

*VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN TITEL VII VAN HET
BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING "BWRO" MET HET OOG OP DE
INVOERING VAN EEN VERALGEMEEND VOORKOOPRECHT
VOOR HET HELE GRONDGEBIED VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

6 JANUARI 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gelet op de vraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om advies over het **Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening "BWRO" met het oog op de invoering van een veralgemeend voorkeurecht voor het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** die werd ontvangen op 10 december 2021;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Is de Commissie bijeengekomen op 23 december 2021 en op 6 januari 2022.

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort te hebben gehoord;

Brengt de commissie op 6 januari 2022 unaniem het volgende advies uit:

1. ACHTERGROND

Huidig systeem

Het huidige voorkeurecht vormt zeker geen onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht, maar is een eenvoudige aankoopmogelijkheid voor de overheid om te kopen onder de voorwaarden en tegen de prijs van de verkoopovereenkomst.

Momenteel kan de Regering, in overeenstemming met het BWRO, een besluit aannemen dat een specifieke voorkeureperimeter vaststelt op een beperkt grondgebied, vaak in samenhang met de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) en met instrumenten zoals de Wijkcontracten, het stadsbeleid.

Momenteel zijn er 18 actief. De specifieke perimeters worden bepaald door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) of op verzoek van de voorkeuregerechtigde overheid zelf. Er zijn ongeveer 300 tot 350 voorkeuredossiers per jaar, die resulteren in maximaal 5 aankopen per jaar, wat niet veel is, maar wel strategische eigendommen betreft.

Dit instrument ondersteunt of helpt het renovatiebeleid en geeft de voorkeuregerechtigde overheden de mogelijkheid dit recht uit te oefenen vóór de potentiële koper.

De voorkeuregerechtigde overheid heeft 60 dagen tijd om dit recht uit te oefenen, op basis van een door de administratie ontvangen verkoopovereenkomst, in het kader van een specifiek belang (ontdichten, een doorgang creëren voor een groene ruimte, leegstand bestrijden enz.).

Veralgemeend voorkooprecht

De instelling van een veralgemeend voorkooprecht voor het hele gewestelijke grondgebied is opgenomen in de Gewestelijke beleidsverklaring (GBV), in het hoofdstuk over de strategie in verband met aankoop en renovatie van gebouwen.

Er is een reële behoefte aan sociale huisvesting (meer dan 50.000 huishoudens wachten op een sociale woning). De stad is erg dichtbevolkt geworden en er is geen grondreserve meer beschikbaar. In het Noodplan Huisvesting wordt er echt gestreefd naar instrumenten ter ondersteuning van de strategie voor de ontwikkeling van sociale huisvesting, door middel van aankoop en bouw, of door renovaties van bestaande gebouwen.

In dit verband werd Urban, samen met een juridisch adviseur onder toezicht van het kabinet, verzocht de juridische mogelijkheid te onderzoeken om in het BWRO een veralgemeend voorkooprecht op te nemen dat voor het hele Gewest zou gelden. Dit is baanbrekend, er zijn weinig Europese voorbeelden van.

Het initiële doel was te voorkomen dat alle verkopen onderworpen zouden zijn aan een veralgemeend voorkooprecht. Het is niet de bedoeling om de verkopen voor onbepaalde tijd te blokkeren, maar wel om strategische vastgoedmogelijkheden te scheppen voor het Gewest met betrekking tot onroerende goederen van een bepaalde omvang of onbebouwde percelen van een bepaalde oppervlakte. Er wordt van uitgegaan dat het niet de taak is van de overheid om op een specifieke manier te interveniëren op het vlak van kleine gebouwen (hoewel zij dit reeds doet via de huidige voorkoopregeling). De idee van een veralgemeende voorkoop is niet om te mikken op alle verkopen (zoiets zou Urban sowieso niet kunnen beheren).

Naast de raadpleging van de instanties en de gemeenten werd ook de Federatie van notarissen verzocht een advies uit te brengen. Er zijn nog veel punten van discussie over de uitvoering.

De hervorming zou in september 2022 in werking kunnen treden, maar er is geen precies tijdschema vastgesteld.

