



HET OPENBAAR BEHEERSRECHT

Een praktische gids
voor de professional



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INLEIDING

In 2003 werd het openbaar beheersrecht ingevoerd op woningen die onbewoond zijn of die niet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voldoen.

Daardoor kan een openbaar beheerder aangesteld worden die dan optreedt in plaats van de in gebreke blijvende eigenaar. Deze beheerder kan zo de nodige werken laten uitvoeren en de woning zelf te huur aanbieden gedurende een minimale periode van negen jaar.

In 2022 hervormde het Brussels Parlement deze wetgeving. De aanpassingen moesten de procedure verduidelijken én versterken en ook de openbare beheerders voorzien van betere hulpmiddelen.

Om deze hervorming uit te voeren, richtte Brussel Huisvesting de cel Rehabilitatie op. Deze nieuwe cel, samengesteld uit architecten, juristen, werfleiders en projectbeheerders, heeft als opdracht de Brusselse gemeenten en OCMW 's te ondersteunen bij hun acties om leegstaande woningen weer op de markt te brengen.

In deze brochure wordt stapsgewijs de procedure tot implementatie van het openbaar beheersrecht uitgelegd alsook hoe de cel Rehabilitatie je daarbij kan helpen.

We staan klaar om je aan te moedigen, te adviseren en te ondersteunen om zo van jouw project een succes te maken !



Gerd Van Den Eede
Directeur-generaal ad interim van Brussel Huisvesting



INHOUDSTAFEL

1. HET OPENBAAR BEHEERSRECHT.....	6
1.1 Wat is het openbaar beheersrecht?.....	6
1.2 Voor welk type woning?.....	6
1.3 Wie kan het activeren?.....	6
1.4 Met welk doel?	7
1.5 Wettelijke referenties	7
2. EEN GEWESTELIJKE CEL TOT UW DIENST	8
2.1 Situatie bij Brussel Huisvesting	8
2.2 De cel Rehabilitatie.....	9
3. HET OPENBAAR BEHEERSRECHT STAP VOOR STAP	10
01 Analyse	12
02 Bezoek	14
03 Voorafgaande studies	16
04 Voorstel tot overname van het beheer	18
DE LENINGAANVRAAG	20
05 Overname van het beheer	22
06 Renovatie	24
07 Verhuur	26
08 Einde van het beheer	28
4. CONTACT.....	30

1. HET OPENBAAR BEHEERSRECHT

1.1 Wat is het openbaar beheersrecht?

Het openbaar beheersrecht (OBR) geeft een openbare beheerder (OB) de mogelijkheid om **een leegstaande of ongezonde woning tijdelijk in beheer te nemen** om ze te renoveren en tegen een verlaagde huurprijs te verhuren gedurende een periode van minstens 9 jaar.

1.2 Voor welk type woning?

- Leegstaande woningen.
- Woningen waarvoor de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) **een verhuurverbod heeft opgelegd**.
- Onbewoonbaar verklaarde woningen (art. 135).

1.3 Wie kan het activeren?

- De **19 gemeenten** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De **19 OCMW's** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De **autonome gemeentebedrijven**.
- De **Grondregie** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- De **Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB)**.

1.4 Met welk doel?

Het doel van het OBR bestaat erin om de nodige renovatiewerken uit te voeren zodat de woning **voldoet aan de eisen** van de Huisvestingscode en **kan worden verhuurd** aan huurders die:

- voldoen aan de toegangsvoorwaarden tot sociale huisvesting;
- EN*** ➤ een woning moeten verlaten omdat ze niet of niet langer beantwoordt aan de eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting;
- OF**
- van wie de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester.

