

STRIJD TEGEN LEEGSTAND

Wat leegstand betreft, werden de maatregelen in het eerste deel van de legislatuur goedgekeurd. De BBRoW heeft hun nut en geschiktheid al beoordeeld in [de Woonbarometer 2022](#).

Op de volgende pagina's vindt u een korte beschrijving van de maatregelen, gevolgd door een onderzoek naar de concrete impact ervan.

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Volgens de laatste schattingen telt Brussel ongeveer 4.500 leegstaande woningen (we komen terug op de cijfers in het eerste deel van het rapport). Hoewel naar beneden herzien, toont deze nieuwe orde van grootte aan dat het voor de overheid een aanhoudend probleem is om een bijzonder schandalig probleem in de context van een wooncrisis het hoofd te bieden. Iedereen is het erover eens dat de leegte opnieuw moet worden opgevuld; de wetgevende instrumenten om dit te doen bestaan, maar de resultaten blijven onbevredigend.

Het leeg laten staan van woonruimte gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden is sinds 2009 een misdrijf waarop een boete staat. Voor de controle en het opleggen van sancties vertrouwt het gewest op een team dat momenteel bestaat uit 11 regionale onderzoekers binnen de cel leegstand (CL) en op de medewerking van gemeenten en verenigingen die door hen gesignaleerde leegstaande woningen kunnen melden.

In 2023 controleerde de CL iets meer dan 3.000 woningen waarvoor 708 eigenaren waren gewaarschuwd. Cijfers liggen dicht bij de resultaten van 2021 en weerspiegelen waarschijnlijk de kruissnelheid van de controlecel. De in 2022 waargenomen dip zou te wijten zijn aan de langdurige afwezigheid van 3 onderzoekers .

Jaren	Onderzoeken ¹	Aantal woningen	Waarschuwingen	Boetes	Hoger beroep	Annuleringen
2023	3.796	3.095	708			
2022	2.187	1.775 (minimaal)	535	267	135 (51%)	92
2021	3.720		865	309	162 (53%)	72
2020	2.525		549	118	84 (71%)	51

Bronnen: DALLI, [Jaarverslag 2022](#), DALLI, [Jaarverslag 2021](#), [Comissie Huisvesting van 25/01/2024](#), p.15 e.v.

1. Een woning kan in hetzelfde jaar aan verschillende onderzoeken worden onderworpen (als de woning bijvoorbeeld in aanbouw is of in afwachting is van een vergunning, kunnen onderzoekers dezelfde woning enkele maanden na elkaar opnieuw controleren).

Van alle geïnspecteerde woningen in 2022 (laatst beschikbare gegevens) zijn 14% nieuwe adressen. Alle andere woningen vielen al binnen een onderzoek en worden onderworpen aan een jaarlijks monitoring tot de daadwerkelijke herbewoning.

Het verschil tussen het aantal uitgevoerde onderzoeken en het aantal waarschuwingen kan worden verklaard door de moeilijkheid voor onderzoekers om potentieel leegstaande woningen goed te selecteren, een belangrijk project voor de wetgever, we komen hier nog op terug. Minder dan één op de drie onderzoeken resulteert in een waarschuwing. Tussen de twee bevinde zich bewoonde woningen of dossiers die wachten op aanvullende informatie (bijvoorbeeld over geplande werkzaamheden). En het trechtereffect treedt ook op tussen waarschuwingen en boetes, die op zichzelf meer dan de helft van de tijd worden betwist. Sommige eigenaars ondernemen actie, anderen slagen erin mazen in de sancties te vinden. Wat het aantal daadwerkelijk opnieuw bewoonde woningen betreft, worden de gegevens verrassend genoeg niet gemonitord in de rapporten van het gewest.

Om actie van de eigenaar af te dwingen, vertrouwt het gewest niet alleen op boetes. Andere mechanismen kunnen worden geactiveerd: het openbaar beheerrecht, een vordering tot staking of zelfs gedwongen verkoop. Ze worden vrijwel nooit gebruikt.

Acties 12 en 13 van het Noodplan van de Huisvesting zijn gericht op het verbeteren van de procedures voor het identificeren van leegstaande panden, op het toewijzen van meer personeel voor rehabilitatie van de woning en het versterken van het openbaar beheerrecht. Aan het begin van de legislatuur zijn maatregelen in deze richting genomen; voor ons de gelegenheid om de balans op te maken.

