nog steeds niet het geval was; Dat zij er ook aan werden herinnerd dat de diensten van de stad klachten ontvingen over de vervallen staat van sommige van hun panden en dat de stad daarom verplicht was actie te ondernemen om een einde te maken aan deze situatie. Wederom kwam er geen reactie van de eigenaren;

Op 28 januari 2025 richtte de Stad zich opnieuw tot de eigenaars en herinnerde hen er met name aan dat hun advocaat nog steeds geen contact met hen had opgenomen, dat de situatie van hun eigendom nog steeds niet was veranderd (gebouw nog steeds leeg) en dat de Stad, om de situatie eindelijk op te lossen, een bod zou uitbrengen op hun eigendom in de Drootbeekstraat 32;

Dat de Stad bij brief van 18 maart 2025 de eigenaars herinnerde aan de geschiedenis van de vele brieven die reeds werden verstuurd om te trachten de toestand van dit eigendom op te lossen en hen eraan herinnerde dat het doel van de Stad, rekening houdend met de regelmatige demografische groei in Brussel en de daaruit voortvloeiende vraag naar woningen, erin bestaat hun eigendom te herstellen zodat het opnieuw zijn woon- en recreatiefuncties kan vervullen;

In dezelfde brief deelde de stad de eigenaren mee dat geen van de bovengenoemde uitwisselingen de stad had gerustgesteld over een kwalitatief renovatieproject en dat zij, gezien het feit dat zij niet hadden gereageerd op de talrijke aanmaningen, hun een laatste termijn van 30 dagen gaf om contact op te nemen met haar diensten teneinde overeenstemming te bereiken over de voorwaarden voor de aankoop van hun eigendom door de stad, bij gebreke waarvan de stad zou proberen het eigendom te verwerven door middel van een onteigeningsprocedure;

Verder overwegende dat de advocaat van de eigenaren bij e-mail van 24 maart 2025 aan de Stad een professioneel huurcontract heeft gestuurd, medeondertekend door een huurder, een bewijs van betaling van de huur door deze huurder en een foto van de staat van de gevel van het gebouw;

Dat deze elementen niet van dien aard zijn dat zij de vaststelling dat het pand leeg staat, tenietdoen; Dat uit een controle door de Stad bij de bank Carrefour des Entreprises blijkt dat de op het huurcontract vermelde vennootschap failliet is; Dat het enige overgelegde bewijs van betaling van de huur, in 2023, klaarblijkelijk niet geruststelt wat de daadwerkelijke bezetting van het pand tot op heden betreft; Dat de overgelegde foto geen verband houdt met de bezetting of leegstand van het pand;

Overwegende dat het ontbreken van een concreet project ondanks talrijke aanmaningen, evenals het feit dat het onroerend goed sinds 2021 is onderworpen aan een belasting op vervallen gebouwen zonder dat dit enig effect heeft gehad, de noodzaak aantoont om een onteigeningsprocedure te starten, die de enige oplossing lijkt te zijn om een stedelijke kanker uit te roeien en het betwiste onroerend goed eindelijk te rehabiliteren;

Overwegende dat het tweede leegstaande goed gelegen is in de Dieudonné Lefèvre 69-73 straat , kadastraal Brussel 15e afdeling, sectie D, n°319T5;

Dat de Stad Brussel bij brief van 2 december 2022 aan de eigenaars heeft meegedeeld dat, na een bezoek aan het pand door een van hun gemachtigden, werd vastgesteld dat de gevel van het gebouw in zeer slechte staat was en dat er bovendien niemand was ingeschreven in het bevolkingsregister, en dat dit pand bijgevolg overeenkomstig het op 31 januari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde belastingreglement inzake verlaten of verwaarloosde, dan wel leegstaande of niet-voltooide gebouwen en terreinen, als verlaten of verwaarloosd, dan wel leegstaand of niet-voltooid kan worden beschouwd;

Dat de Stad Brussel bij brief van 28 maart 2024 aan de eigenaars heeft meegedeeld dat, na een bezoek aan het pand door een van hun gemachtigden, werd vastgesteld dat de gevel van het gebouw in zeer slechte staat was en dat er bovendien niemand was ingeschreven in het bevolkingsregister, en dat dit pand bijgevolg overeenkomstig het op 3 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgestelde belastingreglement inzake verlaten of verwaarloosde, dan wel leegstaande of niet-voltooide gebouwen en terreinen, als verlaten of verwaarloosd, dan wel leegstaand of niet-voltooid kan worden beschouwd;

