



ADVIES UITGEBRACHT
DOOR DE ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
TIJDENS DE ZITTING VAN ZIJN RAAD VAN BESTUUR
VAN 3 SEPTEMBER 2007

inzake

**het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Titels VII en X
van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**

VOORKOOPRECHT. VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN DE TITELS VII EN X VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, goedgekeurd tijdens zijn Raad van Bestuur van 3 september 2007

Aanhangigmaking

De Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een adviesaanvraag ontvangen betreffende het voorkeurrecht, en meer in het bijzonder betreffende het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Titels VII en X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Ingevolge de vergaderingen van zijn Commissie Ruimtelijke Ordening van 23 en 28 augustus 2007 formuleert de Raad het volgend advies.

1. Algemene opmerkingen van de Raad

De Raad herinnert eraan dat hij op 20 september 2001 een advies inzake het voorontwerp van ordonnantie betreffende het voorkeurrecht heeft geformuleerd en beroept zich hierop.

In verband met dit voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Titels VII en X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening stellen de representatieve werkgeversorganisatie en de representatieve middenstandsorganisaties vast dat de wetgeving ter zake niet wordt geëvalueerd en dat het bijgevolg onmogelijk is om de opportuniteit en de relevantie van de door het ontwerp van ordonnantie voorziene wijzigingen in te schatten.

In verband met de uitbreiding van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht, met name tot de handelskernlinten, onderlijnen de representatieve werkgeversorganisatie en de representatieve middenstandsorganisaties dat de uitoefening van dit recht het bestaande economisch evenwicht in deze handelswijken zou kunnen verstoren.

2. Standpunten van de sociale gesprekspartners

VOB

Het VOB verwijst naar het standpunt, dat het in 2001 heeft ingenomen, en onderlijnt dat het tegen het beginsel van het voorkeurrecht zelf is gekant omdat het bestaan ervan, en a fortiori de uitoefening ervan door de overheid, door de onroerende overdrachten af te remmen of te belemmeren, de aantrekkingskracht van de Brusselse markt voor de investeerders schaadt.

Het VOB stelt vast dat de wil van de Regering om het toepassingsgebied van de ordonnantie uit te breiden, vanuit het oogpunt van de betrokken juridische handelingen en van de rechtmatige overheid, de motieven van de oorspronkelijke tekst (strijd tegen abnormale vastgoedspeculatie) ruimschoots overschrijdt en van dien aard lijkt om de instrumenten te versterken, die de uitoefening van het openbaar economisch initiatief beogen, zonder dat bijzondere motieven van algemeen nut deze uitbreiding motiveren. Het VOB verkiest de toepassing van de bepalingen van het BWRO betreffende de onteigening voor openbaar nut, die dwingender zijn voor de overheid maar gepaard gaan met betere juridische waarborgen voor wie onteigend wordt, boven deze nieuwe uitbreiding van het toepassingsgebied van het voorkeurecht.

Hetzelfde geldt met name voor de definitie van de voorkeureimeters, die zonder overleg met de betrokken eigenaars worden vastgesteld, terwijl deze over de afbakening van de onteigeningsplannen worden geraadpleegd.

Het VOB formuleert nog enkele bijzondere bemerkingen :

1. Het is van oordeel dat de uitbreiding van het voorkeurecht tot de « *inbreng in vennootschap van al deze onroerende goederen of delen ervan* » tot een impasse op het juridisch vlak zou kunnen leiden wanneer de tegenwaarde van de inbreng in vennootschap niet de betaling van een prijs is, maar de uitoefening van maatschappelijke rechten of van bestuursmandaten in de vennootschap die van de inbreng geniet, wat onverenigbaar is met het maatschappelijk doel van de meeste autoriteiten die mogelijke houders van het voorkeurecht zijn. Deze toestand zou zich a fortiori voordoen in het geval van de indeplaatsstelling, die in het nieuwe artikel 274 § 1 is voorzien.

Het voorkeurecht is dus niet aangepast aan de verrichtingen van onroerende overdrachten, die tussen vennootschappen plaatsvinden. Tevens is het niet opportuun omdat het de professionele vastgoedtransacties vertraagt of er factoren van rechtsonzekerheid in aanbrengt.

2. Anderzijds is het VOB van oordeel dat de belangrijke uitbreiding van het toepassingsgebied « *ratione materiae* » van het voorkeurecht voor de nieuwe betrokken verrichtingen nieuwe administratieve procedures met zich meebrengt, wat in complete tegenspraak is met het doel van vereenvoudiging, waarvan de Regering in het Contract voor Economie en Tewerkstelling een prioriteit heeft gemaakt.
3. Voor wat de toepassing van het voorkeurecht op de « *leegstaande gebouwen* » betreft, verwijst het VOB naar de in 2001 geformuleerde bemerkingen :

« Het instrument van het voorkeurecht lijkt volledig onaangepast aan de doelstelling om « de leegstand en onbewoonbaarheid van gebouwen » te bestrijden.