* artikel 12 van de Huisvestingscode

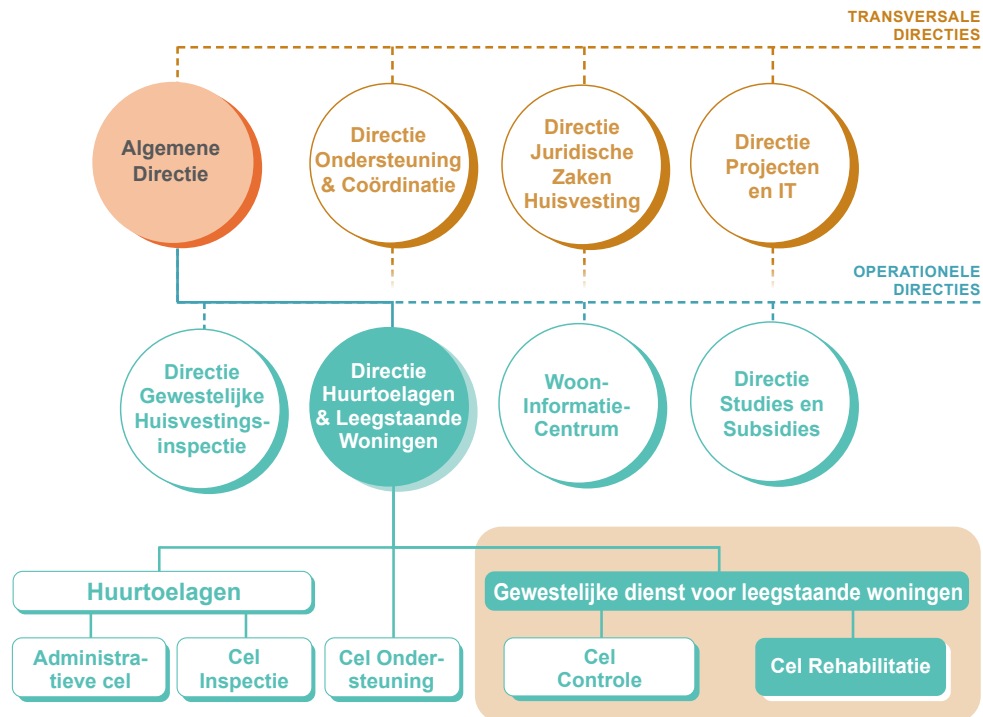
1.5 Wettelijke referenties

- Huisvestingscode: van artikel 14/1 tot artikel 19. ✨
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022. ✨
- Artikel 2, 14° van de Ordonnantie houdende oprichting van begrotingsfondsen. ✨