Dat deze brief hen ervan op de hoogte stelde dat hun eigendom nu onderworpen was aan de belasting die voortvloeide uit bovengenoemde verordening;

Dat de afdeling Budget en Financiën van de stad tot nu toe geen antwoord heeft ontvangen op haar brief;

Bij e-mail van 28 januari 2025 heeft de Stad de eigenaars eraan herinnerd dat het gebouw aan de rue Dieudonné Lefèvre 69-73 ondanks de opzegging van de mede-eigendomsovereenkomst nog steeds leeg stond en dat de Stad, om een oplossing voor deze situatie te vinden, binnenkort een aankoopbrief zou sturen aan de eigenaars;

Op 6 maart 2025 werd een nieuw leegstandverslag opgesteld;

Dat er op 18 maart 2025 een brief naar de eigenaars is gestuurd waarin een poging wordt gedaan om contact met hen op te nemen om de situatie van het gebouw te bespreken;
Dat ook voor dit eigendom het gebrek aan een concreet project van de eigenaars de noodzaak aantoont om een aankoopprocedure op te starten, desgevallend dmv een onteigening die de enige oplossing lijkt te zijn om een stedelijke kanker uit te roeien en het betwiste eigendom eindelijk te rehabiliteren;

Overwegende dat de stad, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 54 van de bovengenoemde organieke verordening, voornemens is op de onteigende grond een project te ontwikkelen om woningen te creëren die gelijkwaardig zijn aan sociale woningen;

Dat er een gestage demografische groei is in Brussel, die de vraag naar huisvesting aanwakkert waaraan zo snel mogelijk moet worden voldaan;

Dat in dit verband, zoals hierboven met betrekking tot het perceel aan de Drootbeekstraat 32 is opgemerkt, het perceel aan de Dieudonné Lefèvrestraat 69/73 is aangemerkt als een essentieel strategisch element dat in de ontwikkelingsplannen voor het huizenblok moet worden opgenomen; dat het samen met het perceel Drootbeek 32 de centrale zone vormt die het huizenblok van noord naar zuid doorkruist; dat de centrale zone, en dus de aankoop van het perceel Dieudonné Lefèvre, de belangrijkste invariant van het toekomstige project vormt en kan worden omschreven als een proefproject;

Overwegende voorts dat het juridische begrip "dwingende spoed", dat een noodzakelijk kenmerk van de onteigeningsprocedure is, overeenkomstig de door de doctrine beklemtoonde en in de jurisprudentie gehandhaafde beginselen moet worden uitgelegd met inachtneming van de verschillende moeilijkheden, beperkingen en onvoorziene omstandigheden van administratieve, budgettaire, technische en zelfs politieke aard, die een overheidsinstantie moet kunnen aanvaarden om een onteigeningsmaatregel harmonieus uit te voeren in overeenstemming met de rechten van het individu en het algemeen belang;

Er moet rekening mee worden gehouden dat de juridische, administratieve en redactionele aspecten van een dergelijk bevel de mobilisatie van verschillende afdelingen uit verschillende delen van de stad vereisen;

Overwegende dat het openbaar belang van de verwerving van de twee betrokken eigendommen bijgevolg gerechtvaardigd wordt door, enerzijds, de uitroeiing van een historische stadskanker en, anderzijds, de rehabilitatie ervan tot een aan sociale huisvesting gelijkgesteld woongebouw (overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het Stedenbeleid van 19 januari 2017);

Dat het essentieel is om onmiddellijk bezit te nemen van het onroerend goed en dat het daarom noodzakelijk is om de onteigeningsprocedure in het algemeen belang te gebruiken;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

ARRETE :

Artikel 1: Onteigeningsplan nr. 6126 met daarop de te onteigenen percelen en de tabel met doorgangsrechten, wordt vastgesteld.

Artikel 2: Zich tot de hogere overheden wenden om in uiterst dringende gevallen een beroep te doen op de onteigeningsprocedure ten algemenen nutte, overeenkomstig de wet van 26 juli 1962.

Artikel 3: Het College opdragen de nodige wettelijke formaliteiten te vervullen.

Bijlagen :

Onteigeningsplan n°6126. (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)