Er is geen specifieke begroting voor de veralgemeende voorkoop, het budget wordt per geval bekeken. In de volgende legislatuur zullen hierover specifieke budgettaire besprekingen worden gevoerd.

2. ONTWERP

Toepassingsgebied van het veralgemeende voorkooprecht

Een minimumgrootte is vereist opdat het onroerend goed in aanmerking zou komen:

- Gebouwde onroerende goederen (alle gebouwen van + 750 m²).

De andere zijn te klein om interessant te kunnen zijn voor de voorkoopgerechtigde overheden. In de veralgemeende voorkoop zijn mede-eigendommen uitgesloten omdat de voorkoopgerechtigde overheden van oordeel zijn dat dit een uiterst complexe materie is.

- Onbebouwde terreinen van minstens 500 m².

Gevraagd naar de impact van de zonering in het GBP, bevestigt de regeringsvertegenwoordiger dat het om een terrein in een groengebied zou kunnen gaan, maar dat de werkingsfeer van de veralgemeende voorkoop alleen zal gelden voor de ontwikkeling van woningen, wat veronderstelt dat het terrein bebouwbaar is.

Per definitie zal de overheid nooit kunnen verwerven door middel van veralgemeende voorkoop, indien het niet de bedoeling is om te bouwen. Naast de wijziging van het GBP, die tegen 2024 formeel van start zal gaan, kan in de Richtplannen van aanleg (RPA's) een bestemming worden vastgesteld die in strijd is met het GBP en kunnen terreinen die niet bebouwbaar zijn, bebouwbaar worden gemaakt. Het is echter niet de bedoeling van het BGH om natuurlijke ruimten te vernietigen die noodzakelijk zijn voor het evenwicht van de wijken.

Beperking van het aantal voorkoopgerechtigde overheden & blijk van belangstelling

In het kader van het Noodplan Huisvesting is het de bedoeling de uitoefening van het veralgemeende voorkooprecht uitsluitend en uitdrukkelijk te beperken tot een aantal overheden (zo zijn noch Actiris, noch de Haven van Brussel opgenomen als voorkoopgerechtigde overheid). Alleen de openbare huisvestingsactoren werden in volgorde van voorkeur gekozen: Gewest, BGHM, Citydev, MSI, 19 gemeenten, om omkaderde woningen te creëren.

Er is een nieuw mechanisme in het leven geroepen: aan de voorkoopgerechtigde overheden zal worden gevraagd hun belangstelling voor het onroerend goed binnen 30 dagen per e-mail kenbaar te maken. In dat geval wordt een nieuwe termijn van 30 dagen toegekend. Indien de overheid geen belangstelling toont, gaat de verkoop door en kan er niet langer een voorkooprecht worden uitgeoefend.

Dit maakt de voorkoopgerechtigde overheden verantwoordelijk en voorkomt dat verkopen willekeurig wordt geblokkeerd (wat niet de bedoeling is van het voorkooprecht).

Omkaderde huisvesting

Met omkaderde huisvesting worden alle categorieën woningen bedoeld die in de huisvestingswet bestaan. Het gaat om een kaderdefinitie die geacht wordt een algemeen kader te bieden en alle definities te omvatten om geen mogelijkheden uit te sluiten.

De definitie is ruim en wil niemand uitsluiten, ook al wordt vooral gemikt op sociale huisvesting.

Het besluit stedenbouwkundige lasten wordt momenteel herzien. Het stelsel van stedenbouwkundige lasten maakt het mogelijk om sociale of geconventioneerde huisvesting tot stand te brengen. De meeste exploitanten/ontwikkelaars zijn zich hiervan niet bewust, zodat over het algemeen alleen geconventioneerde huisvesting wordt verstrekt. Het doel van de Regering met de wijziging van het besluit lasten is in hoofdzaak sociale huisvesting te bevorderen, maar het is belangrijk hetzelfde te doen voor de veralgemeende voorkoop.