2. EEN GEWESTELIJKE CEL TOT UW DIENST

2.1 Situatie bij Brussel Huisvesting



2.2 De cel Rehabilitatie:

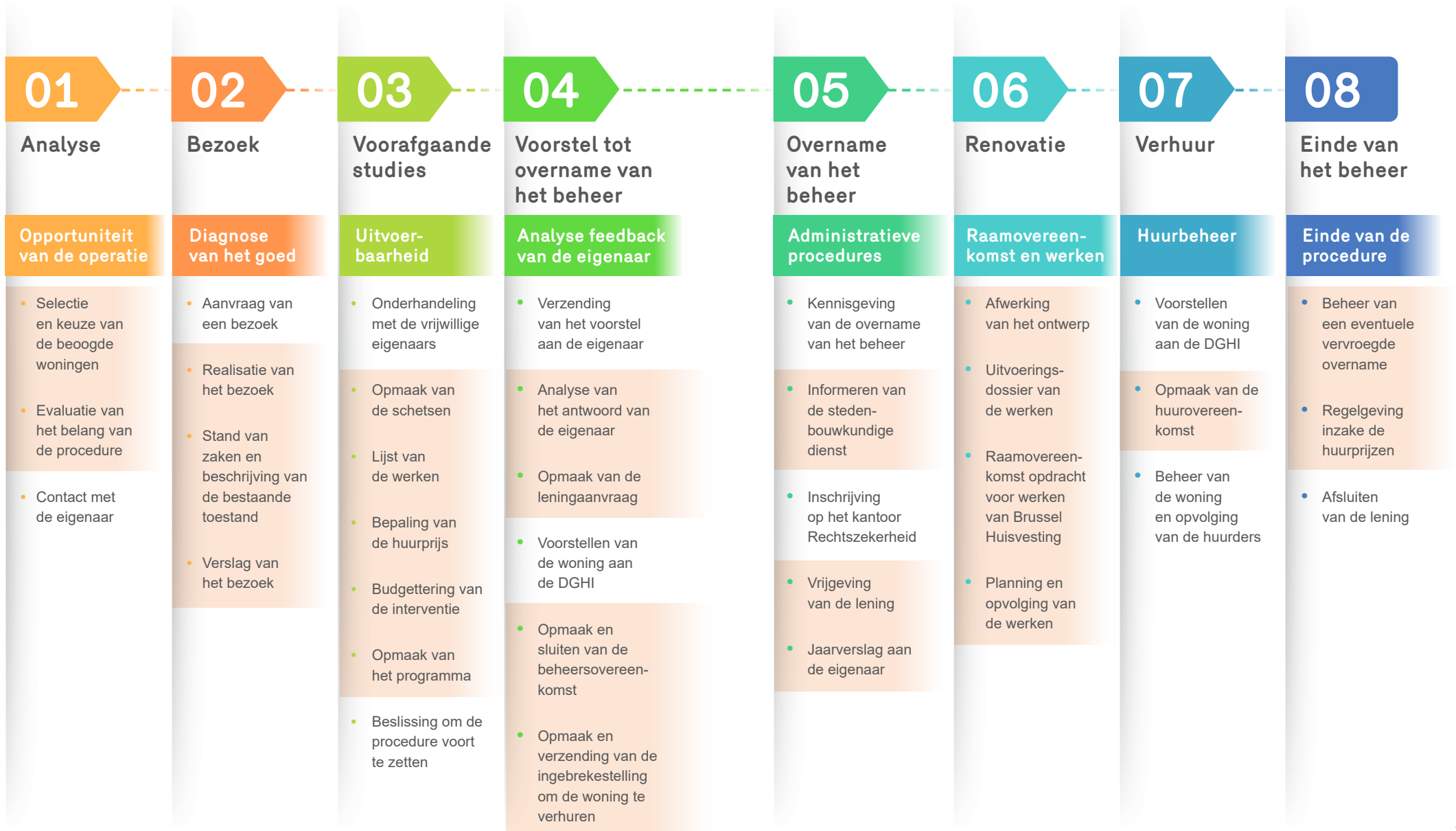
De cel Rehabilitatie is een pluridisciplinair team bestaande uit juristen, administratief beheerders, architecten en werfleiders.

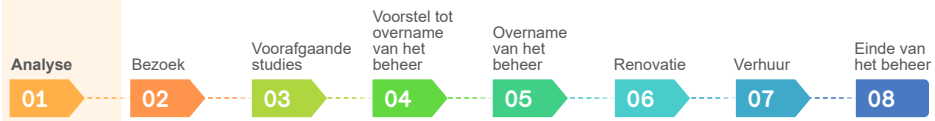
Ze biedt **juridische, technische, administratieve en financiële ondersteuning** aan de openbare beheerders bij hun acties om leegstaande woningen weer op de huurmarkt te brengen.



3. HET OPENBAAR BEHEERSRECHT STAP VOOR STAP

De punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting worden aangeduid met een oranje achtergrond.





01 Analyse

Opportunititeit van de operatie


In deze fase controleert de openbare beheerder de uitvoerbaarheid van de operaties.



Bepaling en keuze van de woningen op basis van:

- de verzamelde gegevens over de woning :
 - ♦ belastingen en administratieve boetes;
 - ♦ gegevens van de dienst Bevolking;
 - ♦ stedenbouwkundige inlichtingen;
 - ♦ archief van de stedenbouwkundige vergunningen, ...
- de uitwisselingen tussen de openbare beheerder en de cel Rehabilitatie.



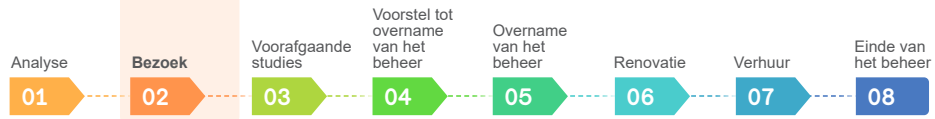
 Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.

Voorafgaande contacten met de eigenaars

Sommige eigenaars kunnen vrijwillig samenwerken met de administraties.



De brochure voor de eigenaars downloaden. 



02 Bezoek

Diagnose van het goed

Aanvraag van een bezoek

De openbare beheerder vraagt per aangetekende brief om de woning te bezoeken binnen de maand (tussen 8 en 20 uur).