In het eerste deel van de legislatuur zijn maatregelen in die richting genomen, die we in onze vorige barometer (2022) hebben geëvalueerd. Ze worden hieronder kort toegelicht. De (korte) periode van terugblikken geeft ons de gelegenheid om een eerste beoordeling van hun impact op te stellen.

MAATREGELEN GEEVALUEERD IN ONZE VORIGE WOONBAROMETER (2019-2022)

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u [hier](#) vinden.

Een regionaal kadaster van de leegstand

He gewest rekende voor het oplijsten van de leegstand ook op de gemeenten. Ze moesten jaarlijks een actueel register van leegstaande woningen op hun grondgebied overmaken en sommigen ontvingen een gewestsubsidie om originele methoden voor het opsporen van leegstand te testen (via de gemeentelijke woningobservatoria²). De resultaten waren nooit op niveau.

Om hieraan het hoofd te bieden, heeft de Staatssecretaris een universitair team de opdracht gegeven om op regionale schaal een dynamisch register van leegstaande woningen te ontwikkelen (database en tool voor jaarlijkse updates). Door verschillende databases (domiciliëring, kadaster, watermeters met laag verbruik, enz.) met elkaar te vergelijken, schatte het team in 2021 dat 7.800 tot 10.400 gebouwen (met daarin meerdere woningen) potentieel leeg stonden. Deze eerste veronderstellingen moesten worden verijnd door veldonderzoek.

Meer personeel voor de rehabilitatie van leegstaande mensen

De gewestelijke cel leegstand werd ontdudd: Naast de cel controle (die werd versted tot 11 onderzoekers in 2023) werd er een nieuwe cel rehabilitatie opgericht die bestaat uit 9 VTE met gevarieerde profielen, om gemeenten en OCMW's die woningen willen rehabiliteren te helpen met juridische, technische of financiële ondersteuning.

Nawal Ben Hamou consolideerde ook de lokale interventie door 1 VTE huisvestingsreferent te financieren in elke gemeente die een wooncontract met het gewest heeft gesloten (16/19 gemeenten). De missie van de nieuwe rekrut is om contact op te nemen met de eigenaars van leegstaande panden, hen te mobiliseren en rehabilitatie-instrumenten te implementeren. Op het terrein is de huisvestingsreferent verantwoordelijk voor alle huisvestingsbevoegdheden van de gemeente; de activering van leegstaande woningen vertegenwoordigt slechts een deel van zijn opdrachten.

2. 12 gemeenten in 2018, 9 in 2019 en 8 in 2020

Versterking van het openbaar beheerrecht

Ter herinnering: het openbaar beheerrecht (OBR) staat een publieke operator toe om leegstaande of ongezonde woningen tijdelijk over te nemen om deze te renoveren en tegen een lagere huurprijs te verhuren voor een periode van minimaal 9 jaar.

In maart 2022 stemde het Brusselse parlement voor een ordonnantie gericht op het verbeteren van het OBR. Doel: ervoor zorgen dat het systeem, dat al twintig jaar bestaat, eindelijk wordt gebruikt.

Sinds de inwerkingtreding (december 2022) worden in beheernames beter gefinancierd (de 0% gewestlening voor de renovatie van beheerde woningen is verhoogd; het fonds 'openbaar beheerrecht' ontvangt nu 70% van het bedrag aan boetes opgelegd aan eigenaars van leegstaande woningen en de voorwaarden voor een mogelijk vroegtijdige recuperatie van de woning door de eigenar werden herzien om de sociale huur veilig te stellen (geen recuperatie mogelijk vóór de eerste bewoning en verplichting om de SVK-huur gedurende 9 jaar te behouden).

Sinds onze laatste woonbarometer zijn de ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten in werking getreden, is de gewestelijke rehabilitatiecel gevormd en zijn CL-controles op adressen met een hoog vermoeden van leegstand gestart. Ons blan.

BILAN

Laten we beginnen met **de identificatie van leegstaande woningen**. Er circuleren veel verschillende en verwarrende cijfers, hun interpretatie is delicaat.

In de eerste versie (2021) van het universitaire onderzoek werden cijfers naar voren gebracht van 7.800 tot 10.400 gebouwen die vermoedelijk leegstaan in het Brusselse gewest (wat zou neerkomen op 17.000 tot 26.400 woningen).