Geldigheidstermijnen voor specifieke perimeters

In vergelijking met de algemene regeling zullen de specifieke preferentieperimeters en de veralgemeende perimeter naast elkaar bestaan. De geldigheidsduur van de specifieke perimeters wordt verlengd van 7 tot 10 jaar. Momenteel kunnen de voorkoopgerechtigde overheden na 7 jaar om een verlenging verzoeken. In Vlaanderen en Wallonië is de termijn eerder 15 jaar.

IT-platform

Om de procedures te stroomlijnen, zal Urban een IT-platform opzetten dat toegankelijk is voor notarissen en waarmee de verkopen elektronisch kunnen worden gemeld aan de voorkoopgerechtigde overheden.

3. ADVIES

De Commissie steunt het beginsel van veralgemeend voorkeurecht, op voorwaarde dat het ingevoerde systeem efficiënt en doeltreffend is. De raadpleging van de Federatie van notarissen en de oprichting van een interactief platform zijn in dit opzicht zeer positief. De versterking van de administratie is dat evenzeer.

Om een rol te kunnen spelen in de ruimtelijke ordening van de stad en de noodzakelijke ecologische en maatschappelijke transitie, heeft het Gewest te weinig openbare eigendommen. In vergelijking met andere steden is de verhouding tot de private sector zeer onevenwichtig. Brussel is een door de private sector gebouwde stad. De governance beperkt zich tot het beheer van het openbaar domein. Het onderzochte ontwerp van ordonnantie biedt een opening voor een bedenken van een ruimtelijke ordening die verder gaat dan enkel het openbaar domein. Maar het volstaat niet om het ontwerp enkel toe te spitsen op sociale huisvesting.

De transitie van het ecosysteem en de biodiversiteit leveren voor de stedelijke ontwikkeling evenveel problemen op als de verdichting. De hele kwestie van de stadsmigratie doemt op. Een groenere en meer open aanleg van het grondgebied is op bepaalde plaatsen cruciaal.

Een stad tot stand brengen betekent vandaag noodzakelijkerwijs het gebouwenbestand bekijken tegen de achtergrond van verdichting en ontlichting. Het ontwerp van ordonnantie is erg restrictief, in een vrij strikte lezing van de GBV.

Op het niveau van het stadscentrum kan open ruimte, veel meer dan sociale huisvesting, vanuit stedenbouwkundig oogpunt een prioriteit zijn. De Commissie is van mening dat het toepassingsgebied van de veralgemeende voorkeure moet worden verruimd, niet alleen om huisvesting tot stand te brengen, maar ook voor eventuele ontlichting en de aanleg van groene en open ruimten of om te beantwoorden aan andere dringende behoeften aan voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten (er ontbreken bijvoorbeeld duizenden plaatsen voor het middelbaar onderwijs, sportfaciliteiten of speelpleinen).

Dit houdt in dat de voorkeuregerechtigde overheden moeten worden verruimd en dat bijvoorbeeld ook Leefmilieu Brussel of andere operatoren voorkeuregerechtigd moeten worden.

De Commissie merkt tevens op dat het toepassingsgebied gebouwen moet kunnen omvatten die in hun geheel worden verkocht, zelfs indien het oorspronkelijk om mede-eigendommen gaat, zoals in het ontwerp voor de verkavelingen is bepaald.

Ook acht zij het zinvol om, afhankelijk van het aanwezige stedelijke weefsel en de dichtheid daarvan, te voorzien in gedifferentieerde drempels voor onbebouwde terreinen, teneinde de nagestreefde doelstellingen volledig te kunnen verwezenlijken. In de eerste kroon lijkt de drempel van 500 m² veel te hoog.

De Commissie vraagt zich ook af wat het lot is van de licht bebouwde terreinen die zouden worden vernietigd (bv. een garage/loods van minder dan 750 m²). In dit verband zou in het ontwerp van ordonnantie een derde alternatief criterium kunnen worden opgenomen, namelijk de grondinname.

De Commissie vestigt de aandacht op het risico dat de korte periode van 30 dagen waarover de voorkeuregerechtigde overheden beschikken om hun belangstelling kenbaar te maken, kan inhouden tijdens de zomervakantie en stelt voor om voor deze periode een specifieke bepaling op te nemen.