Akkoord van de eigenaar

➤ Bezoek

Weigering of geen antwoord

1. **Vraag om toestemming van de politierechtbank** van Brussel om de woning te betreden.
2. Na ontvangst van het akkoord van de rechtbank **worden de lokale politie en een slotenmaker gecontacteerd** zodat ze aanwezig zijn tijdens het bezoek.



Typedocumenten downloaden:

- **Brief voor het aanvragen van een bezoek** ✨
- **Formulier voor het vragen van toestemming bij de politierechtbank** ✨



Realisatie van het bezoek

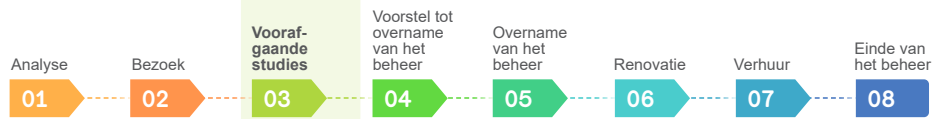
Deze fundamentele stap **moet verplicht plaatsvinden in aanwezigheid van de ambtenaren van de cel Rehabilitatie** (architecten en werfleiders).

Tijdens het bezoek maken onze experts een stand van zaken op van de bestaande toestand, evenals een volledige fotoreportage.

Tot slot wordt een verslag van het bezoek opgemaakt met de foto's en de plannen en de analyse van de belangrijkste vaststellingen.



Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.




03 Voorafgaande studies

Uitvoerbaarheid

Tijdens deze stap wordt de uitvoerbaarheid onderzocht.
Dit omvat:

- het opmaken van schetsen voor de inrichting;
 - het opmaken van de lijst van de uit te voeren werken;
 - de bepaling van de huurprijs;
 - de opmaak van het voorlopige budget;
- Dit omvat een raming van de periode van overname van het beheer volgens de formule:



$$\frac{\text{kosten van de inbeheername} + \text{(geraamde) kosten verbonden aan het beheer}}{\text{bedrag van de huurprijs}} = \text{raming van de periode van overname van het beheer}$$


- Vaststelling van de keuzes en goedkeuring van het definitieve programma.

Onderhandeling met de vrijwillige eigenaars

Beslissing

Na analyse van de uitvoerbaarheid wordt beslist om de procedure al dan niet voort te zetten.



 Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.

DEFINITIE VAN DE KOSTEN EN BEPALING VAN HET BEDRAG DAT IN AANMERKING WORDT GENOMEN VOOR DE RAMING VAN DE PERIODE VAN OVERNAME VAN HET BEHEER

Kosten van de overname van het beheer

Alle kosten van de handelingen en werken verbonden aan de rehabilitatie en het opnieuw verhuren van de woning, met inbegrip van de :

- studiekosten;
- kosten van een architect;
- personeelskosten;
- kosten voor het (eventueel) leegmaken van de woning.

Kosten verbonden aan het beheer

Alle kosten van alle herstellingen, werken en onderhoud ten laste van de verhuurder. ¹

Bedrag van de huurprijs

De woning die het voorwerp uitmaakt van het openbaar beheer wordt verhuurd tegen de maximumhuurprijs die geldt als het inkomen van de bewoner niet hoger is dan de drempel voor toegang tot een sociale woning. ²

	Maximumhuurprijs als het inkomen van de bewoner niet hoger is dan de drempel voor toegang tot een sociale woning	Geïndexeerde huurprijzen* op 01/01/2023
Studio	328,81 €	400,23 €
Appartement 1 slaapkamer	379,39 €	461,79 €
App. 2 slaapkamers	442,62 €	538,76 €
App. 3 slaapkamers	531,15 €	646,52 €
App. 4 slaapkamers	632,33 €	769,67 €
App. 5 slaapkamers en meer	784,08 €	954,38 €
Woning 2 slaapkamers	476,12 €	579,53 €
Woning 3 slaapkamers	569,02 €	692,61 €
Woning 4 slaapkamers en meer	784,08 €	954,38 €

* Indexeringsformule: het nieuwe bedrag is gelijk aan het te indexeren bedrag vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar gedeeld door de gezondheidsindex van de maand augustus 2015 (101,61). Het basisjaar van de gezondheidsindex is 2013.