Om verder te komen had het onderzoeksteam bijkomende gegevens nodig. Dit is de reden waarom de volledige gewestelijke huisvestingsadministratie controles uitvoerde (met plaatsbezoeken) op een willekeurige steekproef van 5.000 woningen, die het diverse Brusselse gebouwenpark weerspiegelde (los van de 7.800 tot 10.400 vermoedelijk leegstaande woningen). Bedoeling was om de meest relevante indicatoren om in te schatten of een woning leeg staat of niet, te achterhalen.

Deze steekproef (een soort controlegroep) maakte het mogelijk de initiële inschattingen te verbeteren en de bandbreedte terug te brengen naar 700 à 9.000 leegstaande woningen. Het is uit dit bereik dat de schatting van 4.500 leegstaande woningen komt, in het midden van de cijfers. Deze orde van grootte, die door de gewestelijke cel leegstand als realistisch wordt beschouwd, plaatst het aantal leegstaande woningen in Brussel ruim onder de 15 tot 30.000 eenheden die in de jaren negentig werden geschat.

Maar dit alles zorgt er nog steeds niet voor dat de administratie een betrouwbare inventaris heeft van vermoedelijk onbewoonde woningen die moeten worden gecontroleerd. In de derde fase van de studie worden alle nuttige databanken met elkaar vergeleken (kadaster, bevolking, waterverbruik, kruispuntpark van ondernemingen...). Dankzij de lessen uit de willekeurige steekproef werden de indicatoren gewogen en kreeg elk adres een score op basis van het leegstandsrisico dat het met zich meebrengt. Een computerprogramma maakt het mogelijk om jaarlijks de bijgewerkte databases in te voeren en het leegstandsrisicopercentage van de betreffende adressen opnieuw te berekenen. Vanaf nu zal de CL haar onderzoeken concentreren op woningen met hoge scores (met behoud van een verdeling van de controles over het grondgebied van alle gemeenten).

Wat betreft **de rehabilitatie van leegstaande woningen** kunnen we inmiddels rekenen op een regionaal team van 9 VTE en de hulp van 16 huisvestingsreferenten op gemeentelijk niveau. De filosofie van de ordonnantie laat het initiatief aan de gemeenten om leegstaande woningen te activeren, waarbij de regionale cel leegstand ondersteunt, maar niet initiatief van de acties neemt (tenzij de gemeente in gebreke blijft).³

In onze vorige woonbarometer waren we van mening dat de nieuwe regionale cel de opdracht had moeten krijgen om prioritaire acties uit te voeren – openbaar beheerrecht, vordering tot staking of gedwongen verkopen – en dit zonder te wachten op de gemeenten (die te weinig acties ondernamen op het gebied van leegstaand, noch op de inventaris, noch op de uitvoering van het beheerrecht).

De regionale cel heeft het waargemaakt. Op gerechtelijk vlak heeft zij 4 vorderingen tot staking ingediend om een einde te maken aan de leegstand en tot op heden 2 gunstige vonnissen verkregen (in Brussel en Vorst) die de eigenaars veroordelen om hun eigendom binnen de 2 en 3 maanden opnieuw te laten betrekken, met boetes ingeval van vertraging.

In voorgaande jaren hadden sommige gemeenten (en ook de BBRoW) eigenaren al laten veroordelen via dergelijke acties. Het gaat dus niet zozeer om de merites dat deze twee vonnissen nieuw zijn; wat ze opmerkelijk maakt, is het feit dat ze geïnitieerd zijn door het gewest. Van een dergelijke acteur verwachten we dat hij verdere juridische inspanningen blijft leveren.

Er is ook vooruitgang te melden bij het mobiliseren van het openbaar beheerrecht. In het vizier staan 32 adressen (eerste bezoek gepland of uitgevoerd), waarvan 5 op initiatief van het Gewest (rehabilitatiecel + gewestregie). De andere op initiatief van de gemeenten Etterbeek, Molenbeek, Ukkel, Brussel, Elsene, Anderlecht en Sint-Gillis. Tot op heden zijn er 3 beheervoorstellen naar de eigenaars gestuurd.⁴

3. De gewestelijke cel leegstand stelt sinds 15 februari 2023 (na onderzoek) de inventaris van daadwerkelijk leegstaande woningen ter beschikking van gemeenten. Deze omvatte per 1 april 2023 1.249 leegstaande woningen en wordt regelmatig bijgewerkt.