Bijgevolg kan een gebouw, dat zich in deze toestand bevindt en het voorwerp van een overdracht is, immers niet langer als leegstaand en onbewoonbaar worden beschouwd. Men kan zich inderdaad moeilijk voorstellen dat de koper zijn onroerend goed voor leegstand of onbewoonbaarheid bestemt.

Daarentegen kan de uitoefening van een voorkeurecht de goede afloop van de lopende operatie in gevaar brengen en bijgevolg het in zijn oorspronkelijke staat bewaarde goed isoleren.

De overdrachten van leegstaande of onbewoonbare gebouwen moeten in tegendeel deel uitmaken van de uitzonderingen op de uitoefening van het voorkeurecht. »

Het VOB dringt erop aan om in ieder geval de termijn, die als criterium voor leegstand of niet-bewoning in aanmerking wordt genomen, aan de verplichtingen van de markt en de procedures inzake stedenbouwkundige en milieuvergunningen aan te passen. De termijn van één jaar is volledig ontoereikend.

4. Tot slot dienen de volgende bepalingen van het ontwerp te worden verduidelijkt :
 - Artikel 264, dat betrekking heeft op de niet-terugwerkende kracht van het besluit tot vaststelling van de voorkeperimeters, bepaalt dat het voorkeperrecht van toepassing is op de overdrachten na de inwerkingtreding van het besluit, maar verduidelijkt terzelfder tijd dat deze overdrachten vóór de bekendmaking van dit besluit moeten zijn overgeschreven. Dit lijkt tegenstrijdig ;
 - Artikel 268 § 2 moet duidelijk vermelden dat de termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de overdracht van het reëel recht en niet vanaf het verlijden van de authentieke akte. Deze kan immers opschortende voorwaarden bevatten, die deze overdracht van reëel recht zullen vertragen totdat deze voorwaarden worden vervuld.

Representatieve werknemersorganisaties

De representatieve werknemersorganisaties formuleren een globaal positief advies ten aanzien van het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de titels VII en X van het BWRO betreffende het voorkeperrecht.

Tijdens het onderzoek van het ontwerp van ordonnantie, dat in de loop van de vorige legislatuur in 2001 werd uitgewerkt, hadden ze hun steun aan de doelstellingen van het ontwerp toegezegd.

Nu blijkt dat de vooropgestelde doelstellingen niet werden behaald, is het raadzaam om de geldende ordonnantie te wijzigen om deze aldus volledig operationeel te maken.

In dit opzicht stellen de representatieve werknemersorganisaties vast dat het voorgelegde ontwerp meer rechtszekerheid biedt door de bestaande dubbelzinnigheden weg te nemen, door de nodige verduidelijkingen aan de in artikel 3 § 2, 5, 6 en 7 uitgewerkte definities aan te brengen en door via artikels 5, 13, 14 en 16 aan technische moeilijkheden tegemoet te komen.

De representatieve werknemersorganisaties, die er voorstander van zijn om de lijst van de voorkeperrechtgebende overheden uit te breiden (art. 262), menen echter dat het wenselijk was geweest om ter wille van een vereenvoudiging hun actie te coördineren.

Ze achten het niet realistisch om *aan elke natuurlijke persoon*, die van plan is om te verkopen, te vragen om de Regie hiervan op de hoogte te brengen, wat daarentegen voor de professionals wel het geval moet zijn. Bovendien stellen ze vast dat er tegen de particulieren geen enkele sanctie is voorzien.

De representatieve werknemersorganisaties vragen dat de gewestelijke Regie jaarlijks een verslag zou opmaken aan de hand waarvan men het aandeel van de overheidssector binnen de « vastgoedmarkt » zou kunnen meten en ook zou kunnen nagaan of de economische, sociale, stedenbouwkundige of milieudoelstellingen bij het effectieve gebruik van het voorkeperrecht primeren.

Representatieve middenstandsorganisaties

De middenstandsorganisaties herhalen hun bemerkingen, die ze voorheen inzake de wetgeving op het voorkooprecht hebben geformuleerd :

1. Ze zijn van oordeel dat de overheid tot de stadsrenovatie en de wederopleving van de economische functies moet bijdragen en de buitensporige vastgoedspeculatie moet bestrijden. In dit kader kan het voorkooprecht van nut zijn.
2. De huidige wetgeving bevat echter een aantal modaliteiten, die het zuivere voorkoopconcept overstijgen, waardoor ze de burger schade kunnen berokkenen en de economische ontwikkeling in Brussel kunnen verlammen, in het bijzonder van de zelfstandigen en van de kleine ondernemingen. Meer in het bijzonder :
 - verzwaart en vertraagt de wetgeving de administratieve procedures aanzienlijk bij de verkoop van een gebouw dat zich in de weerhouden perimeters bevindt,
 - is ze van dien aard om de kandidaat kopers of investeerders tegen te houden en zelfs te ontmoedigen, rekening houdend met de onzekerheid omtrent de afloop van de transactie, en kan ze dus de ontwikkeling van de economische activiteit in het Gewest verstoren,
 - organiseert de wetgeving geen enkel voorafgaand overleg over de afbakening van de perimeters, wat vooral voor de minst geïnformeerde economische operatoren en onder meer de zelfstandigen en de kleine ondernemingen nadelig zal zijn,
 - is er omgekeerd geen enkele waarborg dat de voorkooprechtgebende overheid binnen een redelijke termijn het project realiseert, waarvoor zij het voorkooprecht heeft opgeëist, en dat ze de benadeelde partijen een of andere schadevergoeding toekent,
 - omzeilt de wetgeving de onteigeningsprocedure, die meer waarborgen omtrent informatie, overleg en schadevergoeding biedt,
 - gaat de wetgeving niet op afdoende wijze in op de problematiek van het voorkooprecht tegenover de schatting van de prijs van een gebouw waarin een economische activiteit is ondergebracht.

