

De strijd tegen leegstaande woningen in Brussel

Hoeveel woningen staan er eigenlijk leeg in Brussel? We weten het (nog altijd) niet.

Al jaren zegt men dat er in Brussel tussen de 15.000 en 30.000 woningen zouden leegstaan, op een totaal van zo'n 550.000 woningen. Maar die cijfers over leegstand zijn ver van zeker en dateren al van een hele tijd geleden. Met de goedkeuring van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode in 2013 wou men proberen om die cijfers te verfijnen:

- De water- en elektriciteitsleveranciers werden verplicht om aan het gewest de lijst van gebouwen door te geven waarbij het water- of elektriciteitsverbruik gedurende meer dan een jaar bijna nul is.
De leveranciers hebben effectief veel adressen doorgegeven: 15.000 watermeters en 45.000 elektriciteitsmeters in Brussel draaien niet!¹ Die cijfers moeten wel genuanceerd worden: niet alle meters staan in woningen (er zijn ook kantoren, opslagplaatsen, ... bij) en een laag verbruik is nog maar een vermoeden van leegstand.
- De gemeenten werden verplicht om een inventaris bij te houden van de leegstaande woningen op hun grondgebied en die jaarlijks door te spelen naar het gewest. Slechts de helft van de Brusselse gemeenten hebben dat gedaan. Er is ook geen enkele sanctie voorzien voor hen die het niet doen.

Vandaag weten we dus nog altijd niet precies hoeveel woningen er nu juist leegstaan in Brussel. Maar op termijn zouden de gegevens van de maatschappijen en de gemeenten een beter zicht moeten geven op de leegstaande woningen en vooral moeten toelaten om de eigenaars ervan aan te zetten hun leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en, indien ze dat niet doen, te sanctioneren.

Sancties voor eigenaars van leegstaande woningen

Een woning laten leegstaan wordt sinds 2009² beschouwd als een misdrijf. Het is dus niet langer 'acceptabel' om een woning te laten leegstaan. In de strijd tegen leegstand werden twee nieuwe maatregelen voorzien:

¹ Cijfers gegeven door Minister Fremault tijdens de commissie huisvesting van 18/12/2014

² 30 AVRIL 2009. - Ordonnantie ertoe strekkende een hoofdstuk V in te voeren in titel III van de huisvestingscode en betreffende de straffen ingeval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 van de huisvestingscode houdende de oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het gerechtelijk wetboek.

Maatregel 1. De oprichting van een gewestelijke dienst leegstand die op zoek moet naar leegstaande woningen. Wanneer ze een woning vinden die leegstaat, versturen ze een ingebrekestelling naar de eigenaar met meteen het bedrag van de boete die hij kan krijgen indien hij zijn woning niet binnen de drie maand op de markt brengt. De mogelijke gewestelijke boete bedraagt 500 euro per gevelbreedte, verhoogd met het aantal verdiepingen van het gebouw en het aantal jaren leegstand. Gemeenten en erkende verenigingen kunnen ook adressen doorgeven van leegstaande woningen aan de gewestelijke dienst.

Maatregel 2. Gewest, gemeenten en erkende verenigingen kunnen een vordering tot staking indienen bij de rechtbank van eerste aanleg. Wanneer ze het bewijs leveren dat de woning effectief leegstaat, dan kan de rechtbank de eigenaar opleggen om alles in het werk te stellen om een eind te maken aan de leegstand.

Strijd tegen leegstand: een prioriteit voor de BBROW

De strijd tegen leegstaande woningen is al jaren een van de prioriteiten van de BBROW en zijn ledenverenigingen. Teveel gezinnen vinden geen degelijke en betaalbare woning en dus is het een schande dat er nog zoveel woningen leegstaan. Gezien ook de trage bouw van nieuwe sociale woningen en het gebrek aan geschikte bouwterreinen, is onze aandacht voor de strijd tegen leegstaande woningen volstrekt evident. Na acties van lobbying en sensibilisering, persmomenten en steun aan tijdelijke bezettingsprojecten heeft de BBROW ervoor gekozen om ook de twee nieuwe maatregelen te gebruiken en zo nieuwe pistes uit te proberen tegen leegstand in Brussel. In 2011 heeft onze vereniging officieel de erkenning gevraagd en gekregen om de twee nieuwe maatregelen te kunnen hanteren.

Maatregel 1: 340 klachten bij de gewestelijke cel leegstand en bij de gemeenten

Sinds 2012 heeft de BBROW 340 klachten ingediend tegen de eigenaars van leegstaande woningen bij de gewestelijke cel leegstand en bij de vijf gemeenten waar de woningen gelegen zijn: St Gillis (164 adressen), Stad Brussel (42), Elsene (69), St Joost (33) en Schaarbeek (32).

De meeste adressen werden aangeleverd door de ledenverenigingen van de BBROW. De verschillen in aantallen tussen de gemeenten zegt niets over het totale aantal leegstaande woningen in de gemeente.

Resultaten:

In de eerste plaats moeten we vaststellen dat we van geen enkele van de vijf gemeenten een bevredigend antwoord hebben gekregen op onze klachten. Met andere woorden we weten niet of ze de situatie hebben onderzocht, actie hebben ondernomen tegen de eigenaar. De gemeenten Elsene en Schaarbeek kunnen als excuus aanvoeren dat ze hun optreden tegen leegstaande woningen hebben overgedragen aan het gewest. Dat houdt in dat die gemeenten wel nog altijd op zoek (kunnen) gaan naar leegstaande woningen, maar dat het gewest vervolgens de eigenaars in gebreke stelt en beboet. 85% van de gewestelijke boetegelden vloeit vervolgens terug naar de gemeente.

Van de gemeenten St Joost en Brussel-Stad hebben we gewoon geen antwoord gekregen en van de gemeente St Gillis slechts een heel vage reactie.

Gelukkig heeft de gewestelijke cel leegstand onze klachten wel serieus genomen en hebben we een concreet zicht op het resultaat van onze klachten tot nu toe.

Van de 340 klachten die we hebben ingediend, zijn er vandaag :

- 68 klachten niet verder opgevolgd omdat het gebouw geen woning is. Hierbij zitten ook de leegstaande verdiepingen boven winkels.
- 100 klachten niet verder opgevolgd omdat de woning toch bewoond was, hoeveel dit van buitenaf niet zo leek.
- 34 gebouwen opnieuw bewoond, waarvan drie via een sociaal verhuurkantoor.
- 27 gebouwen verkocht.
- 25 gebouwen waar werken worden uitgevoerd.
- 40 gebouwen waarvan de eigenaar een boete heeft gekregen.

Kortom, een 60-tal gebouwen (opnieuw bewoond of verkocht) met vaak meerdere woningen in, zijn vandaag opnieuw bewoond, dankzij onze klacht en de tussenkomst van de gewestelijke leegstandscel.

Maatregel 2: Indienen van de staking tot vordering

De BBRoW heeft ook een 'staking tot vordering' ingediend om een eind te maken aan de leegstand van een gebouw. In theorie zou dit een eenvoudige en snelle procedure moeten zijn, maar dat is in de praktijk niet zo gebleken.

Nadat we de klachten hadden ingediend en op basis van de antwoorden die we ontvingen, hebben we in juni 2014 beslist om tegen twee eigenaars van twee leegstaande gebouwen de juridische procedure van staking tot vordering in te dienen. De twee gebouwen zijn gelegen in Elsene, in de Zomerstraat en in de Kruisstraat. De twee gebouwen stonden al meer dan 5 jaar leeg.

We hebben deze twee gebouwen gekozen omdat, ondanks de leegstandtaks van de gemeente en de gewestelijke leegstandsboete de eigenaars geen actie ondernamen.

In juli 2014 hebben we de eigenaars formeel in gebreke gesteld.

Resultaten

Voor het gebouw in de Zomerstraat

Het gaat om een gebouw van drie verdiepingen in zeer slechte staat.

Op onze ingebrekestelling hebben we geen antwoord gekregen, maar een tijdje later vernemen we wel dat het gebouw openbaar wordt verkocht. We hebben de notaris van de openbare verkoop een brief gestuurd waarin we eraan herinneren dat een woning laten leegstaan een misdrijf is en de mogelijke koper verwittigden dat de BBRoW een staking tot vordering zou indienen. Onze brief werd tijdens de openbare verkoop voorgelezen. De nieuwe eigenaar heeft een aanvraag voor de verbouwing tot twee appartementen ingediend bij de gemeente.

Voor het gebouw in de Kruisstraat



Een mooi, groot gebouw van drie verdiepingen waarin wel werken nodig zijn vooraleer het opnieuw bewoond kan worden.

In juli 2014 krijgen we een summier brief van de eigenaars waarin ze laten weten dat ze werken in de woning uitvoeren, maar wel 'op hun ritme'. Omdat ze ons geen enkel bewijs leveren dat ze de woning effectief opnieuw op de markt willen brengen, leiden we op 12 november 2014 een staking tot vordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De eerste zitting vindt al plaats op 8 december 2014, maar het is pas een jaar later op 11 december 2015 dat er ook een uitspraak komt.

De rechter bevestigt in het vonnis 'dat de eigenaars het gebouw laten leegstaan en niet alle maatregelen hebben genomen om ervoor te zorgen dat het bewoond wordt'.³

De eigenaars worden veroordeeld om een bouwvergunning aan te vragen, om de nodige werken uit te voeren en de woning opnieuw te laten bewonen. Hiervoor krijgt de eigenaar iedere keer 6 maand de tijd, met een dwangsom van 20 euro per dag indien de termijnen niet worden gerespecteerd. De rechter heeft hiermee gehoor gegeven aan de eisen van de BBROW, maar is tegelijk soepel geweest voor de eigenaars met vrij lange termijnen en een zeer lage dwangsom.

Conclusie

Een woning laten leegstaan is sinds 2019 een misdrijf. Er bestaan procedures om de eigenaars van leegstaande woningen te straffen. De BBROW, die al jaren strijd voert tegen leegstaande woningen, roept ook andere actoren op om de vordering tot staking te gebruiken: gemeenten, gewest en andere verenigingen. De twee gebouwen waartegen we een juridische actie hebben gevoerd zullen op termijn opnieuw bewoond zijn. Ons doel is hier bereikt. We zullen nog andere vorderingen tot staking indienen.

Naast deze juridische actie bestaan er uiteraard nog andere mechanismes om eigenaars van leegstaande woningen op andere gedachten te brengen of zelfs te helpen: de sociale verhuurkantoren kunnen het beheer op zich nemen, de verenigingen van het Netwerk Wonen kunnen de eigenaar bijstaan bij het renoveren van zijn woning en een aantal verenigingen hebben zich gespecialiseerd in het tijdelijk beheer van leegstaande woningen.

Er zijn echt geen excuses meer om een woning in Brussel te laten leegstaan!

³ Franstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel, Burgerlijke sectie, vonnis n°367, uitgesproken op 11 december 2015.