1. Zoals bepaald in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Huisvestingscode.

2. Voorzien in artikel 16 §1 van het besluit van 17 december 2015 betreffende de sociale verhuurkantoren. Deze bedragen worden geïndexeerd zoals is voorgeschreven in artikel 20 van hetzelfde besluit.



04 Voorstel tot overname van het beheer

Analyse van de feedback van de eigenaar



Verzending van het voorstel tot overname van het beheer aan de eigenaar

Er wordt een aangetekende brief verzonden met een modelovereenkomst. Deze overeenkomst bevat de volgende vermeldingen:

1. de aard van de werken die door de openbare beheerder zullen worden uitgevoerd en de raming van de totale kosten;
2. de voorgestelde huurprijs;
3. de raming van de kosten van de overname en van de kosten verbonden aan het beheer;
4. in voorkomend geval de bepaling die stelt dat de medehouders van een zakelijk recht hoofdelijk verplicht zijn om deze kosten terug te betalen;
5. De geraamde verbruikskosten en de lastenprovisie voor de gemeenschappelijke delen;
6. de inhoud en de periodiciteit van de communicaties aan de eigenaar(s) over het verloop van het openbaar beheer;
7. de duur en de voorwaarden voor de ontbinding van de beheersovereenkomst.

De eigenaar heeft 2 maanden de tijd om te antwoorden per aangetekende brief.



Typedocumenten downloaden:

- **Voorstel tot overname van het beheer aan de eigenaars** ✨
- **Modelovereenkomst** ✨
- **Modelovereenkomst (verschillende houders)** ✨
- **Begeleidende brief van de kennisgeving van de overname van het beheer** ✨



Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.



Analyse van het antwoord van de eigenaar

Akkoord van de eigenaar

- Ondertekening van de beheersovereenkomst

Weigering van de eigenaar

- **met legitieme reden**
 - Einde van de procedure
- **zonder legitieme reden of geen antwoord binnen 2 maanden**
 - De openbare beheerder stelt de eigenaar per aangetekende brief in gebreke om de woning te verhuren nadat de nodige werken werden uitgevoerd.
 - De termijn moet rekening houden met de raming van de werken die moeten worden uitgevoerd om de woning weer te kunnen verhuren (minstens 2 maanden).



Typedocumenten downloaden:

- **Ingebrestelling (geen geldige redenen)** ✨
- **Ingebrestelling (geen antwoord)** ✨



Opmaak van de leningaanvraag

Na verzending van het voorstel tot overname van het beheer kan de openbare beheerder de lening aanvragen (meer details vindt u op de volgende pagina).



DE LENINGAANVRAAG

1 Indiening van de leningaanvraag

De aanvraag moet worden ingediend bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen - Cel Rehabilitatie, op een wijze die de datum van de verzending vastlegt.

De aanvraag moet bevatten:

1. het voorstel tot openbaar beheer;
2. een beschrijving van de woning die het voorwerp uitmaakt van het voorstel;
3. een beschrijving van de handelingen en werken en de raming van de kosten van de inbeheername;
4. een verwachte planning voor de terugbetaling van de lening.

2 Antwoord op de aanvraag

De cel Rehabilitatie antwoordt binnen 2 maanden vanaf de datum van de aanvraag.

3 Sluiten van de leningovereenkomst

Bij akkoord wordt een leningovereenkomst gesloten tussen de openbare beheerder en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

4 Vrijgave van het bedrag

Het bedrag van de lening zal worden vrijgegeven:

- na ontvangst van de door de eigenaar ondertekende beheersovereenkomst

OF

- na kennisgeving van de overname van het beheer

EN na het bewijs te hebben geleverd dat de woning werd voorgesteld aan de directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (zie pagina 21).