In verband met de voorstellen tot wijziging, die in het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de titels VII en X van het BWRO werden geformuleerd, betreuren de middenstandsorganisaties het gebrek aan voorafgaand overleg voor wat de toepassing van het voorkooprecht op de KMO en de handelskernlinten betreft, evenals het feit dat ze binnen uiterst korte termijnen een advies over een zo belangrijk thema moeten formuleren.

De toepassing van het voorkooprecht op de handelskernlinten wekt bij de middenstandsorganisaties de volgende bemerkingen op :

1. Ze zou de bestaande identiteit en het economisch evenwicht in de handelswijken kunnen schaden, voor zover het voorkooprecht ten gunste van de « historische » handelaar-huurder enkel is voorzien ingeval dit recht in de handelshuur wordt vermeld.
2. Uit ervaring blijkt dat de handelskringen over het algemeen zeer slecht over hun rechten en plichten geïnformeerd zijn, zodat er een groot gevaar bestaat dat heel wat van hen niet in staat zullen zijn om te gelegener tijd de adequate wijzigingen aan hun huurovereenkomst aan te brengen.

3. Vanuit de vaststelling dat bepaalde potentiële voorkooprechthebbende overheden niet als opdracht hebben om de aantrekkingskracht van de handelsstructuur van de handelskernen te versterken en te handhaven, vrezen de middenstandsorganisaties een mogelijke tegenspraak tussen de bepalingen van het GewOP, GBP, GemOP en Commercieel Ontwikkelingsschema van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het voorgelegde voorontwerp.

Dientengevolge vragen de middenstandsorganisaties, zoals de regeringsvertegenwoordigers zich tijdens de vergadering waarop het voorontwerp werd voorgesteld daartoe hebben verbonden, dat de memorie van toelichting uitdrukkelijk en zonder mogelijke dubbelzinnigheid zou verduidelijken dat :

1. alle in het GBP geïdentificeerde handelskernen niet sowieso in een voorkoopperimeter worden opgenomen en dat dit enkel geval per geval zal gebeuren, in het voorafgaand kader van een behoorlijk gemotiveerd besluit en met verduidelijking van de rangorde van de voorkooprechthebbende overheden, evenals de reden waarom deze overheden hun recht kunnen laten gelden,
2. de toepassing van het voorkooprecht in de handelskernen in strikte naleving van de identiteit van de wijk gebeurt, zoals dit in het GewOP, GBP, GemOP en Commercieel Ontwikkelingsschema van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd gedefinieerd.

De middenstandsorganisaties vragen dat de overheid niet alleen voor de eigenaars, maar ook voor de handelaars-huurders die zich in de voorkoopperimeter bevinden, een informatiecampagne zou organiseren.

De middenstandsorganisaties stellen vast dat het voorontwerp van ordonnantie zeer ver afstaat van de basisfilosofie van de wetgeving op de voorkoop, met als doelstellingen de bescherming van gebouwen met een grote architecturale waarde, de bevordering van de sociale huisvesting en de strijd tegen buitensporige speculatie. Daar waar het voorkooprecht in de oorspronkelijke filosofie immers een stedenbouwkundig instrument was, neemt het voorontwerp ook actoren en doelstellingen van economische aard op.

Ze zijn dus geen voorstander van de uitbreiding van de huidige lijst van voorkooprechthebbende overheden tot actoren zoals de MIVB, Net Brussel en de GIMB en onderlijnen anderzijds dat er al instrumenten bestaan die deze actoren in staat stellen om hun opdrachten te vervullen. Bovendien stellen ze vast dat, in tegenstelling tot de door de Brusselse Regering nagestreefde doelstelling om de wetgeving op het voorkooprecht tussen de drie Gewesten van het land te uniformeren, de overeenkomstige organismen in het Waals Gewest, zoals bijvoorbeeld de TEC, geen begunstigden van een voorkooprecht kunnen zijn.

Tevens zijn de middenstandsorganisaties van oordeel dat het instrument van het onteigeningsrecht meer aangewezen is om stadskankers en onbewoonbare gebouwen te bestrijden.

Tot slot betreuen ze heel in het bijzonder dat de KMO's nog steeds aan het voorkooprecht kunnen worden onderworpen.

*
* *