4. [Schriftelijke vraag over de stand van zaken van de hervorming van het openbaar beheer, 22/02/2024](#)

Deze impuls is zeker een positief gevolg van de versterking van de regionale en gemeentelijke teams. De hervorming maakte het mogelijk om bepaalde knopen weg te nemen (financiering, voorwaarden voor recuperatie van de woning, enz.), maar de communicatie-inspanningen en de technische ondersteuning van het rehabilitatieteam (organisatie van bezoeken, modelbrieven en -contracten, architectuurprojecten en financieringsplannen) overtuigden 7 gemeenten om concrete stappen richting openbaar beheer zetten. Een nooit eerder behaalde score, zelfs al bestaat het Brusselse openbaar beheerrecht al meer dan 20 jaar.

Het invorderen van onbetaalde boetes blijft een zwarte vlek in de strijd tegen de leegstand. De samenwerking met Brussel Fiscaliteit lijkt de afgelopen jaren vruchten af te werpen. Meer invorderingen van onbetaalde boetes en vooral de lancering van een eerste inbeslagnameprocedure voor voor twee huizen in Vorst, die al enkele jaren leeg staan⁵, en waar de onbetaalde boetes bijna 140.000 euro bedraagen. De procedure is tijdrovend, de resultaten zijn er nog niet, maar nogmaals, het is de onuitgegeven aard van deze eerste poging die wij als constructief beschouwen voor deze beoordeling.

Hoewel de resultaten op kwantitatief vlak nog mager lijken, is het signaal positief: een toegewijde actor die op gewestniveau optreedt, initieert procedures die verder gaan dan het opleggen van administratieve boetes. Weliswaar een recente dynamiek die absoluut aan kracht moet winnen om een einde te maken aan de straffeloosheid van huiseigenaars die leegstaande woningen zonder legitieme reden leeg laten staan.

Laatste punt om te onderstrepen: het Gewest doet nu onderzoek naar leegstaande panden (leegstaande eigendommen waarvan de eigenaren zijn overleden zonder bekende erfgenamen), met als doel erfgenamen te vinden, of, als dat niet lukt, ervoor te zorgen dat deze woningen in publieke handen vallen en worden gerehabiliteerd. Er lopen 16 procedures voor woningen die al zeer lang leegstonden.

5. Het boetebedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren leegstand.

ONZE VOORSTELLEN

De nieuwe Cel Rehabilitatie moet haar initiatief voortzetten om ambitieuze doelstellingen te verwezenlijken. Het zwaartepunt moet bij het regionale niveau liggen, vooral omdat de subsidiëring van gemeentelijke huisvestings-referenten voor de volgende legislatuur niet gegarandeerd is.

Wij roepen de gewestregie op om een belangrijke operator van openbaar beheer te worden, door haar werkzaamheden te koppelen aan die van de nieuwe regionale cel rehabilitatie.

De wetgever moet het systeem van vorderingen tot staking verbeteren. Via deze procedure kan de rechter van de eigenaar eisen dat hij “alle nuttige maatregelen neemt om de bewoning binnen een redelijke termijn te verzekeren.” De BBRoW pleit voor het opleggen aan eigenaren van een huuropbrengst onder sociale voorwaarden (voorwaarden van huur en inkomen of in beheer geven bij een SVK) voor een bepaald aantal jaren. De voorziening moet gericht zijn op het ontwikkelen van de voorraad betaalbare woningen en niet alleen op het vergroten van de voorraad beschikbare woningen.

Ten slotte verdedigen wij de systematische gedwongen verkoop van eigendommen van eigenaren die weigeren hun huizen weer in de markt te brengen en de verschuldigde boetes te betalen. De overheid moet deze woningen kopen (met aftrek van de boete) en daarbij gebruik maken van haar voorkooprecht om er sociale woningen van te maken.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 31/03/2022 tot wijziging van de Brusselse huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen](#)
- [Arrest van 10/11/2022 besluit tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de brusselse huisvestingscode](#)
- [Commissie Huisvesting van 25/01/2024, p.15 e.v.](#)
- [DALLI, Jaarverslag 2022](#)
- [Ontmoeting met de coördinatie van de gewestelijke cellen 'controle' en 'rehabilitatie' op 20/03/2024](#)
- [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse, janvier 2024](#)