A. Criteria voor het verkrijgen van de lening en bepaling van het leningbedrag.

- Alleen de toelaatbare werken en de studie- en architectkosten kunnen worden gefinancierd.
- Deze financiering bedraagt maximaal 1176 euro excl. belastingen per gerenoveerde bruto vierkante meter*, voor de volledige oppervlakte van de woning inclusief de muren en de aandeelsverhoudingen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Het leningbedrag wordt toegekend binnen de grenzen van budgettaire beschikbaarheid van het Fonds Openbaar Beheersrecht.
- Als tijdens de uitvoering van de werken de oorspronkelijk begrote kosten worden overschreden, kan het financieel plan binnen de grenzen van het plafond worden aangepast op beslissing van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen en onder de voorwaarden die deze bepaalt.
- De toegekende leningen zijn maandelijks terugbetaalbaar, zonder rente.

B. Verplichting om de woning voor te stellen aan de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

De openbare beheerder moet de Gewestelijke Huisvestingsinspectie op de hoogte brengen van de beschikbaarheid van de woning. De woningen in openbaar beheer worden immers bij voorrang aangeboden aan huurders die:

- voldoen aan de toegangsvoorwaarden tot sociale huisvesting;

EN

- een woning moeten verlaten omdat ze niet of niet langer beantwoordt aan de eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting;

OF

- van wie de woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester (artikel 12 van de Huisvestingscode).

*aangepast op 1 januari van ieder jaar volgens de ABEX-index, de basisindex is die van mei 2022



05 Overname van het beheer

Administratieve stappen

Na ondertekening van de beheersovereenkomst of kennisgeving van de overname van het beheer moet de openbare beheerder een aantal stappen ondernemen:



Kennisgeving van de overname van het beheer

Kennisgeving aan de stedenbouwkundige dienst van de betrokken gemeente.



Inschrijving op het kantoor Rechtszekerheid

Door de inschrijving van de overname van het beheer op het kantoor Rechtszekerheid wordt ze tegenstelbaar aan derden (bijvoorbeeld: in geval van verkoop).



Vrijgeving van de lening

Zie het deel 'Leningaanvraag' op de vorige pagina voor meer details.



Jaarverslag aan de eigenaar

Vanaf de overname van het beheer wordt de eigenaar jaarlijks (op 31 maart van het volgende kalenderjaar) geïnformeerd over de essentiële handelingen van het beheer. Dit verslag vermeldt:

- de handelingen en werken verbonden aan het openbaar beheer, met inbegrip van deze verbonden aan het onderhoud, de herstelling en de bewoning van de woning;
- de begin- en einddatum van de huurovereenkomst;
- een overzicht van de kosten van de overname van het beheer en van deze verbonden aan het beheer.



Typedocumenten downloaden:

- **Kennisgeving aan de stedenbouwkundige dienst van de gemeente**
- **Jaarverslag aan de eigenaar**



Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.

Algemeen

• Duur van de inbeheername

Als in de loop van het beheer bijkomende uitgaven werden gedaan, kan de periode van negen jaar worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de volledige kosten (van de overname van het beheer en deze verbonden aan het beheer) te dekken.

• Onroerende voorheffing

De betaling van de onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar.

• Voorkooprecht

Dit recht mag zowel worden uitgeoefend gedurende de periode van overname in openbaar beheer alsook gedurende de periode waarin de huurprijzen worden gereguleerd na afloop van het openbaar beheer.¹

1. Artikel 11 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10/11/2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode.



06 Renovatie

Raamovereenkomst en werken

De cel Rehabilitatie kan de openbare beheerder ondersteunen in alle fasen van het renovatieproces van de woning.



Afwerking van het ontwerp

Vanaf de kennisgeving van de overname van het beheer wordt het definitieve ontwerp opgemaakt (herziening van de plannen en van het verwachte budget).

Indien nodig wordt het administratieve dossier opgemaakt en wordt de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij Urban.



Uitvoeringsdossier van de werken

Het uitvoeringsdossier bevat de plannen en de uitvoeringsdetails, de meetstaat van de werken met het oog op de bestelling van de opdracht.



Raamovereenkomst opdracht voor werken van Brussel Huisvesting

Brussel Huisvesting treedt op als aankoopcentrale voor de openbare beheerders die in het kader van de opdracht handelen als Begunstigde Aanbestedende Overheid (BAO).

Indien hij dit wenst kan de openbare beheerder rechtstreeks een beroep doen op een van de drie aannemers die werden geselecteerd voor de uitvoering van de werken.

