



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2342159

Nr DO : 43

Ontwerp-Besluit - Raad van 08/06/2020

**Onderwerp** : Strijd tegen de verlaten goederen.- Principe van verwerving van het pand gelegen Zuidstraat 167.- Goedkeuring van het betreffende project.- 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 2020 van de leegstaande woningen op het grondgebied van de Stad Brussel, dat op ... 2020 door de gemeenteraad wordt goedgekeurd;

Gelet op de Ordonnantie van 23 juni 2016 betreffende de hervatting van de activiteiten van de Comités voor de aankoop van gebouwen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

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 gelegen Zuidstraat 167, gekadastrerd onder Brussel, 9de afdeling, sectie K, perceel nr. 65 N 13, al jaren een stadskanker vormt binnen de Vijfhoek.

Overwegende dat deze woning in een zeer vergevorderde staat van verval verkeert en het voorwerp is van klachten van de bewoners bij de Stad bij verschillende gelegenheden en van dwangmaatregelen van de Stad (belastingen).

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 begunstigden 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 Zuidstraat 167;

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 22 augustus 2019 per e-mail heeft verzocht een schatting te maken van de verkoopwaarde van bovengenoemd onroerend goed;

Overwegende dat, overeenkomstig de ordonnantie van 23 juni 2016 betreffende de hervatting van de activiteiten van de Comité's voor de aankoop van gebouwen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de schatting door de Stad werd ontvangen op 21 oktober 2019;

Overwegende dat de verkoopwaarde van voornoemd onroerend goed wordt geschat op 528.585,00 EUR (zie bijlage);

Overwegende dat het passende krediet is opgenomen in artikel 93006/71260 van de buitengewone begroting voor 2020;

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 Zuidstraat 167, gekadastraerd onder Brussel, 9de afdeling, sectie K, perceel nr. 65 N 13, waarvan de marktwaarde geschat werd op een totaal bedrag van 528.585 EUR.

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 528.585 EUR uit hoofde van artikel 93006/71260 van de buitengewone begroting voor 2020.

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 :

[Zuidstraat 167 - Haalbaarheidsstudie NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Zuidstraat 167 - Foto \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

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