

CONFÉRENCE CONFÉRENTIE

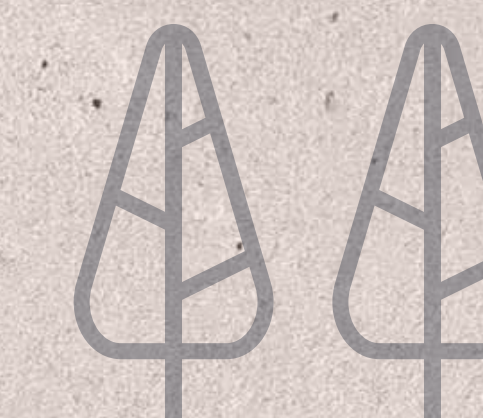
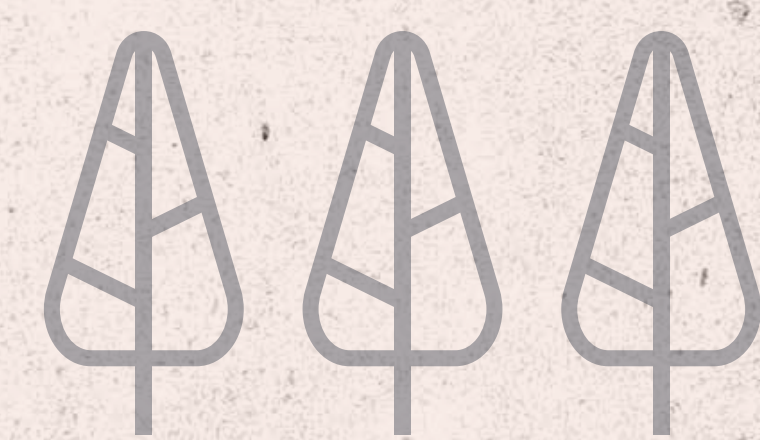


BRUSSEL HUISVESTING
BRUXELLES LOGEMENT

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



RÉFORME DU DROIT DE GESTION PUBLIQUE HERVORMING VAN HET OPENBAAR BEHEERSRECHT





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Hervorming van het openbaar beheersrecht

- **Voorstelling van de wijzigingen aan de Huisvestingscode**
- **Oprichting van de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen**



Inhoudsopgave

1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

- 1.a. Herziening van het openbaar beheersrecht
- 1.b. Administratieve sancties

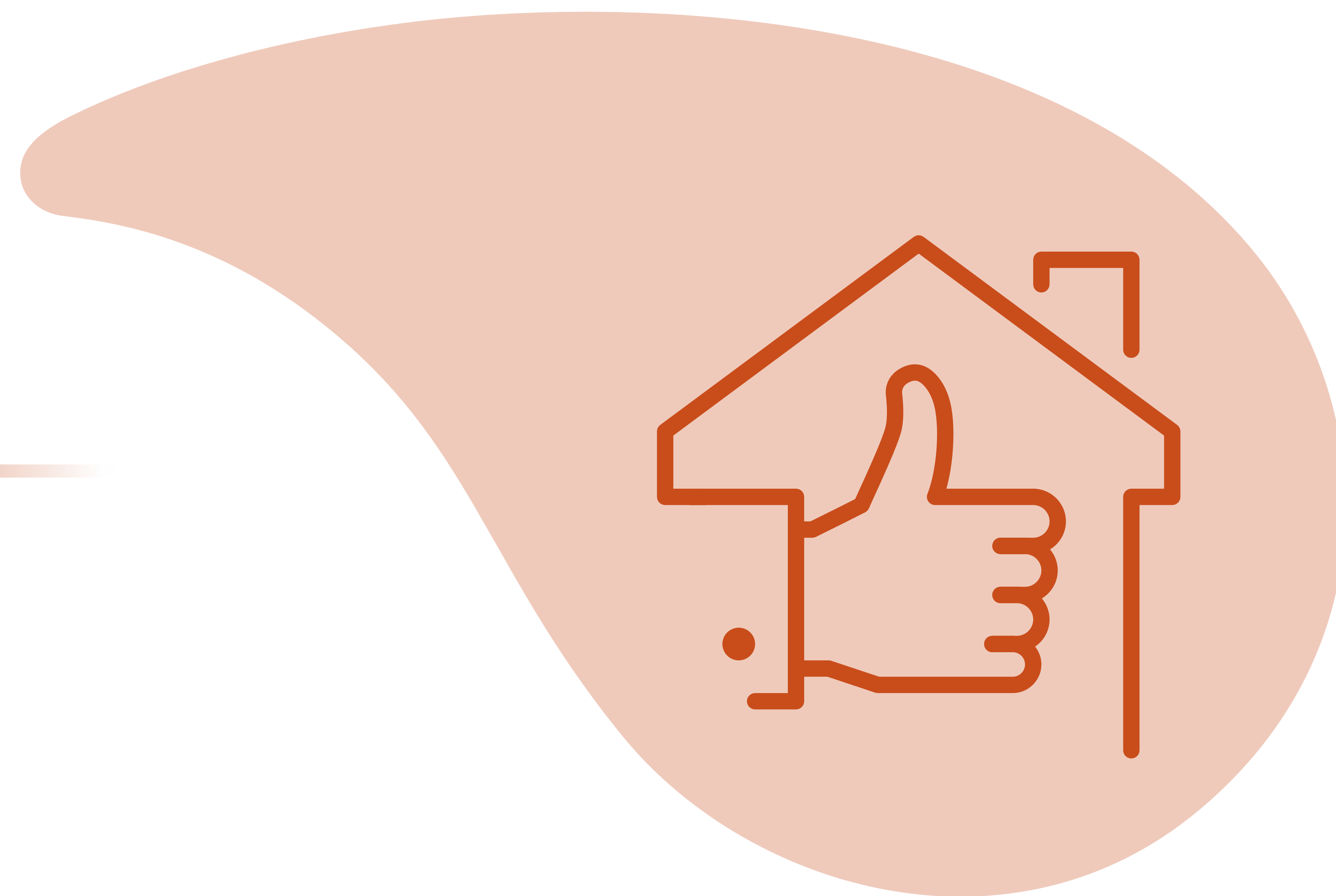
2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

- 2.a. Opdrachten
- 2.b. Organogram
- 2.c. Cel Controle
- 2.d. Cel Renovatie

3. Diensten aan openbare vastgoedbeheerders

- 3.a. Terbeschikkingstelling van een gewestelijke inventaris
- 3.b. Rechtsbijstand
- 3.c. Financiële en administratieve steun
- 3.d. Technische ondersteuning

04. Het team





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

1

Wijzigingen in de wet- en regelgeving



1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

► 1.a Herziening van het openbaar beheersrecht

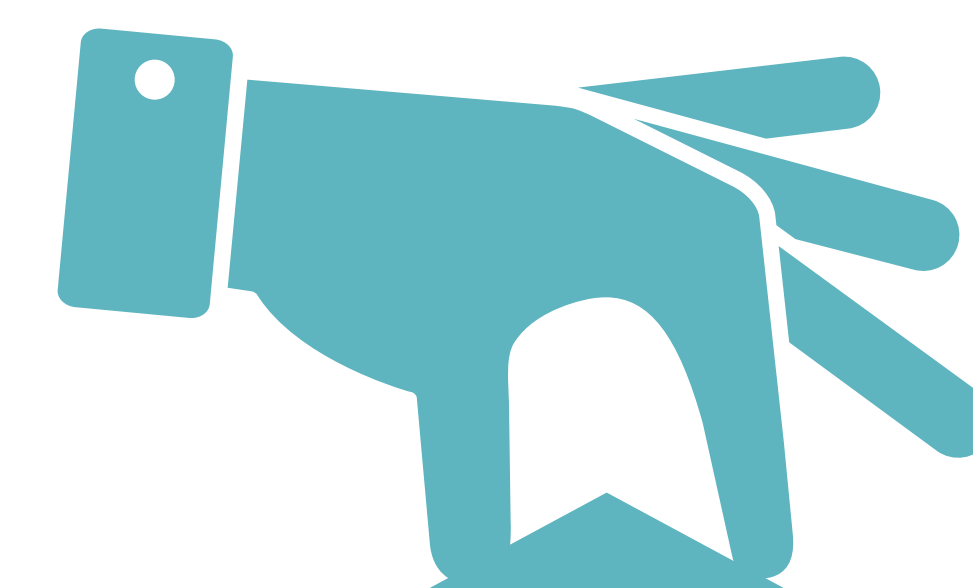
Wat is het openbaar beheersrecht?



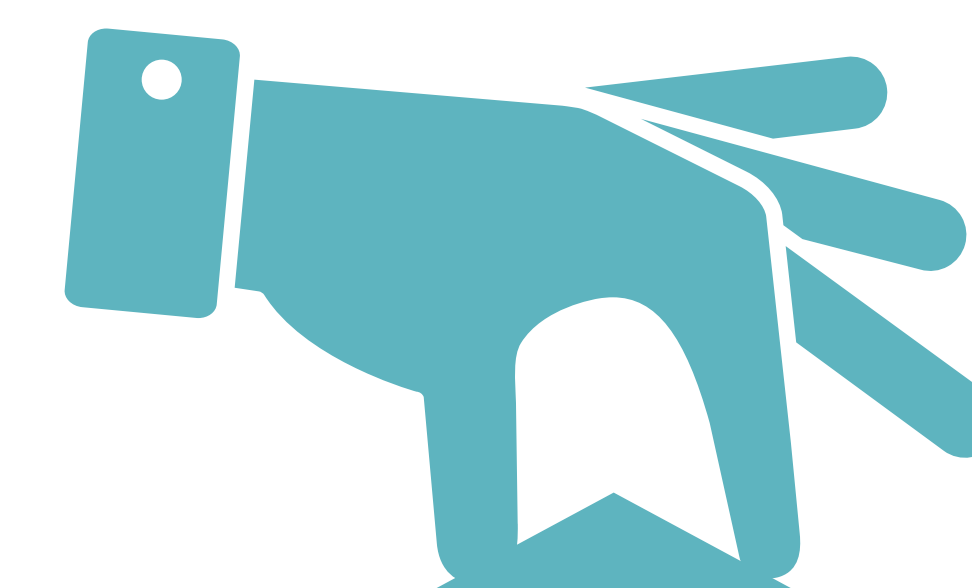
Het recht voor een openbare vastgoedbeheerder om een woning te beheren en te huur te stellen, [...], in plaats van de houders van een zakelijk recht op die woning, voor een minimale duur van negen jaar.



Leegstaande
woningen



Woningen met
een huurverbod
(DGHI)

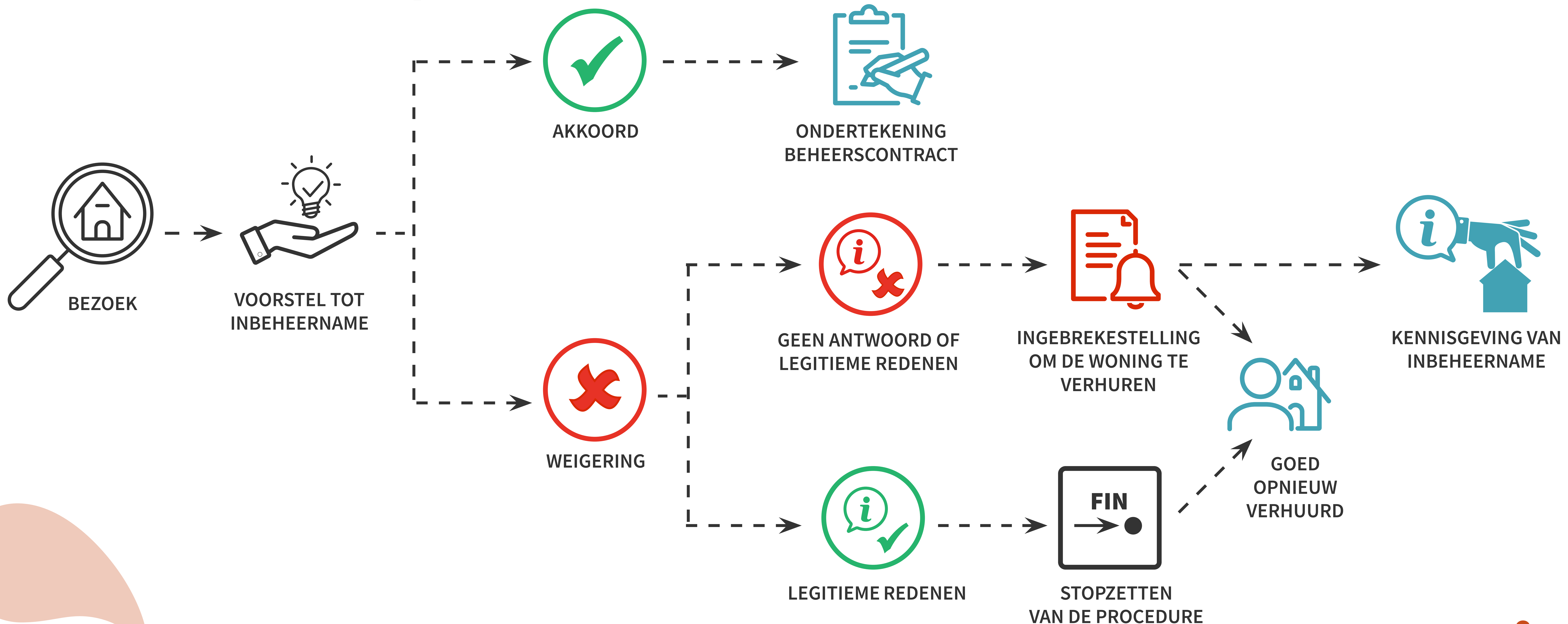


Onbewoonbaar
verklaarde
woningen

1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

► 1.a Herziening van het openbaar beheersrecht

Fasen van de procedure



1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

▶ 1.a Herziening van het openbaar beheersrecht

Wijzigingen aan de Brusselse Huisvestingscode



NIEUWE DEFINITIE

Bevoegde operatoren



INSCHRIJVING IS VERPLICHT

Bureau rechtszekerheid



WIJZIGING VERVROEGDE HERVATTING

**Terugbetaling
Eerste bewoning**



KENNISGEVING

**Stedenbouwkundige
inlichtingen**



VERHUURVERPLICHTING

**Begrensd bedrag
voor negen jaar**



Voorkooprecht



GEWEST



OPENBARE VASTGOEDBEHEERDER



NIET-NALEVING REGELGEVING INZAKE HUURPRIJZEN

= strafmechanisme

1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

▶ 1.a Herziening van het openbaar beheersrecht Nieuw uitvoeringsbesluit (op komst)



WIJZIGING VOORWAARDEN
toekenning van de leningen

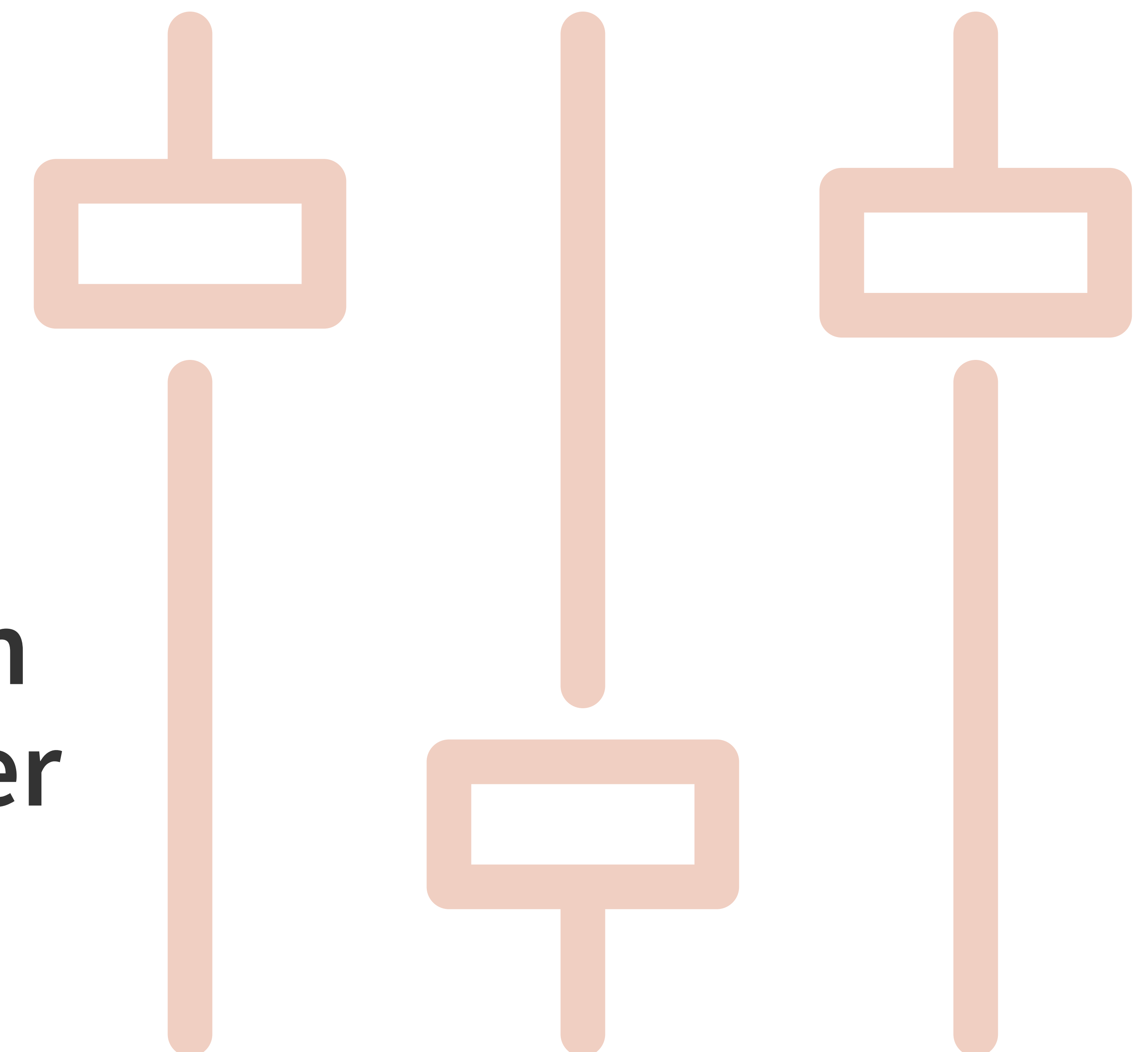


MAXIMAAL VAST BEDRAG WERKEN
plafond op m²



TERUG TE BETALEN KOSTEN INBEHEERNAME:

- ✓ kosten voor het in openbaar beheer nemen
- ✓ kosten verbonden aan het openbare beheer



1. Wijzigingen in de wet- en regelgeving

▶ 1.b Administratieve sancties



- Nieuwe criteria voor het vermoeden van leegstand
- Precisering van de verweermiddelen

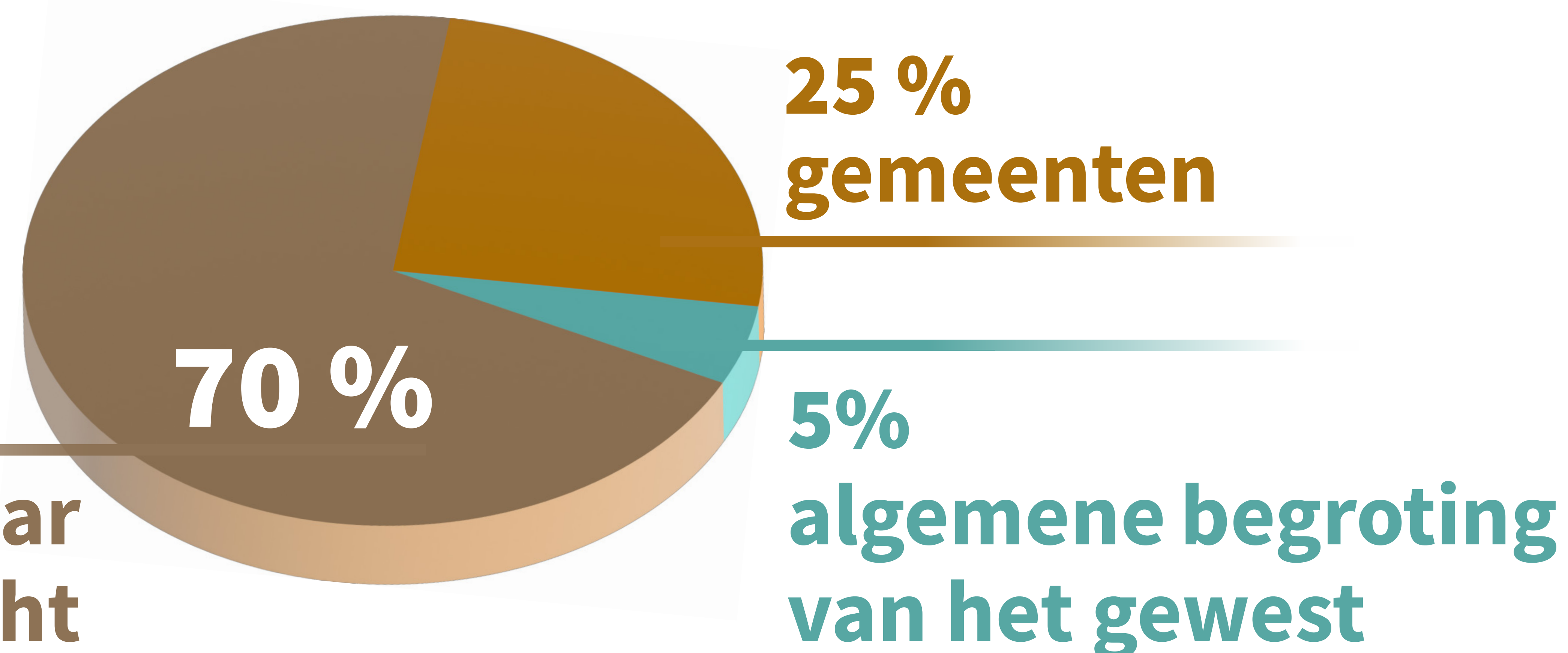


~~SCHRAPPING TERMIJN EINDE OVERTREDING (DRIE MAANDEN)~~

- jaarlijkse controle --> bewoning van de woning



Verdeling
opbrengst
boetes



fonds van het openbaar
beheersrecht



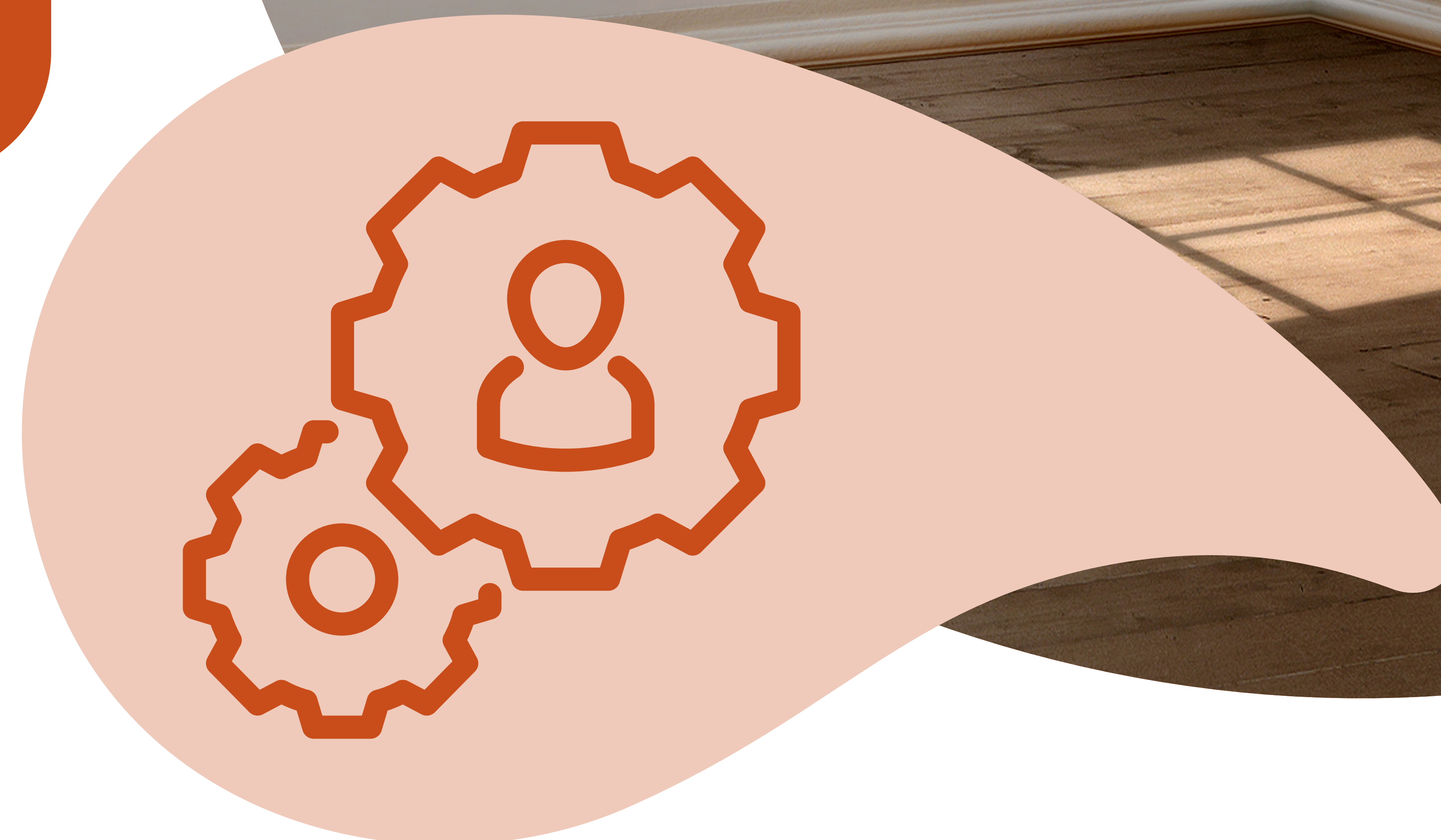


BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

2

De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen



2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

► 2.a Opdrachten



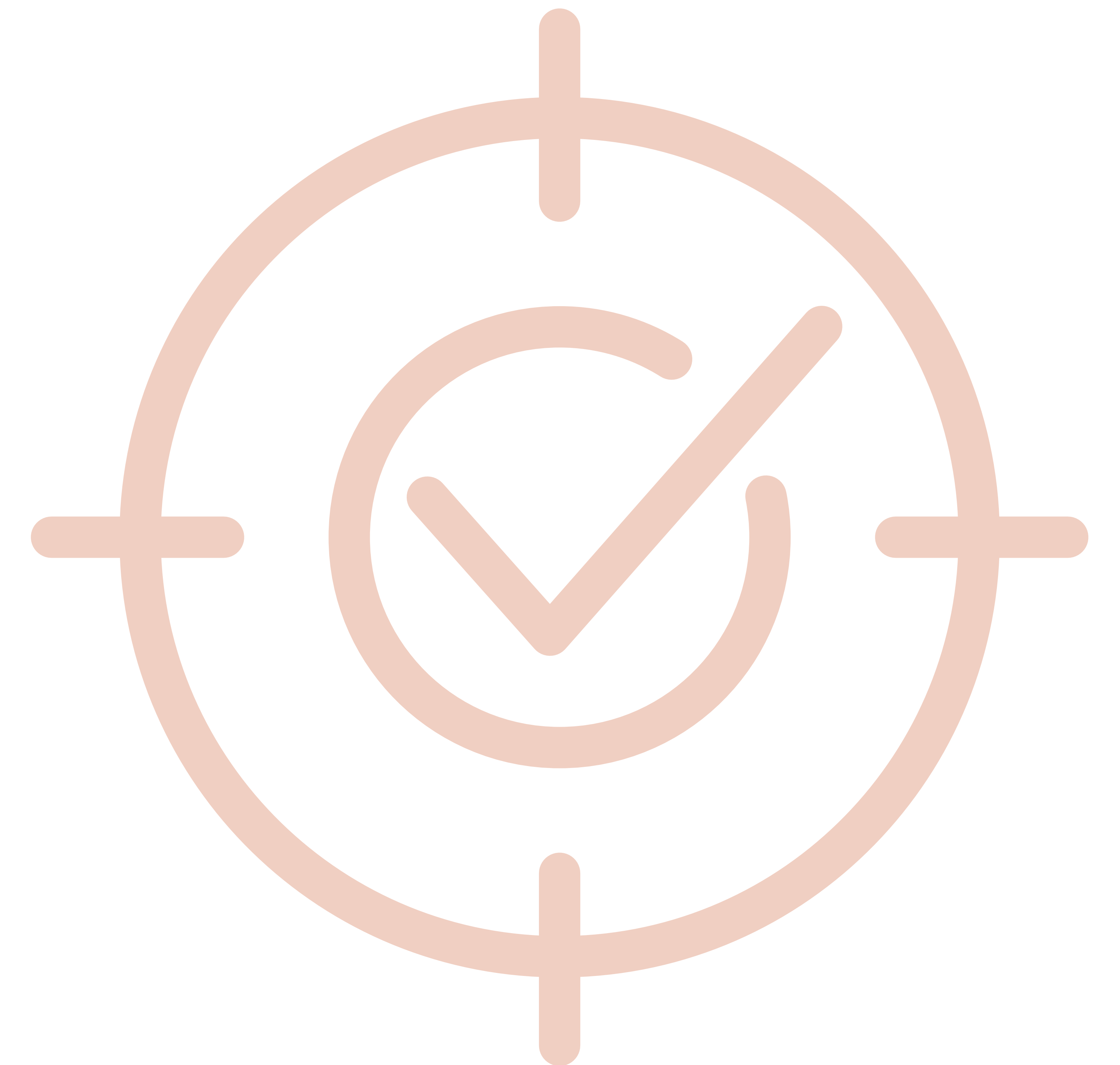
Identificeren
Vermoedelijk leegstaande woningen



Controleren
Regelgeving (administratieve sancties)



Leningen toekennen
aan de openbare vastgoedbeheerders

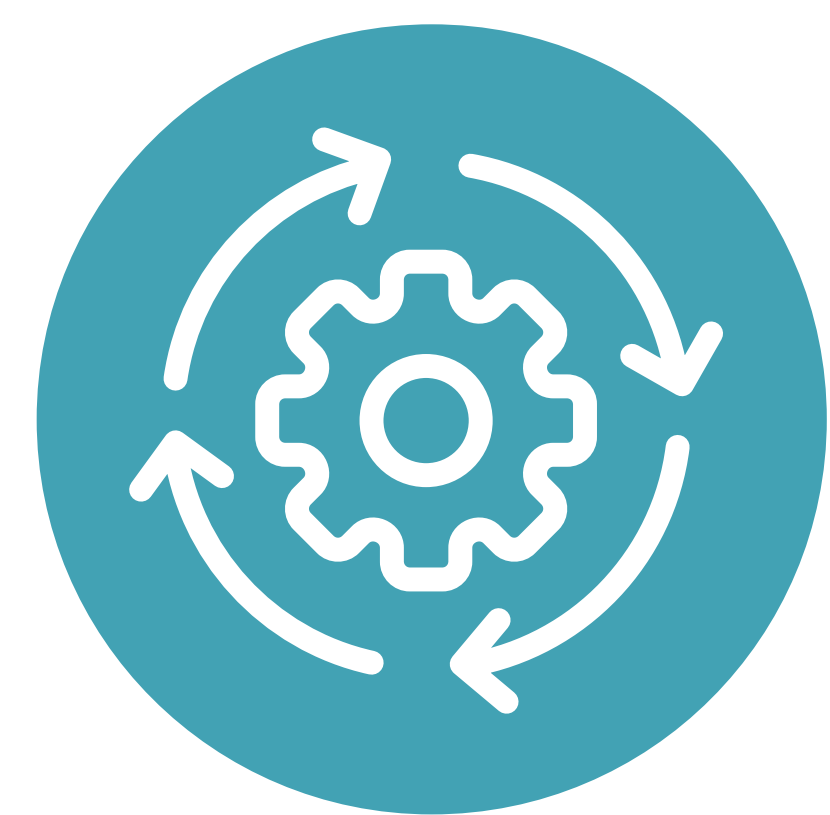


2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

► 2.a Opdrachten



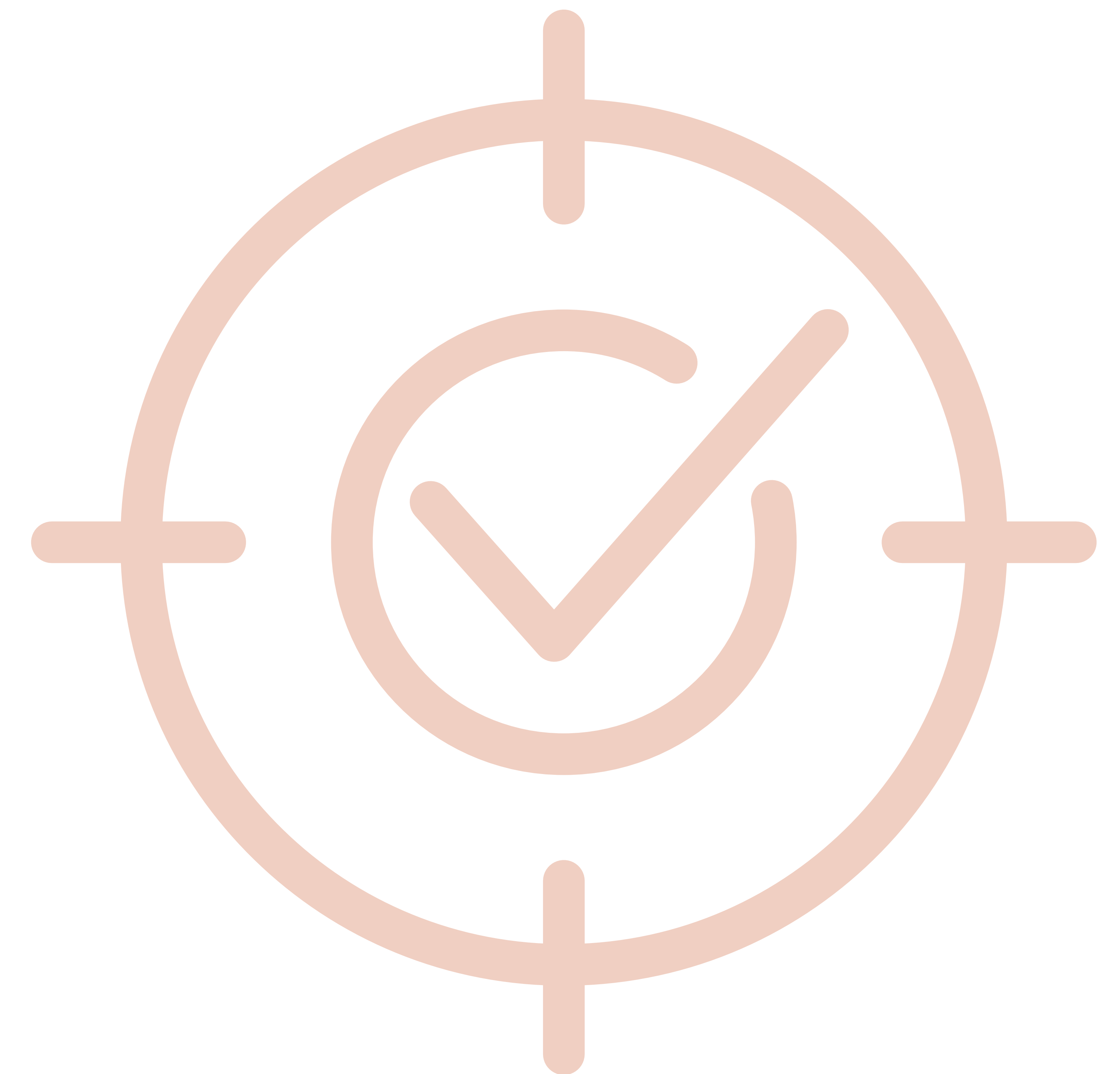
De operatoren ondersteunen **NEW**
(Acties om de woning opnieuw te verhuren)



Uitvoeren **NEW**
→ Openbaar beheersrecht
→ Vordering tot staking

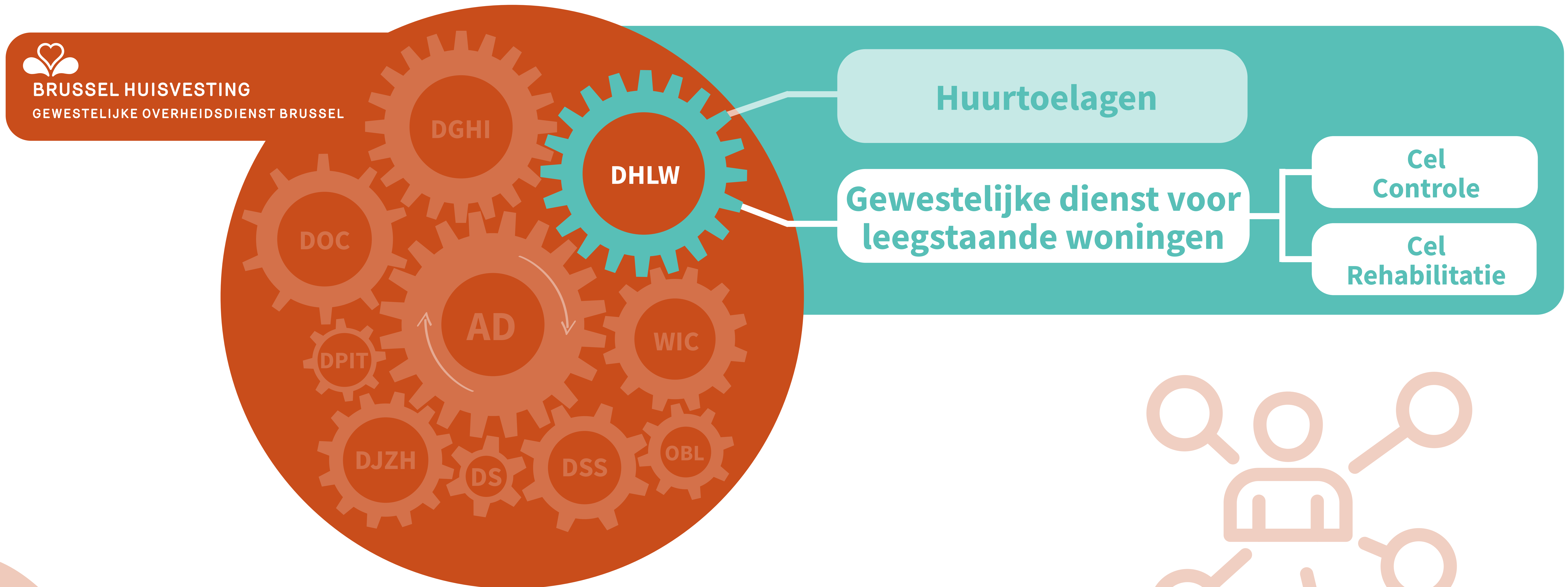


De inventaris opmaken **NEW**
Effectief leegstaande woningen



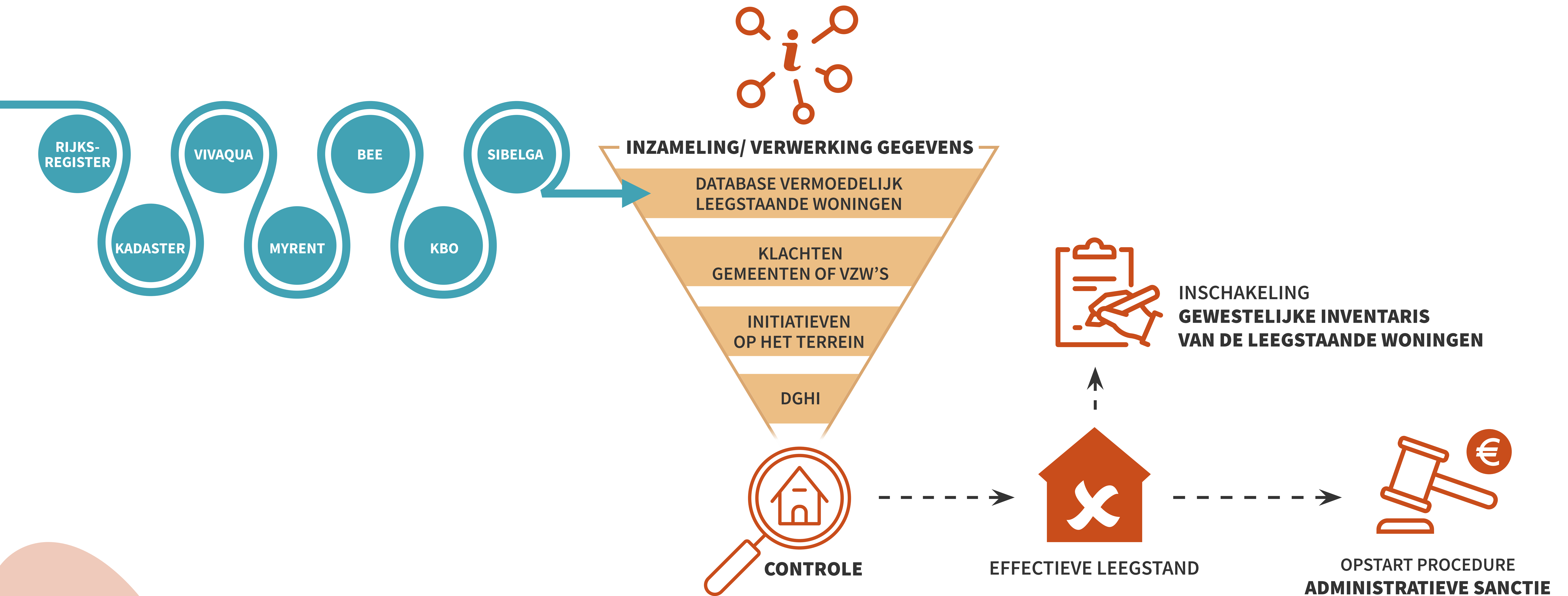
2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

► 2.b Organogram



2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

► 2.c Cel Controle



2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

▶ 2.c Cel Controle



Administratief en veldonderzoek



- Vaststelling van leegstand
- Registratie in de inventaris (in de toekomst)



Verzending van waarschuwing naar de eigenaar

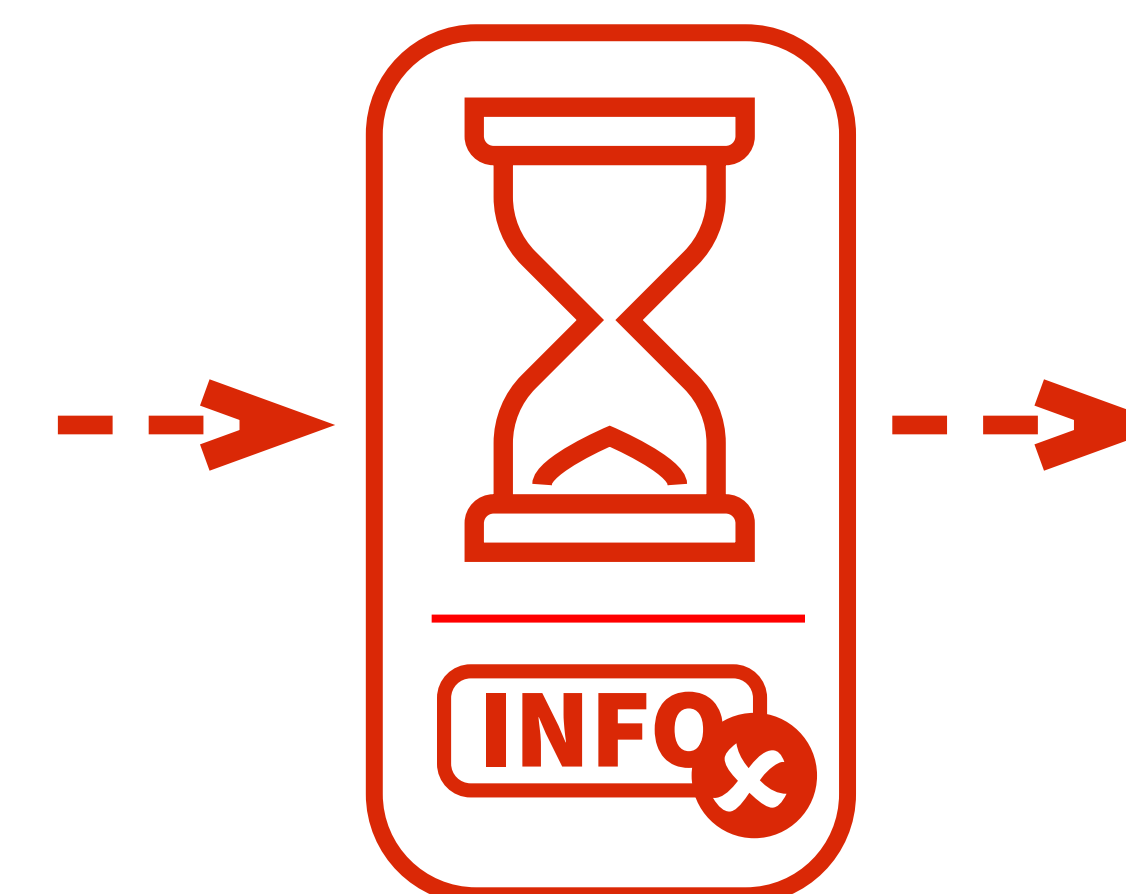


→ bewijzen dat de woning bewoond is

OF

→ de leegstand van de woning rechtvaardigen

- planning of uitvoering van werken
- legitieme reden
- geval van overmacht



Als een antwoord of verantwoording uitblijft Opleggen van een administratieve boete

500 €

x strekkende meter gevelbreedte

x leegstaande verdiepingen

x jaren van leegstand

x index

= bedrag van de boete

Bijvoorbeeld:

500 €

x 4 m

x 3 verdiepingen

x 1 jaar

x 1

= 6000 €

Een volledig leegstaande eengezinswoning met een gevelbreedte van 4 meter, bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen, leidt tot een boete van €6.000 voor het eerste jaar leegstand.

2. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen

▶ 2.d Cel Rehabilitatie



ONDERSTEUNING VAN OPENBARE VASTGOEDBEHEERDERS (ACTIES OM DE WONING OPNIEUW TE VERHUREN)

- Juridisch
- Administratief
- Financieel
- Technisch



Nieuwe samenwerkingsprocedure met de gemeenten

- Opnieuw te huur stellen van leegstaande woningen
( HUISVESTINGSCONTRACTEN MET DE GEMEENTEN)



SENSIBILISEREN

- openbare vastgoedoperatoren

HOUDERS VAN HET OPENBAAR BEHEERSRECHT

- particulieren ⇒  aanvaarden om hun goed in beheer te geven



BRUSSEL HUISVESTING

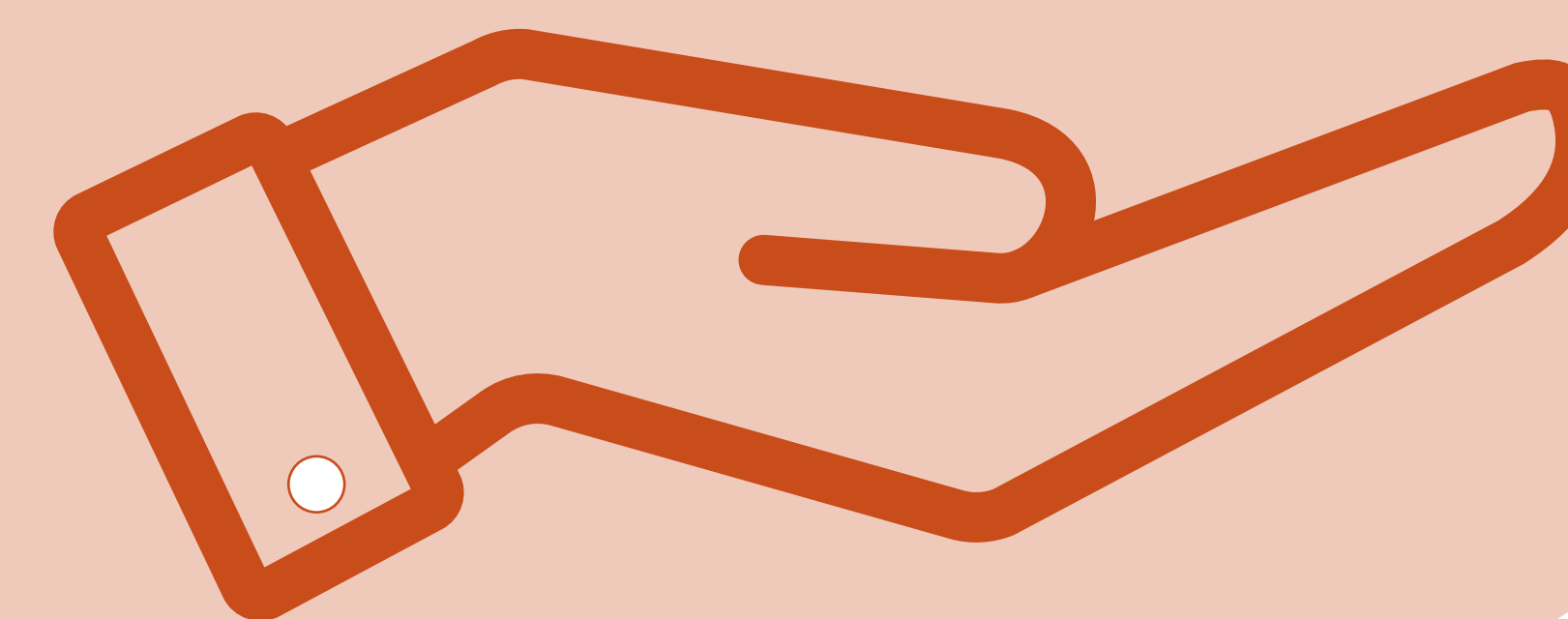
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

3

Diensten aan openbare vastgoedbeheerders



OVB



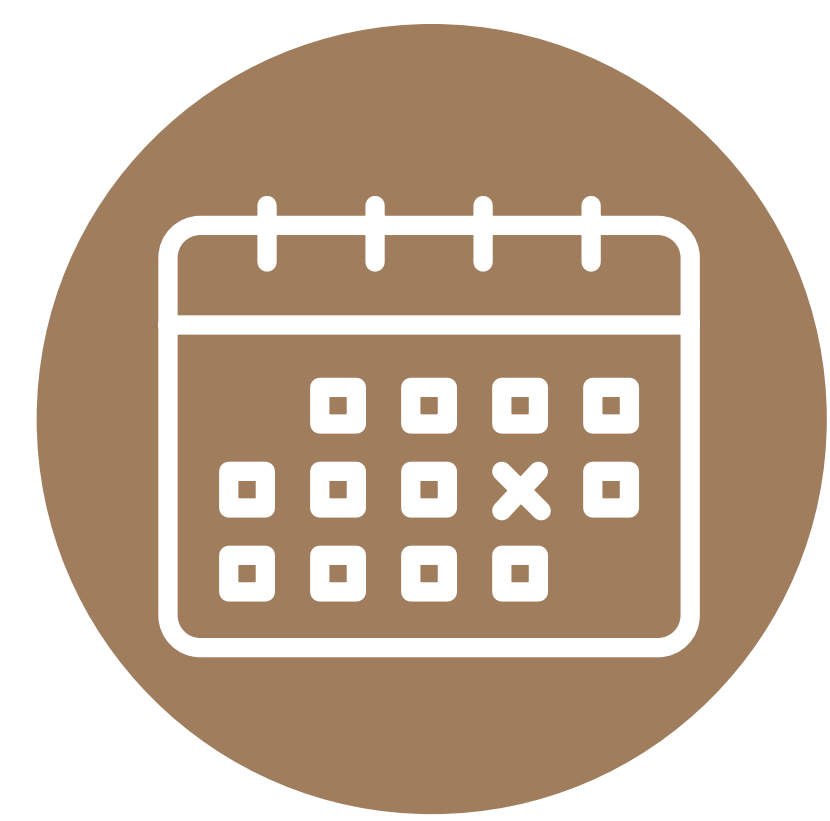
3. Diensten aan openbare vastgoedbeheerders

▶ 3.a Terbeschikkingstelling van een gewestelijke inventaris



DOEL - De openbare vastgoedbeheerders inlichten

🏠 → een actie ter bestrijding van leegstand kan worden opgestart.



jaarlijks opgesteld



ZAL DE VOLGENDE GEGEVENS BEVATTEN:

→ **Adressen**
ONROERENDE GOEDEREN
GEREGISTREERD IN HET KADASTER ALS
WONING EN ONBEWOOND VERKLAARD

→ **Aantal woningen**
VERMELD PER ADRES

1

i HOUDERS VAN EEN ZAKELIJK RECHT OP DEZE WONINGEN

→ **Namen**

→ **Voornamen**

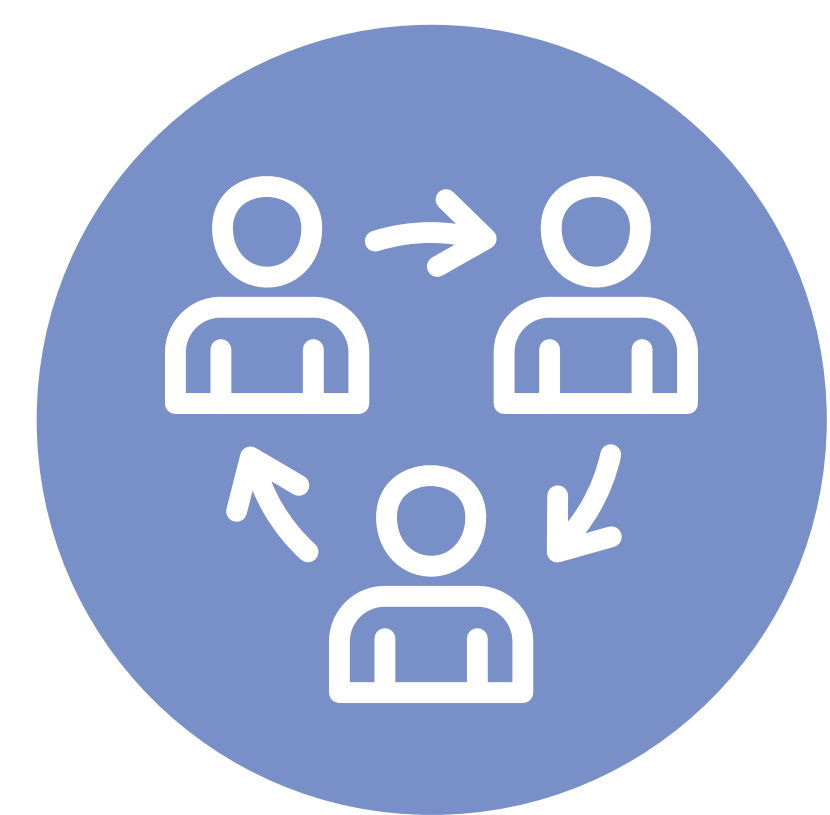
→ **Rijksregisternummer**

2

3. Diensten aan openbare vastgoedbeheerders

▶ 3.b Rechtsbijstand

OPENBARE VASTGOEDBEHEERDER - VORDERING TOT STAKING
ONTEIGENINGSRECHT - VOORKOOPRECHT



Samenwerking - uitwisseling - ondersteuning

→ MET DE OPERATOREN BIJ DE OVERDRACHT VAN INFO



Advies - nota's - raadgevingen

→ ALGEMEEN

→ GERICHT (SPECIFIEK DOSSIER)



Opstellen - Ter beschikking stellen

→ FORMULIEREN

→ STANDAARDDOCUMENTEN

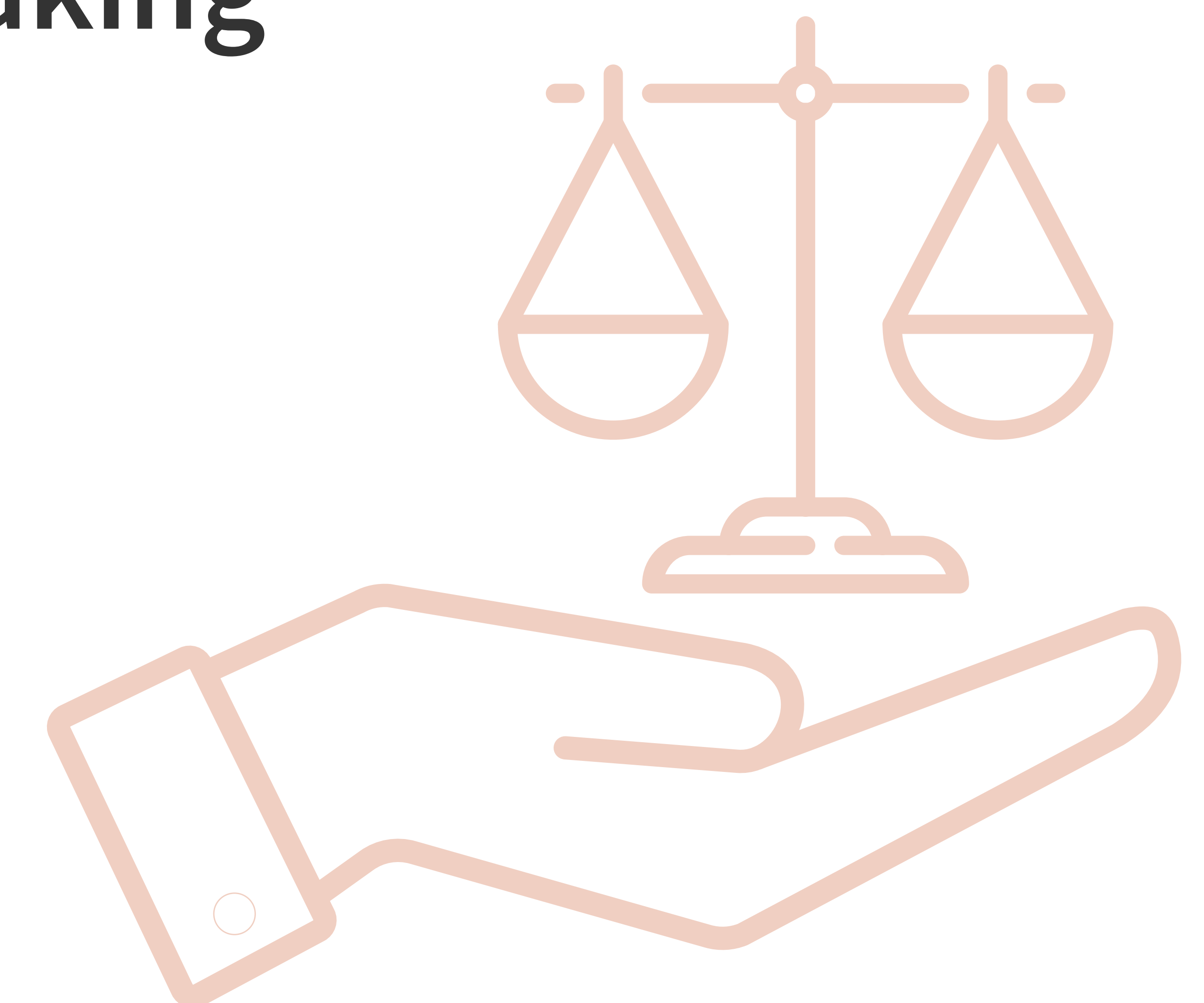


Opvolging van een specifiek dossier

→ UITWISSELINGEN MET EEN ADVOCaat, NOTARIS, ENZ.



Opstarten van vorderingen tot staking



3. Diensten aan openbare vastgoedbeheerders

▶ 3.c Financiële en administratieve steun

TOEKENNING VAN LENINGEN AAN OPENBARE VASTGOEDBEHEERDERS ADMINISTRATIEVE ONDERSTEUNING



LENINGAANVRAAG

→ Begeleiding bij de
haalbaarheidsanalyse
(SIMULATIE AFLOSSINGEN, ...)



FONDS OPENBAAR BEHEERSRECHT

→ Behandeling
→ Beheer van de leningaanvragen

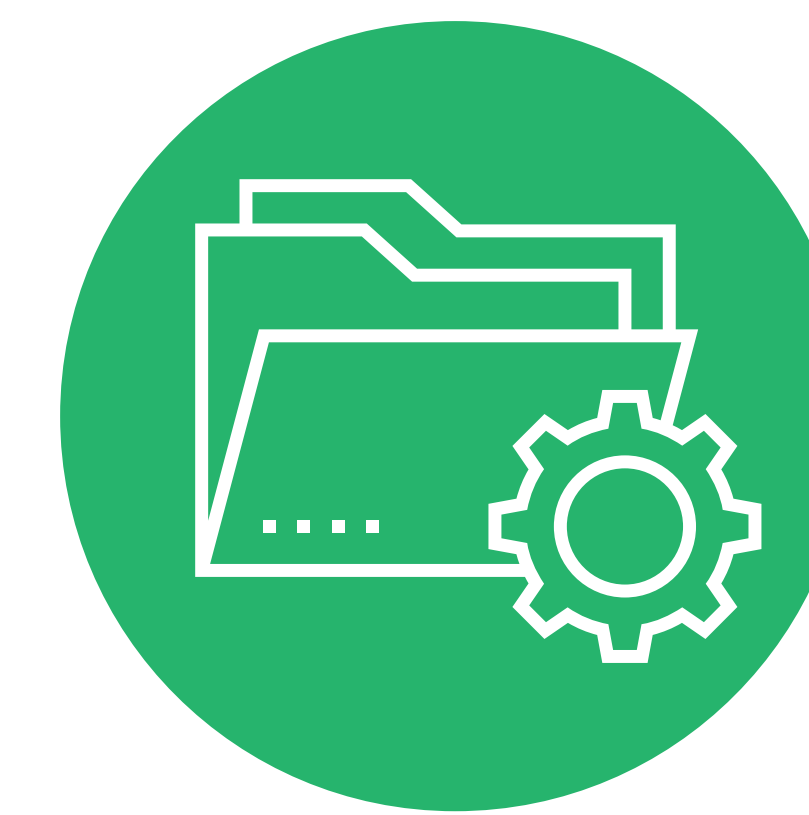


Opstelling leningovereenkomst



UITWERKING EN SLUITING - (LOPENDE)

Raamovereenkomst
→ werkenopdracht



Opvolging dossier

→ ADMINISTRATIEF
→ BUDGETTAIR
→ BOEKHOUDKUNDIG



3. Diensten aan openbare vastgoedbeheerders

▶ 3.d Technische ondersteuning

BEGELEIDING BIJ DE RENOVATIE-/HERSTELWERKEN



EVALUATIE

- Inbeheername
- Diagnostiek van de toestand waarin het goed verkeert (TYPE UIT TE VOEREN WERKEN)



DOORVERWIJZING EN ADVIES

- Bepaling > te plannen werken
 - PLAATSBEZOEK
 - VERWEZENLIJKING VAN DE SCHETSEN



ANALYSE VAN DE HAALBAARHEID VAN HET PROJECT

- opstellen van het programma
- budgettering van de ingreep



BEGELEIDING VERWEZENLIJKING

- administratief dossier
- plannen (AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING)



BEGELEIDING

- procedures voor de overheidsopdrachten voor werken (RENOVATIE VAN BESTAANDE GEBOUWEN)



ONDERSTEUNING OPVOLGING VAN DE WERKEN

- technisch
- administratief

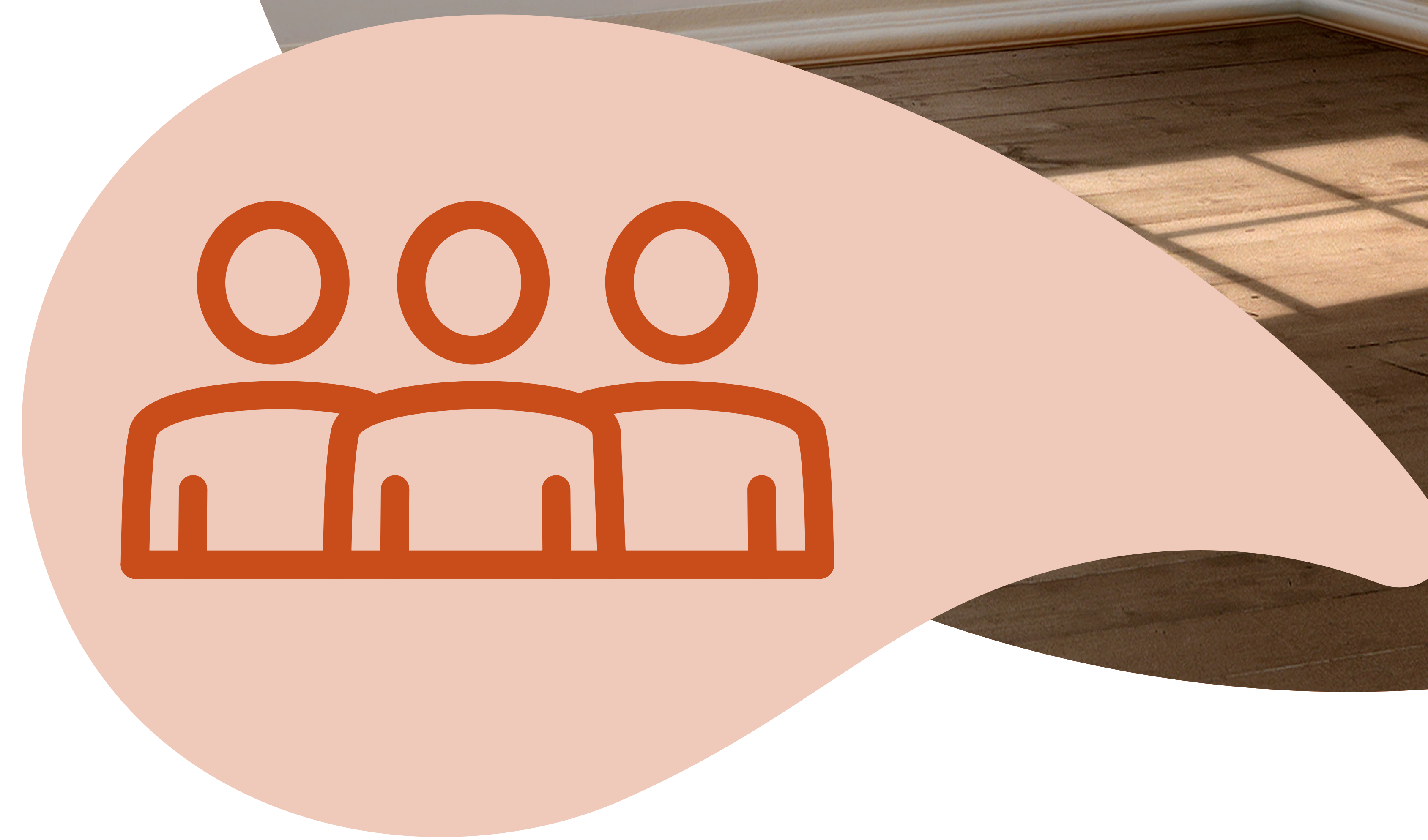


BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

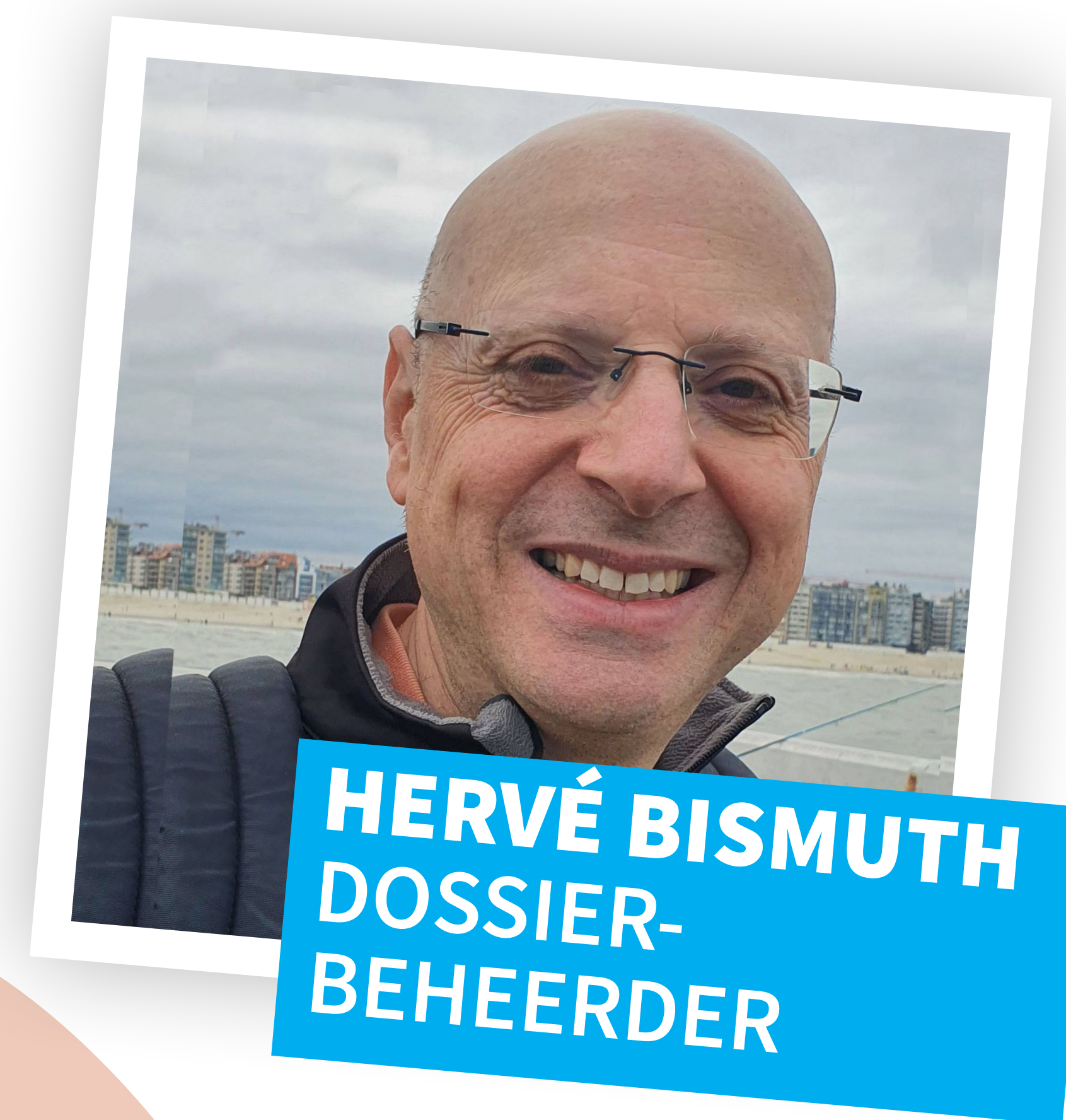
4

Het team



4. Het team

Nieuwe cel Rehabilitatie





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Mailing bedanking

- Deze presentatie (FR en NL)
- Flyer - Leegstaande woningen
- Foto's

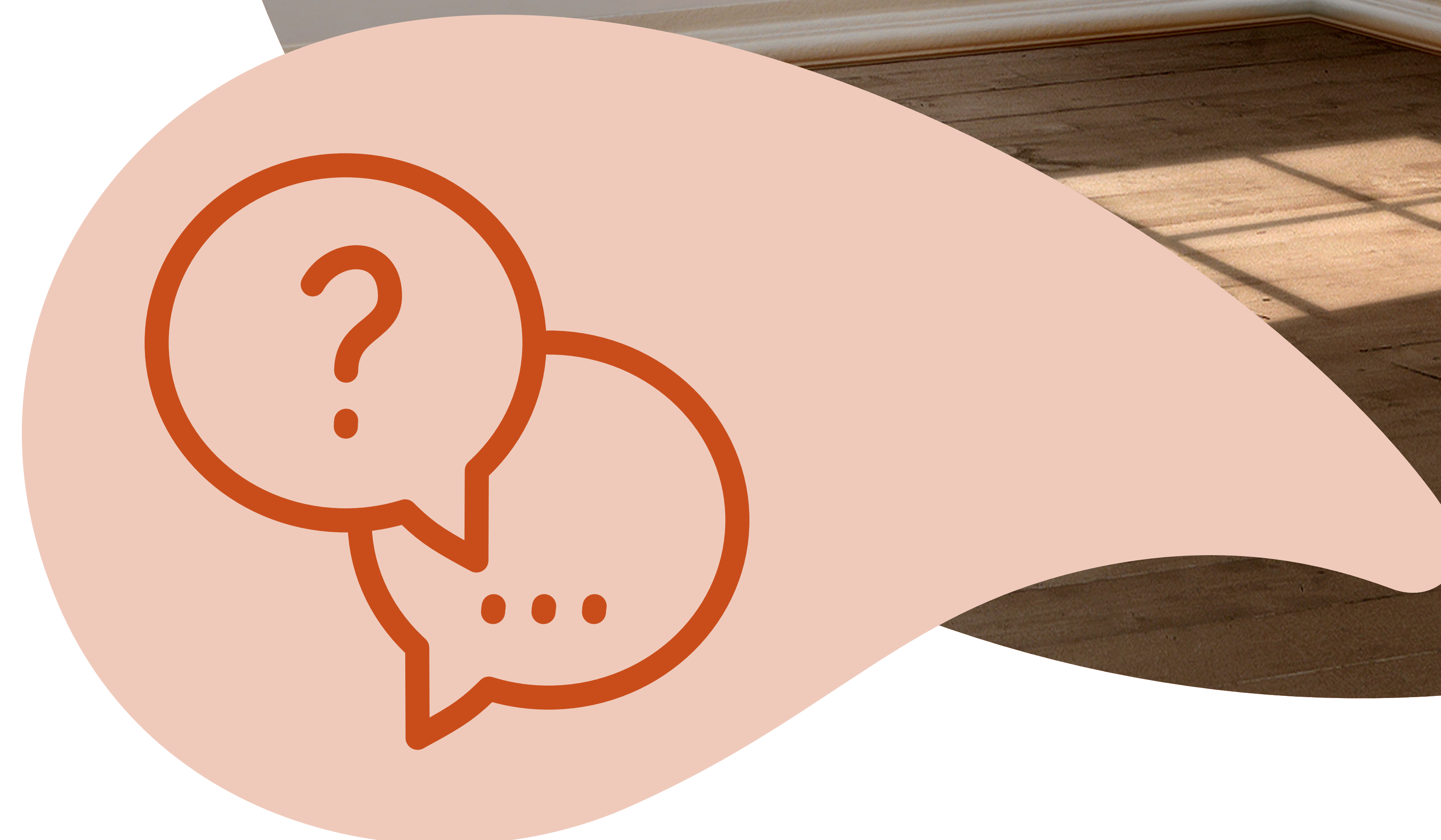




BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Vragen & antwoorden





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Contact



www.huisvesting.brussels



0800/40.400 Maandag - woensdag - vrijdag → 9u tot 12u



leegstaandewoningen@gob.brussels





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

BEDANKT EN SMAKELIJK



→ Tot zo meteen in de Belgaruimte
op de eerste verdieping