TIJDENS DE UITVOERING...



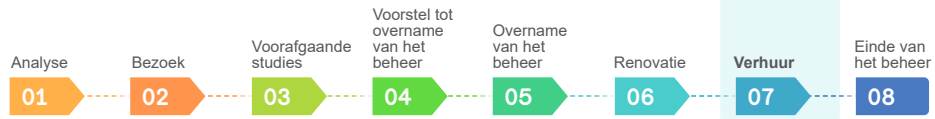
Werken

Deze fase omvat de planning, de opvolging van de werken en de voorlopige en definitieve oplevering van de werken.



Punten waarvoor u ondersteuning kunt genieten van de cel Rehabilitatie van Brussel Huisvesting.





07 Verhuur

Huurbeheer

De openbare beheerder staat in voor een klassiek huurbeheer:

- verkrijgen van het EPB-certificaat;
- opmaken en sluiten van de huurovereenkomst;
- plaatsbeschrijving bij aankomst;
- opvolging van de huur, ...

Voorstel van de woning aan de Gewestelijke Huisvestingsinspectie

De openbare beheerder moet bij elke nieuwe verhuur de Gewestelijke Huisvestingsinspectie op de hoogte brengen van de beschikbaarheid van de woning.

Neem ter voorbereiding van de aankomst van de huurders in de woning contact op met de Sociale cel van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

Contactpersoon: Grégory RASE ✨

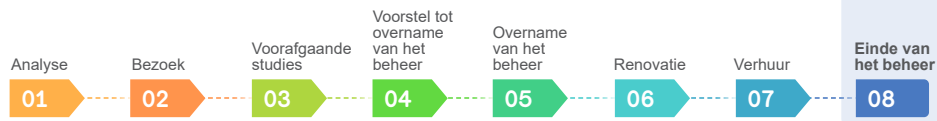
Opmaak van de huurovereenkomst

Beheer van de woning en opvolging van de huurders

De door de openbare beheerder gesloten huurovereenkomsten zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de houder van een bestaand zakelijk recht en aan elke nieuwe houder van een zakelijk recht op de woning.

De houder(s) van een zakelijk recht int (innen) de huur van zodra de woning wordt verhuurd, na aftrek van alle kosten van de overname van het beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer.





08 Einde van het beheer

Einde van de procedure

De procedure eindigt na afloop van de berekende duur van de inbeheername, wanneer alle kosten van het beheer en de renovatie van de woningen volledig werden gecompenseerd door de ontvangen huurinkomsten.



Vervroegde overname

Vervroegde overname van het beheer van de woning door de eigenaar is enkel mogelijk:

- na een eerste bewoning van de woning;
- na terugbetaling van alle gemaakte kosten.

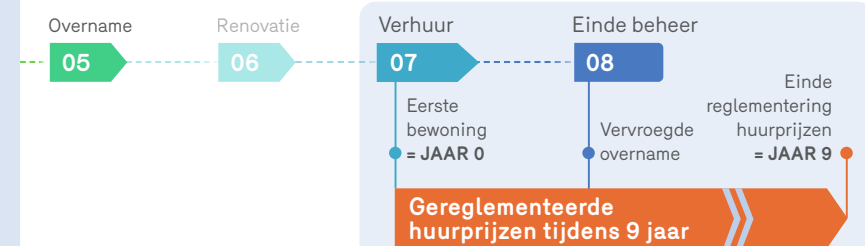
De openbare beheerder sluit de lening af bij het Gewest.

De stappen en termijnen van een vervroegde overname



De eigenaar moet de gereglementeerde huurprijzen aanhouden gedurende 9 jaar.

Reglementering van de huurprijzen





4. CONTACT

Hebt u nog vragen?

 Bezoek onze website huisvesting.brussels 

 Mail op: leegstaandewoningen@gob.brussels 

© **Brussel Huisvesting**

Alle rechten voorbehouden

Uitgebreide informatie vindt u op de website van
Brussel Huisvesting:

www.huisvesting.brussels

Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen
Het openbaar beheersrecht - Praktische gids
Brussel, maart 2023

© Fotocredits: GOB, Shutterstock.com



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels