



PRECAIRE  
BEZETTINGEN

Juridische en  
praktische gids

## ONDERZOEK

Uitgevoerd in opdracht van [perspective.brussels](http://perspective.brussels)  
door Nicolas Bernard (Université Saint-Louis)

Met de medewerking van

Ulrich Carnoy

Maria Krislova

Xavier Rolin

Juliette Duchange

Maëlle Thueux

Frederik Serroen

## VOOR MEER INFORMATIE

[perspective.brussels](http://perspective.brussels)

Naamsestraat 59

1000 Brussel

[info@perspective.brussels](mailto:info@perspective.brussels)

[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)

# **PRECAIRE BEZETTINGEN: JURIDISCHE EN PRAKTISCHE GIDS**

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Perspective.Brussels  
door Nicolas Bernard\*

---

\* Met de medewerking van Gilles Carnoy, Maria Krislova en Xavier Rolin

*‘Tijdelijke woningen bestaan niet. Alleen woningen. Soms voeren onze levenswegen ons van de ene naar de andere woning. En er is geen enkele plek waar we slapen die geen paleis wordt voor de persoon die er - veel langer dan hij had gedacht - woont.’*

Cyril Hanappe, ‘Il n’y a pas d’habitat temporaire. Il n’y a que de l’habitat’, *Habiter le temporaire*, Cité de l’architecture et du patrimoine, 2017, p. 79

*‘Als we er niet in slagen om tijdelijke overgangsopties aan te bieden tijdens de economische en sociale crisissen die ons land regelmatig treffen, zullen veel van onze landgenoten dakloos blijven.’*

Fiona Meadows en Michel Bouisson, ‘L’habitat temporaire: questionner les besoins, les normes, les pratiques et les techniques’, *Habiter le temporaire*, Cité de l’architecture et du patrimoine, 2017, p. 15

# INLEIDING

## 1. Over het fenomeen preciaire bezetting

### A. Een groeiend fenomeen

Binnen de strijd tegen lege gebouwen zien we in het Brussels Gewest een fenomeen dat momenteel volop groeit: de preciaire bezetting. Hiermee bedoelen we de tijdelijke (al dan niet wettige) bezetting door personen die een leegstaand gebouw opnieuw in gebruik willen nemen: als woning, pop-upstore, kunstenaarsatelier, ... In plaats van er blind tegenin te gaan, begrijpt de overheid tegenwoordig de meerwaarde die ze uit bepaalde 'kraakpanden' kan halen. De voordelen zijn zelfs wederzijds: de bezetters hebben een onderkomen, al is het maar tijdelijk, en de eigenaar vermijdt van zijn kant een snelle aftakeling van zijn gebouw en ontkomt aan de gemeentebelasting en/of een gewestelijke boete op leegstand. Tegenwoordig zijn de eigenaars van leegstaande panden dan ook steeds meer te vinden voor het idee om een echt *contract* aan te gaan met deze personen, om de bezetting te regulariseren/omkaderen en om het verblijf van de betrokkenen te verduurzamen. Dit bezettingscontract wordt precair genoemd omdat de bewoners zich ertoe verbinden te vertrekken zodra de eigenaar bijvoorbeeld een herbestemmingsproject voor het pand kan opstarten.

Het succes van de formule valt in elk geval niet te loochenen en overtuigt zowel openbare als private eigenaars. Als we ons beperken tot de experimenten die werden gehouden in het Brussels Gewest<sup>1</sup>, dan wijzen we op de openbare spelers van instellingen zoals Infrabel (de federale beheerder van de Belgische

---

<sup>1</sup> Ook al zien we dat Wallonië, zij het in mindere mate, ook gewonnen blijkt voor het fenomeen. Getuige hiervan is onder meer het pilootproject geleid door het 'Fonds du logement' (met als doel kroostrijke gezinnen onder te brengen in woningen van het fonds die wachten op een opknopbeurt); zie hierover G. LONGRÉE, 'Le contrat d'occupation précaire : une convention trop méconnue', *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, onder leiding van N. Bernard, Brussel, Bruylant, 2014, p. 327 en verder). Vgl. ook P.-É. HÉRIN, 'Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit', *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, onder leiding van N. Bernard, Brussel, Bruylant, 2014, p. 339 en verder.

spoorweginfrastructuur<sup>2</sup>, de sociale huisvestingsmaatschappijen<sup>3</sup>, citydev.brussels (de informele benaming van de GOMB<sup>4</sup>, onder meer belast met de verkoop van goedkope woningen aan gezinnen zonder een gemiddeld inkomen)<sup>5</sup>, Leefmilieu Brussel (de overheidsdienst voor milieu en energie)<sup>6</sup>, het Woningfonds<sup>7</sup>, de gemeenten Elsene<sup>8</sup>, Sint-Jans-Molenbeek<sup>9</sup> en Etterbeek<sup>10</sup>, de Grondregie van de gemeentelijke eigendommen van de Stad Brussel<sup>11</sup>, die van Watermaal-Bosvoorde<sup>12</sup>, de sociale verhuurkantoren<sup>13</sup> (dat van Schaarbeek bijvoorbeeld<sup>14</sup>) en het Waals Gewest<sup>15</sup>.

Wat nog meer is: deze instellingen dulden niet enkel de aanwezigheid van 'krakers' in hun gebouwen, bovendien werden deze bezettingen meestal *uitgelokt*, met soms zelfs een aanbestedingsprocedure als grondslag<sup>16</sup>. En over het algemeen duren deze bezettingen, die eigenlijk slechts 'precair' waren, vele jaren<sup>17</sup>, om de eenvoudige reden dat de voorziene werkzaamheden op zich laten wachten (wat naderhand de bezetting van een pand nog meer rechtvaardigt, dat anders al die tijd toch maar

---

<sup>2</sup> Het gebouw met de naam 'La Poissonnerie' (Vooruitgangsstraat). We kozen er vanwege de bescherming van het privéleven van de bewoners bewust voor om niet meer informatie te verstrekken over het adres van het betrokken gebouw (door bijvoorbeeld het straatnummer weg te laten alsook de naam van de gemeente); met uitzondering van de bezetting op de Koningsstraat 123, omdat de vzw die zich er heeft gevestigd een naam heeft waarin het straatnummer voorkomt (Woningen123Logements).

<sup>3</sup> Zoals de Vorstse Haard, leder zijn huis, BinHome, de Schaarbeekse Haard of de Etterbeekse Haard. Het gaat om het toestaan van het tijdelijk gebruik van bepaalde sociale woningen in afwachting van een renovatie, die anders leeg zouden staan. De details over deze experimenten zijn te lezen in de studie '*Les conventions d'occupation temporaire. Une piste à développer*' opgesteld in 2014 door de Brusselse Federatie van Unie voor Huisvesting (BFUH) en in Chr. DOULKERIDIS, 'Le point de vue du ministre en charge du logement', *Les expulsions de logement*, onder leiding van N. Bernard, Brussel, La Charte, 2011, p. 209 en verder. Zie ook *infra* vraag nr. 125.

<sup>4</sup> Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

<sup>5</sup> Project Studio Citygate (Grondelsstraat).

<sup>6</sup> Bezettingen van de Allee du Kaai (Havenlaan) en de Ketelstraat.

<sup>7</sup> In de Van Bommelstraat.

<sup>8</sup> Bezetting in de Graystraat of de Dewittestraat.

<sup>9</sup> Voor een gebouw gelegen op de Ninoofsesteenweg.

<sup>10</sup> Oudergemlaan.

<sup>11</sup> Zennestraat.

<sup>12</sup> Gratesstraat en Middelburgstraat.

<sup>13</sup> In strikt juridische termen is een sociaal verhuurkantoor geen publiekrechtelijke partij, maar ze wordt voor 100% gesubsidieerd door het Brussels Gewest.

<sup>14</sup> Liedtsstraat.

<sup>15</sup> Bezetting van de Koningsstraat 123. Over deze bezetting zie A. DE FRAIPONT, 'De '123', schoolvoorbeeld van een alternatieve woonvorm', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst'), januari-februari-maart 2013, p. 33 en verder.

<sup>16</sup> Bijvoorbeeld voor het project Studio Citygate of het project Usquare (herbestemming van de kazernes).

<sup>17</sup> Meer dan tien jaar, bijvoorbeeld voor de Koningstraat 123.

onbenut zou blijven). De grote toename van tijdelijke of preciaire bezettingen is zelf allesbehalve kortstondig en verankert zich echt in het Brussels stedelijk landschap<sup>18</sup>.

In het totaal zijn er zowel de gemeentelijke, de gewestelijke als de federale eigenaars, zonder rekening te houden met de privéondernemingen. En als een soort spiegeleffect zien we steeds meer organisaties opduiken die gespecialiseerd zijn in het beheer van leegstaande eigendommen, al dan niet met lucratieve doeleinden<sup>19,20</sup> (waaraan de eigenaars maar al te graag het beheer van hun gebouwen toevertrouwen). Dit getuigt van de omvang en de diversificatie van het fenomeen<sup>21</sup>, losstaand van het feit dat heel wat regelingen voor de preciaire bezetting van een gebouw zeer waarschijnlijk 'onder de radar' worden getroffen<sup>22</sup>. In totaal zijn er in Brussel momenteel meerdere tientallen van dergelijke contracten van kracht. Een twintigtal hiervan (onder meer afgesloten onder de vlag van de BFUH) werden grondig onderzocht. De resultaten van deze analyse worden uiteengezet op de volgende pagina's<sup>23</sup>.

Een laatste punt over dit thema, specifiek met betrekking tot de actoren uit het maatschappelijk middenveld die betrokken zijn bij preciaire bezettingen: in vergelijking met de andere verenigingen, onderscheidt de Brusselse Federatie van Unie voor Huisvesting (BFUH) zich zonder twijfel door het aantal tijdelijk ter beschikking gestelde eigendommen waarbij zij betrokken is en, tegelijkertijd, door haar jarenlange ervaring op dit gebied (al tien jaar)<sup>24</sup>. Het is dan ook geen toeval dat deze organisatie in 2013

---

<sup>18</sup> Vgl. S. MACSAI, 'Geschiedenis van de tijdelijke bezettingen in Brussel', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst'), januari-februari-maart 2013, p. 12 en verder.

<sup>19</sup> Lancelot, Camelot en Interim vastgoedbeheer, bijvoorbeeld. Vgl. over dit onderwerp I. BENSÄID, 'De anti-kraakondernemingen: hoog tijd om hun praktijken te omkaderen!', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst'), januari-februari-maart 2013, p. 39 en verder.

<sup>20</sup> BFUH, Samenlevingsopbouw, Toestand, Leeggoed/Vidange, Communa (dat soms contracten ondertekent onder de naam 'Communa Productions'), ...

<sup>21</sup> Een (pikant) feit wat dit betreft, dat verdient om verder onderzocht te worden, al is het maar om de brede verspreiding van deze manier van werken aan te tonen: in Elsene kregen daklozen de toestemming (via een contract voor preciaire bezetting) om een politiecommissariaat in te nemen!

<sup>22</sup> Hoe kunnen we immers het aantal contracten kennen dat wordt gesloten tussen particulieren, zodat een huurder bijvoorbeeld nog enkele weken in het pand kan blijven na de vervaldatum van zijn huurcontract, zodat een gezin in moeilijkheden enkele weken kan verblijven in een te renoveren woning of tijdelijk zijn intrek neemt in een parochiezaal, ...? Het merendeel van deze regelingen blijft informeel en leidt gelukkig niet tot een geschil, zodat ze weinig sporen nalaten.

<sup>23</sup> Vooral in Deel III (vragen nr. 87 en verder).

<sup>24</sup> Zie V. GÉRARD, 'Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables !', Brussel, *J.E.S.* (speciaal nr. 'Van leegstand tot leeggoed'), 2016, p. 23.

door het Brussels Gewest werd erkend als 'Agentschap Tijdelijk Gebruik', met een openbare subsidie als gevolg. Concreet moet dit agentschap, nieuw in zijn soort, fungeren als interface voor de eigenaars<sup>25</sup> van lege gebouwen en (methodologische, juridische, financiële) steun geven aan verenigingen op het terrein die gebouwen in gebruik nemen en/of aan de bewoners zelf<sup>26</sup>. Als overkoepelend orgaan kan de BFUH rekenen op de medewerking van een tiental aangesloten verenigingen voor de opvolging van de bezettingen en de begeleiding van de bewoners.

Op contractueel vlak kan de BFUH in twee hoedanigheden optreden: ofwel sluit ze met de eigenaar een hoofdcontract af voor er wordt overgegaan tot een deelcontract (of een deelbezetting) met de bewoners<sup>27</sup>, ofwel tekent zij het (enige) contract als 'projectbegeleider' (waarbij het contract de bewoners rechtstreeks verbindt met de eigenaar)<sup>28</sup>. En ook al is de BFUH formeel geen ondertekenaar<sup>29</sup>, ze is verre van afwezig, want voorafgaand neemt ze vaak deel aan de precontractuele onderhandelingen met de eigenaar en later begeleidt ze de bewoners bij het beheer van het pand<sup>30</sup>.

## *B. Ontkrachting van heersende opvattingen*

Rest ons nog, tot besluit van deze eerste empirische kwestie, om twee heersende opvattingen te ontkrachten.

Ten eerste: neen, de bezettingen hebben niet als hoofddoel huisvesting of onderdak. Een toenemend percentage eigenaars wil tegenwoordig in zijn

---

<sup>25</sup> Zowel openbaar als privé.

<sup>26</sup> Soms zijn de bewoners gegroepeerd in een dergelijke vereniging op het terrein (zoals Woningen123Logements), die het contract in hun naam ondertekent, soms paraferen ze het contract zelf (in afwezigheid van dit soort vereniging).

<sup>27</sup> Zoals in de sector van de sociale huisvesting. Zie met name ook het contract gesloten met de Grondregie van Watermaal-Bosvoorde.

<sup>28</sup> Vgl. het contract met Leefmilieu Brussel, naast andere voorbeelden.

<sup>29</sup> Zie de contracten gesloten door de vzw Woningen123Logements met enerzijds Infrabel (gebouw op de Vooruitgangstraat) en anderzijds met het Waalse Gewest (123 Koningsstraat). Vgl. ook het contract gesloten tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

<sup>30</sup> 'De begeleiding kan zich vertalen in [...] de organisatie van het dagelijks leven, het beheer van de lokalen, of rechtstreekse hulp aan de bewoners (zoals budgetbeheer, het samenstellen van een huurwaarborg voor de latere huur van een woonst...)' (J. FANOVARD, 'Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles. Une solution à la crise du logement ?', *Au quotidien* (tijdschrift van het Centre permanent pour la citoyenneté et la participation), nr. 21, december 2017, p. 4).



eigendommen activiteiten vestigen van *commerciële* of *culturele*<sup>31</sup> aard in plaats van een woonfunctie<sup>32</sup> (indien het niet gaat om gemengde projecten<sup>33</sup>). Bovendien zijn sommige gebouwen die precair bezet worden van oorsprong niet bestemd om in te wonen<sup>34</sup> en soms zelfs ongeschikt voor een woonfunctie (hangars, verlaten industrieterreinen, ...), wat een bezetting als huisvesting *de facto* lastig maakt.

Ten tweede: neen, de openbare spelers zijn niet de enigen die geïnteresseerd zijn in de precaire bezetting. Steeds meer private eigenaars storten zich met toenemend succes in dit avonduur. De bezettingen van sociale woningen in afwachting van renovatie zoals in de Koningstraat 123 of in de Vooruitgangstraat (twee voorbeelden van een openbare instelling die haar eigendom openstelt voor bewoners) zijn misschien pioniers, maar ondertussen zijn ze een van de vele in het brede spectrum van de precaire bezetting. In 2018 is de waaier van ervaringen en projecten in Brussel (en elders) heel ruim.

## 2. Over deze gids

### A. *Afwezigheid van ad hoc wetgeving*

Het opstellen van een juridische en praktische gids ter bevordering van het organiseren van precaire bezettingen is absoluut noodzakelijk. De vraag naar verduidelijking is groot bij de betrokken partijen (en in verhouding tot het aantal ervaringen dat toeneemt op het terrein). De oefening om de bestaande wetgeving over dit onderwerp te verzamelen en er een synthese van te maken, is echter een hele uitdaging, in die zin dat er *geen* wet bestaat die specifiek hierover handelt. Binnen dit domein kunnen we dus niet anders dan algemene regels nemen en die min of meer aanpassen aan de precaire bezetting.

---

<sup>31</sup> Als we bijvoorbeeld denken aan de bezettingen op de Allee du Kaai en Studio Citygate.

<sup>32</sup> Vgl. onder andere de aanbesteding gelanceerd in 2017 door de vzw Up4North in verband met de Noordwijk.

<sup>33</sup> Zoals in de gebouwen toevertrouwd aan de vzw Communa, naast andere voorbeelden. Het project Studio Citygate wordt door Entrakt trouwens voorgesteld als een creatieve hotspot met 30% culturele, 24% sociale, 24% economische activiteiten en 22% collectieve voorzieningen ([www.entrakt.be](http://www.entrakt.be)). Het project lijkt geen huisvesting te voorzien.

<sup>34</sup> Kantoren bijvoorbeeld.

## *B. Flexibele toepassingen identificeren*

We waarschuwen ook wat de onderliggende filosofie van deze gids betreft. De opdracht van de wetgever bestaat meestal uit voorschrijven, omkaderen en beperken. Dat is hier niet anders. Als de precaire bezetting wil verlopen volgen de regels, dan moet ze voldoen aan een hele reeks normen in verband met ruimtelijke ordening, stedenbouw, veiligheid, gezondheid, verzekeringen, verbintennisrecht, ... Daar bovenop moet er ook nog eens rekening worden gehouden met wetgeving met betrekking tot domiciliekeuze en sociale uitkeringen (om bijvoorbeeld te vermijden dat het tarief voor samenwonenden gaat gelden voor de uitkeringsgerechtigde).

Deze gids wil zich in de eerste plaats richten op het inventariseren en beschrijven van elke reglementering die een schakel is in dit hindernissenparcours. De bedoeling is echter in geen geval het ontmoedigen of ontraden van welwillendheid; wat ons betreft moet het recht zo veel mogelijk vernieuwende projecten van burgers trachten te steunen zodat ze kunnen slagen, en die niet uit principe bestraffen omdat ze niet perfect passen in een of ander juridisch vakje. Daarom hebben we ons, binnen het bestaande juridische arsenaal, systematisch gericht op 'flexibele toepassingen', afwijkingsmogelijkheden en andere vrije interpretaties; zonder voorbij te gaan aan een voorafgaande uiteenzetting over de restrictieve regels of een immorele (en contraproductieve) oproep te doen om de bestaande wetten te omzeilen.

## *C. Een Brussels fenomeen (tot op zekere hoogte)*

Zoals u zult ontdekken, werd voor deze gids vooral de Brusselse wetgeving bestudeerd. Er schuilt een drievoudige reden achter deze voorkeur. Ten eerste heeft het fenomeen van de precaire bezetting objectief gezien de grootste omvang in Brussel. Daarnaast kent de rechtsfiguur van het contract voor precaire bezetting de meest verregaande wettelijke goedkeuring in onze hoofdstad (tot en met de opname ervan in de Huisvestingscode), wat getuigt van een zekere bewustwording over het belang van dit fenomeen bij de autoriteiten. En dan rest nog de meer banale reden dat deze tekst het resultaat is van een onderzoek in opdracht van Perspective.Brussels,

het 'Gewestelijk expertisecentrum en initiatiefnemer van de ontwikkelingsstrategie voor het grondgebied van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest'.

Dit gezegd zijnde moeten we de Brusselse invalshoek relativiseren. Met andere woorden: deze gids is in geen enkel opzicht voorbehouden voor de bewoners van de hoofdstad. Enerzijds omdat heel wat beschouwingen verankerd zijn in *federale* wetgeving (huisvesting, sociale uitkeringen, fiscaliteit, tot en met de preciaire bezetting zelf), die dus ook van toepassing is in de andere gewesten. Anderzijds omdat de eerder Brusselse regelgeving (stedenbouw en normen bijvoorbeeld) uiteraard equivalenten kent in Wallonië en Vlaanderen, waardoor we ervan kunnen uitgaan dat deze gids, middels enkele aanpassingen in gebruik, prima dienst kan doen in andere gewestelijke contexten.

#### *D. Een (hopelijk) toegankelijke presentatie*

De gids wil vooral praktisch zijn, omdat hij moet worden gelezen en begrepen door de spelers (verenigingen of instellingen) die een project van preciaire bezetting willen ontwikkelen. Daarom is hij opgesteld rond een reeks *vragen*, die integere personen zich stellen wanneer ze nadenken over het op poten zetten van een preciaire bezetting. We hebben telkens geprobeerd het antwoord zo beknopt mogelijk weer te geven, zodat de gebruiker de informatie juist kan toepassen. Ook al is deze gids niet opgesteld volgens de formele canon van de klassieke rechtsdoctrine, vanuit inhoudelijk standpunt voldoet hij ruimschoots aan de traditionele vereisten op het vlak van grondigheid en wetenschappelijkheid.

#### *E. Een onderzoek op basis van de vragen van de spelers op het terrein*

Praktisch zijn, dat was vanaf het begin het streefdoel voor deze gids, met andere woorden vanaf de selectie van de vragen die we wilden toelichten. Daartoe werd op 28 september 2017 een vergadering belegd op initiatief van Perspective.Brussels met een aantal Brusselse actoren (privé en openbaar) die betrokken zijn bij de preciaire bezetting. Er rezen heel wat vragen bij die gelegenheid en de verschillende

deelnemers gaven ook een uiteenzetting van de juridische moeilijkheden die ze dagelijks ondervonden. Ze werden stuk voor stuk zorgvuldig genoteerd en vervolgens behandeld. Deze gids kan uiteindelijk worden beschouwd als de trouwe, juridische vertaling (in de vorm van antwoorden) van de toen gestelde vragen.

De zeer uiteenlopende vragen van de actoren kunnen worden opgedeeld in zes algemene thema's (die dan ook de ruggengraat van de gids vormen): ruimtelijke ordening en stedenbouw (deel I), normen en verzekeringen (deel II), civiele en contractuele aspecten (deel III), domiciliëring (deel IV), sociale uitkeringen (deel V) en financiële aspecten (deel VI). We bespreken ze in deze volgorde. Veel leesplezier!

DEEL I  
RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW  
(BODEMBESTEMMING EN VERGUNNING)

1. Ruimtelijke ordening en de tijdelijke aard

**Vraag 1. Betekent het precaire of tijdelijke karakter dat de bezetting vrijgesteld is van de regels voor ruimtelijke ordening en stedenbouw?**

Neen.

- Het klopt dat in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO) uitdrukkelijk bepaald is: 'De ontwikkeling van het Gewest, samen met de ordening van zijn grondgebied, wordt nagestreefd om, *op een duurzame manier*, tegemoet te komen aan de sociale, economische, patrimoniale en milieu- en mobiliteitsbehoeften van de gemeenschap [...]'<sup>35</sup>.
- De vraag is beslist zinvol omdat de stedenbouwkundige wetgeving het begrip 'feitelijk gebruik'<sup>36</sup> (voor de wijziging waarvan een stedenbouwkundige vergunning vereist is<sup>37</sup>) bijvoorbeeld verschillend gebruikt; dit puur feitelijke concept veronderstelt van nature een zekere permanentie.
- Uit deze twee bepalingen kan echter niet afgeleid worden dat de stedenbouw niet van toepassing is op de tijdelijke situatie; uit de verschillende reglementen (of in de voorbereidende werkzaamheden) kan immers niet geconcludeerd worden dat voor niet-duurzame situaties een uitzondering geldt.
- Integendeel, deze komen uitdrukkelijk aan de orde in:
  - de regelgeving voor vergunningen 'van beperkte duur'<sup>38</sup>;

---

<sup>35</sup> Art. 2, lid 1, cursivering van ons.

<sup>36</sup> Art. 98, §1, lid 1, 5°, a) BWRO.

<sup>37</sup> Zie vraag 12 hieronder.

<sup>38</sup> Art. 102 BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, B.S. 24 maart 2004.

- de regelgeving met betrekking tot werken van zogenaamd geringe omvang<sup>39</sup> waarin met name 'tijdelijke installaties'<sup>40</sup> zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

## 2. Bodembestemming

### A. De regels

**Vraag 2. Kan een precaire bezetting vanuit het oogpunt van de bodembestemming overal in Brussel plaatsvinden (bijvoorbeeld om de reden dat deze tijdelijk zou zijn)?**

Neen.

- Het Gewestelijk Bestemmingsplan <sup>41</sup> (hierna: GBP), dat een volledige, dwingende<sup>42</sup> reglementaire waarde heeft, verdeelt het Brusselse grondgebied in verschillende 'functionele' gebieden<sup>43</sup> (wonen, kantoren, industrie...) waarin voornamelijk de activiteiten zijn toegestaan die onder het voorgeschreven gebruik vallen.
- Het GBP bevat nergens een uitzondering ten gunste van tijdelijke activiteiten<sup>44</sup>.
- Een gemeente kan ook een *bijzonder* bestemmingsplan (BBP) aannemen, een plaatselijke aanpassing van het GBP<sup>45</sup>. Ook het BBP is van dwingende aard, maar is hiërarchisch ondergeschikt aan het GBP; het kan daar echter onder

---

<sup>39</sup> Art. 98, §2 BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, B.S. 2 december 2008.

<sup>40</sup> Hoofdstuk II van titel II van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>41</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, B.S. 14 juni 2001, *err.* 27 september 2002, 14 april 2010, 16 april 2010 en 23 april 2010. Zie met name het zogenaamde demografische GBP (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld, B.S. 29 november 2013).

<sup>42</sup> In feite worden de stedenbouwkundige vergunningen alleen verstrekt als de geplande activiteit voldoet aan deze planologische bestemmingen.

<sup>43</sup> Ontwerpbesluit tot wijziging van het organieke besluit van 29 augustus 1991 voor planning en stedenbouw, gewone zitting 2001-2002, A-284/1, zitting van 4 juli 2002, p. 13.

<sup>44</sup> Zie echter het concept van 'voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter' (binnen 'gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht'): voorschrift 13, lid 5 GBP.

<sup>45</sup> Zie de artikelen 40 en verder van het GBP.

bepaalde omstandigheden van afwijken (zonder afbreuk te doen aan de 'essentiële gegevens' van het genoemde gewestelijke plan)<sup>46</sup> teneinde rekening te houden met actuelere omstandigheden.

### **Vraag 3. In welk(e) concrete gebied(en) is preciaire bezetting mogelijk?**

Dit hangt volledig af van de aard van de activiteiten die ontwikkeld worden tijdens de bezetting, hetgeen vraagt om een beoordeling per geval.

- Wanneer de bezetting bestemd is als onderdak voor bewoners<sup>47</sup> is het daarvoor aangewezen gebied een 'woongebied'<sup>48</sup>.
- Wanneer het bijvoorbeeld juist gaat om een atelier voor kunstenaars<sup>49</sup> is het gebied bij voorkeur een 'gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten'<sup>50</sup>; dit begrip dekt elk 'bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang, meer bepaald de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin de parlementaire vergaderingen en hun diensten gehuisvest zijn, de scholen, de *culturele*, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsmede de voorzieningen voor erkende erediensten en lekenmoraal'<sup>51</sup>.
- Voor wie van plan is een tijdelijke handelszaak (pop-up store)<sup>52</sup> op te zetten of een table d'hôte is het 'lint voor handelskernen'<sup>53</sup> het aangewezen gebied.

Hier is een cruciale nuancering op zijn plaats: de gebieden zijn in ruime mate doorlatend. Zo kunnen bijvoorbeeld woningen, handelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten - uit naam van de noodzakelijke mix van de functies in de stad - *op een andere plek* gevestigd worden dan in het hiervoor genoemde voorkeursgebied. We komen hierop terug<sup>54</sup>.

---

<sup>46</sup> Art. 42 BWRO, met name 1° van het eerste lid.

<sup>47</sup> Zie onder andere de bezettingen in de Koningsstraat of de Vooruitgangstraat.

<sup>48</sup> B-voorschriften van het GBP.

<sup>49</sup> Met name Allee du Kaai.

<sup>50</sup> Voorschriften 8 van het GBP.

<sup>51</sup> Zie de beschrijving van 'voorziening van collectief belang of van openbare diensten' in de 'Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen' (Punt L GBP), cursivering van ons.

<sup>52</sup> Zie over dit concept vraag 114 hieronder.

<sup>53</sup> Voorschriften 22 van het GBP. De brede definitie van handelszaak die het GBP geeft ('Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht [...]') omvat zeker de pop-up store en de table d'hôte; zie de omschrijving van 'handelszaak' in de 'Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen' (punt L) in het GBP.

<sup>54</sup> Vraag 6 en verder.

**Vraag 4. Volstaat het in acht nemen van de bestemming van het gebied automatisch om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen?**

Neen.

- De vergunningverlenende instantie (college van burgemeester en schepenen of, in bepaalde gevallen<sup>55</sup>, de gemachtigde ambtenaar<sup>56</sup>) is altijd vrij deze te weigeren op grond van het algemeen principe van 'goede plaatselijke aanleg'<sup>57</sup>, een generiek begrip dat enige mate van subjectiviteit toelaat. Het plan voldoet misschien wel aan de stedenbouwkundige wetgeving, maar niet aan het idee dat de overheidsinstanties hebben over een goede plaatselijke aanleg van de site in kwestie. Met andere woorden, gelet op de kenmerken van de wijk (dichtheid, aantal inwoners, enz.) betwijfelen de overheden of het plan harmonieus in te passen is in de al dan niet bebouwde directe omgeving.
- Deze discretionaire beoordelingsbevoegdheid moet echter marginaal blijven; overigens neemt deze af naarmate het plan verder gespecificeerd is. Tot slot moet iedere weigering die gebaseerd is op deze reden uitgebreid gemotiveerd worden.

*B. De 'flexibele toepassingen'*

**Vraag 5. Is een preciaire bezetting (bijvoorbeeld voor huisvesting) daadwerkelijk mogelijk in een woongebied als het niet gaat om een woning in de traditionele betekenis?**

Ja.

- Woongebied is breed gedefinieerd. De woongebieden zijn derhalve 'bestemd voor woningen'<sup>58</sup>, terwijl deze woning in het algemeen bedoeld is als een 'Geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werd ontworpen, voor zover er geen andere bestemming

---

<sup>55</sup> Art. 175 BWRO.

<sup>56</sup> Dat wil zeggen de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

<sup>57</sup> Vgl. onder andere de artikelen 123, 153, §2, eerste lid, 161, §2, lid 2, 164, lid 7, 174, eerste lid, 188, eerste lid, 194, §1, lid 2, 2°, 197/11, lid 1 en 197/17, lid 1, BWRO.

<sup>58</sup> Voorschriften 1.1 en 2.1 GBP.



wettelijk werd bevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen'<sup>59</sup>.

- Naar deze (extensieve) maatstaf lijkt het geen twijfel dat elke activiteit die te maken heeft met wonen - zelfs tijdelijk, zelf als deze ingekaderd is door een *sui generis*-contract (meer een overeenkomst voor precare bezetting dan een huurcontract) - wel degelijk valt onder de generieke categorie wonen. Daarbij wordt met name gedacht aan de opvang van daklozen, migranten, enz.

### **Vraag 6. Komen in de gebieden *alleen* de activiteiten waarvoor ze bestemd zijn?**

Neen. De gebieden zijn homogeen noch waterdicht. Men zou zelfs kunnen zeggen dat ze doorlatend zijn omdat er (in een bepaalde verhouding) *andere* activiteiten kunnen komen die afwijken van hun benaming.

- Hierbij denken we meteen aan de administratiegebieden, waar het een goede (en zeer prijzenswaardige) gewoonte is om te willen 'mixen', met name door daaraan (weer) een huisvestingsfunctie toe te voegen. Daarom zijn deze gebieden in algemene zin 'bestemd voor kantoren en *woningen*'; ook kunnen zij 'bestemd zijn voor hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten'<sup>60</sup>.
- In werkelijkheid zijn alle gebieden hierbij betrokken; zelfs de woongebieden 'met een hoofdzakelijke residentiële functie' - om als voorbeeld een gebied te nemen dat bijzonder beschermd is - 'kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m<sup>2</sup>'<sup>61</sup>. En buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen 'bestemd worden voor handelszaken' (van minder dan 150 m<sup>2</sup>)<sup>62</sup>.

Het is perfect mogelijk om een activiteit *op een andere plek* te installeren dan in het daarvoor aangewezen gebied. Door de kwestie van de doorlaatbaarheid van de gebieden vanuit dit andere perspectief te benaderen willen wij nu overgaan tot de

---

<sup>59</sup> Zie de beschrijving van 'Woning' in de 'Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen' (Punt L van het GBP).

<sup>60</sup> Voorschrift 7.1 GBP, cursivering van ons.

<sup>61</sup> Voorschrift 1.2 GBP.

<sup>62</sup> Voorschrift 1.3 GBP.

opsomming van de gebieden waarin het toegestaan is een bepaalde activiteit te vestigen.

**Vraag 7. Kan een bezetting voor *huisvestingsdoeleinden* plaatsvinden buiten een woongebied? En zo ja, waar?**

Ja. Woningen zijn vrijwel overal mogelijk (mits, indien van toepassing, voldaan is aan bepaalde voorwaarden): uiteraard in woongebieden<sup>63</sup>, maar ook in gemengde gebieden<sup>64</sup>, in gebieden voor stedelijke industrie<sup>65</sup>, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer<sup>66</sup>, administratiegebieden<sup>67</sup>, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten<sup>68</sup>, ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving<sup>69</sup> in landbouwgebieden<sup>70</sup> of zelfs in gebieden van gewestelijk belang (al dan niet<sup>71</sup> met uitgestelde inrichting<sup>72</sup>).

**Vraag 8. Is een bezetting voor *culturele of artistieke* doeleinden mogelijk buiten een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten? En zo ja, waar?**

Ja. Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten<sup>73</sup> kunnen gevestigd worden in een zeer groot aantal gebieden (mits ook hier aan eventuele bepaalde voorwaarden voldaan is): niet alleen in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten<sup>74</sup>, maar ook in woongebieden<sup>75</sup>, gemengde gebieden<sup>76</sup>, gebieden voor stedelijke industrie<sup>77</sup>, in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer<sup>78</sup>,

---

<sup>63</sup> Voorschriften 1.1 en 2.1 GBP.

<sup>64</sup> Voorschriften 3.1 en 4.1 GBP.

<sup>65</sup> Voorschrift 5.5 GBP. Daarin wordt echter melding gemaakt van 'bijkomende huisvesting die behoort bij de hoofdfuncties van het gebied, meer bepaald voor de huisvesting van het veiligheidspersoneel'.

<sup>66</sup> Voorschrift 6.3 GBP. Ook hier moet de huisvesting in kwestie 'bijkomend zijn bij de hoofdfuncties van het gebied', hetgeen opnieuw verwijst naar de huisvesting van onder andere het veiligheidspersoneel.

<sup>67</sup> Voorschrift 7.1 GBP.

<sup>68</sup> Voorschrift 8.2 GBP.

<sup>69</sup> Voorschrift 9bis.2 GBP.

<sup>70</sup> Voorschrift 17 GBP. Het moet echter gaan om huisvesting van uitbaters van landbouwbedrijven.

<sup>71</sup> Voorschrift K GBP.

<sup>72</sup> Voorschrift J GBP.

<sup>73</sup> Zie voor de inhoud van dit begrip vraag 3 hierboven.

<sup>74</sup> Voorschrift 8.1 GBP.

<sup>75</sup> Voorschriften 1.2 en 2.2 GBP.

<sup>76</sup> Voorschriften 3.2 en 4.1 GBP.

<sup>77</sup> Voorschrift 5.3 GBP.

<sup>78</sup> Voorschrift 6.2 GBP.

in administratiegebieden<sup>79</sup>, in ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving<sup>80</sup> of zelfs in gebieden van gewestelijk belang (<sup>81</sup>al dan niet<sup>82</sup> met uitgestelde inrichting).

**Vraag 9. Is het mogelijk een *handelszaak* (tijdelijke handelszaak - bijvoorbeeld een pop-up store of table d'hôte) te vestigen buiten een lint voor handelskernen? En zo ja, waar?**

Ja. Zo zijn er handelszaken te vinden (nog steeds met inachtneming van voorschriften) uiteraard in een lint voor handelskernen<sup>83</sup>, maar ook in woongebieden<sup>84</sup>, in gemengde gebieden<sup>85</sup>, in gebieden voor stedelijke industrie<sup>86</sup>, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer<sup>87</sup>, administratiegebieden<sup>88</sup>, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten<sup>89</sup>, ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving<sup>90</sup>, in parkgebieden<sup>91</sup>, in gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht<sup>92</sup> of zelfs in gebieden van gewestelijk belang (<sup>93</sup>al dan niet<sup>94</sup> met uitgestelde inrichting).

**Vraag 10. Zijn er nog meer 'flexibele toepassingen' in de bodembestemmingen mogelijk?**

Ja, maar slechts weinig.

- In de sterk gemengde gebieden kan in de huizenblokken 'die de volgende kenmerken vertonen: de aanwezigheid van vervallen en verlaten gebouwen of

---

<sup>79</sup> Voorschrift 7.1 GBP.

<sup>80</sup> Voorschrift 9bis.2 GBP.

<sup>81</sup> Voorschrift K GBP.

<sup>82</sup> Voorschrift J GBP.

<sup>83</sup> Voorschrift 22 GBP.

<sup>84</sup> Voorschriften 1.3 en 2.3 GBP.

<sup>85</sup> Voorschriften 3.3 en 4.2 GBP.

<sup>86</sup> Hiermee bedoelt men echter de 'grote speciaalzaken' (voorschrift 5.1 GBP), de 'groothandel' (voorschrift 5.2 GBP) en de 'handelszaken die de gebruikelijk aanvulling op de activiteiten bedoeld in de punten 5.1 en 5.2 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...] (voorschrift 5.3 GBP).

<sup>87</sup> Dit betreft echter alleen de 'groothandelszaken' (voorschrift 6.1 GBP) en de 'handelszaken die de gebruikelijk aanvulling op de activiteiten bedoeld in punt 6.1 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...] (voorschrift 6.2 GBP).

<sup>88</sup> Voorschrift 7.3 GBP.

<sup>89</sup> Voorschrift 8.3 GBP. Hiermee bedoelt men alleen 'handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2'.

<sup>90</sup> Voorschriften 9bis.2 en 9bis.3 GBP.

<sup>91</sup> Voorschrift 12 GBP. Dit noemt de 'doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen.'

<sup>92</sup> Voorschrift 13 GBP (dat eveneens diezelfde 'doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen' toestaat).

<sup>93</sup> Voorschrift K GBP.

<sup>94</sup> Voorschrift J GBP.

van één of meer braakliggende terreinen' worden afgeweken van de planologische voorschriften ten behoeve van elk project dat 'de herstructurering mogelijk maakt van de stedelijke omgeving' (en dat daadwerkelijk een bepaalde oppervlakte aan kantoren en/of handelszaken omvat)<sup>95</sup>.

- De gemachtigde ambtenaar<sup>96</sup> 'kan, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen van de voorschriften van een *bijzonder* bestemmingsplan toestaan,' eventueel, voor zover deze afwijkingen onder andere 'geen afbreuk doen aan de wezenlijke gegevens van het plan'<sup>97</sup>. De wetgeving is aangevuld met dergelijke 'wezenlijke gegevens' om uitdrukkelijk voorschriften op te nemen over de bestemmingen (ongeacht of deze voortvloeien uit het BBP of het GBP)<sup>98</sup>.

### 3. De stedenbouwkundige vergunning

*A. De regels (handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is)*

#### **Vraag 11. Wanneer moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd?**

De voorgenomen handelingen en werken zijn vermeld in artikel 98 §1 BWRO. De bron van een aantal daarvan is gelegen in de inrichting van een preciaire bezetting; daarbij denkt men hoofdzakelijk aan de wijziging van het gebruik of de bestemming van een goed (zelfs zonder werken)<sup>99</sup>, aan verbouwing van een bestaand bouwwerk<sup>100</sup> of zelfs wijziging van het aantal woningen<sup>101</sup>. We gaan hier nader in op deze handelingen (voordat we<sup>102</sup> willen ingaan op het achterhalen van de 'flexibele toepassingen' die de voorschriften mogelijk verzachten).

---

<sup>95</sup> Voorschrift 4.4 GBP.

<sup>96</sup> Zie voor de omvang van zijn bevoegdheden art. 175 BWRO.

<sup>97</sup> Art. 155, §2 lid 1 BWRO cursivering van ons.

<sup>98</sup> Art. 65, b) van de ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, B.S. 27 mei 2009.

<sup>99</sup> Art. 98, §1, lid 1, 5° BWRO.

<sup>100</sup> Art. 98, §1, lid 1, 2° BWRO.

<sup>101</sup> Art. 98, §1, lid 1, 12° BWRO.

<sup>102</sup> Vraag 20 en verder

## §1. Wijziging van 'het gebruik' van het goed

### **Vraag 12. Wat omvat, in stedenbouwkundig opzicht, 'het gebruik' van een goed (voor de wijziging waarvan een stedenbouwkundige vergunning verplicht is)?**

- Het BWRO legt zelf uit: 'Men bedoelt met 'gebruik' het feitelijk gebruik van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed'<sup>103</sup>. Wanneer het feitelijke gebruik en het *beoogde* gebruik van een goed verschillen (en dus niet van dezelfde aard zijn), is er sprake van wijziging van het gebruik<sup>104</sup>.
- Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een bakkerij verbouwd wordt tot een beenhouwerij. Omdat het in beide gevallen (bakkerij en beenhouwerij) gaat om handelszaken (wat de gebiedsindeling van het GBP betreft), is hier geen sprake van een wijziging van de 'functionele' bestemming van het goed<sup>105</sup>, maar alleen van wijziging van het gebruik.

## §2. Wijziging van de 'bestemming' van het goed

### **Vraag 13. Wat omvat, in stedenbouwkundig opzicht, de 'bestemming' van een goed (voor de wijziging waarvan een stedenbouwkundige vergunning verplicht is)?**

- Met 'bestemming' bedoelt men volgens het BWRO 'de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen'<sup>106</sup>. Wanneer men bijvoorbeeld een kantoor verbouwt tot een tijdelijke verblijfplaats, betreft dit een wijziging van de

---

<sup>103</sup> Art. 98, §1, lid 1, 5°, a).

<sup>104</sup> J. VAN YPERSELE en B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, Brussel, Larcier, 2006, p. 430, punt 384.

<sup>105</sup> Het is echter op zijn plaats om na te gaan of een BBP (of een verkavelingsvergunning) de voorschriften van het GBP op dit gebied niet nader invult en aanvult.

<sup>106</sup> Art. 98, §1, lid 1, 5°, b).

bestemming, want de administratieve functie van het goed blijft niet behouden<sup>107</sup>.

- Om na te gaan of de beoogde bestemming van het goed overeenstemt met de aanvankelijke bestemming moet men op de eerste plaats kijken naar de stedenbouwkundige vergunning waarin deze meestal beschreven is; wanneer deze niet is aangegeven in de vergunning (of als die vergunning ontbreekt), kijkt men naar de geldende bestemmingsplannen (GBP en, indien van toepassing, BBP). Een wijziging *van het gebruik* vergt echter dit keer geen reglementaire verwijzing; dit wordt uitsluitend beoordeeld op basis van de feiten, door een vergelijking van de bestaande en de beoogde situatie.

#### **Vraag 14. Bestaan er bijzondere basisvoorwaarden voor de wijziging van het gebruik of de bestemming van bepaalde categorieën goederen?**

- Ja, als het gaat om een *woning*.
- In dat geval moet de wijziging van het gebruik of de bestemming vallen onder een van de in het GBP genoemde gevallen<sup>108</sup>. Een aantal daarvan is van toepassing op de preciaire bezetting:
  - minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden behouden, of in het gebied (of - in gemengde gebieden, van ondernemingen in stedelijke omgeving en administratiegebied - minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden behouden)<sup>109</sup>;
  - de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten<sup>110</sup>;
  - de herbestemming toelaten van een gebouw dat is ingeschreven op de bewaarlijst of beschermd is<sup>111</sup>;
  - de oprichting of de uitbreiding van een handelszaak binnen een lint voor handelskernen op de gelijkvloerse verdieping of op de eerste verdieping toelaten<sup>112</sup>;
  - ...

---

<sup>107</sup> Voorbeeld ontleend aan het ontwerpbesluit tot wijziging van het organieke besluit van 29 augustus 1991 voor planning en stedenbouw, gewone zitting 2001-2002, A-284/1, zitting van 4 juli 2002, p. 13.

<sup>108</sup> Algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 12.

<sup>109</sup> 1° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 12.

<sup>110</sup> 4° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 12.

<sup>111</sup> 6° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 12.

<sup>112</sup> 7° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 12.

**Vraag 15. Verandert het tijdelijke karakter van de bezetting iets aan de verplichting om een vergunning aan te vragen in geval van wijziging van het gebruik of de bestemming van een goed<sup>113</sup>?**

- Neen. Zoals we hierboven<sup>114</sup> gezien hebben en ondanks dat het begrip 'beoogd'<sup>115</sup> gebruik of bestemming een bepaalde duurzaamheid veronderstelt (behalve om elke vergelijking onmogelijk te maken) sluit de stedenbouwkundige wetgeving tijdelijke situaties niet uit van haar voorschriften. Het ontbreken van verankering of langdurigheid ontheft de nieuwe activiteit dus zeker niet van de regels van het BWRO.
- Het feit dat de beoogde duur van de bezetting kort is (bijvoorbeeld een paar maanden) maakt dus niet uit, want het stedenbouwbeleid kent geen tijdelijke drempel waarboven men zou kunnen overwegen dat het niet de moeite waard is om een vergunning aan te vragen (bijvoorbeeld voor wijziging van het gebruik of de bestemming van het bezette goed). Dit geldt zelfs wanneer aan het einde van de bezetting de ruimten hoe dan ook worden teruggebracht in hun oorspronkelijke gebruik of bestemming... en zelfs wanneer de procedure voor afgifte van de stedenbouwkundige vergunning langer duurt dan de beoogde duur van de bezetting.

§3. Verbouwingen van een bestaand bouwwerk

**Vraag 16. Vormen wijzigingen in het gebruik of de bestemming van het goed de enige handelingen en werken (in verband met de preciaire bezetting) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is?**

Neen, uiteraard niet.

- Een dergelijke vergunning is ook vereist wanneer men bijvoorbeeld van plan is 'een bestaand bouwwerk te verbouwen'; onder verbouwen verstaat men 'de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door

---

<sup>113</sup> We wijzen er in dit verband op dat de overeenkomst van preciaire bezetting voor het (kantoor)gebouw aan de Koningsstraat 123 gesloten is met het aanvaarde en expliciete doel om vorm te geven aan een 'project voor een solidaire woonfunctie'.

<sup>114</sup> Vraag 1.

<sup>115</sup> Een gewoonlijk gehanteerd bijvoeglijk naamwoord om de geplande activiteit aan te duiden.

onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het uitzicht van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen'<sup>116</sup>.

- Dit geldt 'zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen'<sup>117</sup>.

#### §4. Wijziging van het aantal woningen

### **Vraag 17. Leidt het simpele feit dat de installatie van de preciaire bezetting geen werkzaamheden meebrengt of een 'verbouwing' tot vrijstelling van de vergunningsplicht?**

Neen.

- Een vergunning is verplicht wanneer men van plan is 'het aantal woningen in een bestaand gebouw te wijzigen'<sup>118</sup>, ook al gebeurt dit zonder ook maar een enkele hamerslag<sup>119</sup>.
- Deze bepaling is bijna tien jaar geleden voortgekomen uit een wetswijziging<sup>120</sup>; 'zonder een nieuwe verplichting te scheppen', is de tekst opgenomen 'met als enig doel om een eind te maken aan iedere discussie hierover', want het was nodig om 'de tekst te verduidelijken'<sup>121</sup>.
- Over het algemeen zorgt de door de wetgever gehanteerde terminologie ('wijziging van het aantal woningen') ervoor dat een vergunning niet alleen vereist is in het gebruikelijkste geval van vergroting van het aantal woningen,

---

<sup>116</sup> Art. 98, §1, lid 1, 2° BWRO.

<sup>117</sup> Art. 98, §1, lid 1, 2° BWRO.

<sup>118</sup> Art. 98, §1, lid 1, 12° BWRO.

<sup>119</sup> 'Daarbij valt te denken aan een klein gebouw met twee of drie appartementen dat volledig bezet is door één gezin, waarbij de keukens op de verdiepingen gebruikt worden als was- of bergruimte. Hetzelfde geldt wanneer de kinderen langzamerhand de deur uitgaan en de appartementen die eerst bezet werden door de hele familie stap voor stap te huur worden gezet. Volgens de omschrijving van de tekst zou een stedenbouwkundige vergunning benodigd zijn in beide gevallen, ondanks het ontbreken van verbouwingswerkzaamheden' (J. van YPERSELE, 'Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation: quelques récentes modifications en régions wallonne et bruxelloise', <http://fr.wery-legal.be>).

<sup>120</sup> Ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, B.S. 27 mei 2009, art. 30. Zie met name J. van YPERSELE, 'Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en régions wallonne et bruxelloise', *Jurimpratique*, n°2/2009 ('Les réformes du CoBAT et du CWATUP'), p. 172 en verder.

<sup>121</sup> Ontwerpordonnantie tot wijziging van ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, commentaar op de artikelen daarvan, Parl. doc. BHG 2008-2009, nr. A-527/1, p. 24.



maar ook in het omgekeerde geval van verlaging van dit aantal; daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een bescheiden bezetting (met weinig bewoners) in een oud en groot huurpand. Was dit inderdaad de bedoeling van de wetgever<sup>122</sup>?

## §5. Transversale vragen

### **Vraag 18. Verandert het fysiek beperkte karakter zonder winstoogmerk van de bezetting iets aan de vergunningplicht?**

Neen.

- De stedenbouwkundige wetgeving of de voorbereidende werkzaamheden leggen geen enkel verband tussen de vergunningplicht en het al dan niet bestaan van een winstoogmerk voor de nieuwe activiteit. Deze omstandigheid heeft dus geen invloed op het verkrijgen van een vergunning. Artikel 98, §1 BWRO geeft een opsomming van de handelingen en werkzaamheden waarvoor een vooraf verstrekte vergunning nodig is, zonder rekening te houden met de financiële overwegingen ten aanzien van de activiteit die daar gaat plaatsvinden.
- Het feit dat de voor de beoogde activiteit bestemde oppervlakte beperkt is, leidt er evenmin toe dat de hiervoor genoemde bepaling niet van toepassing is.

### **Vraag 19. Wijzigt er door de ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening<sup>123</sup>, waarover het Brusselse parlement op 13 oktober 2017 gestemd heeft, iets aan de situatie (bijvoorbeeld door versoepeling**

---

<sup>122</sup> Ter vergelijking: in Wallonië is alleen een vergunning vereist bij het 'creëren van een nieuwe woning' in een bestaand bouwwerk en niet de opheffing daarvan (art. D.IV.4, lid 1, 6°, van de *Code de développement territorial* — CoDT); met andere woorden, er is alleen een vergunning vereist wanneer door deze wijziging het aantal woningen toeneemt en niet als het afneemt. Zie over dit onderwerp R. DEMEUSE, 'Division de maisons unifamiliales en petits logements et kots d'étudiants : quelle politique pour la Ville de Liège?', *Rev. dr. Ulg*, 2017, p. 380 en verder.

<sup>123</sup> Ordonnantie nog niet uitgevaardigd of (noodzakelijkerwijs) openbaar gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Wat het hier besproken punt betreft, is het van kracht worden van de tekst geprogrammeerd op de dag van de eerste verjaardag van deze openbaarmaking (art. 343, lid 1, 2° van de ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen).

## van de procedure voor de stedenbouwkundige vergunning voor projecten voor preciaire bezetting)?

- Neen. In deze ordonnantie komt zelfs op geen enkele plek het begrip overeenkomst van preciaire bezetting ter sprake.
- Behalve de hernummering van bepaalde artikelen zien we alleen de vervanging (in de vorm van een aanpassing) van het stelsel voor wijziging van de bestemming of het gebruik van het goed<sup>124</sup>.
  - Tot nu toe brengt 'de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist' en 'het gebruik van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als die wijziging geen werken vereist, maar voor zover die wijziging is opgenomen in een door de regering vastgestelde lijst' de verplichting mee van een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, waarbij moet worden verstaan onder: a) 'gebruik': het feitelijke gebruik van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed; b) 'bestemming': de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen.
  - Binnenkort komt daarvoor in de plaats: 'wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist, voor het geheel of een deel van een bebouwd of onbebouwd goed van: a) de bestemming ervan, d.w.z. de functie waarvoor het goed moet worden gebruikt volgens de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft. Bij ontstentenis van een vergunning of inlichtingen dienaangaande in de vergunning, is de bestemming deze die welke aan het goed werd gegeven door de plannen waaraan Titel II van het Wetboek verordenende waarde toekent; b) het gebruik ervan, in de gevallen waarvan de Regering de lijst heeft opgesteld teneinde de verenigbaarheid van het geplande gebruik met de omgeving te controleren. Het gebruik betreft, binnen de bestemming bedoeld in het

---

<sup>124</sup> Art. 98, §1, lid 1, 5° BWRO.

vorige punt, de welbepaalde activiteit die wordt uitgevoerd in of op het goed. Bij ontstentenis van inlichtingen dienaangaande in de vergunning, wordt het eerste gebruik beschouwd als een wijziging van het gebruik.'

- De minister van Territoriale ontwikkeling legt dit als volgt uit: 'De wijziging van 5° is bedoeld om de begrippen 'bestemming' en 'gebruik' te verduidelijken waarvan de huidige definities, die verwijzen naar de woorden die ze willen bepalen, vrij onduidelijk zijn en interpretatieproblemen veroorzaken. Voortaan zal uit het Wetboek duidelijk blijken dat:
  - de 'bestemming' blijkt uit de plannen met verordenende waarde (GBP, BBP's en eventueel RPA's). Het betreft hier de functies 'woning', 'kantoor', 'handelszaak', enz.
  - de 'bestemming' blijkt uit de vergunningen of, bij ontstentenis, uit de bestemming van het betrokken goed. Ook hier betreft het de functies 'woning', 'kantoor', 'handelszaak', enz. Bestemmingswijzigingen zijn steeds onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.
  - het 'gebruik' verwijst, binnen elk van de functies die de bestemming uitmaken, naar het concrete gebruik van de goederen. De bestemming 'woning' bijvoorbeeld dekt de eengezinswoningen, de appartementen, de rusthuizen, de studentenwoningen, enz.; de bestemming 'handelszaak' omvat de meest uiteenlopende handelsactiviteiten (kledingwinkels, horecazaken, bioscopen, bankagentschappen, enz.)<sup>125</sup>.
- Bovendien zal het niet ontgaan zijn dat in het nieuwe BWRO de algemene filosofie naar voren komt die de onderwerping aan een stedenbouwkundige vergunning van bepaalde wijzigingen in het gebruik van het goed rechtvaardigt, namelijk 'de verenigbaarheid van het beoogde gebruik met de omgeving controleren'. De opsteller van de tekst geeft als reden daarvoor aan: 'De afdeling wetgeving van de Raad van State vraagt in haar advies om in het Wetboek de criteria op te nemen die de Regering dient toe te passen bij het opsommen van de gebruikswijzigingen die zijn onderworpen aan een

---

<sup>125</sup> Ontwerp van ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetten, *Parlementaire stukken*, BHG 2016-2017, nr. A-451/1, p. 58.

stedenbouwkundige vergunning. Het voorwoord van het bestaande besluit legt het enige principe uit: de verenigbaarheid van bepaalde gebruiken die hinder zouden kunnen veroorzaken met hun omgeving, moet kunnen worden gecontroleerd. Dit principe wordt dus uitdrukkelijk opgenomen in het nieuwe artikel 98, §1, 5<sup>o</sup>, b<sup>126</sup>.

### *B. De 'flexibele toepassingen'*

§1. Handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

a) wijziging van 'het gebruik' van het goed

### **Vraag 20. Zijn er 'flexibele toepassingen' mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van het gebruik van een goed?**

- Ja: voor deze wijziging is alleen een vergunning vereist *als deze voorkomt op een (limitatieve) lijst* die is opgesteld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002<sup>127</sup>.
- Op deze lijst zijn verschillende situaties te vinden die zich kunnen voordoen bij het opzetten van een preciaire bezetting:
  - het vestigen van een voorziening van collectief belang of van openbaar nut van een andere aard<sup>128</sup> (voorbeeld: verbouwing van een museum of een ambassade in een kunstenaarsatelier);

---

<sup>126</sup> Ontwerp van ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetten, *Parlementaire stukken*, BHG 2016-2017, nr. A-451/1, p. 58.

<sup>127</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunningen onderworpen wijzigingen van gebruik, *B.S.* 20 januari 2003.

<sup>128</sup> Art. 1, 1<sup>o</sup> van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

- het onderbrengen van een productieactiviteit<sup>129</sup> van een andere aard<sup>130</sup> (bijvoorbeeld: het herstel van een braakliggend industrieterrein om daarin productieactiviteiten onder te brengen van immateriële goederen of een ambachtelijke werkplaats);
  - de vestiging van een handelszaak van een andere aard<sup>131</sup> (bijvoorbeeld een table d'hôte).
- Zelfs wanneer de beoogde wijziging voorkomt op deze lijst is de vergunning *niet* vereist wanneer de bezetting gebeurt in de gebieden van stedelijke industrie, vervoer en havenactiviteiten, de spoorweggebieden of de administratiegebieden<sup>132</sup>.
  - Daarentegen<sup>133</sup> vallen wijzigingen in het gebruik binnen de bestemming 'wonen' (bijvoorbeeld een huurflat waarin een preciaire bezetting komt) *niet* onder het besluit en deze vereisen dan ook geen vergunning vooraf; dit uiteraard voor zover deze operatie geen handelingen meebrengt die op zichzelf een vergunning vereisen (zoals de wijziging van de bestemming van het goed<sup>134</sup>, de verbouwing van het bouwwerk<sup>135</sup> of de wijziging van het aantal woningen<sup>136</sup>). Om die reden ondervindt het onderbrengen van bewoners in een sociale woning die op renovatie wacht bijvoorbeeld<sup>137</sup> minder stedenbouwkundige hindernissen (dit valt immers niet buiten de 'woonfunctie') dan wanneer de preciaire bezetting plaatsvindt in een goed met een *andere* bestemming<sup>138</sup>.

## b) wijziging van de 'bestemming' van het goed

---

<sup>129</sup> Dit begrip is als volgt gedefinieerd in de Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen: 'Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen. Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij behoren.'

<sup>130</sup> Art. 1, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

<sup>131</sup> Art. 1, 3° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

<sup>132</sup> Art. 1, aanhef, van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

<sup>133</sup> Omdat wat niet 'verboden' is, in zekere zin toegestaan is.

<sup>134</sup> Zie vraag 13 en verder hierboven.

<sup>135</sup> Zie vraag 16 hierboven

<sup>136</sup> Zie vraag 17 hierboven.

<sup>137</sup> Zie vraag 125 hieronder.

<sup>138</sup> Bijvoorbeeld Koningsstraat 123 (gebouw dat stedenbouwkundig een kantoor was).

## **Vraag 21. Zijn er 'flexibele toepassingen' mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van de bestemming van een goed?**

- Duidelijk minder dan in het kader van wijziging van het gebruik van een goed, omdat er geen lijst bestaat met een uitputtende opsomming van de gevallen waarvoor een vergunning vereist is. De regel is daarom ook omgekeerd: voor alle wijzigingen is een vergunning vereist, behalve in uitzonderingsgevallen. De reikwijdte van dit onderscheid (tussen wijziging van het gebruik en van de bestemming) moet echter gerelativeerd worden aangezien een wijziging van het gebruik van een goed (niet onderworpen aan een vergunning) vaak een wijziging van de bestemming meebrengt (vergunningplichtig).
- Er bestaat echter een belangrijk verschil dat is ingevoerd door middel van een andere wettekst (het besluit betreffende zogenaamde werken van 'geringe omvang')<sup>139</sup>. Dit stelt elke 'wijziging van de bestemming die is aangegeven in de bouwvergunning van één of meer van de voor huisvesting bestemde kamers' vrij van een stedenbouwkundige vergunning<sup>140</sup>. Zo kan 'de kamer die is aangemeld als 'salon' de 'eetkamer' worden en omgekeerd', leggen de officiële instanties<sup>141</sup> uit; in een voorgaande versie werden in deze bepaling voorbeelden opgesomd van dergelijke bestemmingen: 'keuken, salon, eetkamer, badkamer, zolder, slaapkamer, veranda...'<sup>142</sup>. Als we deze redenering doortrekken, zouden we kunnen beweren dat het op stedenbouwkundig gebied niet verboden is om - zonder vergunning vooraf - bewoners (migranten, daklozen...) onder te brengen in bijvoorbeeld een leegstaande huurflat, vrij om hiervoor de bestemming van bepaalde kamers te wijzigen.

---

<sup>139</sup> Art. 98, §2 BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, *B.S.* 2 december 2008.

<sup>140</sup> Art. 13, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>141</sup> Op de website <https://stedenbouw.irisnet.be>.

<sup>142</sup> Art. 8, 2° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 november 2003 tot bepaling van handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, *B.S.* 7 december 2003.

- Er moeten echter voorwaarden in acht genomen worden (om gebruik te kunnen maken van de uitzondering uit het 'geringe omvang'-besluit):
  - deze kamers moeten bestemd blijven voor huisvesting<sup>143</sup>;
  - het aantal of de indeling van de woningen mag niet worden gewijzigd<sup>144</sup>;
  - de werken mogen geen afwijking inhouden van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning<sup>145</sup>.

**Vraag 22. Wat als de beoogde bezetting de oorspronkelijke stedenbouwkundige orthodoxie herstelt (bijvoorbeeld: een kantoor is ooit onrechtmatig gevestigd in een woongebied, maar via een project voor preciaire bezetting wil men er nu weer een woning van maken)? Is in dat geval ook een vergunning nodig?**

- Er is inderdaad sprake van wijziging van de bestemming, maar deze was gezien de vergunning of de bodembestemming onrechtmatig. De stedenbouwkundige bestemming wordt immers bepaald door de *oorspronkelijke* stedenbouwkundige vergunning, de gegevens van de zonering van de plannen voor het perceel in kwestie<sup>146</sup>) en *niet* door de eventueel later afgegeven vergunningen.
- Aangezien het voorgenomen gebruik de stedenbouwkundige bestemming herstelt (de rechtmatige situatie) hoeft de eigenaar dan ook *geen* vergunning aan te vragen voor deze wijziging van bestemming.
- Daarna nog moet bekeken worden of de oorspronkelijke vergunning het type toegestane woningen niet nauwkeuriger omschrijft (bijvoorbeeld een *eengezinswoning* of een *collectieve* woning), hetgeen niet noodzakelijkerwijs overeenkomt met het project voor preciaire bezetting.
- Ten slotte moet gekeken worden naar alle BBP's of verkavelingsvergunningen die in de tussentijd van kracht zijn geworden.

---

<sup>143</sup> Art. 13, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>144</sup> Art. 13, 2° aan het eind van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>145</sup> Art. 13, aanhef, van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>146</sup> Een wijziging van de bestemming van het gebied heeft onder bepaalde voorwaarden geen gevolgen voor de verworven rechten (letterlijke algemene voorschriften voor alle gebieden, nr. 09).

**Vraag 23. Wat als de woning in de stedenbouwkundige vergunning nauwkeurig en restrictief beschreven is ('eengezinswoning', 'collectieve woning', 'huurflat' bijvoorbeeld)? Betekent de omzetting van het ene type woning naar een andere een wijziging van de bestemming?**

- Sommige auteurs beantwoorden deze vraag bevestigend en oordelen dat de vergunning in dat geval noodzakelijk is<sup>147</sup>.
- Wat ons betreft, dient de vraag ontkennend beantwoord te worden. Een vergunning is niet noodzakelijk wanneer de algemene functionele bestemming van het goed niet verandert (nog altijd huisvesting). Overigens geeft de verklarende woordenlijst in het GBP een vrij ruime definitie van woning, zoals al uiteengezet<sup>148</sup>.
- Er kan hier echter sprake zijn van een wijziging in het gebruik, maar we hebben gezien dat het besluit van de Regering van 12 december 2002 *niet* gericht is op wijzigingen in het gebruik binnen de bestemming 'huisvesting'<sup>149</sup>.
- Als er geen aanwijzingen te vinden zijn in de vergunning, rest ons nog na te gaan of in de geldende bestemmingsplannen (GBP en BBP) de bestemming voorzien is en of de beoogde bestemming daarvan afwijkt; bestemmingsplannen en zelfs een verkavelingsvergunning kunnen immers aanvullende aanwijzingen geven over het type woning (alleenstaand, collectief, enz.).
- Om te kunnen profiteren van de vrijstelling is het ook nog nodig dat de operatie geen handelingen vergt die op zichzelf vergunningplichtig zijn (zoals de wijziging van het aantal woningen<sup>150</sup>).

c) verbouwingen van een bestaand bouwwerk

**Vraag 24. Zijn er 'flexibele toepassingen' mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing van een bestaand goed?**

---

<sup>147</sup> Zie J. VAN YPERSELE EN B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, Brussel, Larcier, 2006, p. 430, punt 384.

<sup>148</sup> Vraag 5.

<sup>149</sup> Vraag 20.

<sup>150</sup> Zie vraag 17 hieronder.



Ja: een vergunning is niet verplicht als het gaat om 'instandhoudings- en onderhoudswerken'<sup>151</sup> (verder niet gedefinieerd in het BWRO).

d) wijziging van het aantal woningen

**Vraag 25. Zijn er 'flexibele toepassingen' mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van het aantal woningen?**

Ja, in de interpretatie van het begrip 'woning' zelf.

- We hebben al gezegd dat 'wijziging van het aantal woningen in een bestaand gebouw' een stedenbouwkundige vergunning vereist<sup>152</sup>. Maar wanneer 'wijzigt' men het aantal woningen daadwerkelijk? Betekent de vestiging van preciaire bewoners in een eengezinswoning toename van het aantal woningen? Bestaat een dergelijke woning in dat geval echt uit meerdere woningen?
- Voor de beantwoording van deze vragen moeten we weten hoe in het Brusselse recht de term 'woning' exact wordt opgevat.
  - Zo beschrijft de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening de woning als een 'geheel van lokalen bestemd voor bewoning, die samen een wooneenheid vormen'<sup>153</sup>.
  - De verklarende woordenlijst van het GBP definieert een woning weer als een 'geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werd ontworpen, voor zover er geen andere bestemming wettelijk werd bevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen.' Het Gewestelijk Bestemmingsplan gaat dus zelfs verder dan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, omdat dat zich richt op het ontwerp van een goed voor bewoning door een of meer personen, zonder onderscheid van de mogelijk tussen hen bestaande band.
- Zoals we zien, wordt er nooit verwezen naar een paar of een gezin in brede zin. Waar is dus aangegeven dat een woning niet meerdere bewoners kan hebben

---

<sup>151</sup> Art. 98, §1, lid 1, 2° BWRO.

<sup>152</sup> Art. 98, §1, lid 1, 12° BWRO.

<sup>153</sup> Art. 2, 3°, van titel II.

en toch één wooneenheid blijft? Geeft de aanwezigheid van meerdere badkamers bijvoorbeeld noodzakelijkerwijs aan dat er meerdere wooneenheden zijn? Moet de vereiste wooneenheid beslist affectief of seksueel van aard zijn? Zonder ook maar het belang van de strikte kernfamilie aan de orde te stellen, is er geen reden om andere vormen van solidariteit te bevorderen om de toenemende 'onthechting' in onze gemeenschappen als gevolg van economische individualisme en armoede tegen te gaan? Is er niet nog steeds sprake van één wooneenheid wanneer meerdere personen besluiten bepaalde kamers te delen voor sociale ontmoetingen, zoals de salon, de keuken, de studeerkamer of andere, gelijkwaardige gemeenschappelijke ruimten? Naar onze mening is het dus tijd om uitsluitend de aanvaarding van het huwelijk in ruime zin los te maken van de 'wooneenheid'.

## §2. Vrijstelling van vergunning voor werken van 'geringe omvang'

### a) algemeen

**Vraag 26. Zou men toch niet kunnen overwegen dat werken die theoretisch onderworpen zijn aan een vergunning daarvan vrijgesteld moeten worden omdat ze door hun beperkte omvang de ruimtelijke ordening maar weinig beïnvloeden?**

Ja.

- Bij wijze van uitzondering vereisen bepaalde werkzaamheden *geen* stedenbouwkundige vergunning, omdat ze van 'geringe omvang' zijn<sup>154</sup>.
- Deze vrijstelling is geregeld in het besluit van de Brusselse regering van 13 november 2008<sup>155</sup>.
- Deze vrijstelling geldt onder andere:
  - voor 'tijdelijke installaties'<sup>156</sup> waartoe met name tijdelijke installaties behoren: 'die nodig zijn voor de bouw en de plaatsing van elementen ontwikkeld in het kader van het universitair onderzoek of verbonden aan

---

<sup>154</sup> Art. 98, §2 lid 1 BWRO.

<sup>155</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, *B.S.* 2 december 2008.

<sup>156</sup> Hoofdstuk II van titel II van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

hoger, niet-universitair onderwijs<sup>157</sup>,' evenals voor 'de plaatsing van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementeel karakter, geplaatst voor een maximumduur van drie maand, uitgezonderd de reclame- en uithangborden'<sup>158</sup>.

- voor 'verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw'<sup>159</sup> waartoe behoren de 'verbouwingswerken binnen het gebouw' evenals de 'werken voor de inrichting van lokalen'<sup>160</sup>.

**Vraag 27. Als de initiatiefnemer van het project meent dat de beoogde werken wel degelijk binnen het kader vallen van het 'geringe omvang'-besluit (en daardoor geen vergunning vereisen), moet hij dan desondanks officieel een vergunningaanvraag indienen (met dien verstande dat de vergunningverlenende instantie deze hoe dan ook toekent)?**

Neen.

- In dat geval hoeft hij geen vergunningaanvraag in te dienen. Het is dus niet nodig de kwalificatie die men aan de werken in kwestie geeft te laten bevestigen door de overheidsinstanties. In zekere zin verleent men zichzelf een vrijstelling. Er wordt geen concrete vergunning afgegeven.
- We merken op dat er op stedenbouwkundig gebied geen 'ruling'-systeem bestaat (een - op fiscaal gebied gangbare - procedure die het op heel gunstige wijze mogelijk maakt kennis te nemen van het standpunt van het bestuur vóór het indienen van een plan), behalve de procedure voor het stedenbouwkundig attest<sup>161</sup>.

---

<sup>157</sup> Art. 4, 5° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>158</sup> Art. 4, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>159</sup> Hoofdstuk IV van titel II van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>160</sup> Art. 9, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>161</sup> Het in art. 198 BWRO geregelde stedenbouwkundig attest geeft aan hoe groot de kans is dat de beoogde bestemming voor het goed en de geplande handelingen en werkzaamheden daarin en daaraan goedgekeurd worden (art. 203). Het stedenbouwkundig attest betekent geen vrijstelling van een verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning als het geplande project moet worden uitgevoerd. Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven volgens dezelfde procedure, binnen dezelfde termijnen en door dezelfde instanties als de vergunningen. Het attest is een indicatie; het is niet bindend voor de afgevende instantie (Cass., 14 december 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1159). In Vlaanderen kan men rekenen op een soepelere en snellere procedure: 'het stedenbouwkundig attest' (art. 5.3.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

b) bouwwerken opgericht in het kader van een universitair onderzoek

**Vraag 28. Welke filosofie zit er achter de vrijstelling van vergunning voor ‘de bouw en de plaatsing van elementen ontwikkeld in het kader van het universitair onderzoek of verbonden aan hoger, niet-universitair onderwijs’<sup>162</sup>?**

Deze bouwwerken zijn vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning omdat ze plaatsvinden in een academisch kader. Het idee erachter is om architectuurstudenten bijvoorbeeld in staat te stellen op voor hun werk aan het eind van de studie echte bouwwerken op te zetten (op echte locaties), in plaats van puur abstracte plannen te ontwerpen, alleen op papier of in de vorm van een maquette. Met andere woorden, de innovatie in de bouwkunst rechtvaardigt deze procedurele soepelheid.

**Vraag 29. Gaat dit om een gunst of een recht?**

Het gaat niet om een 'gunst' maar om een echt subjectief recht, mits men uiteraard voldoet aan de hierna vermelde voorwaarden. In de wettekst is immers bepaald dat de werken in kwestie 'zijn vrijgesteld' van een stedenbouwkundige vergunning<sup>163</sup> (en bijvoorbeeld niet 'kunnen worden vrijgesteld').

**Vraag 30. Is dit recht omkaderd met voorwaarden?**

Ja, er zijn drie (cumulatieve) voorwaarden, om ontsporingen te voorkomen.

- Om te verhinderen dat tijdelijk langdurig wordt (hetgeen dus de aanvankelijke rechtvaardiging teniet zou doen), is een tijdslimiet bepaald. Daarom ‘blijven de betrokken elementen slechts ter plaatse voor de duur die het onderzoek vereist en voor een maximumduur van vijf jaar’<sup>164</sup>.
- Om elk gevaar voor aantasting van de fysieke integriteit van de bewoners te voorkomen moet ‘de stabiliteit van deze elementen nagegaan zijn door een studie bureau of een verantwoordelijke leerkracht in het kader van het betrokken

---

<sup>162</sup> Art. 4, 5° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>163</sup> Art. 4 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>164</sup> Art. 4, 5° 1e streepje van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

onderzoek' <sup>165</sup>. Met andere woorden, de academische initiatiefnemer die profiteert van een dergelijke stedenbouwkundige vrijstelling verbindt zich ruil daarvoor de veiligheid te garanderen; dat neemt hij in zekere zin op zich.

- Het bouwwerk in kwestie mag 'niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning.' <sup>166</sup> Hoewel de soepelheid voorstelbaar is voor het type bouwwerk, is een zekere strengheid op zijn plaats wat de planologische bestemming betreft. Laten we niet vergeten dat de gebieden redelijk doorlatend zijn; wanneer bijvoorbeeld het bouwwerk dat is opgericht in het kader van universitair onderzoek bestaat uit een woning <sup>167</sup> kan deze naar onze mening - en met inachtneming van bepaalde voorwaarden - in een ander gebied terecht komen dan een strikt voor wonen aangewezen gebied <sup>168</sup>. Het klopt dat de opsomming van stedenbouwkundige voorschriften die niet overtreden mogen worden niet de stedenbouwkundige vergunning omvatten.

### **Vraag 31. Ontsnapt een bouwwerk van dit type ook aan de bewoonbaarheidsnormen <sup>169</sup>?**

Neen. Dit soort bouwwerken kan zich alleen onttrekken aan de stedenbouwkundige vergunning en zeker niet aan de bewoonbaarheidsnormen. Wanneer het gebouw nieuw is of gerenoveerd is <sup>170</sup>, moeten deze normen in acht worden genomen, ongeacht of een vergunning vereist is <sup>171</sup> (behalve in het verderop genoemde uitzonderingsgeval van inrichtingen voor collectieve huisvesting <sup>172</sup>).

#### c) verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw

---

<sup>165</sup> Art. 4, 5° 2e streepje van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>166</sup> Art. 4, aanhef, van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>167</sup> Hetgeen niet verplicht is, gelet op de algemene bewoordingen van de omschrijving.

<sup>168</sup> Zie vraag 6 en 7 hierboven.

<sup>169</sup> Zie vraag 58 en verder hieronder.

<sup>170</sup> Art. 1er, §3 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>171</sup> Art. 1er, §2 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>172</sup> Vraag 70 en verder.

**Vraag 32. Zijn bouwwerken ontwikkeld in het kader van universitair onderzoek als enige vrijgesteld (door middel van het 'geringe omvang'-besluit) van een stedenbouwkundige vergunning?**

- Neen. Hierin zijn ook de 'verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw'<sup>173</sup> te vinden die met name bestaan uit 'verbouwingswerken binnen het gebouw' en 'werken voor de inrichting van lokalen'<sup>174</sup>.
- Ook de inrichting voor gebruik van de binnenkant van een bestaand gebouw valt waarschijnlijk onder deze categorie (en ontsnapt daardoor aan de stedenbouwkundige vergunning).

**Vraag 33. Is dit recht omkaderd met voorwaarden?**

Ja.

- Afwijking van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning is niet toegestaan<sup>175</sup>.
- Deze werken mogen 'geen wijziging inhouden van het bouwvolume evenmin als van het architecturaal aanzicht van het gebouw'<sup>176</sup>.
- Ze mogen 'niet de oplossing inhouden van een eigenlijk stabiliteitsprobleem'<sup>177</sup> (zonder dat hier een verantwoordelijke wordt aangewezen voor die stabiliteit).
- Ze mogen 'niet gepaard gaan met een verandering van gebruik onderworpen aan een vergunning of een verandering van bestemming'<sup>178</sup> (anders dan de werken die al vrijgesteld zijn van vergunning<sup>179</sup>).
- Houden de werken in kwestie 'geen wijziging in van het aantal of van de verdeling van de woningen' (wanneer het gaat om een woongebouw)<sup>180</sup>? Vernietigt deze laatste voorwaarde automatisch elke mogelijkheid om voor een

---

<sup>173</sup> Zie de omschrijving van hoofdstuk IV van titel II van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>174</sup> Art. 9, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>175</sup> Art. 9, aanhef, van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>176</sup> Art. 9 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>177</sup> Art. 9, 2°, aanhef, van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>178</sup> Art. 9, 2° aan het eind van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008. Zie over de begrippen gebruik en bestemming de vragen 12 en 13 hierboven.

<sup>179</sup> Op grond van art. 13 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>180</sup> Art. 9, 2° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

bezetting te profiteren van de vrijstelling van de vergunning? Komt de vestiging van een dergelijke bezetting in een gebouw dat al bestemd is voor huisvesting door zijn aard neer op vergroting van het aantal woningen? Niets is minder zeker, als men zich de hierboven vermelde interpretatie herinnert van de term 'woning'<sup>181</sup>.

### §3. Stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur

#### **Vraag 34. Worden alle stedenbouwkundige vergunningen voor onbeperkte duur verleend?**

- Neen. Voor sommige werken heeft de stedenbouwkundige vergunning een *beperkte* duur<sup>182</sup> (en geen onbeperkte duur); deze loopt dus af na een bepaalde termijn. Na het verstrijken is 'de vergunninghouder verplicht om de plaats te herstellen in de staat waarin deze zich vóór de uitvoering van de vergunning bevond'<sup>183</sup>.
- In een besluit is een lijst opgemaakt van de werken die onder deze maatregel vallen met daarbij steeds een specifieke termijn<sup>184</sup>.

#### **Vraag 35. In hoeverre kunnen deze werken betrekking hebben op de preciaire bezetting?**

In de lijst in het besluit zijn werken te vinden die de inrichting voor een preciaire bezetting mee kunnen brengen:

- 'tijdelijke 'modulaire' constructies' (denk bijvoorbeeld aan het project *Home for less*<sup>185</sup>). De vergunning is beperkt tot 15 tot 20 jaar, al naargelang de afschrijvingsduur<sup>186</sup>;
- 'het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens (of) kampeerwagens' (denk onder

---

<sup>181</sup> Vraag 25.

<sup>182</sup> Art. 102 BWRO.

<sup>183</sup> Art. 102, lid 6 BWRO.

<sup>184</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, B.S. 24 maart 2004.

<sup>185</sup> Ontwikkeld door L'ilot en Baya.

<sup>186</sup> Zie punt 9 van bijlage I van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, B.S. 24 maart 2004.

andere aan het project *SWOT Mobiel*)<sup>187</sup>. De vergunning is dan beperkt tot een jaar<sup>188</sup>;

- 'bouwwerken die de definitieve bestemming voorafgaan'<sup>189</sup> (situatie van toepassing voor het project Allée du Kaai<sup>190</sup>); In dat geval is de vergunning beperkt tot zes jaar<sup>191</sup>;
- 'Het tijdelijk plaatsen van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementeel karakter, uitgezonderd de reclame- en uithangborden.' De vergunning is gemaximeerd tot een jaar<sup>192</sup>. We wijzen er echter op dat wanneer de duur van deze installatie niet meer bedraagt dan drie maanden er geen vergunning vereist is (zelfs niet van beperkte duur), zoals we gezien hebben<sup>193</sup>.

### **Vraag 36. In hoeverre kan deze stedenbouwkundige vergunning de acceptatie (en vestiging) bevorderen van een preciaire bezetting?**

- Voor de instantie die belast is met de afgifte van de vergunning kan de wetenschap dat de bezetting niet voor eeuwig is (en dat de plaats na een bepaald aantal jaren weer teruggebracht wordt naar de oorspronkelijke bestemming) geruststellend zijn. Vaak ontmoedigt immers de vrees dat de vergunning onomkeerbaar is of de bezetting langdurig de overheden om zich te wagen aan het experiment. Deze vrees kan hier weggenomen worden, want de initiatiefnemer voor het project heeft geen andere keuze dan om na afloop van de vergunning terug te keren naar de vroegere situatie.
- Dit is inderdaad maar een halve oplossing (voor de initiatiefnemer van de bezetting) omdat hij de plaats na het verstrijken van de termijn toch moet terugbrengen in de vorige staat (en een einde maken aan de bezetting). Ondanks een *a priori* andersluidende tekst<sup>194</sup> kan de toestemming (de

---

<sup>187</sup> Gedragen door SamenlevingsopbouwBrussel.

<sup>188</sup> Zie punt 2 van bijlage I van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004.

<sup>189</sup> Hetgeen om precies te zijn betekent: 'Bouwwerken optrekken of handelingen en werken uitvoeren die aan een vergunning onderworpen zijn, tijdens de periode die de realisatie voorafgaat van de in een wettelijke of verordende bepaling voorziene definitieve bestemming.'

<sup>190</sup> Gedragen door Leefmilieu Brussel en de vzw Toestand.

<sup>191</sup> Zie punt 3 van bijlage I van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004.

<sup>192</sup> Zie punt 4 van bijlage I van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004.

<sup>193</sup> Vraag 26.

<sup>194</sup> Hoewel in het BWRO is bepaald dat 'de vergunning niet verlengd kan worden' (art. 102, lid 5) wordt hiermee in feite bedoeld: 'automatisch'.



vergunning voor beperkte duur) wel, op dat moment, *opnieuw* worden aangevraagd<sup>195</sup>; dit kan zich een *oneindig* aantal malen herhalen.

- Hoewel deze methode vruchtbaar is, zou het ideaal zijn om het besluit in kwestie structureel te wijzigen en daarin het geval van de precaire bezetting expliciet op te nemen, als men deze vorm van terbeschikkingstelling van het goed wil stimuleren (die immers niet alleen gunstig is voor de rehabilitatie van het gebouwd erfgoed, maar ook van het recht op een woning).
- Let op, in tegenstelling tot de gevallen van vrijstelling van vergunning voor werken van geringe omvang<sup>196</sup> moet wel degelijk een vergunning worden aangevraagd (en verkregen), hetgeen volledige naleving veronderstelt van de bijbehorende procedurele en inhoudelijke vereisten. De enige bijzonderheid is in dit geval gelegen in de beperking van de 'levensduur' van de installatie.

#### §4. Voorbeelden uit het buitenland

##### a) 'melding vooraf' (Frankrijk)

#### **Vraag 37. Vergeleken met de situatie in België, welke filosofie zat er achter de invoering in Frankrijk van deze minder zware stedenbouwkundige procedure (vergeleken met de vergunning), de 'melding vooraf'?**

- Als je er goed naar kijkt, is het Brusselse stedenbouwkundige recht binair: een vergunning is hetzij nodig, hetzij niet nodig. Wanneer een vergunning vereist is, moet beslist gewacht worden op verlening daarvan alvorens de werken aan te vangen. En wanneer dit niet het geval is, verliest het bestuur in zekere zin elk recht op inzage, omdat de toekenning van de vrijstelling automatisch is<sup>197</sup>.
- Probleem: gelet op het aantal te behandelen aanvragen is de benodigde termijn voor antwoord van de verlenende instantie vaak zeer lang... Daarom zien sommige initiatiefnemers van projecten voor gebruik opzettelijk af van het

---

<sup>195</sup> 'De handelingen en werken waarvoor een vergunning van beperkte duur bekomen werd, kunnen het voorwerp zijn van een nieuwe vergunning van beperkte duur' (art. 4 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004).

<sup>196</sup> Zie vraag 26 en verder hierboven.

<sup>197</sup> 'Zijn de volgende handelingen en werken *vrijgesteld* van een stedenbouwkundige vergunning [...] (art. 4, 9 en 13 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008, cursivering van ons). Zie ook de vragen 27 en 29 hierboven.'

aanvragen van een vergunning, want op de dag waarop ze antwoord krijgen (als dit al positief is...), is de preciaire bezetting waarschijnlijk al beëindigd!

- Om deze moeilijkheid te omzeilen had men echter een *derde* categorie werken kunnen bedenken waarvan de relatief geringe omvang de (zware) stap van het vooraf verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de juiste vorm niet noodzakelijk maakt, maar die mogelijk niet voldoende onbeduidend zijn om zich geheel te onttrekken aan elke controle door de overheid.
- Als we verder kijken naar deze mogelijkheid, blijkt het niet verboden om een tijdelijke procedure te ontwerpen op grond waarvan altijd een aanvraag moet worden ingediend bij de overheidsinstanties, maar waarbij het toegestaan is aan te vangen met werken als hun reactie uitblijft (binnen een beperkte tijd). Op deze manier zou de overheid haar beoordelingsbevoegdheid<sup>198</sup> voor de aanvraag behouden (met de mogelijkheid om een veto uit te spreken, indien nodig), maar *zonder* de ontwikkeling van het project te vertragen.
- Dat is precies de filosofie achter de invoering in Frankrijk van een soepele stedenbouwkundige procedure: de 'melding vooraf'.

### **Vraag 38. Waaruit bestaat deze procedure van een 'melding vooraf' nu concreet?**

- Volgens de Franse stedenbouwkundige wetgeving zijn het 'bouwwerken, inrichtingen, installaties en werkzaamheden die vanwege hun afmetingen, aard of locatie het vereiste van een vergunning niet rechtvaardigen waarvoor een melding vooraf moet worden gedaan'<sup>199</sup>; hiermee bedoelt men werkzaamheden 'van geringe omvang'<sup>200</sup>. Zonder nader in te gaan op het toepassingsgebied wijzen we erop dat deze procedure onder andere toe te passen is op nieuwe bouwwerken<sup>201</sup>, werkzaamheden aan bestaande bouwwerken<sup>202</sup> en voor bestemmingswijzigingen<sup>203</sup>.

---

<sup>198</sup> Zij het slechts oppervlakkig.

<sup>199</sup> Art. L.421-4 van de *Code de l'urbanisme* [Frans stedenbouwkundig wetboek].

<sup>200</sup> Volgens de letterlijke bewoordingen - die wel doen denken aan ons eigen juridische *corpus* (art. 98, §2 BWRO en het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008) - te vinden op de officiële website [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

<sup>201</sup> Art. R.421-9 en verder van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>202</sup> Art. R.421-17 en verder van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>203</sup> Art. R.421-17 en verder van de *Code de l'urbanisme*.

- De melding<sup>204</sup> moet een aantal gegevens en stukken bevatten om de instantie in staat te stellen de stedenbouwkundige conformiteit van het project te beoordelen<sup>205</sup>.
- Tot slot en bovenal verstrekt de gemeente aan de melder 'een ontvangstbewijs met een registratienummer waarin de aanvangsdatum voor de werkzaamheden is vermeld indien er geen bezwaar is van de onderzoeksdienst'<sup>206</sup>.
- Tot voor kort bestond in Wallonië een vergelijkbare procedure<sup>207</sup>.

b) vrijstelling van stedenbouwkundige formaliteiten voor werkzaamheden van 'tijdelijke aard' (Frankrijk)

**Vraag 39. Rechtvaardigt de uitdrukkelijk tijdelijke aard van een installatie niet het loslaten van de stedenbouwkundige eisen (omdat men weet dat de plek aan het einde van de installatie weer zijn oorspronkelijke bestemming terugkrijgt)?**

- Ja, en dat is wat Frankrijk heeft gedaan met werken die gekenmerkt worden door een 'korte duur van de plaatsing' of hun 'tijdelijke karakter gelet op het gebruik waarvoor ze bestemd zijn'<sup>208</sup>.
- In dat geval zijn deze werkzaamheden 'vrijgesteld van alle formaliteiten' met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen<sup>209</sup>; dit gaat dus verder dan een eventuele soepelheid, want in dit geval is geen enkele vergunning vereist.
- Een identieke ruimte wordt gegeven aan werkzaamheden die zich onderscheiden door hun 'zeer geringe omvang'<sup>210</sup>.
- Daarnaast geldt op het gebied van de basisregels nu dat de wettelijke bepalingen over 'het gebruik van de bodem, de vestiging, de bestemming, de aard, de architectuur, de afmetingen, de sanering van bouwwerken en de

<sup>204</sup> En geen *aanvraag* voor een melding; de nuance moge duidelijk zijn.

<sup>205</sup> Gegevens en stukken opgesomd in de artikelen R.431-35 en verder van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>206</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>. Zie ook de artikelen R.423-4 en R.423-5 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>207</sup> Art. 84, §2, al. 2, 2°, en 263 van de *Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie*. Dit instrument (afgekort tot CWATUPe) is echter ingekort (en vervangen) door de Waalse besluiten van 24 april 2014 (B.S. 15 september 2014) en 20 juli 2016 (B.S. 14 november 2016).

<sup>208</sup> Art. L.421-5, b), van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>209</sup> Art. L.421-5 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>210</sup> Art. L.421-5, a), van de *Code de l'urbanisme*.

inrichting van de omgeving daarvan' genegeerd mogen worden wanneer het gaat om werken van korte duur of van tijdelijke aard, net zozeer als het niet uitmaakt of deze projecten 'onverenigbaar zijn met een verklaring van openbaar nut'<sup>211</sup>.

- Een besluit van de regering ('decreet van de *Conseil d'État*<sup>212</sup>) heeft dit concept 'korte duur' inhoud gegeven: ten hoogste drie maanden<sup>213</sup>. Zolang een installatie deze termijn niet overschrijdt, is dus geen vergunning nodig.
- Deze termijn wordt verlengd als het bouwwerk nodig is voor bijvoorbeeld de 'noodopvang van slachtoffers van een ongeval of natuurramp'<sup>214</sup> of voor de 'noodopvang van asielzoekers'<sup>215</sup> (een jaar), wanneer het gaat om 'demontabele klassen geïnstalleerd in scholen of universiteiten om tijdelijke tekorten in de opvangcapaciteit op te vangen'<sup>216</sup> (een schooljaar),...
- Na afloop van deze termijn is de bouwer 'verplicht de plaats terug te brengen in de oorspronkelijke staat'<sup>217</sup>.

#### **Vraag 40. Is de voorwaarde van de duur (ten hoogste drie maanden) de enige waaraan voldaan moet worden voor vrijstelling?**

- Neen. Over de werkzaamheden die hieronder kunnen vallen vermeldt de wettekst namelijk het 'tijdelijke karakter daarvan *rekening houdend met het gebruik waarvoor ze bestemd zijn*<sup>218</sup>. Vertaling: het toekomstige gebruik van het goed en het type bouwwerk tellen ook mee voor de verlening van de vrijstelling (hetgeen overigens opnieuw een dosis subjectiviteit meebrengt bij de beoordeling van de aanvraag).
- 'De mogelijkheid om gebruik te maken van de vrijstelling van een bouwvergunning als vermeld in artikel 421-5 volgt niet alleen uit het tijdelijke of demontabele karakter van het beoogde bouwwerk, maar ook uit het gebruik waarvoor het bouwwerk bestemd is', ondersteunt de Franse Raad van State; op grond daarvan heeft het hoge gerecht geweigerd een weigering van een

---

<sup>211</sup> Lees de artikelen L.421-8 en 421-6, lid 1 van de *Code de l'urbanisme* gecombineerd.

<sup>212</sup> Art. L.421-5 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>213</sup> Art. R.421-5, al. 1<sup>er</sup> van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>214</sup> Art. R.421-5, al. 2, a), 1<sup>e</sup> streepje van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>215</sup> Art. R.421-5, al. 2, a), 2<sup>e</sup> streepje van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>216</sup> Art. R.421-5, al. 2, b) van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>217</sup> Art. R.421-5, al. 3 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>218</sup> Art. L.421-5, b) van de *Code de l'urbanisme*.

vergunning te vernietigen die was aangevraagd voor het inrichten van een demontabel strandrestaurant (met een oppervlakte van ongeveer 170 m<sup>2</sup> en met een terras van 550 m<sup>2</sup>), 'gelet op de eigenschappen ervan en het gebruik waarvoor het bestemd is'<sup>219</sup>.

**Vraag 41. Gaat het hier niet gewoon om het Franse equivalent van het Brusselse 'geringe omvang'-besluit<sup>220</sup>?**

Ja en neen.

- Voor velen doet deze procedure inderdaad denken aan het besluit van de Brusselse Regering van 13 november 2008 betreffende werken van geringe omvang<sup>221</sup>. Aan de ene kant is dit ook van toepassing op 'tijdelijke installaties'<sup>222</sup>. Aan de andere kant wordt ook daarin (vrijwel<sup>223</sup>) automatisch<sup>224</sup> een echte vrijstelling verleend (meer dan een eenvoudige versoepeling).
- Ze zijn echter niet volkomen gelijk, verre van dat. Op de eerste plaats zijn de termijnen niet gelijk. Daarnaast zijn de werken die in aanmerking komen voor vrijstelling niet in beide gevallen gelijk; in de Franse wet ontbreekt bijvoorbeeld het (weliswaar vrij specifieke) geval van een bouwwerk opgericht in het kader van universitair onderzoek<sup>225</sup>. Tot slot heeft de Belgische uitvoerende macht geen drempeltermijn bepaald waarna elke verplichting tot het verkrijgen van een vergunning vooraf teniet gaat<sup>226</sup>, in tegenstelling tot zijn Franse collega (die deze, ter herinnering, heeft vastgesteld op drie maanden<sup>227</sup>).

---

<sup>219</sup> Arrest nr.360789 van 18 juli 2012.

<sup>220</sup> Zie vraag 26 en verder hierboven.

<sup>221</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, B.S. 2 december 2008.

<sup>222</sup> Hoofdstuk II van titel II van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>223</sup> Zie vraag 40 hierboven.

<sup>224</sup> België en Frankrijk hebben overigens dezelfde lexicale formule gekozen: de werken en bouwwerken 'zijn vrijgesteld' van stedenbouwkundige vergunningen (in plaats van bijvoorbeeld 'kunnen worden vrijgesteld'); zie respectievelijk art. 4 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 en art. R.421-5, lid 1 van de *code de l'Urbanisme*.

<sup>225</sup> Art. 4, 5° van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

<sup>226</sup> Zie vraag 15 hierboven.

<sup>227</sup> Zie vraag 39 hierboven.

c) 'precaire vergunning' (Frankrijk)

**Vraag 42. Mag men dus op geen enkele stedenbouwkundige soepelheid rekenen buiten de hiervoor genoemde gevallen?**

- Zeker wel! Een bouwwerk dat niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften kan nog worden toegestaan, mits dit 'bij wijze van uitzondering' en op 'grond van precariteit' gebeurt<sup>228</sup>. Dit ondanks het feit dat de duur van de installatie verre van tijdelijk is; en zelfs wanneer de geplande werken in strijd zijn met de wet- en regelgeving over 'het gebruik van de bodem, de vestiging, de bestemming, de aard, de architectuur, de afmetingen, de sanering van bouwwerken en de inrichting van de omgeving daarvan' of wanneer ze 'onverenigbaar zijn met een verklaring van openbaar nut'<sup>229</sup>.
- In dat geval stelt de vergunning verlenende instantie 'de opstelling verplicht, op kosten van aanvrager, van een beschrijving van het goed door middel van een deskundigenonderzoek op tegenspraak'<sup>230</sup>.
- Deze is vooral vrij om een termijn vast te stellen na afloop waarvan het bouwwerk verplicht verwijderd moet worden<sup>231</sup>. Als het bouwwerk gelegen is op een 'gereserveerde locatie'<sup>232</sup> of in het 'gebied van een verklaring van openbaar nut'<sup>233</sup> vermeldt de vergunning geen duur; deze eindigt 'op eerste verzoek van de rechthebbende van de reservering of de onteigende instantie'<sup>234</sup>. Hier komt symbolisch de 'precaire' aard van de vergunning naar voren.
- Na afloop van de vergunning brengt de bouwer het terrein weer in de oude staat terug, op zijn kosten<sup>235</sup>.
- Geen enkele wettelijke definitie geeft een toelichting op de uitdrukking 'bij wijze van uitzondering'. De vergunningverlenende instantie moet echter de redenen opgeven die haar ertoe gebracht hebben een dergelijke vergunning te verlenen en in algemene zin haar besluit uitgebreid motiveren.

---

<sup>228</sup> Art. L.433-1, al. 1<sup>er</sup> van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>229</sup> Lees de artikelen L.433-1, lid 1 en 421-6, lid 1 van de *Code de l'urbanisme* gecombineerd.

<sup>230</sup> Art. L.433-2, lid 1 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>231</sup> Art. L.433-2, lid 2 van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>232</sup> Een stuk grond wordt als gereserveerd beschouwd wanneer een openbare collectiviteit het voornemen heeft daar een geheel van een bepaalde omvang op te richten en in afwachting daarvan elk ander bouwproject wil tegenhouden.

<sup>233</sup> In het kader van een onteigening.

<sup>234</sup> Art. L.433-3, b) van de *Code de l'urbanisme*.

<sup>235</sup> Art. L.433-3 van de *Code de l'urbanisme*.

d) 'zorgwonen' (Vlaanderen)

**Vraag 43. Bestaat er geen aanleiding om af en toe enige stedenbouwkundige soepelheid toe te passen, bijvoorbeeld wanneer men de solidaire vormen van huisvesting wil bevorderen?**

- Zeker. Het recht is altijd slechts een technisch instrument dat de politieke keuzes van het moment vertaalt en dat in positieve zin kan bijdragen aan gedragingen die sociaal gunstig worden geacht.
- Zo heeft Vlaanderen<sup>236</sup> bijvoorbeeld een bijzonder woonconcept bedacht, 'zorgwonen'<sup>237</sup> (vertaald met '*appartement supervisé*') waarvoor een bepaalde stedenbouwkundige speelruimte is voorzien<sup>238</sup>.
- Deze innovatieve woonformule moet voldoen aan alle volgende voorwaarden:
  - in een bestaande woning wordt één ondergeschikte woning gecreëerd;
  - de ondergeschikte woning vormt een geheel met de hoofdwoning.
  - de ondergeschikte woning, gemeenschappelijke ruimtes niet meegerekend, is niet groter dan een derde van de volledige woning;
  - de ondergeschikte wooneenheid wordt uitdrukkelijk gecreëerd met het oog op de huisvesting van ofwel (maximaal) twee personen ouder dan 65 jaar<sup>239</sup>, ofwel (maximaal) twee hulpbehoevende personen<sup>240</sup>, ofwel de zorgverlener (in het geval dat de oudere of hulpbehoevende persoon in de hoofdwoning blijft wonen);
  - de (blote) eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid is in handen van dezelfde rechthebbende(n).

---

<sup>236</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, B.S. 20 augustus 2009.

<sup>237</sup> Art. 4.1.1, 18° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>238</sup> Zie over de fiscale aspecten van zorgwonen M. MAUS, 'De fiscus als roommate. Alternatieve woonvormen fiscaal bekeken', *Opening doors. Notarieel Congrès des notaires*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 82 en verder,

<sup>239</sup> Zie eveneens de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake de voorzieningen voor ouderen.

<sup>240</sup> Dit kunnen gehandicapten zijn, personen die in aanmerking komen voor hulp van de 'zorgverzekering' (of een uitkering voor ouderenhulp of een basishulppakket<sup>240</sup>), evenals personen die hulp nodig hebben om in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen.

#### **Vraag 44. Welke filosofie zit erachter de stedenbouwkundige soepelheid voor zorgwonen?**

- Zorgwonen wordt (terecht) wel gezien als een lovenswaardige vorm van solidair wonen (in grote lijnen, waarin ouderen in familieverband bijeengebracht worden). Het opzetten ervan vergt in theorie de verkrijging vooraf van een stedenbouwkundige vergunning, want dit type woning moet uitdrukkelijk gevestigd worden 'in een bestaande woning', zoals we net gezien hebben.
- Omdat de Vlaamse instanties de ontwikkeling van deze innovatieve vorm van wonen op geen enkele manier wilden belemmeren, hebben zij deze stedenbouwkundige soepelheid ingevoerd. Weliswaar heeft dit als duidelijk voordeel dat het sociale verband opnieuw tot stand komt en dat overplaatsing naar een rusthuis of ziekenhuis voorkomen of vertraagd wordt... met tegelijkertijd een financiële verlichting voor de sociale zekerheid.

#### **Vraag 45. Waaruit bestaat die stedenbouwkundige inrichting?**

- Ten gunste van zorgwonen is een 'afwijking van de vergunningsplicht' gecreëerd<sup>241</sup>.
- Concreet is de eventuele verplichting om een vergunning aan te vragen 'van rechtswege omgezet in een meldingsplicht'<sup>242</sup>. Deze 'meldingsplicht'<sup>243</sup> voor de handelingen vormt een procedurele last die duidelijk minder zwaar is dan een gewone stedenbouwkundige vergunning, omdat deze strikt genomen niet vereist is<sup>244</sup>.

#### **Vraag 46. Duurt deze stedenbouwkundige soepelheid eeuwig?**

Neen. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of

---

<sup>241</sup> Zie de titel van sectie 2 van onderafdeling 1 van afdeling 1 van hoofdstuk II van titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>242</sup> Art. 4.2.4, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>243</sup> Art. 4.2.2, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zie eveneens het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *B.S.* 10 september 2010.

<sup>244</sup> Zie hierover het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *B.S.* 10 september 2010. Voorheen was in de tekst bepaald dat 'de gemelde handelingen mogen aanvangen vanaf de twintigste dag na de meldingsdatum' (art. 4.2.2, §4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).



alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een woning vereist<sup>245</sup>.

#### **Vraag 47. Heeft deze stedenbouwkundige soepelheid gevolgen voor andere plannen?**

Ja. Zoals we verderop laten zien<sup>246</sup> adviseert de Federale Regering gemeenten die geconfronteerd worden met een verzoek om inschrijving van een persoon die woont in een 'zorgwoning' deze laatste te beschouwen als een *apart* huishouden, zelfs wanneer hij/zij (onvermijdelijk) op hetzelfde adres woont als een andere persoon<sup>247</sup>. Met andere woorden, de stedenbouwkundige soepelheid die is ingevoerd ten gunste van deze bijzondere vorm van solidair wonen levert een verdienstelijke cirkel op, waarvan de gunstige gevolgen te merken zijn op andere gebieden (de sociale uitkeringen, hier omdat betrokkene dan profiteert van een apart tarief in plaats van als medebewoner).

#### **4. De milieuvergunning**

##### **Vraag 48. Wat als het beoogde gebruik mogelijk schade of hinder veroorzaakt voor het milieu of de omgeving?**

- In dat geval is een extra administratieve vergunning vereist: de milieuvergunning, te verkrijgen bij Leefmilieu Brussel<sup>248</sup>.
- De organieke ordonnantie over dit onderwerp heeft als doel 'een rationeel energiegebruik te waarborgen, evenals de bescherming tegen elke vorm van gevaar, hinder of ongemak die een inrichting of een activiteit rechtstreeks of onrechtstreeks zou kunnen veroorzaken aan het leefmilieu, de gezondheid of de veiligheid van de bevolking, met inbegrip van elke persoon die zich binnen

---

<sup>245</sup> Art. 4.2.4, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>246</sup> Vraag 169.

<sup>247</sup> Federale overheidsdienst binnenlandse zaken, Algemene Directie Instellingen en bevolking, dienst Bevolking en Identiteitskaarten, *Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters*, 2 mei 2017, p. 18

<sup>248</sup> Informele naam van de Brusselse overheidsdienst voor milieu en energie (Brussels instituut voor milieubeheer).

de ruimte van een inrichting bevindt, zonder er als werknemer beschermd te kunnen zijn<sup>249</sup>.

- Hieronder vallen zowel (industriële of ambachtelijke) activiteiten als technische uitrustingen, zoals airconditioning- of ventilatiesystemen (ongeacht of deze zich bevinden in kantoorgebouwen of woningen)<sup>250</sup>.
- 'De installaties worden in zes klassen ingedeeld naargelang de aard en de omvang van het gevaar en de hinder die zij zouden kunnen veroorzaken'<sup>251</sup>.
- De lijst met geklasseerde installaties is vastgesteld door de wetgever<sup>252</sup> of de uitvoerende macht<sup>253</sup>. Het zou langdradig zijn om hier in detail de inhoud van de verschillende klassen te vermelden, maar de website van Leefmilieu Brussel somt deze op een didactische wijze op<sup>254</sup>.
- Voor bepaalde installaties is een advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp verplicht<sup>255</sup>.
- Wanneer het tot slot gaat over bepaalde klassen installaties<sup>256</sup> en voor het project daarnaast een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt dit project een 'gemengd project'<sup>257</sup>. Daarvoor geldt een speciale procedure<sup>258</sup>.

---

<sup>249</sup> Art. 2 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, *B.S.* 26 juni 1997.

<sup>250</sup> 'Enkele van de in Brussel meest voorkomende inrichtingen waarvoor een milieuvergunning nodig is: opslagplaatsen van ontvlambare vloeistoffen, parkings, afkoelingsinstallaties, verfkabines, ateliers voor wagenonderhoud, houtbewerkingsateliers, vleessnijderijen, drukkerijen, metaalbewerkingsinstallaties...', leggen de officiële instanties uit (<http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/andere-vergunningen-en-attesten/de-milieuvergunning>).

<sup>251</sup> Art. 4, lid 1 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

<sup>252</sup> Ordonnantie van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IA als bedoeld in art. 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, *B.S.*, 5 juni 1999.

<sup>253</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, II, IC, ID en III met toepassing van art. 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, *B.S.* 7 juni 1999. Zie ook het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 mei 1999 tot verplichting van het inwinnen van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp voor bepaalde ingedeelde inrichtingen, *B.S.* 18 augustus 1999 en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten, *B.S.* 8 januari 2010, *err.* 17 februari 2010.

<sup>254</sup> [http://app.leefmilieubrussel.be/lijsten/?nr\\_list=IC\\_LIST](http://app.leefmilieubrussel.be/lijsten/?nr_list=IC_LIST)

<sup>255</sup> Art. 10, lid 1, 6° van de hiervoor genoemde ordonnantie van 5 juni 1997. Zie ook het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 mei 1999 tot verplichting van het inwinnen van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp voor bepaalde ingedeelde inrichtingen, *B.S.* 18 augustus 1999. Zie over dit thema vraag 65 hieronder.

<sup>256</sup> I.A en I.B.

<sup>257</sup> Art. 3, 6° van de hiervoor genoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

<sup>258</sup> Beschreven in art. 12 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

**Vraag 49. Wijzigt er door de ordonnantie tot hervorming van het stelsel voor milieuvergunning<sup>259</sup>, waarover het Brusselse parlement op 13 oktober 2017 gestemd heeft, iets aan de situatie?**

Niet wezenlijk. Alleen de parameters op basis waarvan de installaties worden ingedeeld in een van de zes klassen ('de aard en de omvang van het gevaar en de hinder die zij zouden kunnen veroorzaken') zijn aangevuld met extra criteria, zoals de 'afmetingen' van die installaties, de 'locatie' ervan, de 'kenmerken van de projecten' of nog de 'mogelijke invloed' op het milieu<sup>260</sup>.

---

<sup>259</sup> Ordonnantie nog niet uitgevaardigd of (noodzakelijkerwijs) openbaar gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Wat het hier besproken punt betreft, is het van kracht worden van de tekst geprogrammeerd op de dag van de eerste verjaardag van deze openbaarmaking (art. 343, lid 1, 2° van de ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen).

<sup>260</sup> Toekomstig art. 4, lid 1 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

## DEEL II

### NORMEN (GEZONDHEID, BEWOONBAARHEID, BRAND)

### EN VERZEKERINGEN

#### 1. Paradoxen

De vraag van de (non-)conformiteit van het gebouw met de diverse normen die gelden in het Brusselse Gewest staat centraal bij het thema preciaire bezettingen, want vaak staat de slechte staat van het gebouw verhuur in de weg en nodigt deze tegelijkertijd betrokkenen uit om de mogelijkheid van gebruik te overwegen. Deze kwestie roept echter verschillende paradoxen op.

Op de eerste plaats wil de eigenaar door zijn gebouw open te stellen voor gebruikers of juist door hun (onbevoegde) toegang te regulariseren vaak een dienst bewijzen<sup>261</sup> zonder zich echter verder te binden (met name wat de duur betreft). Zelfs wanneer dit passief gebeurt, stelt een dergelijk gedrag (het genot van het gebouw toestaan) degene die dit doet mogelijk bloot aan naleving van een reeks eisen met betrekking tot de kwaliteit van het gebouw die hem mogelijk dwingen tot het uitvoeren van herstelwerken. Dit is omdat er mensen wonen in het goed waarvan dus de fysieke integriteit en de gezondheid beschermd moeten worden; de eventuele 'humanitaire' intentie betekent dus geen vrijstelling van de elementaire beschermingsplicht tegenover personen aan wie men onderdak verleent.

Het probleem kan echter in zekere zin opgelost worden door het feit dat over het algemeen in de overeenkomsten de vereiste verbeteringen ten laste van de gebruiker komen. De door de BGHM gepromote standaardovereenkomst<sup>262</sup> voor de sociale-woningbouwsector legt uitdrukkelijk aan de belanghebbende de plicht op om het goed eerst te renoveren. Artikel 1 daarvan luidt: 'De woningen moeten voldoen aan de gewestelijke normen voor veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. De bewoner is

---

<sup>261</sup> Verderop (vraag 88) zullen we echter zien dat de eigenaar over het algemeen een aantal materiële voordelen heeft bij dit gebruik.

<sup>262</sup> De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is het overkoepelende orgaan van de verschillende maatschappijen voor sociale huisvesting.

belast met de taak om de woningen te laten voldoen aan deze normen en wel voordat hij het gehuurde betreft<sup>263</sup>.

Een dergelijke onderwerping aan de wet levert evenwel een nieuwe paradox op door de dubbele mate waarin de BGHM als overkoepelend orgaan erop hamert dat de precaire terbeschikkingstelling van sociale woningen die in afwachting zijn van renovatie juist bevrijd wordt van de traditionele regelgeving inzake huren en waarbij alleen de slechte staat van van het goed de (tijdelijke) onttrekking uit het normale circuit voor toekenning van woningen rechtvaardigt. Zoals we zien, is de kwestie ingewikkeld en bepaald niet eenduidig.

## 2. Normen

### **Vraag 50. Gelden de normen voor gezondheid, bewoonbaarheid en brandpreventie voor alle goederen of alleen voor woningen?**

- De zogenaamde 'gezondheids'normen gelden alleen voor 'woningen'; overigens is het principe daarvoor ingebed in de Brusselse *Huisvestingscode*<sup>264</sup>. Daaruit vloeit voort dat precaire bezettingen *zonder* residentieel doel (omdat het bijvoorbeeld gaat om culturele activiteiten of een handelszaak) niets te maken hebben met deze gezondheidsregels.
- Tegelijkertijd gelden de normen voor bewoonbaarheid (vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) alleen voor 'woningen'<sup>265</sup>.
- De voorschriften in verband met brand gelden daarentegen voor *alle typen goederen*, ongeacht de activiteit die daarin wordt uitgeoefend. Eenvoudig gezegd verschillen de basisvereisten naar gelang het gaat om een kantoorgebouw, een commercieel gebouw, een woning enz.<sup>266</sup>

---

<sup>263</sup> Inderdaad, bij wijze van uitzondering is in artikel 1 van de Foyer forestois-overeenkomst van de BFHV uitdrukkelijk bepaald: 'Deze onroerende goederen voldoen aan de gewestelijke normen voor veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.' Hieronder moet echter begrepen worden dat het goed (door de BFHV) in overeenstemming moet worden gebracht *voordat* een bezetting overwogen wordt.

<sup>264</sup> In art. 4. Zie vraag 53 en 54 hieronder.

<sup>265</sup> Zie de kop van Titel II van deze Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie over die normen vraag 58 en verder hieronder.

<sup>266</sup> Zie vraag 66 hieronder.

## A. De regels

### §1. Gezondheid

#### Vraag 51. Wat wordt precies verstaan onder 'gezondheidsnormen'?

- Dit zijn de normen waaraan alle woningen op grond van de Brusselse Huisvestingscode moeten voldoen die zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden<sup>267</sup>.
- Het woord 'gezondheid' wordt hierbij in zijn gebruikelijke betekenis opgevat. Technisch en algemener dient de woning te voldoen aan 'verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting'<sup>268</sup>.

#### Vraag 52. Bestaan er *specifieke* gezondheidsnormen<sup>269</sup> voor goederen die voorwerp zijn van een preciaire bezetting?

Neen.

- Die bestaan voor 'collectieve woningen'<sup>270</sup> en 'studentenwoningen'<sup>271</sup>, maar *niet* voor goederen die voorwerp zijn van een overeenkomst van preciaire bezetting<sup>272</sup>.
- Gevolg: als men meent dat deze goederen (die voorwerp zijn van een overeenkomst van preciaire bezetting) moeten voldoen aan de gezondheidsnormen<sup>273</sup>, moeten ze aan de *standaardnormen* voldoen.

---

<sup>267</sup> Art. 4.

<sup>268</sup> Zoals blijkt uit de titel van hoofdstuk I van titel III van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>269</sup> In brede zin.

<sup>270</sup> Met name art. 4, §2, lid 5, art. 4, §4, lid 2, 2° en art. 5, §2, lid 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, B.S. 19 september 2003.

<sup>271</sup> Art. 4, §2, lid 2 van het hiervoor genoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 november 2003.

<sup>272</sup> Op te merken valt echter dat goederen die te huur worden aangeboden via bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor (waar zogenaamde transitwoningen te vinden zijn die niet geregeld zijn door een huurcontract, maar een overeenkomst van preciaire bezetting) aan een aantal *extra* voorwaarden moeten voldoen (art. 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, B.S. 8 januari 2016 en 2 maart 2016). Zie over deze transitwoningen vraag 125 hieronder.

<sup>273</sup> Dit is namelijk niet vanzelfsprekend: zie vraag 54 hierna.

### **Vraag 53. Zijn goederen die voorwerp zijn van een precare bezetting (voor bewoning) 'woningen'?**

- Ja, als ze inderdaad als zodanig gebruikt worden. De Brusselse Huisvestingscode beschrijft de woning namelijk als 'het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen'<sup>274</sup>. Het voltooid deelwoord 'gebruikt' laat geen ruimte voor twijfel: zelfs wanneer het gebouw stedenbouwkundig niet ontworpen ('bestemd') was voor een residentiële activiteit, valt het toch onder de Code wanneer er feitelijk mensen in wonen. De specificatie heeft zeker zin aangezien gebruikers/krakers vaak hun keus laten vallen op gebouwen die oorspronkelijk niet bestemd waren voor wonen (kantoren, hotels, braakliggende industrieterreinen, ruimtes voor erediensten, enz.).
- Gevolg: deze 'woning' die het precair bezette (en bewoonde) goed vormt, moet in theorie voldoen aan de normen voor bestrijding van leegstand van onroerende goederen<sup>275</sup>, antidiscriminatie<sup>276</sup> enz. De gezondheidsnormen zullen we hierna analyseren<sup>277</sup>.

### **Vraag 54. Moeten woningen die geen voorwerp zijn van een huurcontract maar van overeenkomst van precare bezetting voldoen aan de gezondheidsnormen?**

Het antwoord daarop is niet eenduidig. In werkelijkheid zijn er twee antwoorden mogelijk. Tot slot bekijken we de praktijk van de BFUH.

*Ja.*

- De gezondheidsnormen zijn in theorie gericht op alle 'woningen', zonder onderscheid<sup>278</sup> zoals we daarnet hebben laten zien.
- De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie<sup>279</sup> wordt geacht actief te zijn voor 'woningen' in het algemeen<sup>280</sup> (de Code verwijst zelfs naar de

---

<sup>274</sup> Art. 2, §1, 3°.

<sup>275</sup> Zie de artikelen 15 en verder van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>276</sup> Zie de artikelen 192 en verder van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>277</sup> Zie vraag 54 hieronder.

<sup>278</sup> '[...] de woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen [...]' (art. 4, §1 vanaf het begin van de Brusselse Huisvestingscode).

<sup>279</sup> De 'DGH' is in Brussel belast met het toezicht op de conformiteit van woningen met de gezondheidsnormen van de Code.

<sup>280</sup> '[...] mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting [...]' (art. 7, §1, lid 1 van de Brusselse Huisvestingscode).

wettelijke bepaling waarin het transversale principe van conformiteit van alle woningen met de normen vermeld is<sup>281</sup>), zonder de beperkende term 'huurwoningen' te gebruiken.

*Neen.*

- Hoewel de gezondheidsnormen gelden voor elke woning, ongeacht de juridische band met de gebruiker, is het sanctieapparaat voorbehouden aan *te huur aangeboden* goederen. 'Niemand mag een woning te huur aanbieden of te huur zetten die niet voldoet aan de verplichtingen van veiligheid, gezondheid en uitrusting [...], op straffe van de in de artikelen [...] voorziene sancties [...]' luidt de uitleg hierover in de Brusselse Huisvestingscode<sup>282</sup>. Wordt hierin in dit kader het verbod op 'verhuur'<sup>283</sup> genoemd of zelfs de boete voor de 'gehuurde' woning<sup>284</sup>?
- De 'overeenkomst van preciaire bezetting' is echter op geen enkele wijze een 'huurcontract'; derhalve wordt de via dit instrument geregelde woning in strikte zin niet 'verhuurd'. Het gaat om twee verschillende concepten<sup>285</sup>.
- In de praktijk doet de DGH geen enkel onderzoek in woningen die niet te huur worden aangeboden (of het nu gaat om woningen waarin hun eigenaars wonen of die voorwerp zijn van een overeenkomst van preciaire bezetting). In elk geval heeft de dienst, als we haar mogen geloven, nooit een klacht ontvangen van de bewoner van een preciaire bezetting.

*De praktijk(en) van de BFUH*

- Gewoonlijk eist de eigenaar die met de BFUH een overeenkomst sluit dat deze eerst overgaat tot reparatie van het aan haar toevertrouwde goed. Maar met andere in acht te nemen normen.
- In sommige gevallen is de overeenkomst uitdrukkelijk gericht op de gewestelijke gezondheidscriteria. Dat geldt bijvoorbeeld voor de sociale

---

<sup>281</sup> 'De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd [...]' (art. 6 van de Brusselse Huisvestingscode).

<sup>282</sup> Art. 5, §1 Brusselse Huisvestingscode [noot vertaler: is per 1-1-2018 vervallen].

<sup>283</sup> Art. 7, §3 lid 7, 1e streepje en art. 8, lid 1 Brusselse Huisvestingscode.

<sup>284</sup> Art. 10, §2 lid 1 Brusselse Huisvestingscode.

<sup>285</sup> Zie vraag 98 en verder hieronder.



huisvestingsmaatschappijen <sup>286</sup> of Leefmilieu Brussel. Het in overeenstemming brengen gebeurt door de technische dienst van de BFUH die onder andere de veiligheid van de elektrische installaties moet waarborgen. Het gebruik vangt pas aan nadat, bijvoorbeeld in de sector sociaal wonen, de BGHM haar akkoord heeft gegeven (na een bezoek aan het gerenoveerde goed door de huisvestingsmaatschappij).

- In andere gevallen verwijst de overeenkomst niet naar een bepaalde norm, noch naar een specifieke wettelijke bepaling. Gesproken wordt over de bewoonbaarheid van de gebouwen in het algemeen of minimumnormen, zonder verdere toelichting<sup>287</sup>. De eigenaar houdt ook rekening met de bij de maatschappij beschikbare competenties en energie om de goederen bewoonbaar te maken.
- Ook kan de uitvoering worden geëist (voor of tijdens het gebruik) van een reeks werken die opgesomd zijn in een bijlage bij de overeenkomst. Daarvoor is een financiële bijdrage van de eigenaar denkbaar.
- Tot slot komt het ook wel voor dat de eigenaars grote reparaties uitvoeren (met name als gevolg van ouderdom), net zoals bij het klassieke huurstelsel<sup>288</sup>.

### **Vraag 55. Bestaan er (buiten de gewestelijke gezondheidsnormen) nog andere eisen waaraan voldaan moet worden?**

- Ja: de *federale* gezondheidsnormen. Aangezien de federale overheid bevoegd is voor de verhuur <sup>289</sup> (terwijl de Gewesten verantwoordelijk zijn voor

---

<sup>286</sup> We herinneren in dat opzicht aan artikel 1 van de in de sector gangbare modelovereenkomst: 'De woningen moeten voldoen aan de gewestelijke normen voor veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. De bewoner is belast met de taak om de woningen te laten voldoen aan deze normen en wel voordat deze betrokken wordt.'

<sup>287</sup> Zie art. 1 van de overeenkomst Watermaal-Bosvoorde - BFUH: 'De bewoner neemt de benodigde maatregelen om ervoor te zorgen dat deze onroerende goederen de benodigde garanties bieden ten aanzien van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.' Zie ook art. 9 van de overeenkomst tussen Molenbeek, BFUH en Communa Productions: 'De maatschappijen verplichten zich om de noodzakelijke werken op zich te nemen voor het gebruik en de bewoning van het goed.'

<sup>288</sup> Art. 223, §1, lid 1 Brusselse Huisvestingscode en art. 1755 Burgerlijk Wetboek.

<sup>289</sup> Dat is omdat noch de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980, B.S. 15 augustus 1980, noch de latere wijzigingen daarvan de regels uit het burgerlijke recht over het huurcontract hebben overgenomen bij de aan die federale instanties overgedragen taken (zie noot onderaan de volgende pagina). Daaruit werd traditioneel afgeleid dat de federale staat de controle behield over de wetgeving ten aanzien van het huurcontract en dit op grond van zijn 'rest'bevoegdheid (naar de bewoordingen van Y. NINANE en C. EYBEN, 'Le champ d'application de la loi : panorama et

'huisvesting'<sup>290</sup>), heeft zij niet nagelaten om de gezondheidseisen voor een gehuurd goed aan te passen<sup>291</sup>.

- Omdat zij ouder zijn dan de gewestelijke normen zijn deze federale gezondheidscriteria nog steeds van kracht, ook na uitvaardiging van de Brusselse Huisvestingscode. Gevolg: elke woning moet voldoen aan een *dubbel stelsel* gezondheidsnormen<sup>292</sup>.
- Bij de staatshervorming uit 2014 is echter het onderwerp huisvesting overgedragen naar de Gewesten<sup>293</sup>. Om precies te zijn heeft de Brusselse wetgever op 27 juli 2017 een ordonnantie uitgevaardigd houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst<sup>294</sup>. Een van de nieuwigheden is dat deze tekst eenvoudigweg afwijkt van de federale gezondheidsnormen<sup>295</sup>, zodat er nu nog maar één normenstelsel is: het door het Brussels Gewest opgelegde stelsel. Deze hervorming wordt volgens de planning per 1 januari 2018 van kracht<sup>296</sup>.

---

incertitudes', *Le bail de résidence principale*, onder directie van G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 91 en p. 99).

<sup>290</sup> Als gevolg van art. 39 van de Grondwet en art. 6 §1, IV van de hiervoor genoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn 'de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid' immers gewestelijke voorrechten geworden; zie voor met name het Brusselse Gewest art. 4, lid 1 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, *B.S.* 14 januari 1989.

<sup>291</sup> Art. 2, §1, lid 1, van afdeling 2 ('Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder') van hoofdstuk II ('Huur van goederen') van titel VIII ('Huur') van boek III ('Wijze van eigendomsverkrijging'), ingevoerd door middel van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *B.S.* 22 februari 1991. Zie ook het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, *B.S.* 21 augustus 1997.

<sup>292</sup> Als het gehuurde goed nog steeds moet voldoen aan de eisen uit het koninklijk besluit uit 1997, dient dit gebeuren 'Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden,' zo legt de federale wet in dit opzicht uit (art. 2, §1, lid 1 van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, toegevoegd door middel van artikel 101, 1° van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007).

<sup>293</sup> Art. 6, §1, IV, 2° van de hiervoor genoemde wet van 8 augustus 1980, ingevoerd door middel van art. 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *B.S.* 31 januari 2014.

<sup>294</sup> *B.S.* 30 oktober 2017.

<sup>295</sup> Art. 16, §4 en 5 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 27 juli 2017.

<sup>296</sup> Vast te stellen door de Regering (art. 17, §1 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 27 juli 2017); de ingangsdatum is inderdaad vastgesteld op 1 januari 2018 (art. 2 van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.* 6 november 2017, *err.* 10 november 2017).

- In ieder geval is het toepassingsgebied van de federale wet wat de gezondheid betreft beperkt tot het 'gehuurde' goed<sup>297</sup>, hetgeen de goederen die vallen onder een overeenkomst van preciaire bezetting lijkt uit te sluiten.

**Vraag 56. Nu in de praktijk het traditionele 'pakket' van gezondheidseisen niet geldt voor preciaire bezettingen, is het dan niet nodig om toch te zorgen voor een 'harde kern' aan normen (de meest wezenlijke) waaraan *alle soorten woningen* moeten voldoen (zelfs alternatieve, zelfs als ze niet verhuurd worden)?**

- Zeker wel, met name met het oog op de veiligheid van de bewoners.
- En deze oefening (selectie van een kern van vitale regels) is al uitgevoerd.

- In het Brussels Gewest:

Bepaalde woningen die theoretisch ongezond zijn kunnen desondanks 'als conform beschouwd' worden wanneer de gebreken daaraan 'van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling'<sup>298</sup>.

Om echter te voorkomen dat de fysieke integriteit van de bewoners in gevaar komt, is het principe ingevoerd van een harde kern van vitale normen waarvan beslist niet mag worden afgeweken, omdat 'de Regering, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria zal vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich meebrengen'<sup>299</sup>. Helaas is het aangekondigde besluit nooit genomen.

In ieder geval blijven we hier in de sfeer van de gewestelijke gezondheid, dus die van de 'huur'... hetgeen de preciaire bezetting uitsluit.

- In het Waals Gewest:

---

<sup>297</sup> art. 2, §1, lid 1 aanhef van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>298</sup> Art. 7, §3 lid 7, 2e streepje Brusselse Huisvestingscode.

<sup>299</sup> Art. 7, §3 lid 7, 2e streepje Brusselse Huisvestingscode.

Wallonië heeft van zijn kant in 2012<sup>300</sup> het concept ingevoerd van een 'woning die geen huis'<sup>301</sup> is. Het ging erom door middel van dit atypische en hybride begrip een juridische erkenning te geven aan zogenaamde alternatieve manieren van wonen die sterk in opkomst zijn (caravans, chalets, tipi's, hutten, tiny houses, woonboten enz.) *zonder* dit tot in de puntjes te beschrijven door een gelijke onderwerping aan gezondheidsnormen die op fatale wijze onaangepast zijn (omdat ze helemaal niet bedoeld zijn voor deze bijzondere vormen van wonen).

De wetgever heeft de regering dan ook opgedragen om de 'minimale voorwaarden te bepalen voor bewoonbaarheid en veiligheid waaraan woningen moeten voldoen'<sup>302</sup>, hetgeen de uitvoerende macht in één moeite door heeft gedaan<sup>303</sup>. Daar heeft men voortaan de onaantastbare 'kern' van de meest cruciale normen<sup>304</sup>.

**Vraag 57. Verandert de ordonnantie van 27 juli 2017 betreffende de regionalisering van de woninghuurovereenkomsten de situatie (bijvoorbeeld door specifieke gezondheidsregels voor goederen die precair bezet zijn)?**

- Neen. Het begrip overeenkomst van precaire bezetting wordt zelfs op geen enkele plek in deze ordonnantie genoemd<sup>305</sup>. Het ontbrak ook al in alle federale

---

<sup>300</sup> Art. 22 van het Waals besluit van 9 februari 2012, B.S. 9 maart 2012.

<sup>301</sup> Art.22bis van de *Code wallon du logement et de l'habitat durable*.

<sup>302</sup> Art. 22bis lid 2 van de *Code wallon du logement et de l'habitat durable*, cursivering van ons.

<sup>303</sup> Art. 3 van het besluit van de Waalse Regering van 14 november 2013 tot invoering van hulp voor de verbetering en de creatie van woningen op grond van artikel 22bis van de *Code wallon du Logement et de l'Habitat durable*, B.S. 16 december 2013.

<sup>304</sup> Deze parameters worden echter alleen in overweging genomen voor het al dan niet toekennen van geldelijke ondersteuning aan in armoede verkerende huishoudens ten behoeve van de verbetering van een bestaand goed; het draait dus niet om het buiten gebruik stellen van een woning die niet aan de criteria voldoet, want in de basis is dit 'geen woning'. Het probleem (gedogen zonder laksheid of compleet relativisme) lijkt dus opgelost, uiteindelijk!

<sup>305</sup> Terecht merkt de lezer op dat de bepaling 'Niemand mag een woning te huur aanbieden of te huur zetten die niet voldoet aan de verplichtingen van veiligheid, gezondheid en uitrusting [...]' (art. 5, §1 Brusselse Huisvestingscode) vervangen is door 'Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen [...]' (art. 219, §2, lid 1 Brusselse Huisvestingscode), waarmee de Brusselse instantie die belast is met de naleving van de gezondheidsnormen - de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie - beroofd wordt van de mogelijkheid om huurwoningen te controleren die *nog niet* bewoond zijn (terwijl deze dienst voorheen het recht had om op te treden zodra het goed op de huurmarkt gebracht werd, dus voordat het huurcontract gesloten werd).

regelgeving en blijft dus genegeerd worden door de nieuwe gewestelijke wetgever. Gevolg: de overeenkomst blijft een 'naamloos' contract, alleen geregeld door de jurisprudentie (met de daarbij behorende onzekerheid en onbestendigheid die dat meebrengt), in plaats van door middel van een wettekst.

- De zaak was echter aan de orde geweest en door de minister van Huisvesting onderzocht (opname van de overeenkomst in de ordonnantie) met in het vooruitzicht de eventuele opstelling van een lijst met gezondheidsnormen speciaal voor dit bijzondere type goed. De reflectie heeft echter niets opgeleverd (of heeft, in ieder geval, niet geleid tot een dergelijke opname); de reden daarachter is ongetwijfeld dat voorkomen moest worden dat de overeenkomst van preciaire bezetting haar kostbare soepelheid zou kwijtraken.
- Misschien heeft ook het feit meegespeeld dat de aan de Gewesten toegekende bevoegdheid strikt genomen betrekking heeft op de 'huur'<sup>306</sup>, waaraan de overeenkomst van preciaire bezetting nu juist niet gelijkgesteld kan worden (deze heeft niet voor niets die naam - in plaats van bijvoorbeeld 'huurcontract')<sup>307</sup>.
- Het zou echter voor het Brusselse Gewest juridisch mogelijk zijn geweest om zich op dit terrein te wagen, door gebruik te maken van de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden<sup>308</sup>. Het Gewest heeft overigens niet gearzeld om dit te doen voor de regelgeving voor arbitrage<sup>309</sup>, een gebied dat in werkelijkheid onder het Gerechtelijk Wetboek valt (waarvan de opsteller van de ordonnantie uitstekend op de hoogte was)<sup>310</sup>. Hetzelfde gold, fundamenteeler, voor het

---

<sup>306</sup> Art. 6, §1, IV, 2° van de hiervoor genoemde wet van 8 augustus 1980.

<sup>307</sup> Zie vraag 98 en verder hieronder.

<sup>308</sup> Door middel van artikel 10 van de hiervoor genoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980 staat de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden toe dat de Gewesten ingrijpen in de aan de federale staat toegekende bevoegdheden, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden. Aan dit principe heeft het Arbitragehof (nu het Grondwettelijk Hof) twee andere voorwaarden toegevoegd: het onderwerp moet zich kunnen lenen voor een gedifferentieerde behandeling en de invloed daarvan moet 'marginaal' blijven (met name AH, 30 juni 1988, nr. 66/88 en AH, 17 december 1997, nr. 83/97, S.B. 21 maart 1998)

<sup>309</sup> Door elk arbitragebeding dat is opgesteld voor het ontstaan van het geschil als niet geschreven te houden (art. 233, §2, lid 2 Brusselse Huisvestingscode).

<sup>310</sup> 'De arbitrage wordt geregeld door de artikel 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek en behoort aldus in principe toe aan de bevoegdheid van de federale wetgever. Deze laatste is immers bevoegd, enerzijds, overeenkomstig artikel 146 van de Grondwet, voor wat betreft de bevoegdheid van hoven en rechtbanken en geniet, anderzijds, van een residuaire bevoegdheid voor wat de gerechtelijke procedure betreft. De auteurs van onderhavig ontwerp menen niettemin dat het dispositief van artikel 233, § 2, gerechtvaardigd is op grond van het artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, van toepassing ten aanzien van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

gewone huurrecht voor woningen<sup>311</sup> dat nog altijd onder de bevoegdheid van de federale staat valt, ondanks de zesde staatshervorming, dat echter ook geregionaliseerd is<sup>312</sup> (op grond van dezelfde theorie<sup>313</sup>). Het gegeven dat de overeenkomst van preciaire bezetting niet is meegenomen in de ordonnantie valt waarschijnlijk derhalve meer te verklaren vanuit een politieke dan een juridische reden.

## §2. Bewoonbaarheid

### Vraag 58. Bestaan er (naast de gezondheidsnormen) andere voorschriften die moeten worden nageleefd?

- Ja: de 'bewoonbaarheidsnormen', zoals opgenomen in titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)<sup>314</sup>.
- Chronologisch gezien (bij het opzetten van een preciaire bezetting), moeten de bewoonbaarheidsnormen zelfs vóór de gezondheidsnormen geraadpleegd worden: die laatste gelden pas op het moment dat het goed verhuurd wordt, terwijl de bewoonbaarheidsnormen betrekking hebben op de constructie zelf van een nieuwe woning of de renovatie van een bestaand goed<sup>315</sup>.

---

krachtens artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen. De voorwaarden van de theorie van de impliciete bevoegdheden zoals ontwikkeld door het Grondwettelijk Hof, zijn immers vervuld, dewelke in dit verband een ruime uitlegging aan de gewestelijke bevoegdheden geeft om ze een nuttig effect te garanderen, evenals een strikte interpretatie van de federale bevoegdheden.' (Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, commentaar op de artikelen, *Parlementaire documenten*, BHG, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 35 en 35).

<sup>311</sup> Art. 1714 tot 1762*bis* Burgerlijk Wetboek.

<sup>312</sup> Art. 16, §1 tot 3 van de hiervoor genoemde ordonnantie van 27 juli 2010.

<sup>313</sup> 'Wat de bevoegdheid betreft, is het zo dat het bepalen van het gemeen recht, dat niet werd geregionaliseerd, in principe materie vormt die is voorbehouden aan de federale overheid. Door de theorie toe te passen van de stilzwijgende bevoegdheden, kan deze regel niettemin geïntegreerd worden door onderhavig voorontwerp met het oog op de aanwending van de bevoegdheid inzake wonen die in het kader van de zesde staatshervorming werden overgeheveld naar het Gewest. Er is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van de institutionele hervormingen van 8 augustus 1980) zoals bepaald door het Grondwettelijk Hof, dat in dit kader een ruime interpretatie stimuleert van de gewestelijke bevoegdheden, teneinde een nuttig effect, en een strikte interpretatie van de federale bevoegdheden te garanderen.' (Ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, commentaar op de artikelen, *Parlementaire documenten*, BHG, 2016-2017, nr. A-488/1, p. 61 en 62).

<sup>314</sup> *Vgl.* het op 21 november 2006 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit tot goedkeuring van de titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *B.S.*, 19 december 2006.

<sup>315</sup> Art. 1, §3, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

## Vraag 59. Wat houden die normen concreet in?

- Ze hebben betrekking op de minimumoppervlakte en het volume van de woning (hoogte onder het plafond), op het comfort en de hygiëne (badkamer, wc, keuken, natuurlijke lichtinval, ventilatie, ...) en op de voorzieningen (aansluiting op het water-, gas- en elektriciteitsnet en op de riolering)<sup>316</sup>. Veel van die parameters zijn ook vastgelegd in het besluit inzake de veiligheidsnormen<sup>317</sup>.
- Bovendien legt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening enkele specifieke regels op voor 'gebouwen met meerdere woningen' (niet te verwarren met collectieve woongebouwen, waarin 'bepaalde lokalen gemeenschappelijk zijn'<sup>318</sup>), en dat zowel op het vlak van liften<sup>319</sup> als parlofoons, systemen voor het openen van de deuren<sup>320</sup>, dienstruimten<sup>321</sup> en private parkeerplaatsen<sup>322</sup>.
- Die normen onderscheiden zich qua inhoud door hun striktheidsniveau, dat opmerkelijk hoger ligt dan bij de gezondheidsvoorschriften (die overigens worden vastgelegd door de 'elementaire' wetgevers<sup>323</sup>). Bij nieuwe of gerenoveerde gebouwen (waar we verder dieper op in zullen gaan) mogen we ons voor de bewoonbaarheidsvoorschriften wel degelijk ambitieus opstellen en de lat hoger leggen dan voor de gezondheidsnormen (die van toepassing zijn op *bestaande* gebouwen)<sup>324</sup>.

---

<sup>316</sup> Art. 3 e.v., van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>317</sup> Art. 2 e.v. van het op 4 september 2003 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit.

<sup>318</sup> Onder 'bepaalde *significante* lokalen' worden de levensruimten verstaan (en bijvoorbeeld niet enkel een trappenhuis). Zie de door de Regering voorgestelde 'motivering' voor artikel 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, B.S., 19 december 2006, p. 72645.

<sup>319</sup> Art. 15 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>320</sup> Art. 13, §2, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>321</sup> Lokalen voor de opslag van het huishoudelijk afval, fietsen, kinderwagens en schoonmaakmateriaal (art. 16 tot 18 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening).

<sup>322</sup> Zie hoofdstuk III van titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>323</sup> Art. 2, §1, lid 1, van deel 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek en art. 4, §1, lid 1, 1°, 2° en 3°, van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>324</sup> De Huisvestingscode en het besluit van 2003 leggen minder strenge normen op dan de GSV', zegt de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest daarover. 'Beide teksten dienen namelijk een ander doel.' Terwijl de eerste de constructie van nieuwe woningen regelt met het oog op een vergunning, wil men met de tweede tekst de kwaliteit van de bestaande huurwoningen omkaderen, rekening houdend met de minimumvoorwaarden voor bewoonbaarheid, die ondergeschikt zijn aan die voorzien in de GSV. Er is dus enerzijds sprake van bestaande gebouwen, anderzijds van gebouwen die we in de toekomst willen optrekken. Er is hierbij geen sprake van tegenstrijdige verwachtingen: we mogen wel degelijk ambitieuze toekomstplannen koesteren, zonder daarbij te vergeten dat de bestaande gebouwen aan de minimumnormen moeten beantwoorden. Het is dus niet de bedoeling om bepaalde woningen van de huurmarkt te verwijderen, ook al voldoen de oppervlakte- en volumevoorwaarden niet aan de voorschriften van de GSV' (Brussels Parlement, I.V. COM, 2016-2017, n°115, zitting van 7 juni 2017).

**Vraag 60. Op welke goederen of werken zijn deze normen meer bepaald van toepassing?**

- Op elk 'nieuw bouwwerk'<sup>325</sup>.
- Op alle werken aan een 'bestaand bouwwerk' ('als zij niet het behoud van dat bouwwerk beogen, maar betrekking hebben op de bouw van een uitbreiding of van een extra verdieping, de wijziging van het aantal woningen, de wijziging van de bestemmingen of van de verdeling hiervan, of de wijziging van een kenmerk van de woning')<sup>326</sup>.
- In het algemeen op alle handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is ...<sup>327</sup>.
- ... inclusief die handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning<sup>328</sup>.

**Vraag 61. Zijn de bewoonbaarheidsnormen van toepassing op goederen die worden gebruikt als precaire bezetting?**

Ja. In theorie moeten ze dus worden nageleefd.

- Daarbij is het wel zo dat een 'nieuw bouwwerk'<sup>329</sup> niet vaak als precaire bezetting wordt gebruikt (al kan de verhuur of verkoop van een nieuwbouw wel zodanig lang aanslepen dat er in de tussentijd een dergelijke bewoning mogelijk is).
- Om daarentegen een bestaand bouwwerk te renoveren met als doel er bewoners te laten intrekken, moet de GSV hoogstwaarschijnlijk wel worden nageleefd<sup>330</sup> als het voor de werken nodig is om het aantal woningen, de bestemming van het gebouw of een kenmerk van de woning te wijzigen.
- Zelfs als er voor de inrichting van een woning geen van die handelingen of werken nodig zijn, zelfs geen renovatiewerken, moet de woning voldoen aan de bewoonbaarheidsnormen zodra daarvoor het gebruik van het goed zodanig verandert dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is<sup>331</sup> (aangezien de

---

<sup>325</sup> Art. 1, §3, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>326</sup> Art. 1, §3, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>327</sup> Art. 1, §2, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>328</sup> Art. 1, §2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie *supra* vragen n°26 e.v., met name vraag n°31.

<sup>329</sup> Zoals bepaald in art. 1, §3, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>330</sup> Op grond van art. 1, §3, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>331</sup> Zie *supra* vragen n°12 en 20.



genoemde voorschriften gelden voor alle handelingen waarvoor zo'n vergunning verplicht is<sup>332</sup>).

- Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de woningen die in het kader van een universitaire studie<sup>333</sup> opgetrokken worden, ook al zijn die vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning en vallen ze dus buiten de GSV. Hun geringe omvang vrijwaart hen daar namelijk niet van<sup>334</sup>. Hetzelfde geldt voor de verbouwings- en inrichtingswerken binnen<sup>335</sup>, zelfs als er geen vergunning voor nodig is<sup>336</sup>.

### §3. Brand

a) Procedurele regels: voorafgaand advies van de DBDMH

#### **Vraag 62. Moet de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) eerst toestemming verlenen voor een bouwwerk opengesteld mag worden voor het publiek?**

Ja, want elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet samen met een 'voorafgaand advies' van de DBDMH worden ingediend<sup>337</sup>.

#### **Vraag 63. Heeft de DBDMH in dit geval een louter adviserende en dus niet-bindende stem?**

- De DBDMH treedt inderdaad louter adviserend op, maar in het BWRO staat uitdrukkelijk het volgende geschreven: 'het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering *leggen de naleving op* van de bij advies van de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp opgelegde voorwaarden'<sup>338</sup>.

---

<sup>332</sup> Art. 1, §2, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>333</sup> Zie *supra* vragen n°28 e.v.

<sup>334</sup> Art. 1, §2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie *supra* vraag n°31 hierover.

<sup>335</sup> Art. 1, §2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>336</sup> Zie *supra* vragen n°32 e.v.

<sup>337</sup> Art. 124, §1, lid 2, van het BWRO.

<sup>338</sup> Art. 193, lid 1, van het BWRO, door ons gecursiveerd.

- Uitzondering: als de voorwaarden 'afbreuk doen aan het patrimoniaal belang van een onroerend goed dat beschermd is, ingeschreven is op de bewaarlijst, of waarvan de bescherming of inschrijving hangende is'<sup>339</sup>.

**Vraag 64. De DBDMH moet verplicht het bouwwerk bezoeken vóór de vergunning aangevraagd wordt, maar moet de dienst ook ter controle terugkomen *nadat* de werken, die de dienst eventueel heeft opgelegd, zijn uitgevoerd?**

Ja. 'Van zodra de aan stedenbouwkundige vergunning onderworpen handelingen en werken voltooid zijn en vóór alle gebruik, brengt de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp een controlebezoek dat al dan niet bezegeld wordt met een eenvormigheidsattest'<sup>340</sup>.

**Vraag 65. *Quid* als de preciaire bezetting op een vestiging ligt met een 'ingedeelde inrichting' (zo genoemd vanwege het verhoogde risico op brand<sup>341</sup>)?**

- Er moet in dit geval ook rekening gehouden worden met een specifiek besluit<sup>342</sup>, dat limitatief enkele 'klassen van inrichtingen' opsomt waarvoor advies van de DBDMH moet worden ingewonnen<sup>343</sup>. Zulke inrichtingen komen in heel wat soorten domeinen voor, zoals het herstel van auto's, zwembaden, brasseries, wasserijen, karting-circuits, afvalverwerking, ...
- Ingedeelde inrichtingen hebben niets te maken met *beschermde gebouwen* (die een patrimoniaal belang dienen).
- Geen van die inrichtingen beïnvloedt rechtstreeks residentiële woningen.

b) materiële vereisten

**Vraag 66. Aan welke materiële vereisten (waarvan de DBDMH de naleving controleert tijdens zijn bezoek) moet het goed voldoen?**

- De normen worden voornamelijk opgesteld vanuit de bevoegdheid van de federale macht. Ze zijn dus veelzijdig en bovendien afhankelijk van het doel

<sup>339</sup> Art. 193, lid 1, *in fine*, van het BWRO.

<sup>340</sup> Art. 193, lid 2, van het BWRO.

<sup>341</sup> Voor meer hierover, zie vraag 48.

<sup>342</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 mei 1999 tot verplichting van het inwinnen van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp voor bepaalde ingedeelde inrichtingen, *B.S.*, 18 augustus 1999.

<sup>343</sup> Vgl. bijlage I van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 mei 1999.

waarvoor een goed wordt gebruikt (woning, hotel, voorzieningen voor bejaarden, ...).

- Hiervoor citeren we twee belangrijke wetteksten<sup>344</sup>:
  - de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, *B.S.*, 20 september 1979;
  - het koninklijk besluit van 7 juli 1994 dat de basisnormen vastlegt voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, *B.S.*, 26 april 1995, *err.* 19 maart 1996 (en de daaropvolgende wijzigingen). Zoals zal blijken, is dit besluit niet van toepassing op de 'bestaande gebouwen'<sup>345</sup>.

### **Vraag 67. Geldt daarbovenop het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de aanwezigheid van rookmelders in woningen verplicht?**

Nee, aangezien het besluit enkel van toepassing is op 'te huur gestelde' goederen<sup>346</sup> (waardoor, in de letterlijke betekenis van de termen, een overeenkomst van preciaire bezetting hiervan vrijgesteld is).

### **Vraag 68. Moet het goed aan *andere voorschriften* voldoen, naast die voor brand *sensu stricto* (evacuatie, branddeuren, rookmelders, etc.)?**

- Ja:
  - ook het Algemene reglement op de elektrische installaties (AREI)<sup>347</sup> moet in acht worden genomen<sup>348</sup>...
  - ... evenals enkele voorschriften inzake gasinstallaties<sup>349</sup>.

---

<sup>344</sup> Voor een vollediger overzicht zie de '*Guide Normes de base. Edition 2017*' van RF-Technologies of de website van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie, die onder de bevoegdheid van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken handelt (<https://www.besafe.be/fr/prevention-incendie/legislation>).

<sup>345</sup> Vgl. vraag n°76.

<sup>346</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, *B.S.*, 5 mei 2004.

<sup>347</sup> Algemeen reglement op de elektrische installaties van 10 maart 1981, *B.S.*, 29 april 1981, *err.* 1 september 1981

<sup>348</sup> Punt 5.1.3.1, lid 1, en 6.5.1 van bijlage 2, 2/1, 3, 3/1, 4 en 4/1 van het op 7 juli 1994 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>349</sup> Punt 6.6 van bijlage 2, 2/1, 3, 3/1, 4 en 4/1 van het op 7 juli 1994 uitgevaardigde koninklijk besluit; cf. ook punt 4.1 en 4.2 van bijlage 1.

- Dergelijke installaties kunnen namelijk brand veroorzaken als gevolg van een defect of slecht onderhoud.

## *B. Flexibele toepassingen*

### §1. Gezondheid

#### **Vraag 69. Bestaan er flexibele toepassingen van de gezondheidsnormen?**

- Ja: de (al beschreven<sup>350</sup>) procedure waarbij een goed geacht wordt te voldoen aan de normen<sup>351</sup>.
- We zullen dit punt echter niet nader toelichten aangezien de autoriteiten die nagaan of een goed voldoet aan de voorwaarden, de gezondheidsnormen in de praktijk enkel toepassen op woningen die 'te huur gesteld' worden, *niet* op preciaire bezettingen<sup>352</sup>.

### §2. Bewoonbaarheid

#### **Vraag 70. Bestaan er flexibele toepassingen van de bewoonbaarheidsnormen?**

Ja.

- De normen laten afwijkingen toe voor 'collectieve woonvormen' (evenals voor rusthuizen en hotelinrichtingen)<sup>353</sup>.
- Waarom? 'Door hun collectieve aard en/of tijdelijk verblijf' vormen deze woongebouwen 'niet noodzakelijk een wooneenheid zoals bedoeld door de onderhavige titel', waardoor ze 'dus niet moeten voldoen aan alle kenmerken

---

<sup>350</sup> Vraag 56.

<sup>351</sup> Zo kunnen sommige woningen, die in theorie als ongezond worden beschouwd, toch geacht worden te voldoen aan de normen, op voorwaarde dat hun tekortkomingen 'van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling' (art. 7, §3, lid 7, 2<sup>de</sup> streepje, van de Brusselse Huisvestingscode).

<sup>352</sup> Zie vraag 54.

<sup>353</sup> Art. 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

die deze voorschrijft', staat er in de officiële toelichting die bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening gevoegd is<sup>354</sup>.

- Woningen die aan deze definitie beantwoorden, zijn dus van *alle* in titel II van de GSV oplegde voorschriften vrijgesteld.

### Vraag 71. Is die afwijking ook mogelijk bij preciaire bezettingen?

- Dat kunnen we niet met zekerheid stellen, aangezien de Brusselse overheidsinstanties een enge definitie hebben geformuleerd voor de verschillende soorten collectieve woningen. Het gaat enkel om 'lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit'<sup>355</sup>. Tenzij het gaat om een kot dat beheerd wordt door de universiteit, lijkt er hier geen afwijking mogelijk.
- Merk daarbij op dat die uitsluiting (van alle andere soorten collectieve woningen) niet echt opzettelijk bepaald is. Cohousing was destijds namelijk nog niet zo algemeen verspreid als vandaag<sup>356</sup>, waardoor de autoriteiten enkel aan de klassieke universitaire residenties dachten.
- Het is bijgevolg goed voor te stellen dat de verordening er vandaag de dag helemaal anders uit zou zien, alleen al omdat het concept preciaire bezetting in de tussentijd<sup>357</sup> officieel opgenomen is in de Brusselse Huisvestingscode<sup>358</sup>.

## §3. Brand

### a) Procedurele verplichtingen (voorafgaand advies van de DBDMH)

---

<sup>354</sup> Zie de door de Regering voorgestelde 'motivering' voor artikel 1, §4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, *B.S.*, 19 december 2006, p. 72577.

<sup>355</sup> Art. 2, 6°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

<sup>356</sup> Voor meer informatie, zie P.-Y. ERNEUX, 'L'habitat groupé et le droit', *Opening doors. Notarieel Congrès des notaires*, Brussel, Larcier, 2017, p. 415 e.v., en N. BERNARD en V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Brussel, Larcier, Jurimpratique, bijzonder nummer 2013/3.

<sup>357</sup> Ordonnantie van 11 juli 2013 ter wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, *B.S.*, 18 juli 2013, *err.* 26 juli 2013.

<sup>358</sup> Zie vraag 125.

**Vraag 72. Zou het niet meer dan logisch zijn dat bepaalde handelingen en werken van geringe omvang vrijgesteld zijn van het voorafgaand advies van de DBDMH?**

- Ja. En dat is ook het geval: voor aanvragen inzake handelingen en werken van 'geringe omvang' is men niet verplicht een voorafgaand advies van de DBDMH in te winnen<sup>359</sup>.
- De overheid heeft bepaald welke handelingen en werken hiervoor in aanmerking komen<sup>360</sup>. Dit zal verderop besproken worden<sup>361</sup>.

**Vraag 73. Is het bijgevolg niet logisch dat die handelingen en werken van geringe omvang ook vrijgesteld zijn van het controlebezoek van de DBDMH?**

- Ja. En dat is ook het geval: bij de volgende stap (dus nadat de eventuele werken zijn uitgevoerd) zijn sommige handelingen en werken (die niet anderszins zijn omschreven) vrijgesteld van het controlebezoek van de DBDMH<sup>362</sup>.
- Ook hier heeft de overheid bepaald welke handelingen en werken in aanmerking komen<sup>363</sup>.
- Ondanks een eventuele vrijstelling, staat het de initiatiefnemer van het project voor een preciaire bezetting vrij om de DBDMH op vrijwillige basis uit te nodigen<sup>364</sup>. Dit is zelfs aangeraden en geeft blijk van goed beheer<sup>365</sup>.

**Vraag 74. De hierboven vermelde werken van geringe omvang, waarvoor een voorafgaand advies van de DBDMH niet verplicht is, zijn dat dezelfde werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning<sup>366</sup>?**

Neen.

- Als we het BWRO grondig lezen, merken we dat het wetboek nergens stelt dat werken waarvoor geen advies van de DBDMH nodig is, ook vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning. Toch is de redenering niet geheel

---

<sup>359</sup> Art. 124, §1, lid 2, van het BWRO.

<sup>360</sup> Art. 124, §1, lid 2, *in fine*, van het BWRO.

<sup>361</sup> Vraag n°74.

<sup>362</sup> Art. 193, lid 2, van het BWRO.

<sup>363</sup> Art. 193, lid 2, *in fine*, van het BWRO.

<sup>364</sup> Zoals dat bijvoorbeeld het geval was bij het project *Home for less* (opgezet door de vzw Baya et L'îlot).

<sup>365</sup> De interventiekosten van de DBDMH komen op rekening te staan van de initiatiefnemer van het project. Ook wanneer het bezoek verplicht is, zal er een 'vergoeding' worden gevraagd (cfr. de brochure *Een Brussels huis verdelen. Preventie van brand*, gepubliceerd door het Centre Urbain - nu Homegrade, p. 4).

<sup>366</sup> Zie vragen 26 e.v.

onlogisch: werken die geen vergunning vereisen, zijn namelijk vrijgesteld van een advies van de DBDMH ... Aangezien dat advies gewoonlijk bij de aanvraag voor een vergunning gevoegd moet worden! Maar het omgekeerde is niet waar: 'geringe omvang' heeft hier enkel betrekking op brandveiligheid ('Het aanvraagdossier bevat het voorafgaand advies van de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp, tenzij het betrekking heeft op handelingen en werken die er door de Regering van zijn vrijgesteld wegens hun geringe omvang.'<sup>367</sup>), en staat dus los van het besluit van 13 november 2008<sup>368</sup>.

- Als het BWRO daarnaast de handelingen en werken aanhaalt die in dit geval vrijgesteld zijn van een controlebezoek van de DBDMH, wordt er nergens nog gesproken over de geringe aard van die handelingen ('Van zodra de aan stedenbouwkundige vergunning onderworpen handelingen en werken voltooid zijn en vóór alle gebruik, brengt de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp een controlebezoek dat al dan niet bezegeld wordt met een eenvormigheidsattest, tenzij het gaat om handelingen en werken die ervan zijn vrijgesteld door de Regering'<sup>369</sup>).
- Naar aanleiding van deze (dubbele) wetgevingsmachtiging heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een eigen, specifiek besluit uitgevaardigd (10 juni 2004) waarin de soorten handelingen en werken staan opgesomd waarvoor geen voorafgaand advies, noch controlebezoek van de DBDMH vereist is<sup>370</sup>.
- De aanhef van dit besluit biedt bijgevolg het antwoord op de vraag. 'Overwegende [...] Dat de werken van geringe omvang, bedoeld in artikel 193, tweede lid, van het BWRO niet overeenstemmen met die bedoeld in artikel 98 van hetzelfde Wetboek; Dat het gaat over werken die op vlak van risico inzake veiligheid en brand weinig belang hebben, dat wil zeggen dat ze weinig risico inhouden; Dat artikel 98 van het Wetboek betrekking heeft op de handelingen

---

<sup>367</sup> Het gekozen bijwoord ('handelingen en werken die er door de Regering van zijn vrijgesteld') verwijst naar iets wat eerder in de zin vermeld wordt, namelijk het bezoek door de DBDMH.

<sup>368</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, *B.S.*, 2 december 2008. Zie vragen 26 e.v.

<sup>369</sup> Art. 193, lid 2, van het BWRO.

<sup>370</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, *B.S.*, 2 augustus 2004.

en werken die omwille van hun geringe opvang vrijgesteld zijn van een vergunning of een advies van de gemachtigde ambtenaar of de gemeente naar(BR) gelang het geval of van de tussenkomst van een architect; Dat bijvoorbeeld werken aan een gebouw waar slechts een woning is ondergebracht, vrijgesteld is van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en het gelijkvormigheidattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, maar dat dit niet het geval kan zijn, om veiligheidsredenen, voor werken aan een appartementsgebouw; Dat, onder de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen handelingen en werken, er heel wat zijn die geen invloed hebben op de brandveiligheid; Dat, in die gevallen, een advies van de brandweer vragen, de taken van die dienst nodeloos zou verzwaren en de termijnen voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning des te meer zou vergroten omdat de dienst immers zijn advies niet kan geven en een controlebezoek brengen binnen een redelijke termijn [...]’.

**Vraag 75. Welke handelingen en werken bij preciaire bezettingen zijn nu precies vrijgesteld van het voorafgaand advies en het controlebezoek van de DBDMH?**

Het overzicht van handelingen en werken waarvoor geen voorafgaand advies en controlebezoek van de DBDMH vereist is, vermeldt enkele punten die in het bijzonder betrekking hebben op preciaire bezettingen.

- De handelingen en werken die niet zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning zoals dat is vastgelegd in het in 2008 door de Regering uitgevaardigde besluit, maar uitsluitend wegens hun niet-overeenstemmen met een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning (of omdat ze betrekking hebben op een goed dat het voorwerp is van een beschermingsmaatregel)<sup>371</sup>. Hiermee doelt men op de handelingen en werken die bij besluit mogelijk vrijgesteld waren van een

---

<sup>371</sup> Art. 2, 1°, van het op 10 juni 2004 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit.



stedenbouwkundige vergunning door hun geringe omvang<sup>372</sup>, als ze niet afwijken van de planmatige voorschriften<sup>373</sup>.

- De voorlopige, evenements- of seizoensinstallaties (uitgezonderd de voor het publiek toegankelijke inrichtingen)<sup>374</sup>.
- De bouw, de verbouwingen en de wijzigingen van gebouwen die uitsluitend voor één eengezinswoning bestemd zijn<sup>375</sup>.
- De volgende wijzigingen van bestemming of van gebruik:
  - de wijziging van de bestemming van een niet-bebouwd goed;
  - de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen van een pand als één enkele eengezinswoningen<sup>376</sup>;
  - de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen waarvan de vloeroppervlakte van het geheel minder is dan 250 m<sup>2</sup> (met uitzondering van de voor het publiek toegankelijke instellingen), en voorzover ze geen wijziging inhoudt van het aantal of van de verdeling van de woningen (wanneer het om een woonpand gaat)<sup>377</sup>.

#### b) materiële vereisten

### **Vraag 76. Is het mogelijk een vrijstelling aan te vragen voor bepaalde basisnormen inzake brandpreventie (zoals bepaald door het koninklijk besluit van 7 juli 1994)?**

Ja.

- Het toepassingsgebied van deze wettekst is allesbehalve universeel, aangezien die enkel betrekking heeft op de 'op te richten gebouwen' en de

---

<sup>372</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, *B.S.*, 2 december 2008. Zie vragen 26 e.v.

<sup>373</sup> Dat is een voorwaarde waaraan handelingen en werken moeten voldoen om vrijgesteld te worden (zie vraag 30).

<sup>374</sup> Art. 2, 2°, van het op 10 juni 2004 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit.

<sup>375</sup> Art. 2, 4°, van het op 10 juni 2004 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit.

<sup>376</sup> De verwoording, die rechtstreeks uit de wet is overgenomen, maar taalkundig te wensen overlaat, verwijst naar de verbouwing van meerdere lokalen van een goed binnen eenzelfde eengezinswoning waardoor de bestemming of het gebruik van het gebouw wijzigt.

<sup>377</sup> Art. 2, 7°, van het op 10 juni 2004 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitgevaardigde besluit.

'uitbreidingen aan bestaande gebouwen' (maar beperkt tot het gedeelte van de uitbreiding)<sup>378</sup>.

- *A contrario*, de wet is niet van toepassing op 'bestaande gebouwen'<sup>379</sup>, voor zover men daarmee verwijst naar de hoge<sup>380</sup> en middelhoge<sup>381</sup> gebouwen (waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 26 mei 1995) en de lage<sup>382</sup> gebouwen (waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 1 januari 1998)<sup>383</sup>.
- 'De renovatie maakt dus geen deel uit van het toepassingsgebied van de basisnormen', menen de bevoegde instanties. Daarbij merken ze het volgende op: 'maar de DBDMH refereert eraan wanneer het een voorafgaand advies geeft over de plannen'<sup>384</sup>.

**Vraag 77. Kan er een afwijking van de basisnormen voor brandpreventie verkregen worden (als de initiatiefnemer van het project bijvoorbeeld kan aantonen dat de veiligheid van de bewoners hoe dan ook op *dat moment al verzekerd is*)?**

Ja. De voorwaarden en de procedure waarmee deze bijzondere afwijking kan worden aangevraagd, worden bepaald door het koninklijk besluit van 18 september 2008<sup>385</sup>.

- Elke aanvraag tot afwijking wordt aan de Algemene Directie van de Civiele Veiligheid gericht<sup>386</sup>.
- Bij de aanvraag worden de volgende documenten gevoegd: een beschrijving van het gebouw en van het veiligheidsconcept<sup>387</sup> en het bewijs dat een veiligheidsniveau geboden wordt dat minstens gelijkwaardig is aan dat vereist door de basispreventienormen<sup>388</sup> in dergelijke gevallen<sup>389</sup>.

---

<sup>378</sup> Art. 1, lid 1, van het op 7 juli 1994 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>379</sup> Art. 1, lid 2, van het op 7 juli 1994 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>380</sup> Hoger dan 25 m.

<sup>381</sup> Tussen 10 en 25 m hoog.

<sup>382</sup> Lager dan 10 m.

<sup>383</sup> Art. 1, lid 3, van het op 7 juli 1994 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>384</sup> Zie de brochure *Een Brussels huis verdelen. Preventie van brand*, gepubliceerd door het Centre Urbain - nu Homegrade, p. 5).

<sup>385</sup> Koninklijk besluit van 18 september 2008 tot bepaling van de procedure en de voorwaarden volgens welke de afwijkingen op de basispreventienormen worden toegestaan, *B.S.*, 16 oktober 2008.

<sup>386</sup> Art. 1 van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>387</sup> Art. 2, lid 2, 1°, van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>388</sup> Bij art. 2, §1, van de op 30 juli 1979 uitgevaardigde wet.

<sup>389</sup> Art. 2, lid 2, 2°, van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

- Het advies van de 'bevoegde brandweer' moet worden ingewonnen<sup>390</sup>.
- Een commissie voor afwijkingen 'evalueert of de constructie waarvoor een afwijking gevraagd wordt, een veiligheidsniveau biedt dat minstens gelijkwaardig is aan het volgens de basispreventienormen vereiste veiligheidsniveau.'<sup>391</sup>.
- De minister van Binnenlandse Zaken beslist over de aanvraag tot afwijking na ontvangst van het advies van de commissie.<sup>392</sup>.

### 3. Aansprakelijkheid en verzekeringen

#### A. Aansprakelijkheid

#### **Vraag 78. Wie is er aansprakelijk bij brand in het bewoonde goed?**

- Bij gebrek aan een specifieke wettekst, kunnen we redelijkerwijs stellen dat de *bewoner* aansprakelijk is. Dat doen we naar analogie met de huurwet (en dus niet met de niet-contractuele aansprakelijk van de huismeester<sup>393</sup> - aangezien er hier wel degelijk sprake is van een overeenkomst<sup>394</sup>).
- Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek<sup>395</sup> stelt namelijk dat de huurder aansprakelijk is 'voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan'. Het gaat hier dus over een weerlegbaar vermoeden. De verhuurder moet van zijn kant niet bewijzen dat de wederpartij aansprakelijk is voor de brand (al moet hij wel kunnen aantonen dat de brand uitgebroken is in het gehuurde goed); de verhuurder moet daarentegen wel het tegendeel bewijzen als hij niet verantwoordelijk is. Als onderdeel van de 'algemene bepalingen

---

<sup>390</sup> Art. 4 van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>391</sup> Art. 5 van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>392</sup> Art. 7 van het op 18 september 2008 uitgevaardigde koninklijk besluit.

<sup>393</sup> Art. 1384 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>394</sup> Voor meer informatie over de algemene principes die voortvloeien uit de contractuele aansprakelijkheid, zie in het bijzonder art. 1146 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (over de schadevergoeding wegens niet-nakoming van de verbintenis).

<sup>395</sup> Het artikel is nog steeds van toepassing in Brussel, ook al is de woninghuurovereenkomst nu ook een gewestelijke bevoegdheid (lees tussen de regels van art. 16, §3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017).

betreffende de huur van onroerende goederen'<sup>396</sup> is artikel 1733 zowel van toepassing op woninghuurovereenkomsten als op de handelshuurovereenkomsten<sup>397</sup>. Het is daarbij niet verboden om het toepassingsveld van de wet uit te breiden naar de overeenkomst van preciaire bezetting, dat aan gelijkaardige voorwaarden voldoet (de terbeschikkingstelling van een goed tegen betaling).

- Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek is slechts een toepassing van het algemene principe van contractuele aansprakelijkheid, op grond waarvan het individu dat een 'zekere zaak' als houder aangeeft er zich toe verbindt die zaak in zijn oorspronkelijke staat terug te geven op de vervaldag van het contract (tenzij 'de zaak is teniet gegaan of verloren buiten de schuld van de schuldenaar'<sup>398</sup>).
- Beroepend op die wettelijke bepalingen heeft het Hof van Cassatie officieel geoordeeld dat het vermoeden van aansprakelijkheid ook voor preciaire bewoners geldt<sup>399</sup>.

### **Vraag 79. Hoe kan de bewoner of de huurder van zijn aansprakelijkheid ontheven worden?**

- Welke bewijzen moet de bewoner precies aanhalen om ontheven te worden van zijn aansprakelijkheid? We vergelijken opnieuw met de huurwet.

---

<sup>396</sup> Van de naam van afdeling 1, hoofdstuk II ('Huur van goederen'), titel VIII ('Huur'), boek III ('Op welke wijze eigendom verkregen wordt') van het Burgerlijk Wetboek. Dat is het gemeen huurrecht (art. 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>397</sup> Voor voorbeelden, zie Rb. Brussel, 4 maart 2010, *Res jur. imm.* 2012, n°1, p. 7.

<sup>398</sup> Art. 1302, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>399</sup> Cass., 6 november 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p.1106. Bij deze zaak hadden de huurders van een woning het gebouw betrokken zodra de verhuur overeengekomen was, maar vóór de authentieke akte werd getekend; ze hebben dus geen huurovereenkomst getekend met de verkoper, maar een overeenkomst van preciaire bezetting. Er werd toen echter brand gesticht in het goed. Het Hof van Beroep oordeelde dat artikel 1733 niet van toepassing was bij een dergelijke context die niet geheel onder de huurwet viel en wees bijgevolg de vordering van de verzekeraar van de eigenaar af. Het hoge gerechtshof vermeldde er echter wel bij dat de betrokken preciaire bezetting niet beantwoordt aan de huurwet, maar dat het desalniettemin gaat om een contractuele verbintenis (wat bovendien bekrachtigd wordt door de initiële verkoopovereenkomst). En aangezien artikel 1733 slechts een verzameling is (op het vlak van huur) van algemene principes rond het recht inzake contractuele verbintenissen, kunnen die verbintenissen ook toegepast worden binnen een ander (contractueel) kader, ook als dat buiten de huurwet valt. Meer over dit besluit in G. SCHIFFINO 'Assurance incendie : responsabilité de l'occupant précaire', *Immobilier*, 2009, n°21, p. 6 e.v.

- Moet de huurder zelf de externe oorzaak van de schade identificeren (kortsluiting bij een goed van de verhuurder<sup>400</sup>, slecht werkende elektrische installaties, ouderdom, constructiefout, communicatie over de brand vanuit een aanpalend gebouw, etc.)? Dat is geen eenvoudige taak, zeker niet voor iemand *zonder* technische achtergrond ... en zeker indien die helemaal niet aan de basis van de schade ligt. Er zijn heel wat inspanningen nodig om onweerlegbaar bewijs voor te kunnen leggen.
- Daarom probeert de wetgever ervoor te zorgen dat de huurder enkel moet aantonen dat hij zelf geen enkele fout begaan heeft (waardoor de oorzaak van de schade per definitie bij een externe bron wordt gelegd)<sup>401</sup>. Het bewijs kan positief of indirect geleverd worden, door aan te tonen dat de huurder geen enkele fout heeft begaan die geleid kan hebben tot de brand<sup>402</sup>. Indirect bewijs, ook wel 'negatief'<sup>403</sup> of 'inductief'<sup>404</sup> bewijs genoemd, wordt geleverd door bijvoorbeeld te tonen dat geen van de mogelijke (limitatieve) oorzaken die volgens deskundigen aan de basis van de brand liggen het gevolg is van eventuele nalatigheid door de huurder<sup>405</sup>.
- In dit geval is een gedeelde aansprakelijkheid (tussen huurder en verhuurder) niet uitgesloten, in de veronderstelling dat de schade zowel met een fout van de huurder als met een gebrek aan de zaak in verband kan worden gebracht<sup>406</sup>.

### **Vraag 80. Kan de aansprakelijkheid van de bewoner (of van de eigenaar) geregeld worden in een overeenkomst van preciaire bezetting?**

- De contractuele aansprakelijkheid is in essentie flexibel, in die mate dat beperkingen aan en vrijstellingen van de aansprakelijkheid voorzien kunnen worden.

---

<sup>400</sup> Dat feit stelt de huurder echter niet vrij van zijn verantwoordelijkheid om de verhuurder tijdig op de hoogte te brengen van elk defect (voor zover het gebrek zichtbaar is) en van zijn eventuele verplichting om het toestel te onderhouden. Meer over het onderscheid tussen zichtbare en verborgen gebreken (en de eventuele correlatieve aansprakelijkheid van de huurder bij brand), zie o.a. Bergen, 9 maart 2011, *Bull. ass.*, 2011, p. 445 en Luik, 26 april 2011, *Bull. ass.*, 2012, p. 121.

<sup>401</sup> Met name J.P. Etterbeek, 16 december 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 235.

<sup>402</sup> Rb. Dinant, 19 januari 2017, *Le forum de l'assurance*, 2017, p. 141, obs. N. Bernard.

<sup>403</sup> Bergen, 16 april 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 487.

<sup>404</sup> Waarbij men op basis van een aantal ernstige, accurate en overeenstemmende vermoedens kan afleiden dat de schade veroorzaakt werd door een externe oorzaak, buiten de huurder (Bergen, 22 februari 2005, *J.L.M.B.*, 2006, p. 360).

<sup>405</sup> F. RAYMAEKERS, 'Responsabilité du locataire en cas d'incendie: 'Dommage assuré?', *Immobilier*, 2004, n°2, p. 3.

<sup>406</sup> Vgl. in het bijzonder Cass., 6 november 2014, *R.C.J.B.*, 2017, p. 395, opmerking door dhr. Higny.

- Ook hier vergelijken we met de huurwet. Aangezien artikel 1733 erg samenhangt met de wil van beide partijen<sup>407</sup>, mogen zij hun aansprakelijkheid met een huurovereenkomst beperken of, omgekeerd (en wat ook vaker voorkomt ...), het toepassingsveld vergroten. De eigenaar, vzw en/of bewoners mogen dus de beperkingen aan of vrijstellingen van de aansprakelijkheid van de betrokken partijen uitwerken door bijvoorbeeld enkele ontstaansfeiten van de aansprakelijkheid (constructiefout, verborgen gebrek, onderhoudsdefect, beperkte vormen van degradatie door de bewoner, ...) uit te sluiten of door de gevolgen van de aansprakelijkheid (bijvoorbeeld een beperkte schadevergoeding volgens het soort risico) overeen te komen.
- Voorbeelden: normaal gezien is de eigenaar aansprakelijk voor de schade die het gebouw aan de bewoners berokkent. Dat kan overdreven lijken, aangezien hij het goed al beschikbaar stelt tegen een lage prijs. Daarom kan het interessant zijn om de aansprakelijkheid te beperken (de vzw kan bijvoorbeeld de risico's inbrengen). Als de eigenaar er bijvoorbeeld mee akkoord gaat om de overeenkomst via de BFUH op te stellen, wordt zijn aansprakelijkheid expliciet beperkt<sup>408</sup>.
- Beide partijen zijn desalniettemin gerechtigd om de puntjes op de i te zetten om gaten in de dekking te vermijden (noch de brandverzekering van de eigenaar of de verzekering BA huurder zijn namelijk verplicht). Dat de eigenaar besluit om een brandverzekering af te sluiten, betekent echter niet dat de huurder uit zijn aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek ontheven wordt (en dat hij dus ook geen verzekering BA huurder hoeft af te sluiten), want, zoals we verderop zullen zien, beide verzekeringen hebben *niet* hetzelfde voorwerp<sup>409</sup>.
- Volgens de basisbeginselen van het verbintenissenrecht is het echter verboden om:
  - een partij vrij te spreken van schuld<sup>410</sup>;
  - afbreuk te doen aan de kern van de overeenkomst<sup>411</sup>;

---

<sup>407</sup> Cass., 25 maart 2010, *T.B.B.R.*, 2012, p. 44, opmerking door dhr. Higny.

<sup>408</sup> Vgl. art. 2 van de 'convention Villes de Bruxelles' – BFUH – Compilothèque: De Stad biedt in het bijzonder geen enkele waarborg voor de conformiteit van de installaties. Het goed wordt op eigen risico van de bewoner betrokken.

<sup>409</sup> Vraag 81.

<sup>410</sup> Art. 1147 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>411</sup> Dit is een doctrinaire en rechtskundige constructie die algemeen wordt erkend.

- zijn aansprakelijkheid tegenover derden in het contract te beperken (zoals de burens, als de brand zich bijvoorbeeld verspreidt naar de aanpalende woningen).
- Wat de oorzaak ook mag zijn, de afwijkingen en andere uitzonderingen moeten steeds restrictief geïnterpreteerd worden.

## B. Verzekeringen

### Vraag 81. Hebben de verzekering van de eigenaar en de bewoner (of huurder) hetzelfde voorwerp?

Neen.

- De eigenaar wil met de verzekering zijn gebouw (waarvan hij de waarde wil behouden) beschermen tegen elke vorm van schade (wat de oorzaak ook mag zijn). De huurder of bewoner beschermt zich van zijn kant tegen zijn eigen fout. De eigenaar verzekert met andere woorden zijn goed, de huurder of bewoner zijn aansprakelijkheid (wat meteen ook de naam van de verzekering verklaart: 'aansprakelijkheid huurder').
- Bovendien beschermt de verzekering van de huurder of bewoner enkel<sup>412</sup> tegen brand (de enige situatie die de wet beschrijft), terwijl de brandverzekering van de eigenaar nog andere voorvallen dekt en hem tegen meer vormen van schade beschermt dan brandschade. Dus: 'tenzij anders is bedongen, dekt de brandverzekering [aangegaan door de eigenaar] de verzekerde goederen tegen schade veroorzaakt door brand, door blikseminslag, door ontploffing, door implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren'<sup>413</sup>.

### Vraag 82. Moet er bij een overeenkomst van preciaire bezetting verplicht een verzekering worden afgesloten?

---

<sup>412</sup> Niets belet de huurder echter om een verzekering aan te gaan die *meer* risico's dekt, onder meer omdat hij het goed in goede staat moet teruggeven en dat er ook *andere voorvallen* dan brand kunnen voorkomen (door zijn fout) die het goed kunnen beschadigen. De aanspraak voor brand wordt bij wet echter uitdrukkelijk bij de huurder gelegd.

<sup>413</sup> Art. 115 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, B.S., 30 april 2014.

- Neen. Noch door de eigenaar, noch door de bewoner of de vereniging.
- Uitzondering: als de instelling 'publiek toegankelijk' is<sup>414</sup>, is de 'exploitant'<sup>415</sup> daarvoor verantwoordelijk.

**Vraag 83. Is het *nuttig* voor de bewoner om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht?**

Ja.

1) *In het algemeen*

- Ten eerste bestaat het risico dat de bewoner zelf (ongewild) brand veroorzaakt in het gebouw. Hij moet zich dus dekken om te vermijden dat hij zelf de schade moet vergoeden, wat hij onmogelijk kan.
- Ten tweede is het niet eenvoudig om het vermoeden van aansprakelijkheid dat op zijn schouders rust, te weerleggen, ook al heeft hij niets te maken met de oorzaak van de brand. Het is onwaarschijnlijk (misschien zelfs onmogelijk)<sup>416</sup> om een negatief feit te bewijzen en dus onderbouwt de bewoner het best zijn argumenten met een reeks ernstige, accurate en overeenstemmende vermoedens<sup>417</sup>, met feiten die de magistraat nader kan onderzoeken<sup>418</sup>. Zo moet de bewoner/de huurder met zekerheid kunnen stellen dat de brand niet door zijn fout werd veroorzaakt<sup>419</sup>. Bovendien ligt twijfel niet in het voordeel van de huurder<sup>420</sup>.
- Het kan gebeuren dat de betrokkene daar niet in slaagt. Gelukkig kan de bewoner, om risico's te vermijden (met name bankroet<sup>421</sup>), zich dekken met

---

<sup>414</sup> Art. 8, lid 3, van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, *B.S.*, 20 september 1979.

<sup>415</sup> Art. 2, §1, van het koninklijke besluit van 28 februari 1991 betreffende de inrichtingen die onder de toepassing vallen van hoofdstuk II van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, *B.S.*, 13 april 1991.

<sup>416</sup> J.P. Forest, 4 mei 2015, *T. Vred.*, 2016, p. 81.

<sup>417</sup> Volgende art. 1353 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat hier om een nieuwe toepassing van het gemeen verbintenissenrecht.

<sup>418</sup> Zie o.a. Cass., 29 november 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 813.

<sup>419</sup> P. ROBIN, 'Au feu!', *Le Pli juridique*, n°23, 2013, p. 26.

<sup>420</sup> F. RAYMAEKERS, 'Responsabilité du locataire en cas d'incendie: "Dommage assuré?"', *Immobilier*, 2004, n°2, p. 3.

<sup>421</sup> Als er wordt aangetoond dat de huurder aansprakelijk is (de mogelijkheid tot gedeelde aansprakelijkheid met de verhuurder buiten beschouwing gelaten), moet hij de schade wel degelijk *integraal* vergoeden ... en bij iets zo verwoestends als brand kan het hier snel over heel hoge bedragen gaan.



een zogenaamde verzekering BA huurder<sup>422</sup>, die betrekking heeft op de contractuele verplichting van de huurder om het goed in goede staat terug te geven<sup>423</sup>; zo'n verzekering is zelfs sterk aangeraden ... als de huurovereenkomst of de overeenkomst van preciaire bezetting daar *niets* over zegt<sup>424</sup> (aangezien de wet dat niet verplicht).

- Een dergelijke verzekering dekt niet alleen de aansprakelijkheid van de bewoners bij schade aan het gebouw, maar ook bij schade aan derden (zoals burens die schade lijden door de verspreiding van de brand).
- Als (dit is het laatste argument dat de bewoner ervan moet overtuigen een verzekering af te sluiten) de brandverzekering van de eigenaar ten slotte, in het voordeel van de bewoner, een clausule bevat die stelt dat de eigenaar afziet van verhaal, dan dekt die clausule niet meer dan het verzekerde bedrag. Als de eigenaar dus kan aantonen dat de schade groter is dan de gedekte waarde van het goed (dat het goed dus onderverzekerd is), kan hij alsnog een schadevergoeding eisen van de bewoner voor het resterende bedrag (dat niet gedekt was door zijn verzekering).

## 2) Werking van de BFUH

- De BFUH verplicht bewoners er min of meer toe om een verzekering af te sluiten. Zo staat er in de overeenkomst van de vereniging dat de bewoner, voor de duur van de overeenkomst, op eigen kosten een integrale brandverzekering moet afsluiten bij een verzekeringsmaatschappij, zodat zowel het bewoonde gebouw als de meubels en zijn burgerlijke aansprakelijkheid gedekt zijn. Soms voegt de vereniging ook toe dat de eigenaar de bewoner steeds een kopie van het lopende contract en een betaalbewijs van de premies kan vragen.
- De verzekeraar geeft gewoonlijk gehoor aan de wens van de bewoner, op voorwaarde dat hij vooraf het goed in kwestie heeft kunnen bezoeken en de staat ervan heeft kunnen vaststellen.

---

<sup>422</sup> Als er eventueel een vergoeding wordt uitgekeerd, komt die niet de huurder, maar de eigenaar van de woning en enkel hem ten goede ('De verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid keert, zowel in geval van huur als van onderhuur, de vergoeding uit aan de eigenaar van het gehuurde goed, met uitsluiting van alle andere schuldeisers van de huurder of van de onderhuurder') (art. 122, lid 1, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, *B.S.*, 30 april 2014).

<sup>423</sup> Daarin onderscheidt ze zich van de klassieke *niet-contractuele* verzekering, van de BA familiale.

<sup>424</sup> Het gebeurt dat de huurder, door de huurovereenkomst die hij ondertekent, verplicht is een verzekering af te sluiten bij de maatschappij die het gebouw van de eigenaar verzekert.

- Naast een verzekering moet de bewoner soms zonder behoud afzien van elk verhaal tegen de eigenaar door de materiële aansprakelijkheid die eruit kan voortvloeien<sup>425</sup>. Elders (maar in dezelfde zin) staat het volgende: 'De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vaststaat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen'<sup>426</sup>. Merk daarbij op dat afzien van elk verhaal in twee richtingen werkt aangezien de verzekering van de eigenaar gewoonlijk een dergelijke clausule bevat ten aanzien van de bewoner<sup>427</sup>.
- Ten slotte, zoals uitgelegd<sup>428</sup>, is het zo dat de aansprakelijkheid van de eigenaar die ermee instemt zijn goed als precaire bezetting te verhuren (vaak tegen een klein bedrag) expliciet beperkt wordt<sup>429</sup>.

**Vraag 84. Is het *nuttig* voor de eigenaar om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht?**

Als de huurder of bewoner al een verzekering BA huurder heeft afgesloten, is het dan nog aangewezen voor de eigenaar van het gebouw <sup>430</sup> om zelf ook een brandverzekering af te sluiten voor zijn goed? Ja!

- De verzekering van de huurder of de bewoner - vergeet dat niet - zal nooit meer vergoeden dan de schade die berokkend is 1) door die huurder of bewoner en 2) door zijn fout. Een heel aantal schadevormen is bijgevolg niet gedekt: die waarvoor de huurder vrijgesteld was van aansprakelijkheid, schade aan het gebouw veroorzaakt *door derden* of schade ten gevolge van een natuurramp. Voor al die gevallen is het de eigenaar ten zeerste aangeraden om ook een brandverzekering af te sluiten.

---

<sup>425</sup> Art. 7. van de 'convention Villes de Bruxelles' – BFUH – Compilothèque:

<sup>426</sup> Art. 6 van de overeenkomst van tijdelijke bewoning Elsene – ULB – BFUH.

<sup>427</sup> Zie vraag 84, *in fine*.

<sup>428</sup> Nr. 81.

<sup>429</sup> Vgl. art. 2 van de 'convention Villes de Bruxelles' – BFUH – Compilothèque: De Stad biedt in het bijzonder geen enkele waarborg voor de conformiteit van de installaties. Het goed wordt op eigen risico van de bewoner betrokken.

<sup>430</sup> We hebben het hier specifiek over de *eigenaar*, niet de persoon of de vereniging die het goed verhuurt of ter beschikking stelt van de precaire bewoners (mochten dat verschillende personen zijn).

- Een dergelijke verzekering dekt alle schade aan het gebouw, maar ook, desgevallend, de schade aan *derden* en aanpalende gebouwen (brand die zich verspreidt en de burens schade berokkent).
- Bovendien dekt de verzekering van de eigenaar ook alle schade die het *gebouw zelf* rechtstreeks veroorzaakt (aan de bewoners<sup>431</sup> of aan derden<sup>432</sup>). Voorbeeld: het dak dat instort en de bewoners raakt.
- Het verzekeringscontract van de eigenaar kan een clause bevatten waarbij wordt afgezien van verhaal tegen de bewoners; de extra kosten die dat meebrengt (wat de eventueel verschuldigde premies en franchise betreft) kunnen worden doorberekend aan de bewoners, bijvoorbeeld als de bewoner geen verzekering BA huurder wil of kan afsluiten<sup>433</sup>. Als de bewoners dan schade berokkenen aan het goed, kan de verzekeraar van de eigenaar (omdat hij de eigenaar vergoed heeft) zich *niet* tegen de bewoners keren. We merken dat er in de praktijk vaak een dergelijke clause aan de verzekering van de eigenaar wordt toegevoegd.

**Vraag 85. Is het *nuttig* voor de vereniging om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht?**

- Ja, want ook zij kan aansprakelijk gesteld worden voor de schade die zij berokkent door haar schuld of nalatigheid (bijvoorbeeld tijdens haar ondersteuning<sup>434</sup>).
- Net als de gebruiker, sluit de vereniging hiervoor een verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid af.

<sup>431</sup> In het kader van de contractuele aansprakelijkheid (art. 1146 e.v. van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>432</sup> In het kader van de niet-contractuele aansprakelijkheid: (art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>433</sup> Het Waalse ontwerp van decreet dat van de huurovereenkomst een gewestelijke bevoegdheid wil maken, is op dat vlak erg revolutionair aangezien de verzekering 'burgerlijke aansprakelijkheid' voortaan *verplicht* is; tenzij de overeenkomst anders bepaalt, moet de huurder er een afsluiten. Als hij dat niet doet, staat het de verhuurder vrij om een verzekering af te sluiten waarmee hij afziet van verhaal en kan hij de kosten doorberekenen aan de medecontractant. 'De in § 1 bedoelde aansprakelijkheid van de huurder wordt door een verzekering gedekt. Tenzij de partijen anders overeenkomen, sluit de huurder deze verzekering', stelt de nieuwe tweede paragraaf bij artikel 17 van het decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, toegevoegd door het Waals Gewest. 'Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning [...] kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract 'woning'. In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.' (art. 17 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst). Het ontwerp van decreet is intussen opgenomen.

<sup>434</sup> Een slechte informatieoverdracht op het einde van de huur, bijvoorbeeld.

**Vraag 86. Kan de vereniging een verzekering aangaan *in naam van de eigenaar* (of de bewoners)?**

- Technisch gezien is het mogelijk om zich in naam van iemand anders te verzekeren<sup>435</sup>; een vzw kan bijvoorbeeld een verzekering afsluiten op haar naam om de risico's van de eigenaar te dekken (waarde van het bouwwerk en aansprakelijkheid voor de bewoning) of de risico's van de bewoners (met name burgerlijke aansprakelijkheid bij brand).
- Er moet natuurlijk bekeken worden:
  - of een verzekeringsmaatschappij zo'n brede waaier aan risico's wil dekken ten behoeve van een vereniging die geen winstoogmerk nastreeft en dus niet over voldoende financiële draagkracht beschikt ...
  - ... en, mocht de maatschappij toch aanvaarden, of de vereniging de kosten kan dragen.
- Andere oplossing: de eigenaar gaat het contract aan, maar de overeenkomst met de vzw berekent de kosten voor de premies door naar die laatste (die kosten zullen minder hoog zijn dan wanneer de vereniging zelf het contract afsluit).

---

<sup>435</sup> Via een bedingingsmechanisme ten behoeve van een derde (art. 1121 van het Burgerlijk Wetboek).

Deel III.  
CIVIELE EN CONTRACTUELE ASPECTEN  
(DE OVEREENKOMST VAN PRECAIRE BEZETTING)

1. Algemene filosofie

A. Een transversale behoefte: het vormgeven van een tussentijdse oplossing

**Vraag 87. Welke algemene filosofie ligt ten grondslag aan het gebruik van een overeenkomst van preciaire bezetting (in plaats van een huurcontract)?**

- Bepaald onroerend goed vereist, in bepaalde specifieke omstandigheden, een soepeler beheer dan de wetten betreffende huurcontracten toestaan (zowel voor woninghuur<sup>436</sup>, handelshuur<sup>437</sup> als pacht<sup>438</sup>). Historisch gezien is de overeenkomst van preciaire bezetting een constructie van *de rechtspraak*<sup>439</sup> (op het gebied van handelshuur<sup>440</sup> of pacht<sup>441</sup> in plaats van woninghuur<sup>442</sup>). Het kan niet worden uitgesloten dat de rechtbanken hiermee een tegenwicht wilden bieden aan het dwingende karakter van deze wetgevingen<sup>443</sup>.
- Ondanks dat de overeenkomst zich heeft losgemaakt van het traditionele huurkader, zijn de rechters overeengekomen om uitvoering te geven aan de wil van de partijen, omdat deze bestaat uit het creëren van een *tussentijdse oplossing* voor bepaalde specifieke situaties: opheffing van een onverdeeldheid van erfrechten<sup>444</sup>, toekomstige werken in het vastgoed (met een openbare

---

<sup>436</sup> Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *B.S.*, 22 februari 1991.

<sup>437</sup> Wet van 4 november 1969 betreffende de pacht, *B.S.*, 25 november 1969.

<sup>438</sup> Wet van 30 april 1951 betreffende handelshuur, *B.S.*, 10 mei 1951.

<sup>439</sup> Eerder dan de doctrine, die in het begin tamelijk terughoudend was en die hierin het risico ziet het huurrecht te omzeilen, onder het mom van versoepeling (J. KOKELENBERG, 'Preciaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet', *R.W.*, 1970-1971, p. 1593 e.v.). Deze auteur riep bijvoorbeeld op tot een 'strikte toepassing' van de wet betreffende handelshuur, die volgens hem 'restrictief moet worden geïnterpreteerd'. (p. 1603).

<sup>440</sup> Cass., 30 april 1971, *Rev. not. b.*, 1974, p. 144 en Cass., 17 maart 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.

<sup>441</sup> Cass., 27 juni 1975, *Rec. gén. enr. not.*, 1976, p. 409.

<sup>442</sup> De wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats (1991) is inderdaad veel later opgesteld dan de pachtwetgeving (1969) of de wet betreffende handelshuur (1951).

<sup>443</sup> I. SNICK en M. SNICK, *Occupation précaire*, Gent, Story publishers, 2010, p. 11.

<sup>444</sup> Brussel, 12 juni 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146.

aanbesteding in voorkomend geval)<sup>445</sup>, wens van de huurder om langer in het pand te blijven na het verstrijken van de huurovereenkomst in functie van het zoeken van een nieuwe woning<sup>446</sup>, het toekomstige verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, het toekomstige verlijden van de authentieke verkoopakte binnen een periode van een paar maanden, aankondiging van onteigening, lange ziekenhuisopname (maar met geplande terugkeer naar huis)<sup>447</sup>, toekomstige afbraak, toekomstige verhuizing<sup>448</sup>, het beschikbaar stellen van een dienstwoning aan een bestuurder van een vennootschap zolang zijn beroepsactiviteit binnen de vennootschap voortduurt<sup>449</sup>, het intrekken in het verhuurde vastgoed vóór de huurovereenkomst van kracht gaat<sup>450</sup>, echtscheiding (*sensu lato*) en behoud van de voormalige gemeenschappelijke woning voor een van de ex-partners zolang de andere partner geen bewijs heeft geleverd dat hij de hypotheek alleen kan betalen<sup>451</sup>, ...

- In feite zijn deze omstandigheden zeer heterogeen: ze kunnen zowel betrekking hebben op de eigenaar als op de bewoner<sup>452</sup> (of zelfs het onroerend goed zelf), en ze zijn zowel van objectieve (bijvoorbeeld een onteigening) als van subjectieve aard (een verzoek van de huurder om zijn verblijf in het gehuurde

---

<sup>445</sup> Zo lanceerde Est Ensemble (een intergemeentelijke vereniging gevestigd in het departement Seine-Saint-Denis in Parijs) in september 2017 een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor het tijdelijke gebruik van [vijf] braakliggende terreinen, waarbij in het bijzonder aandacht werd besteed aan circulaire economie en stadslandbouw. Omdat het braakliggende terrein soms tijdelijk onbezet is tussen de verkoop en/of aankoop van de grond en het begin van de werkzaamheden. (<https://www.est-ensemble.fr>).

<sup>446</sup> Een verlenging van een huurovereenkomst voor uitzonderlijke omstandigheden (zoals voorzien in art. 11 van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek) kan hierbij ook in aanmerking worden genomen. Voor meer informatie over deze twee noties, zie N. BERNARD, 'Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue', Rb. Brussel, 28 juni 2013, *T.B.B.R.*, 2015, p. 391 e.v. Merk ook op dat deze bepaling werd vervangen door de artikelen 250 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode, die zeer gelijkaardig zijn, sinds de regionalisering van de woninghuurovereenkomst (die in Brussel van kracht ging op 1 januari 2018) Zie art. 15 van de Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017 (betreffende de materiële bepaling) en art. 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.*, 6 november 2017, *err.* 10 november 2017 (voor de datum van inwerkingtreding).

<sup>447</sup> Zie Vred. Anderlecht, 9 januari 1992, *T.Vred.*, 1992, p. 56.

<sup>448</sup> Het Hof van Cassatie erkende onlangs dat het toestaan van [een handelaar] om tijdelijk het pand te betrekken gedurende de tijd die nodig is om de voorraad goederen te verkopen en een nieuwe bedrijfslocatie te zoeken een dergelijke behoefte vormde en de sluiting van een overeenkomst van precaire bezetting rechtvaardigt (Cass., 29 februari 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 135, concl. J. Genicot).

<sup>449</sup> Vred. Overijse, 5 februari 2001, *Huur*, 2002, p. 97.

<sup>450</sup> Luik, 18 juni 1992, *J.L.M.B.*, 1993, p. 888.

<sup>451</sup> Zie Vred. Westerlo, 28 juni 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 555.

<sup>452</sup> In dat geval wordt het *intuitu personae* karakter van de overeenkomst van precaire bezetting niet in twijfel getrokken (noch, bij uitbreiding, de onoverdraagbaarheid van het recht). Bijgevolg leidt het eventuele overlijden van de bewoner tot het vervallen van de overeenkomst.

goed met een paar weken of maanden te verlengen als voorbereiding op zijn verhuizing)<sup>453</sup>.

- De bepalingen van de huurwetgeving zijn met andere woorden ontoereikend, omdat de termijn voor het ter beschikking stellen van het onroerend goed kort is (de periode tussen het verlijden van de voorlopige verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte bijvoorbeeld) of van onbepaalde duur is (in afwachting van een gebeurtenis waarvan niet bekend is wanneer deze zal plaatsvinden - zoals het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning - maar die, wanneer de gebeurtenis plaatsvindt, zal leiden tot een snelle evacuatie van het onroerend goed). Met name de bepalingen inzake de duur of de voortijdige beëindiging (redenen voor opzegging, opzegtermijn, enz.) zijn relevant.
- Achteraf gezien lijkt de rechtspraak gedreven te zijn door een pragmatische zorg: men wil zoveel mogelijk voorkomen dat eigenaars - die geconfronteerd worden met de inflexibiliteit van bepaalde wettelijke bepalingen - hun eigendom ongebruikt moeten laten. Deze juridische constructie rond de overeenkomst van precaire bezetting bevindt zich op de grens van de wet, maar lijkt, alles in aanmerking genomen, de voorkeur te genieten boven het (economisch en sociaal schadelijke) perspectief van een onproductief, leegstaand gebouw. Bovendien is ons Burgerlijk Wetboek gericht op het belonen van de personen die zaken effectief gebruiken door middel van verkrijgende verjaring, ten nadele van de oorspronkelijke eigenaar<sup>454</sup>.
- De overeenkomst van precaire bezetting wordt momenteel gedefinieerd als een mogelijkheid die aan een persoon wordt toegekend voor het gebruik van een bepaald gebouw tegen betaling van een vergoeding, en dit tot aan de herroeping<sup>455</sup>. Deze beschrijving neigt trouwens naar het uitsluiten van *roerende* goederen van het toepassingsgebied van de overeenkomst van precaire bezetting.

---

<sup>453</sup> Zie S. DAUPHIN, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, mémoire, Faculteiten Rechten en Criminologie, Katholieke Universiteit Leuven, 2015-2016, p. 21.

<sup>454</sup> Met name de art. 2262, 2265 en 2279.

<sup>455</sup> I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

**Vraag 88. Welke materiële voordelen mag een eigenaar verwachten van een overeenkomst van preciaire bezetting? ... en de samenleving?**

- In elk van de bovenstaande hypothesen biedt een overeenkomst van preciaire bezetting de eigenaar<sup>456</sup> de mogelijkheid om op korte termijn een (al dan niet beperkt) inkomen uit zijn eigendom te verwerven, *zonder* zich op lange termijn te binden. Het gaat met andere woorden om de valorisatie van een eigendom in de periode tussen het nemen van een beslissing en de uitvoering ervan.
- Daarbij zal het gebruik van het vastgoed het verval ervan beperken en vandalisme voorkomen en kan de eigenaar belastingen en boetes voor leegstand vermijden.
- Tevens biedt een preciaire bezetting, naast de voordelen voor de eigenaar, vaak een toegevoegde waarde voor de maatschappij. Zo worden er ook bepaalde wijkprojecten mogelijk: een fietsworkshop voor de wijkbewoners, een buurtwinkel, huiswerkhulp, ... De overeenkomsten van preciaire bezetting zijn ideaal om te experimenteren met nieuwe denkwijzen over leven in de stad. De overeenkomsten experimenteren met open ruimtes in de stad waar solidariteit tussen de bewoners wordt gestimuleerd.<sup>457</sup>

**Vraag 89. Wie is bevoegd voor het toekennen (en herroepen) van een overeenkomst van preciaire bezetting?**

- Dat is uiteraard de eigenaar van het gebouw.
- Indien het onroerend goed een mede-eigendom is, is de beslissing om het gebruik stop te zetten of aan te gaan een 'daad van beheer en beschikking' (waarvoor de toestemming van alle mede-eigenaars vereist is<sup>458</sup>) of net een 'daad tot behoud van het goed' en 'daad van voorlopig beheer' (die *alleen*

---

<sup>456</sup> Of, meer in het algemeen, aan de persoon die verantwoordelijk is voor het beheer van de grond, maar die niet noodzakelijkerwijs eigenaar is (Rb. Antwerpen, 7 oktober 2013, *T.B.O.*, 2014, p. 343).

<sup>457</sup> J. FANOVARD, 'Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles. Une solution à la crise du logement?', *Au quotidien* (tijdschrift van het Centre permanent pour la citoyenneté et la participation), nr. 21, december 2017, p. 6.

<sup>458</sup> Krachtens art. 577-2, §6, van het Burgerlijk Wetboek.



kunnen worden verricht<sup>459</sup>)? De rechtspraak geeft de voorkeur aan de eerste optie<sup>460</sup>.

- Rechtspersonen, zoals de erfpachter<sup>461</sup>, de opstalhouder<sup>462</sup> of de vruchtgebruiker<sup>463</sup>, die genieten van een reëel recht op de woning, onder andere het recht op het gebruik van de woning (*usus*) en het recht om er de vruchten van te plukken (*fructus*), hebben aanleiding om een overeenkomst van preciaire bezetting aan te gaan met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp van hun recht vormt<sup>464</sup>. De houder van een gebruiks- of verblijfsrecht zal dit evenwel worden ontzegd, aangezien de uitoefening van dit voorrecht beperkt is tot de behoeften van de begunstigde en zijn gezin, met uitsluiting van elke andere partij<sup>465</sup>.
- Is de huurder bevoegd om een overeenkomst van preciaire bezetting aan te gaan met betrekking tot het gehuurde goed? De wet betreffende de huurovereenkomsten (bijvoorbeeld voor woninghuur) vermeldt deze hypothese niet. Voor het onderverhuren is enkel de voorafgaande toestemming van de verhuurder nodig<sup>466</sup>, wat lijkt te suggereren dat het niet verboden is voor de huurder om een overeenkomst van preciaire bezetting af te sluiten. De geest van de wet, die de verhuurder een potentieel vetorecht geeft over de betrekking van zijn woning door een persoon die geen contractuele relatie met hem is aangegaan, wijst deze optie echter snel van de hand<sup>467</sup>.

### **Vraag 90. Is een preciaire bezetting altijd gewenst door de partijen van bij het begin?**

- Neen. Soms valt het gebruik van het onroerend goed aanvankelijk onder een andere, meer traditionele, overeenkomst, maar wordt deze door een latere

---

<sup>459</sup> Op grond van art. 577-2, §5, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>460</sup> Met name Vred. Westerlo 16 december 2015, *R.W.*, 2016-17, p. 596.

<sup>461</sup> Art. 1, lid 1, van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal. *Zie ook art. 2.*

<sup>462</sup> Art. 1, al. 1, van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht. *Zie ook art. 2.*

<sup>463</sup> Art. 578 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>464</sup> Een overeenkomst van preciaire bezetting verleent echter, net zoals andere huurovereenkomsten, slechts een persoonlijk (of vorderings-)recht toe.

<sup>465</sup> Art. 630, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>466</sup> Art. 4, §2, lid 2, van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek en art. 230, §5, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>467</sup> *Zie ook, mutatis mutandis*, I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 23.

gebeurtenis door de rechter beschouwd als een precare bezetting met terugwerkende kracht. Denk bijvoorbeeld aan de inbezitneming van het goed door een koper waarbij de koopovereenkomst vervolgens wordt ontbonden<sup>468</sup>, het gebruik van het gehuurde goed door een onderhuurder zonder dat nadien de vervulling van de opschortende voorwaarde (waaraan de geldigheid van de onderverhuuring ondergeschikt was) is aangetoond<sup>469</sup>, aan de handhaving van de erfpacht ondanks de beëindiging ervan<sup>470</sup>, ... Daarnaast is het ook mogelijk dat de partijen, bij gebrek aan een schriftelijke overeenkomst, de precieze aard van de onderlinge rechtsbetrekking *niet kennen*, zoals bijvoorbeeld bij het dringend beschikbaar stellen van sociale huisvesting aan een koppel wiens eigendom onbruikbaar is geworden (door een aardverschuiving)<sup>471</sup>, ...

- In dat geval stelt de rechter meestal een vergoeding naar billijkheid vast<sup>472</sup>.

## 2. Over precariteit (grondslag en rechtvaardiging van de overeenkomst van precare bezetting?)

*A. Heersende visie tot het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016*

### **Vraag 91. Wat is concreet gezien de 'precariteit' van een overeenkomst van precare bezetting?**

- Aangezien een overeenkomst van precare bezetting, in vergelijking met een huurovereenkomst, enkel wordt gerechtvaardigd door de flexibiliteit ervan (het overbruggen van een korte of onbepaalde periode), moet de beëindiging ervan even flexibel zijn; einde van de uitzondering binnen de uitzonderingsregeling.
- Deze overeenkomst wordt dus gekenmerkt door de precariteit ervan, d.w.z. dat het gebruik eenvoudigweg kan herroepen worden bij besluit van de eigenaar, eenzijdig, te allen tijde, zonder bijzondere reden, zonder vergoeding en met een

---

<sup>468</sup> Vred. Turnhout, 18 november 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

<sup>469</sup> Kh. Gent, 22 december 2009, *T.B.B.R.*, 2011, p. 161, noot J. Herbots.

<sup>470</sup> Vred. Oudenaarde, 18 juni 2015, *Huur*, 2015, p. 205

<sup>471</sup> Rb. Luik, 16 april 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797.

<sup>472</sup> Zie onder andere Vred. Turnhout, 18 november 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

verkorte opzegtermijn<sup>473</sup>, zelfs indien de overeenkomst is afgesloten voor een vaste duur. Het betreft een preciaire bezetting, en geen huurovereenkomst, wanneer de eigenaar het genot van een goed slechts voor een zeer korte periode verleent, waarbij hij zich het recht voorbehoudt om te allen tijde over het goed te beschikken, legt een auteur uit<sup>474</sup>.

- De bewoner heeft dus geen garantie op de stabiliteit of de duur van het gebruik (ook al werd deze vooraf bepaald)<sup>475</sup>. De overeenkomst van preciaire bezetting zal ten laatste eindigen op het einde van de overeengekomen (korte) termijn of bij het optreden van de gebeurtenis<sup>476</sup>, maar ze kan altijd *eerder* eindigen - door de herroeping van de eigenaar.
- In ieder geval sluit deze fundamentele vereiste van precariteit de *verlenging* van de overeenkomst<sup>477</sup>, telkens voor korte perioden<sup>478</sup>, niet uit.
- Merk ook op dat bestaande overeenkomsten weliswaar de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging ten voordele van de eigenaar voorzien (met een verkorte opzegtermijn <sup>479</sup>), maar over het algemeen geen gelijkaardige mogelijkheid voorzien ten voordele van de bewoners. Deze lacune is gedeeltelijk te verklaren door het doel van de preciaire bezetting: bewoners een 'sociale springplank' of 'hefboom voor integratie' bieden, hen helpen om hun leven weer op te starten (als dat weer gestabiliseerd is) op een meer gepaste en permanente locatie. Een preciaire bezetting is per definitie tijdelijk en daarom een waardevolle tussenstap in een, hopelijk positief, proces van woonmobiliteit. Bovendien betekent het gebrek aan opzegtermijn ten voordele van de bewoners zeker niet dat men hen tot het einde van de periode in het vastgoed willen houden. In tegendeel, het is belangrijk dat zij het goed kunnen verlaten zodra

---

<sup>473</sup> Deze redenering kan ook etymologisch verklaard worden. 'Precair' komt immers van het Latijnse 'precarious' wat 'op verzoek' betekent. Dat wil niet zeggen dat de kandidaat-bewoner de eigenaar moet verzoeken om hem bijvoorbeeld zijn woning te laten gebruiken, maar dat de eigenaar het genot van zijn woning op eenvoudig verzoek kan terugkrijgen.

<sup>474</sup> Y. MERCHIEERS, 'Le bail en général', *Rép. not.*, t. VIII, boek I, 1997, nr. 635.

<sup>475</sup> Vred. Westerlo, 16 december 2002, *Huur*, 2004, p. 85, noot en Vred. Leuven, 25 september 2003, *Huur*, 2003, p. 200 en Vred. Brussel, 22 december 2006, *T.B.B.R.*, 2008, p. 486, obs. A. Vandeburie.

<sup>476</sup> Zoals het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Evenzo kan het *weigeren* van een stedenbouwkundige vergunning de overeenkomst opschorten (I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 34).

<sup>477</sup> Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781.

<sup>478</sup> Zo voorziet de overeenkomst die de gemeente Elsene verleende aan de ULB en de BFUH bijvoorbeeld een initiële termijn van slechts twee maanden, maar kan deze (slechts eenmalig in dit geval) met dezelfde periode worden verlengd.

<sup>479</sup> Zie vraag 121.

zij een meer geschikte woning hebben gevonden, zonder dat zij zijn gebonden aan een opzegtermijn.

*B. Arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016*

**Vraag 92. Stelt het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 het belang van de precariteit (grondslag en rechtvaardiging van de overeenkomst van preciaire bezetting) ter discussie?**

Ja. Doordat het Hof van Cassatie weigerde om een vonnis nietig te verklaren waarin werd bepaald dat een termijn *die niet vatbaar is voor vervroegde beëindiging* (door de eigenaar) verenigbaar is met een overeenkomst van preciaire bezetting, beoogt het Hof van Cassatie de voorlopige aard te vervangen door een preciaire aard, als grondslag voor deze overeenkomst van preciaire bezetting.

**Vraag 93. Wat waren de feiten van de zaak (en de eerdere procedure)?**

Vanwege het belang van dit arrest (en om de juiste draagwijdte ervan te begrijpen) is het belangrijk om de feiten van de zaak, en de eerdere procedure, (beknopt) te reconstrueren.

- Bij het verstrijken van de handelshuurovereenkomst stelt de verhuurder vast dat de onderhandelingen over de voortzetting van de huurovereenkomst vastlopen. De verhuurder wil de handelaar echter de kans geven om zowel de rest van zijn voorraad te verkopen, als een nieuwe bedrijfslocatie te vinden, en biedt daarom een overeenkomst van preciaire bezetting aan voor een 'maximale duur van 18 maanden', waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat 'de verweerder het goed gedurende die periode niet mocht terugnemen' (tenzij de bewoner zijn verplichtingen niet nakomt).
- Hoewel de vrederechter de overeenkomst herkwalificeerde als huurovereenkomst, herzag de Franstalige Rechtbank van Eerste Aanleg Brussel deze beslissing, gezien de duidelijke wil van de partijen om *geen* nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. De verschillende elementen van de door de partijen ondertekende overeenkomst zoals de benaming van de overeenkomst (overeenkomst van preciaire bezetting) en van de 'vergoeding voor gebruik' (in plaats van 'huur'), de mogelijkheid voor de bewoner om het

pand te verlaten vóór het verstrijken van de termijn (naar eigen goeddunken), het ontbreken van een opzegtermijn, ... sluiten in voldoende mate de intentie van de eigenaar voor het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst uit; temeer aangezien niets uit de communicatie tussen de partijen erop wijst dat de verweerder de wet op de handelshuur wilde omzeilen. In dit verband doet het niet ter zake dat de partijen ('die geen jurist zijn') dubbelzinnige verwoordingen hebben gebruikt. Bijgevolg heeft de huurder aan het einde van het gebruik niet het recht om in het pand te blijven wonen.

#### **Vraag 94. Wat was het besluit van het Hof van Cassatie?**

Dit vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg wordt door het Hof van Cassatie in zijn geheel gevalideerd, zij het in minder uitgebreide overwegingen<sup>480</sup>. Gelukkig was advocaat-generaal Genicot (wiens conclusies werden gevolgd door het hooggerechtshof) spraakzamer. 'Ik denk dat terecht wordt opgemerkt: 'hoewel het recht van de eigenaar om het goed te allen tijde terug te nemen in principe een kenmerkend element is van het recht op preciaire bezetting, maakt het ontbreken van dat element het in geen geval mogelijk om deze classificatie uit te sluiten wanneer de door de partijen gekozen classificatie overeenkomt met hun gemeenschappelijke wil, zoals onderzocht door de rechter'. In dit geval volgt uit de verklaringen van het bestreden vonnis op pagina's 8 t.e.m. 11 in feite dat de rechter meent dat, ondanks de dubbelzinnigheid van bepaalde gebruikte termen in de op 31 maart 2011 gesloten overeenkomst genaamd 'overeenkomst van preciaire bezetting', deze situatie te verklaren valt door de gemeenschappelijke, onverbloemde en duidelijke wil van de partijen om een tijdelijke situatie op te lossen en dat het niet de bedoeling was de rechtsbescherming te omzeilen die aan de eiser, de oorspronkelijke huurder, werd verleend.

#### **Vraag 95. Welke algemene lessen kunnen we trekken uit het besluit van het Hof van Cassatie?**

---

<sup>480</sup> 'Het bestreden vonnis dat oordeelt dat beide partijen, die geenszins de bedoeling hadden de wet op de handelshuurovereenkomsten te willen omzeilen en die geen overeenstemming over een nieuwe handelshuurovereenkomst hebben bereikt, de eiseres de mogelijkheid hebben willen bieden het pand tijdelijk te betrekken om tijdens die periode 'haar voorraad goederen van de hand te doen en een nieuwe handelsvestiging te zoeken', verantwoordt naar recht zijn beslissing om de overeenkomst van 31 maart 2011 aan te merken als een overeenkomst van bezetting ter bede en niet als een handelshuurovereenkomst.'

- Vanop enige afstand kan duidelijk een algemene les getrokken worden uit dit arrest van het Hof van Cassatie: de notie van het voorlopige karakter prevaleerde duidelijk boven het herroepbare karakter. De grondslag van een overeenkomst van precaire bezetting is uiteindelijk de tijdelijke aard ervan (het ‘overbruggen’ van twee situaties), meer dan de tijdelijke zwakheid of het *ad nutum* herroepingsrecht<sup>481</sup>. Uit het arrest van het Hof van Cassatie moet dus worden geconcludeerd dat een overeenkomst van precaire bezetting *niet kan worden opgezegd vóór het einde van de termijn* (door de eigenaar); de overeenkomst blijft van kracht tot het einde van de vastgestelde termijn of tot het einde van de gebeurtenis, tenzij deze wederzijds wordt ontbonden of de bewoner (en hij alleen) een andere beslissing neemt.
- De meeste van dit soort overeenkomsten worden al ‘overeenkomst van tijdelijke bezetting’ genoemd (en dus zonder de term ‘precair’ die een meer onzekere betekenis en juridische reikwijdte heeft). Dit vonnis zal die trend ongetwijfeld verder versterken.
- Het zal nog moeten blijken of deze grote conceptuele omwenteling blijvend is en zal worden overgenomen door de meeste rechterlijke instanties. Het is in ieder geval een interessante zaak om te blijven volgen!
- Overigens heeft dit arrest de neiging om het verschil tussen de overeenkomst van precaire bezetting en de (zogenaamd meer permanente) huurovereenkomst te verkleinen. Misschien zullen beide situaties wel omkeren. Een huurovereenkomst kan vroegtijdig beëindigd worden op vraag van de verhuurder<sup>482</sup>. Zou deze mogelijkheid niet uitgebreid kunnen worden naar *kortetermijncontracten*<sup>483</sup> onder invloed van de regionalisering van de woninghuurovereenkomst in Brussel?

### C. Transversale vragen

---

<sup>481</sup> Dit wil zeggen, onmiddellijk, naar eigen goeddunken en zonder enige reden.

<sup>482</sup> Art. 3, §2 tot 4, van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek en art. 237, §2 tot 4, van de Brusselse Huisvestingscode. Een voortijdige ontbinding van de huurovereenkomst kan slechts in bepaalde beperkende omstandigheden (persoonlijke bewoning van de verhuurder, uitvoering van werken en zonder opgave van redenen, maar tegen vergoeding).

<sup>483</sup> Art. 238, lid 4, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode.

**Vraag 96. Geeft het ‘precaire’ karakter van de overeenkomst van precaire bezetting de eigenaar een vrijgeleide om alles te doen (onafhankelijk van het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016)?**

Neen<sup>484</sup>.

- Wanneer de overeenkomst uitdrukkelijk wordt gesloten in afwachting van een bepaalde gebeurtenis (bijvoorbeeld het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of het uitvoeren van werkzaamheden), en deze nog niet heeft plaatsgevonden, loopt de eigenaar die de overeenkomst voortijdig (en naar eigen goeddunken) wil ontbinden het risico door een rechter te worden bekritiseerd voor de schending van het beginsel van uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten<sup>485</sup>.
- Evenzo kan iemand beschuldigd worden van rechtsmisbruik<sup>486</sup> indien hij de bewoning niet zou beëindigen om het goed zelf te betrekken, maar om dit (als precaire bezetting) door te geven aan iemand anders<sup>487</sup>.
- Hetzelfde geldt voor wie die de opzegtermijn onrealistisch<sup>488</sup> beperkt (m.a.w. overdreven kort<sup>489</sup>) bepaalt.

**Vraag 97. Heeft elke overeenkomst dezelfde mate van precariteit?**

Neen. De invloed van de precaire factor in de overeenkomsten is in feite afhankelijk van het soort gebruik: of het door de eigenaar wordt geïnitieerd of dat het een ongeoorloofde intrek in het pand retroactief regulariseert.

- Soms beschikt een eigenaar bijvoorbeeld over zeer grote gebouwen waarvan hij weet dat deze voor onbepaalde tijd leeg zullen blijven staan (vaak in afwachting van de voltooiing van grote werkzaamheden). Vaak is de eigenaar dan ook op zoek naar een doordacht gebruik van deze gebouwen en doet hij

---

<sup>484</sup> Zie in algemene zin Vred. Torhout, 1 september 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.

<sup>485</sup> Principe bevorderd door art. 1134, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>486</sup> Omdat hierbij wordt verondersteld dat het voordeel voor de persoon die de handeling verricht aanzienlijk minder groot is dan het ongemak van de persoon die het moet ondergaan (en indien de eerste persoon geen bijzondere reden kan opgeven), is deze theorie in de huidige context moeilijk te gebruiken omdat de eigenaar *a priori* geen motivering kan geven voor het terugvorderen van het genot van zijn woning. Zie voor dit laatste punt de wijziging van het Hof van Cassatie (vragen nr. 92 e.v.).

<sup>487</sup> Om rechtsmisbruik vast te stellen, moet worden aangetoond dat een andere (voor de bewoner minder schadelijke) optie mogelijk is. In algemene zin,

<sup>488</sup> Vred. Fléron, 27 oktober 2015, *T.Vred.*, 2016, p. 531.

<sup>489</sup> Zo weigerde de rechter om rechtsgevolg te geven aan de beëindiging van een bewoning voor een periode van meer dan twintig jaar met een opzegtermijn van slechts 24 uur! Hij verving deze opzegtermijn door een (redelijker en menselijker) termijn van vijf maanden. Zie Vred. Antwerpen, 10 september 2015, *R.W.*, 2015-16, p. 599.

daarvoor een beroep op verenigingen die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van kansarme personen<sup>490</sup>. Daarvoor neemt hij rechtstreeks contact op met een gekozen partner, die verantwoordelijk zal zijn voor de organisatie van het concrete gebruik van het pand, de sociale begeleiding van de bewoners en het vrijgeven van het pand aan het einde van de overeenkomst. In dit verband dringt de eigenaar over het algemeen niet te veel aan op de herroeping van de overeenkomst op eerste verzoek (een kenmerkend element van de preciaire aard, indien van toepassing).

- Dit (consensuele) stelsel verandert echter zeker niet de empirische realiteit van het gebruik van het pand. In andere gevallen wonen de personen al in het pand zonder toestemming van de eigenaar. Denk bijvoorbeeld aan een huurder die weigert het pand te verlaten na het eindigen van de huurovereenkomst of een kraker<sup>491</sup>. De eigenaar wordt dan geconfronteerd met een ‘bewoning zonder akte of bewijs’, waarbij hij zich om verschillende redenen kan onthouden van het initiëren van de juridische stappen om de betrokkenen het pand te doen verlaten. De eigenaar zal dan eerder geneigd zijn om een overeenkomst af te sluiten met de bewoners om zo de grote lijnen van hun tijdelijk verblijf te bepalen. Hij zal de bewoners met andere woorden tolereren, mits een uitdrukkelijke verbintenis van de bewoners om te vertrekken op eenvoudig verzoek van de eigenaar (na de winter, wanneer de werkzaamheden beginnen, enz.). Deze overeenkomsten, die in eerste instantie met spoed worden gesloten, bekrachtigen rechtsgeldig een *ab initio* ongewenste situatie voor de eigenaar, die in ruil daarvoor de garantie van het daadwerkelijke vertrek van de bewoners vraagt uiterlijk bij het verstrijken van de overeenkomst. De eigenaar wil niet langer het risico lopen dat de bewoners zonder zijn toestemming in zijn

---

<sup>490</sup> De overeenkomsten die verenigingen voor sociale huisvesting afsluiten voor sociale woningbouwprojecten in afwachting van een ingrijpende renovatie, zijn daar uitstekende voorbeelden van.

<sup>491</sup> De overeenkomst die werd ondertekend in december 2016 door de nv TERRA+ (eigenaar) en vijf andere partijen is daar een goed voorbeeld van: in deze overeenkomst wordt in detail beschreven onder welke omstandigheden de eigenaar een eenzijdig uitzettingsbevel heeft verkregen voor een honderdtal personen die in een leegstaand rusthuis woonden, alvorens er akkoord mee te gaan om de uitzetting op te schorten tijdens de winter door het ondertekenen van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW, Samusocial en de vzw Chez Nous-Bij ons. Door het grote aantal betrokken partijen en de grote financiële bijdrage (bijvoorbeeld de subsidie van Samusocial) is deze regeling eerder uitzonderlijk. Een traditioneler voorbeeld is de overeenkomst van de gemeente Etterbeek met het collectief La Voix des Sans-Papiers en de vzw SOS migrants, of de overeenkomst die het Waals Gewest afsloot met de vzw Woningen123Logements.



gebouw verblijven. Hij kan bijvoorbeeld vooraf een gerechtelijke titel voorzien zodat hij, indien nodig, kan overgaan tot de gedwongen uitzetting van de bewoners aan het einde van de overeenkomst<sup>492</sup>, een procedure kan starten om de uitzetting te valideren<sup>493</sup> of zelfs met de bewoners een dwangsom afspreken voor elke dag van gebruik na de overeengekomen termijn<sup>494</sup>.

### 3. Overeenkomsten met de huurovereenkomst en risico's op ontsporing

**Vraag 98. Kan de overeenkomst van preciaire bezetting een ongezonde verleiding vormen voor bepaalde verhuurders en brengt deze overeenkomst risico's op ontsporing met zich mee?**

Ja.

- De overeenkomst van preciaire bezetting ontwijkt alle regels van de huurovereenkomst en kan naar alle waarschijnlijkheid een ongezonde verleiding uitoefenen op de weinig gewetensvolle verhuurder, die graag een weinig bindende juridische relatie wil aangaan met de persoon die geïnteresseerd is in zijn eigendom. De verhuurder kan daarbij als doel hebben dat deze overeenkomst hem vrijstelt van alle verplichtingen die traditioneel voortvloeien uit een strikt huurkader (in termen van duur, mogelijkheden tot vervroegde beëindiging van de overeenkomst, opzegtermijn, enz.).
- Zelfs zonder kwade opzet bestaat het risico dat verhuurders in de war zijn over het verschil tussen de twee overeenkomsten, omdat huurovereenkomsten en overeenkomsten van preciaire bezetting hetzelfde doel hebben: een gebouw tegen betaling ter beschikking stellen. Bij nader inzien onderscheidt enkel de duur (kort of onbepaald) in combinatie met de wisselvalligheid die daaruit

---

<sup>492</sup> Zie bijvoorbeeld art. 3 van de overeenkomst afgesloten met de nv TERRA+ (die akkoord ging met het niet uitvoeren van de initiële rechterlijke beslissing tot gedwongen uitzetting) en art. 2 van de overeenkomst tussen de gemeente Etterbeek, La Voix des Sans-Papiers en SOS migrants (over het in beslag genomen gebouw dat ter beschikking werd gesteld van mensen zonder papieren).

<sup>493</sup> Zie vraag 145.

<sup>494</sup> Dit is bijvoorbeeld het geval bij een overeenkomst tussen een eigenaar (die anoniem wenst te blijven) en vluchtelingen van Afghaanse origine.

voortvloeit, de overeenkomst van preciaire bezetting van de huurovereenkomst (die meer zekerheid biedt<sup>495</sup> in theorie<sup>496</sup>).

- Op bepaalde vlakken staan een huurovereenkomst en een overeenkomst van preciaire bezetting zelfs lijnrecht tegenover elkaar. Het huurrecht in het algemeen, en zeker als het een ‘hoofdverblijf’ betreft, bepaalt namelijk de relatie tussen verhuurders en huurders op een stabiele en continue basis. Voor de huurder moet de huisvesting bijvoorbeeld langdurig zijn, zodat het een basis kan zijn voor zijn sociale leven en zijn gezins- en beroepsleven. Voor de verhuurder geldt een zelfde mate van langdurigheid, al was het maar om zijn investeringen rendabel te kunnen maken. Dat laatste argument speelt ook in het voordeel van de *huurder* (die gemachtigd is om het gehuurde goed te verbouwen<sup>497</sup>) bij een handelshuurovereenkomst, hetgeen verklaart waarom deze nog betere bescherming geniet<sup>498</sup>.
- Daarom moet worden nagegaan of de keuze voor de flexibelere overeenkomst van preciaire bezetting niet voortvloeit uit de wens van de partijen (in dit geval de eigenaar) om de striktheid van de (dwingende<sup>499</sup>) voorschriften van een huurovereenkomst te vermijden, die de belangen van de huurder<sup>500</sup> moeten beschermen. In dat geval zou er sprake zijn van ‘wetsontduiking’<sup>501</sup>.
- De verleiding is des te groter voor de eigenaar aangezien de woning op die manier ook de *gezondheidsnormen* ontduikt (waarvan de naleving in Brussel enkel gewaarborgd is voor *te huur gestelde* woningen<sup>502</sup>), evenals aan de

---

<sup>495</sup> Omdat deze ‘voor een bepaalde periode’ wordt afgesloten voor het gebruik van een onroerend goed (art. 1709 van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>496</sup> In feite biedt de wet de verhuurder de mogelijkheid om de overeenkomst vroegtijdig op te zeggen (artikel 3, §2 tot 4, van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek en art. 237, §2 tot 4, van de Brusselse Huisvestingscode), en sinds de regionalisering van de huurovereenkomst, geldt dat ook voor een overeenkomst van *korte termijn* (art. 238, lid 4, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode). Een voortijdige ontbinding van de huurovereenkomst kan immers slechts in bepaalde *beperkende* omstandigheden (persoonlijke bewoning van de verhuurder, uitvoering van werken en zonder opgave van redenen, maar tegen een vergoeding).

<sup>497</sup> Art. 7, lid 1, van de Wet van 30 april 1951 betreffende handelshuur, *B.S.*, 10 mei 1951.

<sup>498</sup> Zie vraag 115.

<sup>499</sup> Dat betekent dat zij voorrang hebben op andersluidende contractuele bepalingen. Zie. art. 216 van de Brusselse Huisvestingscode, alsook art. 12 van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>500</sup> Zie. met name A. PONCHAUT, ‘Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux’, *Mouv. comm.* 2012, nr. 12, p. 25 e.v.

<sup>501</sup> In navolging van de uitdrukking die door het Hof van Cassatie zelf werd gehanteerd (Cass., 30 april 1971, *Rev. not. b.*, 1974, blz. 154).

<sup>502</sup> Art. 5, §1, art. 7, §3, lid 7, 1e streepje, art. 8, lid 1, en art. 10, §2, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode. Zie *hierboven* vraag nr. 54.

'bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen'<sup>503</sup>.

- *Mutatis mutandis* rijst de vraag ook bij handelshuur (bijvoorbeeld bij het openen van een tijdelijke opslag/pop-upstore), omdat de wetgeving die daarop van toepassing is<sup>504</sup> ook (grotendeels<sup>505</sup>) verplicht is<sup>506</sup>.
- Vooraleer we dit punt afsluiten, moet een (belangrijke) nuancering worden vermeld: indien de partijen dus niet de (exclusieve) bedoeling hebben om de dwingende wetgeving inzake de huurovereenkomst te omzeilen, zou het naïef zijn om elke vorm van relatie weg te nemen, want het is duidelijk dat de inflexibiliteit van deze regels de aanzet heeft gegeven tot het gebruik van de flexibelere overeenkomst van preciaire bezetting. Zolang er sprake is van bijzondere omstandigheden, die nu in detail worden beschreven, wordt de zaak niettemin aanvaard<sup>507</sup>.

**Vraag 99. Wordt er rekening gehouden met dit risico op ontsporing (of wordt er belang gehecht aan het aantonen van een bijzondere behoefte als grondslag)?**

- Om dit risico op ontsporing te voorkomen, heeft de rechtspraak zorgvuldig de *context* geschetst waarbinnen deze *conclusie* tot stand is gekomen. Met andere woorden, *bijzondere omstandigheden* moeten de aanzet zijn om het toekennen van deze overeenkomst en het gebruik ervan (i.p.v. de traditionele huurovereenkomst) op objectieve manier te rechtvaardigen. Aangezien de wil van de partijen om de wet te ontduiken uiteraard niet als rechtvaardiging mag dienen, moet de overeenkomst deze basisredenen vermelden<sup>508</sup>.
- Zoals eerder aangegeven<sup>509</sup> kan de reden het tijdelijke gebruik van een leegstaand pand zijn in afwachting van een renovatie. Dit geldt voor de meeste overeenkomsten. Deze overeenkomsten worden zowel georganiseerd door

---

<sup>503</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, *B.S.*, 5 mei 2004. Zie vraag 67.

<sup>504</sup> Wet van 30 april 1951 betreffende handelshuur, *B.S.*, 10 mei 1951.

<sup>505</sup> Art. 9 van bovengenoemde wet van 30 april 1951, bijvoorbeeld.

<sup>506</sup> Zie onder andere Cass., 6 mei 1994, *Pas.*, I, 1994, p. 448, Cass., 25 april 2003, *Pas.*, 2003, p. 877 en Cass., 3 juni 2004, *Pas.*, 2004, p. 960.

<sup>507</sup> Vraag nr. 99.

<sup>508</sup> Zie onder andere J. HERBOTS, 'Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede', *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 247 e.v.

<sup>509</sup> Vraag 87.

publieke actoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentelijke grondregieën, het Woningfonds, enz.), als private vastgoedbedrijven en eigenaars van grote complexen die grote herstellingswerken vereisen.

- De reden kan ook betrekking hebben op de *bewoner* in plaats van op de locatie, gezien de kwetsbaarheid van de bewoner. Denk bijvoorbeeld aan de transitwoningen die door de Brusselse sociale verhuurkantoren worden toegekend aan een doelgroep die wordt gekenmerkt door een zekere kwetsbaarheid en waarbij het risico heerst om in een blijvende rechtsverhouding terecht te komen (en aan wie men dus bij voorkeur initieel een opeenvolging van korte contracten zou voorstellen, om te testen of ze geschikt zijn voor het beheren van onroerende goederen)<sup>510</sup>. Wat dat betreft worden er ook bepaalde overeenkomsten gesloten die uitdrukkelijk gericht zijn op het oplossen van een noodsituatie (gebrek aan andere huisvesting in de winter<sup>511</sup>, opvang van asielzoekers<sup>512</sup>, enz.) Sommige verhuurders dringen er zelfs op aan om prioriteit te geven aan personen in kwetsbare situaties<sup>513</sup>. Het adjectief ‘precair’ (dat meerdere betekenissen heeft) verwijst in dit geval dus eerder naar de sociale situatie van de bewoner<sup>514</sup>.
- Maar zelfs al speelt de (kwetsbare) situatie van de bewoners een rol, dan nog liggen er aan de basis van dit project ook bepaalde redenen die betrekking hebben op het pand. Bovendien wil de sector een ‘precaire bezetting’ niet gelijkstellen met ‘precaire bewoner’, zowel om deze innovatieve juridische formule los te koppelen van het exclusief sociale imago waarmee het soms verbonden wordt, als om de bewoners niet overmatig te stigmatiseren.
- In een gelijkaardig register dient ook te worden opgemerkt dat het feit dat een huurovereenkomst voorafging aan de overeenkomst van precaire bezetting tussen dezelfde partijen (die de verhuurder heeft opgezegd met het oog op het

---

<sup>510</sup> Zie vraag 125.

<sup>511</sup> Zie bijvoorbeeld de overeenkomst die werd ondertekend in december 2016 door de nv TERRA+ (eigenaar).

<sup>512</sup> Zie als voorbeeld de overeenkomst getekend in juli 2017 tussen de gemeente Etterbeek (de burgemeester legde hiervoor beslag op een leegstaand privégebouw), het collectief La Voix des Sans-Papiers en de vzw SOS migrants.

<sup>513</sup> Zoals Infrabel bijvoorbeeld (voor de bewoning van het pand in de Vooruitgangstraat).

<sup>514</sup> Zo werden er in 2013 veel overeenkomsten van precaire bezetting gesloten met het uitdrukkelijke doel de bewoners die uit het klooster van Gesù waren verdreven een nieuwe woonplaats te geven (bv. de overeenkomsten die de BFUH afsloot met de gemeenten Elsene en Watermaal-Bosvoorde, met het sociaal verhuurkantoor van Schaarbeek en met de Vorstse Haard).

persoonlijk betrekken van het gebouw), de verhuurder geenszins vrijwaart van zijn verplichting om daadwerkelijk in het pand in te trekken<sup>515</sup>. En dat het afsluiten van een overeenkomst van preciaire bezetting (tussen de eigenaar en een derde partij) nadat de commerciële huurder de overeenkomst vroegtijdig heeft opgezegd, een stilzwijgend akkoord van deze opzegging impliceert en de eigenaar bijgevolg het recht ontnemt om de voortzetting van de uitbating van de winkel te eisen<sup>516</sup>.

#### 4. Vorm en inhoud van de overeenkomst van preciaire bezetting

##### A. Algemeen

#### **Vraag 100. Is er een verplichte vorm en inhoud voor de overeenkomst van preciaire bezetting?**

- De overeenkomst van preciaire bezetting wordt enig in zijn soort genoemd (of *sui generis*) omdat zij door geen *specifiek bestaand recht* wordt beheerst<sup>517</sup>. Bijgevolg kunnen de medecontractanten de overeenkomst van preciaire bezetting naar eigen goeddunken vormgeven en alle bepalingen die zij noodzakelijk achten opnemen, mits deze niet in strijd zijn met de openbare orde<sup>518</sup>.
- Men aanvaardt echter<sup>519</sup> dat bepaalde algemene verplichtingen van toepassing zijn, naar analogie van de wet betreffende de huurovereenkomsten, zelfs wanneer dit niet uitdrukkelijk wordt vermeld in de overeenkomst<sup>520</sup>. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting om het onroerend goed als een goede

---

<sup>515</sup> Rb. Brussel, 28 juni 2013, *T.B.B.R.*, 2015, p. 391, obs. N. Bernard.

<sup>516</sup> Vred. Etterbeek, 13 mei 2014, *T.Vred.*, 2015, p. 207.

<sup>517</sup> De overeenkomst blijft echter onderworpen aan de *algemene* contractuele rechten en plichten. Zie art. 1107, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>518</sup> Misschien verklaart deze ruime contractuele vrijheid (door het ontbreken van een wetgevend kader) de extreme diversiteit van conventionele situaties; zie hiervoor punt 1.A van het voorwoord. Zie over dit thema D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017, p. 82.

<sup>519</sup> I. SNICK et M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

<sup>520</sup> Voor het gedeelte 'gemeenrechtelijke huurbepalingen' (art. 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek).

huisvader te onderhouden<sup>521</sup>, herstellingen<sup>522</sup> of de verplichting om het pand met meubilair in te richten als waarborg<sup>523</sup>. Anderzijds kan de expliciete ontbindingsclausule<sup>524</sup> (die verboden is bij huurovereenkomsten<sup>525</sup>) niet terzijde worden geschoven, aangezien de uitzonderingen restrictief worden geïnterpreteerd.

- Er is ook geen bijzondere vorm vereist: noch een authentieke (notariële) akte, noch een geschrift<sup>526</sup>! De partijen halen echter ongetwijfeld voordeel uit het op papier te zetten van hun overeenkomst, al was het alleen maar om de bijzondere omstandigheden die het gebruik van een overeenkomst van preciaire bezetting (i.p.v. een huurovereenkomst) rechtvaardigen, voldoende te benadrukken<sup>527</sup>.
- Hoewel de inhoud van een overeenkomst van preciaire bezetting vrij is, moet deze voldoende verschillen van een huurovereenkomst om niet geherkwalificeerd te worden in een dergelijke overeenkomst (zoals hieronder wordt besproken)<sup>528</sup>.

**Vraag 101. Onder welke voorwaarde(n) kan een terbeschikkingstellingsovereenkomst eerder het karakter van een preciaire bezetting aannemen dan van een (ongetwijfeld minder flexibele) huurovereenkomst?**

---

<sup>521</sup> Art. 1728, 1<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling is onveranderd gebleven na de recente regionalisering van de huurovereenkomst in Brussel (zie Art. 16, §3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017).

<sup>522</sup> Art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling werd vervangen door art. 233 van de Brusselse Huisvestingscode, sinds de regionalisering van de woninghuurovereenkomst (die in Brussel van kracht ging op 1 januari 2018) Zie art. 15 van de hierboven vermelde Ordonnantie van 27 juli 2017 (betreffende de materiële bepaling) en art. 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.*, 6 november 2017, *err.* 10 november 2017 (voor de datum van inwerkingtreding).

<sup>523</sup> Art. 1752 van het Burgerlijk Wetboek. De regionalisering van de woninghuurovereenkomst had geen invloed op deze bepaling (zoals art. 16, §3, van de voornoemde ordonnantie van 27 juli 2017 *in contrario* vermeldt).

<sup>524</sup> Voorziet de ontbinding van de overeenkomst van rechtswege in geval van verzuim van een partij, zonder verplichte tussenkomst van een rechter.

<sup>525</sup> Art. 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Ondanks de regionalisering van de woninghuurovereenkomst werd dit artikel in Brussel gehandhaafd (lees tussen de regels door in art. 16, §3, van voormelde ordonnantie van 27 juli 2017).

<sup>526</sup> Zie echter art. 1325 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>527</sup> Zie vragen 99 en 119.

<sup>528</sup> Vragen 101 en 119.

De overeenkomst van preciaire bezetting moet bepaalde karakteristieke elementen bevatten:

- Een prijs (deze neutrale term heeft de voorkeur boven de wijdverspreide - maar in dit geval onterechte - term 'vergoeding voor gebruik'<sup>529</sup>), die bij voorkeur beperkt is<sup>530</sup>. Deze prijs is nodig<sup>531</sup>, zelfs als die laag is, om niet in het stelsel van een bruiklening<sup>532</sup> (oftewel een comodaat<sup>533</sup>) te vallen. 'Precair' staat dus in geen geval gelijk aan 'gratis'<sup>534</sup>. Deze prijs, legt de BFUH uit, omvat de terugbetaling van de uitgevoerde werkzaamheden, de betaling van verzekeringen en, in sommige gevallen, een gedwongen spaarregeling als een toekomstige huurgarantie<sup>535</sup>.
- De mogelijkheid voor de eigenaar om het gebruik van het onroerend goed te allen tijde terug te vorderen<sup>536</sup>, zelfs wanneer de duur van de overeenkomst werd bepaald (onder voorbehoud van een bijstelling door het Hof van Cassatie<sup>537</sup>);
- Het ontbreken van de verplichting om de opzegging te rechtvaardigen (in ieder geval niet door een mogelijk gebrek van de bewoner)<sup>538</sup>;
- Een verkorte opzegtermijn<sup>539</sup> (maar deze mag niet nul zijn<sup>540</sup>);
- ...

---

<sup>529</sup> Verwijst rechtstreeks naar de geldboete die de rechter oplegde aan een kraker (Rb. West-Vlaanderen, afd. Brugge, 13 april 2016, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2016, p. 270) of naar het bedrag dat de huurder verschuldigd is wiens huurovereenkomst is ontbonden (Vred. Namen, 4 september 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1872), de vergoeding voor gebruik houdt niet voldoende rekening met de hier louter contractuele aard van de vereiste financiële bijdrage. Zie hierover S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 26.

<sup>530</sup> Om te voorkomen dat de overeenkomst wordt geherkwalificeerd als huurovereenkomst. Zie hieronder vraag nr. 102 en 119.

<sup>531</sup> Vred. Hal, 2 juni 2010, *Huur*, 2011, p. 119, Vred. Brussel, 22 december 2006, *T.B.B.R.*, 2008, p. 486, obs. A. Vandeburie, Rb. Doornik, 14 januari 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1101 en Rb. Luik, 16 april 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797. *Contra*: Vred. Doornik, 10 juli 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005, Vred. Leuven, 25 september 2003, *Huur*, 2003, p. 200 en Rb. Doornik, 2 december 1997, *T. Agr. R.*, 1998, p. 158.

<sup>532</sup> Zie ter illustratie Gent, 26 januari 2010, *F.J.F.*, 2010, p. 1202.

<sup>533</sup> Art. 1875 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Zie vragen 109 e.v.

<sup>534</sup> Brussel, 12 juni 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146.

<sup>535</sup> D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017, p. 83.

<sup>536</sup> In dit verband zijn de overeenkomsten van preciaire bezetting die 'geïnstitutionaliseerd' werden door de overheid in het kader van de transitwoningen in Brussel (zie vraag 125) in strijd met dit beginsel, aangezien de termijn die werd voorzien in de overeenkomst verplicht in acht moet worden genomen; zie voor een gelijkaardig geval Vred. Grâce-Hollogne, 30 mei 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

<sup>537</sup> Zie vraag 92 e.v.

<sup>538</sup> Zie voor een gelijkaardig geval Vred. Moeskroen, 29 september 1997, *J.J.P.* 2000, p. 285.

<sup>539</sup> Vred. Westerlo, 16 december 2002, *Huur*, 2004, p. 85, noot.

<sup>540</sup> Vred. Tienen, 16 augustus 2010, *Huur*, 2011, p. 36.

## B. De prijs

### Vraag 102. Vermelden alle bestaande overeenkomsten van preciaire bezetting een prijs?

- Nee, zeker niet. En als er wel een prijs wordt bepaald, is die vaak laag en soms zelfs symbolisch (vrijwillig)<sup>541</sup>. Een groot aantal van de bestaande overeenkomsten werd gratis afgesloten<sup>542</sup>, waardoor er een risico ontstaat op de herkwalificatie ervan in een commodaat<sup>543</sup>.
- Aangezien de overgrote meerderheid van de preciaire bezettingen (als huisvesting<sup>544</sup>) echter gebaseerd is op het stelsel van de overeenkomst (tussen de eigenaar en een derde vereniging) of de deelovereenkomst (tussen de vereniging als derde partij en de bewoners), stemt de eigenaar in dat geval in met de kosteloosheid ten opzichte van de vereniging die dienstdoet als tussenpersoon. De vereniging is dan verantwoordelijk voor de selectie van de personen die de woning mogen gebruiken<sup>545</sup>, maar ook voor een eventuele prijs. Vaak wordt ervoor gekozen om het pand gratis ter beschikking te stellen.
- Als er wel een prijs wordt vastgelegd, blijft deze bescheiden en dekt deze in ieder geval niet alle kosten die de verenigingen daadwerkelijk maken om het gebruik te omkaderen (verzekering, inrichting van het pand vooraf, verbruik gefactureerd aan de vereniging in uiterste nood, gerechtskosten, ...) Deze prijs zal hoofdzakelijk gebruikt worden om de werkzaamheden die nodig waren om het gebouw in overeenstemming te brengen met de voorschriften terug te betalen aan de vereniging, die zij (op verzoek van de eigenaar) heeft uitgevoerd, en de uitgaven van de vereniging.

---

<sup>541</sup> Soms is dat slechts een euro per jaar (art. 5 van de overeenkomst tussen de grondregie van de Stad Brussel, de BFUH en de Brusselse vzw La maison).

<sup>542</sup> Zo goed als alle overeenkomsten met de BFUH bijvoorbeeld.

<sup>543</sup> Zie vragen 109 e.v.

<sup>544</sup> Zeker als het project een maatschappelijk doel heeft.

<sup>545</sup> Zie hierover S. MACSAI, 'Quelle organisation pour les occupations ? Une diversité de pratiques', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('L'occupation temporaire de bâtiments vides. Solution d'urgence et modèle pour l'avenir'), januari-februari-maart 2013, p. 22 e.v.



- Soms<sup>546</sup> wordt de prijs opengelaten<sup>547</sup>, of omgezet naar prestaties in natura (de bewoner betaalt dan op een manier met zijn tijd).
- Bovendien kiezen sommige verenigingen ervoor om een deel van de vergoeding voor gebruik die de bewoners betalen opzij te zetten en aan hen terug te geven aan het einde van het contract als ze hun conventionele taken hebben vervuld. Op die manier ontstaat er een gedwongen spaarregeling als een duwtje in de rug voor een later woonproject of voor een toekomstige huurwaarborg, enz.
- Daarnaast kan de bewoner als vergoeding in bepaalde gevallen ook werkzaamheden uitvoeren aan het pand<sup>548</sup>.

### **Vraag 103. Hoe kan de lage (of zelfs ontbrekende) prijs worden verklaard?**

#### *1) Algemeen*

Er kunnen verschillende, zeer uiteenlopende, verklaringen worden gegeven.

- Allereerst zal de eigenaar het uitblijven van winst kunnen relativeren: wat hij financieel had kunnen verdienen aan een bezetting is soms erg weinig in vergelijking met de kosten van een leegstaand pand (belasting en/of boete, eventuele buitenbezitstelling van het gebouw door een opvordering of een sociaal beheersrecht, risico op schade of diefstal, juridische stappen om eventuele krakers uit het pand te zetten, enz.). Maar de eigenaar kan ook imagoschade lijden. In dit kader verandert een opgelegde vergoeding het financiële evenwicht dus niet fundamenteel, temeer omdat het bedrag beperkt moet blijven<sup>549</sup>.
- Daarnaast willen sommige eigenaars, zeker publieke figuren, graag hun gevoel van sociale verantwoordelijkheid tonen.
- Bovendien wordt het ontbreken van een financiële vergoeding uit hoofde van de bewoner soms gezien als een compensatie voor de woonomstandigheden, die gekenmerkt kan worden door de precariteit (de overeenkomst kan op elk

---

<sup>546</sup> Zie met name de werkwijze van de vzw Communa.

<sup>547</sup> Een bewoner die niet in staat is om het gevraagde bedrag te betalen, mag een korting krijgen voor zover dat nodig wordt geacht.

<sup>548</sup> Vred. Geldenaken, 12 november 2015, *Res jur. imm.*, 2015, p. 430, noot.

<sup>549</sup> Om te voorkomen dat de overeenkomst wordt geherkwalificeerd als huurovereenkomst. Zie vraag 119.

moment worden opgezegd) en door materieel ongemak (denk maar aan kantoorgebouwen als preciaire bezetting<sup>550</sup>).

- Ten slotte kunnen eigenaars ook de vrees koesteren dat het opleggen van een (aanzienlijke) prijs de overeenkomst zal kwalificeren als een huurovereenkomst en de bewoners bijgevolg gebruik zullen willen maken van de rechten die de huurwet aan een huurder toekent.

## 2) Manier van werken van de BFUH

- De BFUH vraagt principieel *geen* prijs aan de bewoners (of hooguit een symbolische euro<sup>551</sup>).
- Dankzij het kosteloze gebruik kan de bewoner sparen voor een geschikte alternatieve huisvesting op termijn. Zo voorziet de overeenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij Ieder zijn huis en de BFUH, *expressis verbis* dat het gebruik kosteloos wordt uitgeoefend, zodat de begunstigden van een preciaire en tijdelijke huisvesting kunnen sparen om aan het einde van het gebruik een nieuwe start te maken<sup>552</sup>.
- Men moet echter waakzaam blijven: het ontbreken van een prijs betekent niet dat het verblijf gratis is voor de bewoners, aangezien zij over het algemeen de kosten moeten betalen die verbonden zijn aan het gebruiken van het pand en het in goede staat houden ervan. De overeenkomsten afgesloten door de BFUH stipuleren bijvoorbeeld: 'Naar aanleiding van zijn recht op preciaire bezetting, zal de bewoner de kosten met betrekking tot de lasten van het goed voor zijn rekening nemen, zoals het verbruik (water, elektriciteit, gas), de kosten voor het openen en verhuren van de meters, de kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, de omgeving en de groene ruimten, enz.'
- De overeenkomsten voorzien daarvoor doorgaans een waarborg. Bovendien omvat de financiële constructie soms de terugbetaling van verzekeringen of van werkzaamheden (uitgevoerd door de BFUH), en een spaarplan om de

---

<sup>550</sup> Zoals het gebruik van Koningsstraat 123.

<sup>551</sup> Zie art. 5 van de overeenkomst tussen de grondregie van de Stad Brussel, de BFUH en de Brusselse vzw La maison.

<sup>552</sup> Deze overeenkomst zal intensiever gebruikt worden dan de andere overeenkomsten, omdat het (chronologisch) de eerste overeenkomst is in de sector van de sociale huisvesting, en omdat de preambule bijzonder uitgebreid is (en onder meer nuttige informatie biedt over de filosofie achter de overeenkomst). De inhoud is echter identiek aan die van het standaardmodel van de BGHM waarop verschillende andere actoren zich gebaseerd hebben (BFUH, gemeenten, het Woningfonds, Leefmilieu Brussel, ...).

bewoner te helpen bij de overstap naar een andere woning. Dit bedrag kan worden verminderd indien de bewoner zelf verantwoordelijk is voor de uitvoering van bepaalde werken<sup>553</sup>.

- In sommige gevallen kiest de eigenaar om alle of een deel van de lasten op zich te nemen die (zwaar) op de bewoners zouden wegen, gezien de slechte staat van het gebouw. Zonder die hulp zouden sommige projecten niet kunnen voortbestaan. Dit kan onder andere het water-, verwarmings- en elektriciteitsverbruik van de bewoners<sup>554</sup> of de beheerkosten van het gebouw dekken<sup>555</sup>.
- Aangezien de BFUH opmerkt dat de voorfinanciering van projecten een terugkerend obstakel vormt willen zij een reservefonds creëren, waaraan elke bewoner bijdraagt. Dit fonds zou de renovatie van het pand in kwestie kunnen versnellen<sup>556</sup>.
- Voordat we dit punt afsluiten, willen we erop wijzen dat deze praktijk van (relatieve) kosteloosheid niet unaniem wordt aanvaard. 'De absurde prijs geeft de bewoners een verkeerd beeld van de werkelijke woningmarkt, hoe oneerlijk die ook is. Er is dus een kloof tussen de realiteit tijdens het gebruik van het pand en die van de markt in het Brussels Gewest nadat het gebruik beëindigd is', legt een socioloog uit. 'De regeling kan dus een averechts effect hebben'<sup>557</sup>.

### *C. De (andere) verplichtingen van de bewoner*

#### **Vraag 104. Wat zijn de verplichtingen van de bewoner naast de prijs?**

- Vaak zijn de verplichtingen van de bewoner beperkt tot het betalen van de kosten van het water- en elektriciteitsverbruik, het onderschrijven van een brandpolis van het type 'globale-brand, die zowel de gebouwen, zijn inboedel

---

<sup>553</sup> Overeenkomst afgesloten tussen Molenbeek, de BFUH en Communa Productions.

<sup>554</sup> Volledig (overeenkomst Elsene - BFUH - ULB) of voor 50% (overeenkomst Wallonië - Woningen123Logementen).

<sup>555</sup> Overeenkomst Infrabel - Woningen123Logementen (in de vorm van halfjaarlijkse bijdrage).

<sup>556</sup> D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017, p. 83.

<sup>557</sup> J. FANOVARD, 'Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles. Une solution à la crise du logement?', *Au quotidien* (tijdschrift van het Centre permanent pour la citoyenneté et la participation), nr. 21, december 2017, p. 7.

als zijn aansprakelijkheid dekt'<sup>558</sup>, het garanderen van de toegang tot het gebouw voor de eigenaar (voor het organiseren van werkzaamheden, bijvoorbeeld), het herstellen en onderhouden van het gebouw, het niet beschadigen ervan en, *in fine*, het gebouw in goede staat brengen. In ieder geval voorzien de overeenkomsten van de BFUH dat de bewoner toezegt dat het pand gebruikt zal worden als een goede huisvader en dat er geen overlast zal zijn voor de burens.

- Anderzijds leggen (deel)overeenkomsten vaak verplichtingen op aan de bewoners die verband houden met het samenwonen. Deze leefregels tonen dat het gebruik over het algemeen uitgroeit tot een collectieve structuur, waarbij gemeenschappelijk sociaal werk vereist is, ongeacht of deze leefregels in de (deel)overeenkomst of in een apart huishoudelijk reglement worden vermeld. Zo verplichten de deelovereenkomsten de bewoners uitdrukkelijk om deel te nemen aan de bewonersvergaderingen die georganiseerd worden door de vereniging (en meer in het algemeen aan het gemeenschappelijke project), om het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten mee op zich te nemen, te zoeken naar stabiele accommodatie, enz. Soms bepaalt de eigenaar hoeveel mensen kunnen worden ondergebracht in het pand<sup>559</sup>. Kortom, 'afgezien van de overeenkomst van preciaire bezetting is dit een project waarbij elke bewoner betrokken is'<sup>560</sup>.
- Bij een gebruik van een pand dat sociaal wordt begeleid door een vereniging die dienstdoet als tussenpersoon, moeten er regelmatig verslagen over het gebruik van de ruimtes naar de eigenaar worden gestuurd<sup>561</sup>.
- Hoe dan ook legt de indeling van de ruimtes, zelfs bij het ontbreken van een gemeenschappelijk project, vaak een zekere manier van samenwonen op aan de bewoners, waarbij een minimum aan overleg wordt verondersteld.
- Soms voorziet de vereniging in de deelovereenkomst dat elk geschil van een bepaald belang aan de raad van bestuur zal worden voorgelegd. Dat is om te

---

<sup>558</sup> Art. 7 van de overeenkomst tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La Voix des Sans-Papiers en de vzw SOS migrants.

<sup>559</sup> Bijvoorbeeld het Waals Gewest (bij de bezetting van Koningsstraat 123).

<sup>560</sup> J. FANOVARD, 'Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles. Une solution à la crise du logement?', *Au quotidien* (tijdschrift van het Centre permanent pour la citoyenneté et la participation), nr. 21, december 2017, p. 6.

<sup>561</sup> Om de drie maanden (overeenkomst Watermaal-Bosvoorde - BFUH) of zes maanden (bij sociale huisvesting) bijvoorbeeld.

vermijden dat er een persoonlijk conflict zou ontstaan tussen de bewoners en de eigenaar of om na te gaan of het gebruik nog steeds in overeenstemming is met het maatschappelijk doel. Ondanks deze clausule mogen we niet vergeten dat in geval van een conflict tussen de vereniging en de bewoners en bij het ontbreken van een arbitrageclausule bijvoorbeeld, enkel de justitiële gerechten bevoegd zijn (in dit geval de vrederechter), aangezien de partijen hun geschil moeten kunnen voorleggen aan een onafhankelijke rechter.

**Vraag 105. Wat is de inhoud van het sociaal gemeenschapswerk van sommige verenigingen (t.o.v. het eenvoudige ‘bewaken’ van gebouwen)?**

- Vanuit een positievere visie kunnen de verplichtingen om deel te nemen aan het leven binnen het gebruik van een pand gezien worden als ‘sociaal buurtwerk’, legt een vereniging zoals de BFUH uit: ‘op verschillende manieren ontwikkelen we een gemeenschappelijke aanpak (bv. het helpen bij de werkzaamheden of de organisatie van bewonersvergaderingen). Het is in dit kader dat de eerstelijnsverenigingen waarmee wij samenwerken zich bijvoorbeeld richten op de toekomstige herhuisvesting van de bewoners’<sup>562</sup>. Met andere woorden, een bezetting is meer dan een dak boven het hoofd van de bewoner. Mits een goede begeleiding helpt de bezetting bij de rehabilitatie van zowel het pand als de bewoners, aan wie ze een waardevolle hefboom biedt voor sociaaleconomische re-integratie. Zo kunnen de bewoners ‘een proces van sociale integratie nastreven dat gebaseerd is op stabiele huisvesting, een essentiële voorwaarde voor hun ontwikkeling en sociale ontplooiing’<sup>563</sup>.
- Deze dimensie van sociaal werk is van essentieel belang om dit soort gebruik van een pand te onderscheiden van het eenvoudige ‘bewaken’ van gebouwen, wat wordt gepromoot door actoren die winst nastreven<sup>564</sup>. Bij zulke projecten zijn de bewoners allereerst conciërges die verantwoordelijk zijn voor het vermijden van de teloorgang van het pand en het binnendringen van krakers. Daarbij doen zich vaak verbazingwekkende situaties voor: discriminerende

---

<sup>562</sup> D. DELAUNOIS, ‘Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides’, *Les cahiers de l’éducation permanente*, nr. 51 (‘Une priorité sans appel’), 2017, p. 84.

<sup>563</sup> V. GÉRARD, ‘Les conventions d’occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables !’ Brussel, *J.E.S.* (speciale editie ‘Leeggoed un projet d’habitat solidaire dans des bâtiments vides’), 2016, p. 23.)

<sup>564</sup> Camelot en Lancelot bijvoorbeeld.

selectie van bewoners<sup>565</sup> ('houder van de Europese nationaliteit, meerderjarig zonder kinderen, een regelmatig inkomen kunnen aantonen, geen huisdieren, een verzekering voor wettelijke aansprakelijkheid, ...'<sup>566</sup>), het (illegale<sup>567</sup>) verbod om zich in de gebouwen te domiciliëren, het verbod om de gebouwen in te richten, ...<sup>568</sup>.

- Daarentegen hebben de overeenkomsten van preciaire bezetting georganiseerd door de BFUH betrekking op 'personen in een kwetsbare sociale en administratieve situatie', en daarom 'is het absoluut noodzakelijk dat er rondom de huisvesting een kader en een uitgewerkt sociaal project wordt voorzien'. Maar hoewel 'deelname aan zo'n project wordt voorgesteld als een springplank of zelfs als een tussenperiode waarin alles wordt gedaan om hun persoonlijke situatie te verbeteren', is het 'ook gericht op een geïnformeerd publiek, mogelijk zelfs alternatieve activisten, zoals studenten, die concrete projecten willen uitwerken op basis van een gemeenschapsleven dat voor iedereen toegankelijk is. Het is ook deze diversiteit die wij nastreven'<sup>569</sup>.

#### D. De duur

### Vraag 106. Moet de duur van een overeenkomst van preciaire bezetting bepaald of onbepaald zijn?

#### 1) In het algemeen

- Dat hangt ervan af. De duur van een overeenkomst van preciaire bezetting wordt vastgesteld met het oog op de gebeurtenis waarvoor deze is opgesteld. Als het zeker is dat deze gebeurtenis plaatsvindt, en de datum ervan van het begin af bekend is, zal deze in het contract worden opgenomen. Als daarentegen deze gebeurtenis onzeker is (en de datum waarop deze plaatsvindt al helemaal), zal

---

<sup>565</sup> In het licht van art. 192 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>566</sup> D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017, p. 85.

<sup>567</sup> Zie vraag 147 e.v.

<sup>568</sup> Zie hierover I. BENSÂÏD, 'Les entreprises anti-squat : il est grand temps d'encadrer leurs pratiques ! Art. 23 (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('L'occupation temporaire de bâtiments vides. Solution d'urgence et modèle pour l'avenir'), januari-februari-maart 2013, p. 39 e.v.

<sup>569</sup> V. GÉRARD, 'Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables !' Brussel, *J.E.S.* (speciale editie 'Leeggoed un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides'), 2016, p. 23.)

de duur van de overeenkomst onbepaald zijn (of zal deze worden afgesloten voor één jaar, maar een onbeperkt aantal malen verlengbaar zijn); zij zal pas vervallen op de dag dat de gebeurtenis plaatsvindt.

## 2) *Praktijk van de BFUH*

- Ter illustratie, de BFUH gaat als volgt te werk: 'in aanmerking genomen dat huisvesting de grootste sokkel vormt op basis waarvan individuen en groepen (her)opgebouwd kunnen worden, verzekeren wij een bewoning van minimaal één jaar (wat overigens de initiële periode is van overeenkomsten in de sociale huisvesting). Naast de nagestreefde zekerheid en stabiliteit, gaat het er ook om de struikelblokken te vermijden, waarvan er des te meer zijn naarmate de bewoning korter is: problemen voor de bewoners om nieuwe huisvesting te regelen (soms een reden waarom de bezette woningen niet op de overeengekomen data worden ontruimd) of om aan de soms langdurige administratieve procedures te voldoen'<sup>570</sup>. Voor alle duidelijkheid, de nodige sociale begeleiding bij de bewoning (met het oog op de volledige re-integratie van de belanghebbende), vergt tijd.
- Over het algemeen zijn deze overeenkomsten met een looptijd van één jaar een onbepaald aantal malen verlengbaar (en worden deze in de praktijk ook heel vaak verlengd). Deze formule, die onder andere in de sector van de sociale huisvesting wordt gebruikt<sup>571</sup>, heeft het voordeel dat de bewoners met regelmatige tussenpozen (elk jaar) herinnerd worden aan het precaire karakter van hun verblijf.
- De BFUH heeft, in bepaalde situaties waar dringend nieuwe huisvesting nodig was, al een kortere duur (enkele maanden) bepaald (vgl. de uitgezette personen uit het klooster van Gesù<sup>572</sup> of de migranten die al heel lang gehuisvest zijn in de lokalen van de Université libre de Bruxelles en die uiteindelijk moesten vertrekken<sup>573</sup>). Het resultaat van deze bezettingen die in de loop van de tijd zijn verzameld is echter matig, met name vanwege de problemen die er waren met

---

<sup>570</sup>D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017 p. 83 en 84.

<sup>571</sup> En ook hooggewaardeerd wordt door gemeente Elsene en het Woningfonds, bijvoorbeeld.

<sup>572</sup> Zes maanden. De BFUH heeft bij deze gelegenheid overeenkomsten gesloten met de gemeenten Elsene en Watermaal-Bosvoorde, met het sociaal verhuurkantoor van Schaarbeek en de Vorstse Haard.

<sup>573</sup> Twee maanden, verlengd met vier maanden (overeenkomst gemeente Elsene - ULB - BFUH).

de aanzet tot een wezenlijke wederopbouw; de oorspronkelijk voorziene duur wordt soms inderdaad verlengd, maar het ontbreken van plannen voor de toekomst vormt een belemmering en trekt een grote wissel op de kans van slagen van het project.

- Bij uitzondering stelt de BFUH een onbepaalde duur voor<sup>574</sup>. Al wordt het hierdoor ongetwijfeld mogelijk plannen voor een verdere toekomst te maken, het gevaar is dat het omgekeerde effect wordt bereikt van het gehoopte (re-integratie en 'springplank'); met een onbepaalde duur kunnen de bewoners immers in een comfortabele situatie geplaatst worden waardoor minder intensief wordt gezocht naar andere huisvestingsmogelijkheden of minder snel andere projecten uitgevoerd zullen worden. Daarom vormt het systeem van een overeenkomst met een looptijd van een jaar met mogelijkheid tot verlenging in de ogen van de BFUH het beste compromis.

### **Vraag 107. Moet de duur van de overeenkomst van preciaire bezetting kort zijn?**

Of er een vaste looptijd in de overeenkomst wordt bepaald of niet<sup>575</sup>, dezelfde vraag doet zich voor: moet de duur van de overeenkomst van preciaire bezetting kort zijn? Anders gezegd, wat te zeggen van de bezetting waarvan de overeenkomst niet vanaf het begin een lange termijn bepaalt of die blijft voortbestaan, omdat de gebeurtenis zich niet voordoet?

Omdat wij elke vooringenomenheid afwijzen, bekijken wij twee antwoorden (al heeft de tweede onze voorkeur).

#### *1) Neen (de duur hoeft niet beslist kort te zijn)*

- Met verwijzing naar de behoefte die *ab initio* het ontstaan van de overeenkomst van preciaire bezetting rechtvaardigde (het creëren van een voorlopige situatie), kan men alleen maar vaststellen dat het eigen is aan de voorlopige situatie om voort te duren. Aangezien de termijn van de terbeschikkingstelling van het goed kort is... of onbepaald, moest een speciale overeenkomst worden uitgevonden (in plaats van

---

<sup>574</sup> Vgl. de overeenkomsten die door Infrabel en het Waalse Gewest met Woningen123Logements zijn afgesloten. Zie ook de overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel, de FBUH en verschillende bewoners; wat betreft de onbepaalde duur, is hier eerder sprake van een afwezigheid van de vermelding van een duur (waarbij de overeenkomst eenvoudigweg afloopt op de dag dat de uitvoering van het renovatieproject start), wat daar evenwel bij in de buurt komt.

<sup>575</sup> Zie vraag 106.



gebruik te maken van een huurcontract)<sup>576</sup>; men moet dit kernelement dus volledig aanvaarden, te weten de onzekere aard van de gebeurtenis. Gegeven het feit dat de essentie van een dergelijke overeenkomst is de tijd 'in te richten' tot de verwachte gebeurtenis zich voordoet (bijvoorbeeld de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zodat met de werkzaamheden kan worden gestart), moet duidelijk zijn dat de korte duur van de looptijd geen wezenlijk onderdeel van de overeenkomst van preciaire bezetting kan vormen<sup>577</sup>.

- Overigens zijn er in Brussel tal van bezettingen die al jaren voortduren<sup>578</sup>. En ook de jurisprudentie zelf heeft geoordeeld dat een termijn van 25 jaar niet onverenigbaar is met het begrip 'precaire bezetting'<sup>579</sup>!

## 2) Ja (de duur moet kort zijn)

- Aan de andere kant moet nooit worden vergeten dat een overeenkomst van preciaire bezetting slechts *in se* bestaansrecht heeft als deze zich vanwege haar specifieke inhoud voldoende onderscheidt van het huurcontract. Zij is slechts geldig als de situatie die ermee geregeld moet worden niet *al* in een (dwingende) wet is geregeld. Een lange bewoning kan echter vallen onder de wetgeving van 20 februari 1991 over het huurcontract van de hoofdverblijfplaatsen.
- Het begrip hoofdverblijfplaats wordt niet door deze wet gedefinieerd, maar in feite omschreven als een verblijfplaats die betrekking heeft op een inschrijving in de bevolkingsregisters. Zoals we zullen zien<sup>580</sup>, is de 'hoofdverblijfplaats'<sup>581</sup> zodoende de plaats waar 'men gewoonlijk

---

<sup>576</sup> Zie vraag 87.

<sup>577</sup> Zie op dat gebied met name J. HERBOTS, 'Over het beleid van de rechter en wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede', *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, onder redactie van H. Cousy *et al.*, Deurne, Kluwer. 2000, p. 271.

<sup>578</sup> Meer dan tien jaar bijvoorbeeld voor de bewoning van Koninsstraat 123, die volgens de overeenkomst eindigt op de dag van de verlening van een stedenbouwkundige vergunning aan het Waalse Gewest of van de ondertekening van een voorlopige koopovereenkomst (...die nu echter is afgegeven, zodat de bewoning de laatste maanden is ingegaan).

<sup>579</sup> Rb. Antwerpen, 4 juni 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153.

<sup>580</sup> Vraag 148.

<sup>581</sup> Art. 1, §1, lid 1, 1°, lid 1 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van natuurlijke personen, om de inschrijving in de bevolkingsregisters voor te schrijven van personen die geen verblijfplaats in België hebben, *B.S.*, 3 september 1991.

woont'<sup>582</sup>. Anders gezegd, 'de bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar'<sup>583</sup>.

- Afgemeten aan deze puur feitelijke analyse kan naar onze mening moeilijk staande gehouden worden dat een individu die verschillende jaren op dezelfde plaats woont daar niet zijn hoofdverblijfplaats zou hebben gevestigd (in de zin van de wetten op het huurcontract en de inschrijving op een domicilie). Daar komen we niet onderuit.
- Het is namelijk juist omdat een individu langdurig op een plaats woont dat de wetgever in 1991 besloot deze extra te beschermen (ten opzichte van het gemeen huurrecht <sup>584</sup> ), in termen van gezondheidsnormen bijvoorbeeld, of van veiligheid/stabiliteit van het verblijf. Het is niet duidelijk waarom dus in het geval van de overeenkomst van preciaire bezetting zou worden teruggekomen op deze belangrijke verworvenheid.
- Samenvattend, als de overeenkomst van preciaire bezetting een langere duur krijgt (hoe aannemelijk de intrinsieke motivatie ook is), verliest zij haar bestaansrecht en tegelijkertijd haar juridische bijzonderheid en verandert zij in een traditioneel huurcontract (van een hoofdverblijf). Afgezien van het feit dat de duur van een overeenkomst van preciaire bezetting van nature wordt beperkt tot de bijzondere omstandigheden waaruit zij is voortgekomen, wordt de lengte daarvan ook begrensd door een bepaalde drempel die op de een of andere manier in een absolute waarde is vastgelegd.
- Op gevaar af de woorden van elke betekenis te ontdoen, betekent het 'voorlopige' of 'tijdelijke' slechts een neutrale tijdsruimte tussen twee gebeurtenissen, hoe lang deze tijdsruimte ook is. Impliciet, maar zeker, verwijst het naar het idee dat dit 'voorbijgaande' op min of meer korte termijn moet eindigen.

---

<sup>582</sup> Art. 3, lid 1 van voornoemde wet van 19 juli 1991.

<sup>583</sup> Art. 16, §1, lid 1 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *B.S.*, 15 augustus 1992.

<sup>584</sup> Art. 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

## 5. Overeenkomst van preciaire bezetting en verwante begrippen

‘Wat zijn de kenmerken van dit naamloze contract’ dat de overeenkomst van preciaire bezetting is, vroeg Jacques Herbots zich af. ‘Het is een titel; het is niet gratis, het is geen huurcontract [...]’<sup>585</sup>. Al is het vaak een beetje nutteloos om een zaak te benaderen via wat het *niet* is, deze manier kan in zekere zin logisch zijn, aangezien de niet door een ad-hoc-wet omkaderde overeenkomst van preciaire bezetting zich in verschillende richtingen ontwikkelt en daarom aanleiding zou kunnen geven tot verwarring met verwante begrippen. Laten we deze laatste punten nader bekijken.

### *A. Bezetting zonder recht noch titel (kraken)*

#### **Vraag 108. Is de overeenkomst van preciaire bezetting te vergelijken met een bezetting zonder recht noch titel?**

Neen.

- Ondanks het preciaire karakter van deze overeenkomst gaat het wel degelijk om een *contract* (tot stand gekomen door de eenvoudige uitwisseling van toestemmingen en zonder vormvoorschriften), een contract dat de partijen tot wet strekt<sup>586</sup>. Elke bepaling moet door de medecontractanten worden nageleefd en kan, voor het overige, dienen ter ondersteuning van een rechtsvordering. ‘Indien de overeenkomst niet wordt nageleefd, zijn sancties voorzien die kunnen leiden tot uitzetting’, aldus de toelichting van de BFUH; ‘voor deze personen kan een herscholing van de kaders en regelgeving van toepassing zijn’<sup>587</sup>. De eventuele uitzetting moet voorafgegaan worden door de verzending van een opzegging. En uiteraard zijn eenzijdige wijzigingen van dit contract verboden<sup>588</sup>.

---

<sup>585</sup>J. HERBOTS, ‘Het voorlopige, onmisbaar voor de overeenkomst van preciaire bezetting’, noot onder Comm. Gent, 22 december 2009, *T.B.B.R.*, 2011, p. 166.

<sup>586</sup> Art. 1134, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>587</sup> V. GÉRARD, ‘Les conventions d’occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables !’, Brussel, *J.E.S.* (special ‘Leeggoed un projet d’habitat solidaire dans des bâtiments vides’), 2016, p. 23.

<sup>588</sup> Vgl. Vred. Doornik, 10 juli 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005

- Daarentegen lijkt de bezetting zonder recht noch titel (of kraken) op een coup de force<sup>589</sup>. In dat geval wordt immers geen contract afgesloten, aangezien het betreden van de lokalen *niet* vooraf is vastgelegd in enige overeenkomst. Bijgevolg kan uitzetting worden geëist *zonder* voorafgaande opzegging<sup>590</sup>.
- Ongetwijfeld houdt de term 'bezetting' (die te eenzijdig is gekleurd en naar inspectie verwijst) in dit verband niet adequaat rekening met het feit dat deze werkwijze sterk gebaseerd is op consensus en wederzijds bindend is. Het woord 'gebruik' lijkt in dit opzicht passender<sup>591</sup>; of, op zijn minst, zou de uitdrukking 'bezetting bij onderlinge overeenstemming' gelukkiger zijn geweest<sup>592</sup>.
- Niettemin komt het vaak voor dat bezettingen (in aanvang) zonder recht noch titel later door de eigenaar worden geregulariseerd (dus via een overeenkomst van preciaire bezetting). 'De bezetting zonder recht noch titel maakt een machtsverhouding met de eigenaar mogelijk en kan hem, eventueel, aanzetten tot onderhandelingen over een overeenkomst (en zelfs hem eenvoudigweg kennis laten maken met het bestaan van dit type overeenkomst)'<sup>593</sup>. Andersom valt de begunstigde van een dergelijke overeenkomst die hardnekkig in de lokalen blijft zitten — als het contract vervalt of de gebeurtenis optreedt — dus in het register van bezetting zonder recht noch titel, aangezien er tussen hem en zijn eigenaar geen contractuele relatie bestaat<sup>594</sup>.

## B. Commodaat (bruiklening)

### Vraag 109. Wat is een commodaat?

- 'Bruiklening of commodaat is een contract waarbij de ene partij aan de andere een zaak afgeeft om daarvan gebruik te maken, onder verplichting voor degene

<sup>589</sup> Zie voor dit onderscheid Vred. Roeselare, 5 juli 2005, *T. Vred*, 2006, p. 266.

<sup>590</sup> I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 18.

<sup>591</sup> I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

<sup>592</sup> Vgl. D. BERLINER en R. de POTESTA de WALEFFE 'Les solutions alternatives et concrètes à la crise du logement par l'expérimentation de pratiques dans le cadre d'occupations temporaires', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017 p. 77.

<sup>593</sup> D. DELAUNOIS, 'Les occupations temporaires : une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017 p. 81.

<sup>594</sup> Vred. Brugge, 28 mei 1982, *R.W.*, 1985-1986, col. 469.

die de zaak ontvangt, die terug te geven na daarvan gebruik te hebben gemaakt', aldus het Burgerlijk Wetboek<sup>595</sup>

- 'Het kosteloos afgeven van een zaak aan een ander opdat deze laatste daarvan gebruik kan maken, maar met de verplichting haar terug te geven, is een bruikleen, ook al kan het goed op eenvoudig verzoek van de eigenaar op onverschillig welk ogenblik worden teruggevorderd', vult het Hof van Cassatie aan<sup>596</sup>.

### **Vraag 110. Wat hebben de overeenkomst van preciaire bezetting en het commodaat gemeen?**

Deze twee instrumenten, de overeenkomst van preciaire bezetting en het commodaat, zijn met elkaar verbonden door een centraal element: de terbeschikkingstelling van een zaak volgens een flexibele regeling die geenszins onder het huurcontract valt.

### **Vraag 111. Welke verschillen zijn er tussen de overeenkomst van preciaire bezetting en het commodaat?**

Daarnaast vertonen deze juridische instrumenten een aantal verschillen. Zo geldt het volgende voor het commodaat, in vergelijking de hierboven beschreven overeenkomst<sup>597</sup>:

- geregeld door een wet (artikelen 1875 en volgende van het Burgerlijk Wetboek);
- 'essentieel een overeenkomst om niet'<sup>598</sup>;
- niet gekenmerkt door precariteit in die zin dat zij wordt afgesloten voor een bepaalde tijd, die lang kan zijn, waarvan de beëindiging niet afhankelijk is van het optreden van een externe gebeurtenis en niet *a priori* kan eindigen voor de voorziene vervaldatum<sup>599</sup>;

---

<sup>595</sup> Art. 1875.

<sup>596</sup> Cass., 2 december 1987, Pas., 1988, I, p. 401.

<sup>597</sup> Vorige vraag.

<sup>598</sup> Art. 1876 van het Burgerlijk Wetboek. Het is bijvoorbeeld de afwezigheid van betaling van pachtgeld die een indicatie vormt voor het bestaan van een commodaat/bruiklening boven een huurcontract (Rb. Doornik, 13 september 2005, *T. Agr. R.*, 2006, p. 126).

<sup>599</sup> De commodaatsovereenkomst voorziet deze keer weliswaar geen termijn maar een bepaalde bruiklening (de geleende zaak), hij eindigt zodra dit doel is bereikt en niet eerder. Op dit punt kunnen het commodaat en de overeenkomst van preciaire bezetting op elkaar afgestemd worden (zie vraag 96), zeker sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 (zie vragen 92 en volgende).

- staat de houder niet toe de zaak ter beschikking van iemand anders te stellen (uitsluiting van ondercommodaat) aangezien het een — gratis — dienst te zijner gunste is.<sup>600</sup>

### **Vraag 112. Betekent het commodaat dientengevolge geen financiële belasting voor de partijen?**

Neen.

- 'Dat neemt niet weg dat de *lasten* van de bezetting op de uitlener drukken, maar de verlening van de bruikleen kan niet worden *vergoed*', aldus de toelichting van Gilles Carnoy. 'Hierin onderscheidt de bruikleen zich van het huurcontract<sup>601</sup>'.
- Overigens komt de eenvoudige betaling van de onroerende voorheffing door de lener niet in de plaats van de prijs<sup>602</sup>.

### **Vraag 113. Biedt het commodaat duidelijk meer garantie dan de overeenkomst van preciaire bezetting?**

Niet noodzakelijkerwijs.

- De einddatum van de bruikleen is weliswaar in het commodaatcontract vastgelegd en in de regel wordt niet voorzien dat de termijn naar believen, op eenvoudig verzoek, kan worden ingekort.<sup>603</sup>
- Maar het zou een vergissing zijn te denken dat, op grond van het feit dat niet de precariteit het 'werkzame bestanddeel' is, het commodaat aanzienlijk meer zekerheid voor bewoning biedt dan de overeenkomst van preciaire bezetting, want:
  - enerzijds, zoals we hebben gezien<sup>604</sup>, kent de overeenkomst van preciaire bezetting zelf een recente jurisprudentiële ontwikkeling waardoor zij de *ad nutum* begrenzing van de herroepbaarheid

---

<sup>600</sup> In het commodaat is bovendien een *intuitu personae* karakter te vinden, aangezien de gratis lening wordt verleend met in aanmerking neming van de persoonlijkheid van de lener.

<sup>601</sup> G. CARNOY, 'Le prêt d'immeuble', *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 1 augustus 2011.

<sup>602</sup> Cass., 4 januari 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 501.

<sup>603</sup> 'De uitlener kan de geleende zaak niet terugnemen dan nadat de overeengekomen tijd verlopen is, of bij gebreke van overeenkomst dienaangaande, nadat zij gediend heeft voor het gebruik waarvoor zij was uitgeleend.' (Art. 1888 van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>604</sup> Vraag 92 en volgende.

- geleidelijk heeft verlaten voor het voorlopige en het tijdelijke, die als de nieuwe ultieme kenmerken worden gezien;
- anderzijds bevat het Burgerlijk Wetboek een enigszins miskende bepaling, die, wat het commodaat betreft, terugneming van de zaak *expressis verbis* toestaat: 'Indien evenwel, gedurende de tijd, of voordat de behoefte van de lener heeft opgehouden, de uitlener zijn zaak dringend en onvoorziens nodig heeft, kan de rechter, naar gelang van de omstandigheden, de lener verplichten hem die terug te geven.'<sup>605</sup> Bij gebrek aan een wettelijke definitie van dit verbazingwekkende 'dringend nodig hebben' (bewoning door hemzelf?), moet worden erkend dat de bruiklener een zwaard van Damocles boven het hoofd hangt. Op zijn minst heersen vaagheid en subjectiviteit, wat nauwelijks bevorderlijk is voor het gebruik van het commodaat.
  - overigens heeft het Hof van Cassatie zelf toegegeven dat een commodaat (dat dus precair genoemd wordt), in bepaalde omstandigheden de verplichting met zich mee kan brengen van teruggave op elk moment van de geleende zaak<sup>606</sup>;
  - ten slotte, wanneer — bij uitzondering — een commodaat wordt afgesloten voor onbepaalde duur ('omdat het gebruik van een zaak niet door zijn aard wordt beperkt'), zal het dus mogelijk eenzijdig voortijdig worden ontbonden.<sup>607</sup>

### *C. Handelshuurovereenkomst met een korte looptijd (voor 'pop-upstores')*

#### **Vraag 114. Wat is een 'pop-upstore' (of 'tijdelijke winkel') in de eerste plaats?**

- Het betreft een verkooppunt dat voor korte duur geopend is. Het principe is eenvoudig: de winkel ontstaat en verdwijnt vervolgens weer na een bepaald tijdsverloop — enkele dagen, enkele weken of enkele maanden<sup>608</sup>. 'Pop-

---

<sup>605</sup> Art. 1889.

<sup>606</sup> Cass., 2 december 1987, Pas., 1988, I, p. 401.

<sup>607</sup> Vgl. B. TILLEMEN en F. BAUDONCQ, 'Le commodat, *Rép. not.*, deel IX, Brussel, Larcier, 2005, p. 157.

<sup>608</sup> Er zijn ook tijdelijke *restaurants* (vgl. Vred. Gent, 11 mei 2015, *Huur*, 2015, p. 151).

upstores zijn tijdelijke winkels die voor een korte periode worden ingericht en pop-upstores worden genoemd naar analogie van de pop-upvensters op internet', aldus de uitleg van Atrium (het Brusselse Handelsagentschap). 'De duur van een pop-upstore kan variëren van enkele dagen tot een jaar'<sup>609</sup>. In België zouden 3 winkels van dit type per dag openen<sup>610</sup>.

- Deze trend is ontstaan in het midden van de jaren 2000 en maakt sinds enkele jaren een sterke ontwikkeling door met name vanwege de beschikbaarheid van een groot aantal handelszaken die leeg kwamen te staan na de economische crisis van 2008.
- Dankzij pop-upstores kunnen ondernemers onder andere beoordelen of hun business levensvatbaar is voordat zij langetermijninvesteringen doen; anders gezegd: het is voor hen belangrijk dat ze hun activiteit kunnen testen zonder de consequenties te hoeven ondervinden van een huurcontract met een lange duur of werkzaamheden in de lokalen te hoeven doen om deze overeen te laten stemmen met het imago van hun producten en diensten.

**Vraag 115. Wat behelst het 'pop-upstore-decreet' dat in 2016 in Vlaanderen is aangenomen<sup>611</sup>?**

- In tegenstelling tot de weergave die daar soms van wordt gegeven, creëert dit decreet geenszins *in se* de overeenkomst van preciaire bezetting (op handelsgebied), maar past het de regels van het (handels)huurcontract aan aan de specifieke situatie van de tijdelijke winkel.
- Er dient gezegd te worden dat ter bescherming van de investeringen van de handelshuurder, de wetgeving over de handelshuurovereenkomst<sup>612</sup> nog beperkender is gebleken (voor de verhuurder) dan zijn tegenhanger voor het huurcontract van een hoofdverblijf; zo mag onder andere de duur van de huur 'niet korter zijn dan negen jaren'<sup>613</sup>, is de huurder vrij om in de gehuurde lokalen 'elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming' (met

---

<sup>609</sup>F. FRÉDÉRIC, *Waarom en hoe een pop-upstore in Brussel openen?*, Brussel, Atrium.Brussels, 2016, p. 16.

<sup>610</sup> F. FRÉDÉRIC, *ibidem*, p. 10.

<sup>611</sup> Het Vlaamse decreet van 17 juni 2016 betreffende de huur van korte duur voor handel en ambacht, *B.S.*, 26 juli 2016.

<sup>612</sup>Wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, *B.S.*, 10 mei 1951.

<sup>613</sup> Art. 3, lid 1 van voornoemde wet van 30 april 1951.



inachtneming van bepaalde voorwaarden)<sup>614</sup>, heeft hij eveneens het recht (na afloop van de overeenkomst) om 'bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten'<sup>615</sup>, enz.

- Tegelijkertijd ontstond het fenomeen 'pop-upstore'; het moest omkaderd worden. Vlaanderen ziet hierbij af van het te onzekere instrument van de overeenkomst van preciaire bezetting (zowel omdat deze in geen enkele wet wordt geregeld als omdat zij het gevaar van herkwalificatie loopt) en verkiest om wetgeving te maken en deze activiteit een passend juridisch kader te geven.
- Echter, liever dan een reeds op grote schaal gebruikte overeenkomst van preciaire bezetting tot regel te verheffen (door de ijkpunten die door de jurisprudentie zijn vastgesteld in een wetstekst te gieten), achtten de overheden in het noorden van het land het vruchtbaarder om *binnen het kader van de huur* te werken; overigens werd bij de zesde Staatshervorming ook de bevoegdheid van de handelshuurovereenkomst aan de Gewesten toevertrouwd<sup>616</sup>. Waarvan akte: op 17 juni 2016 werd het decreet 'betreffende de huur van korte duur voor handel en ambacht' uitgevaardigd.
- Onder andere specifieke punten (die evenzovele sterke contrasten vormen met de federale wetgeving), is de duur van het huurcontract hier beperkt tot een jaar<sup>617</sup>, kan de huurder het contract middels een korte opzegtermijn (van slechts een maand) beëindigen<sup>618</sup>, beschikt hij niet meer over dit (eenzijdige) recht bij verlenging van het huurcontract<sup>619</sup>, kan de verhuurder zich verzetten tegen verbouwingen in het gehuurde goed<sup>620</sup>, enz.
- Het is duidelijk, aan de eis van flexibiliteit die nodig was voor dit type activiteiten is met deze tekst tegemoet gekomen en beide partijen hebben voordeel bij deze aanpassingen.

---

<sup>614</sup> Art. 7, lid 1 van voornoemde wet van 30 april 1951.

<sup>615</sup> Art. 13, lid 1 van voornoemde wet van 30 april 1951.

<sup>616</sup> Art. 17 van de bijzonder wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *S.B.*, 31 januari 2014.

<sup>617</sup> Art. 3 van het voornoemde decreet van 17 juni 2016.

<sup>618</sup> Art. 5 van het voornoemde decreet van 17 juni 2016.

<sup>619</sup> Art. 4, lid 1 van het voornoemde decreet van 17 juni 2016.

<sup>620</sup> Art. 9 van het voornoemde decreet van 17 juni 2016.

## Vraag 116. Zijn in het Brussels Gewest vergelijkbare stappen ondernomen voor de erkenning van het huurcontract voor de pop-upstore?

Ja (evenwel zonder succes).

- Drie volksvertegenwoordigers (MR) hebben op 12 juli 2017 in het Brussels Parlement een voorstel van ordonnantie ingediend 'betreffende de handelshuur van korte duur'<sup>621</sup>.
- 'Het feitelijke gebrek aan aangepaste juridische bepalingen', merken de auteurs van de tekst op, 'schrikt de eigenaars van handelsgebouwen en de kandidaat-huurders af, want zij zijn verplicht een klassieke huurovereenkomst aan te gaan. Om van die regel af te wijken en huurovereenkomsten die opgemaakt zijn om langer en tot het einde te duren voortijdig te kunnen opzeggen, moeten de partijen die de overeenkomst willen stopzetten hun akkoord laten vaststellen in een akte bij de notaris of de vrederechter'<sup>622</sup>, wat een tamelijk zware stap is, zoals iedereen zal beamen.
- Net als in Vlaanderen blijft deze tekst in de sfeer van de '(handels)huur' zonder zich te wagen op het gebied van de overeenkomst van preciaire bezetting. En de tijdelijke winkel die daarmee wordt gecreëerd moet zich verplicht wijden aan 'detailhandel' of 'ambachtelijke activiteiten'.
- Het stelsel van het huurcontract wordt echter aangepast. Naast andere vernieuwingen, mag de duur niet langer zijn dan een jaar. De huurder heeft geen 'recht' op verlenging van het huurcontract (maar dit kan volgens de wens van beide partijen worden verlengd — tot maximaal een jaar in totaal, omdat de overeenkomst anders onder het toepassingsgebied van de handelshuur valt). Overigens kunnen de partijen de overeenkomst 'te allen tijde' voortijdig beëindigen. De verhuurder kan in het contract zijn medecontractant verbieden om verbouwingen in het goed uit te voeren. Enz.
- Aangezien dit voorstel afkomstig is van de oppositie, is de kans echter klein dat het tot een wettekst zal leiden.

---

<sup>621</sup> *Doc.*, Parl. Brus.-Hfst. Gew., gew. zitting 2016-2017, nr. A-552/1.

<sup>622</sup> Voorstel van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur *Doc.*, Parl. Brus.-Hfst. Gew., gew. zitting 2016-2017, nr. A-552/1. p. 4.

## D. Bezit

**Vraag 117. Laat het preciaire karakter van de overeenkomst toe dat de gebruiker *bezit* uitoefent in de juridische zin van het woord (waardoor het, overeenkomstig de regels van de verkrijgende verjaring, na verloop van een bepaald tijdsbestek mogelijk is eigenaar te worden van het aldus in bezit zijnde goed<sup>623</sup>)?**

Neen. Het feit dat de eigenaar er uitdrukkelijk voor heeft gezorgd een overeenkomst met de gebruikers te sluiten die voorziet in een teruggave van het goed, ontnemt laatstgenoemden de hoedanigheid van bezitters; net als huurders zijn zij slechts *houders* (die de zaak 'ter bede onder zich hebben', aldus de juiste uitleg van het Burgerlijk Wetboek<sup>624</sup>), die niet niet bij machte zijn om het gebouw door verjaring te verkrijgen, hoe lang dit ook wordt bezet<sup>625</sup>.

## 6. Herkwalificatie

### A. Algemeen

**Vraag 118. Welk risico loopt men als de overeenkomst van preciaire bezetting te veel afwijkt van bovengenoemde karakteristieke elementen (lage prijs, mogelijkheid tot opzegging, korte opzegtermijn, enz.)<sup>626</sup>?**

- Als bovengenoemde elementen niet in de overeenkomst staan (of, erger nog, als bepaalde contractbepalingen precies het tegenovergestelde regelen), bestaat het risico dat de rechter de overeenkomst van preciaire bezetting niet annuleert <sup>627</sup> , maar deze *herkwalificeert tot huurcontract* <sup>628</sup> , in de

---

<sup>623</sup> Voor gebouwen schommelt deze termijn tussen de 10 en 30 jaar, afhankelijk van de omstandigheden van het geval (met name de goede of kwade trouw van de bezitter). Zie art. 2262 en 2265 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>624</sup> Art. 2236, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>625</sup> Vgl. echter de hypothese van de verwisseling van de titel (N. BERNARD, *Beknopt overzicht van het goederenrecht*, Limal, Anthemis, 2017, nr. 188 en v.).

<sup>626</sup> Vraag nr. 101.

<sup>627</sup> Men wil daardoor de belangen van de medecontractanten te goeder trouw beschermen, namelijk meestal de gebruiker. (I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 27).

<sup>628</sup> Met name Rb. Antwerpen, 4 juni 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153 en Rb. Termonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211. Vgl. ook Vred. Gent, 30 januari 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98.

veronderstelling dat dit de werkelijke (en enige) bedoeling van de partijen was<sup>629</sup>. Overigens moet worden opgemerkt dat andersom de rechter een precaire bezetting kan zien waar de medecontractanten een huurcontract (handelshuur<sup>630</sup> of pacht<sup>631</sup>) wilden afsluiten.

- De reden is dat de wetten op het huurcontract (zowel van hoofdverblijfplaatsen als handelshuren) *dwingend* zijn, waardoor elke contractuele afwijking is uitgesloten. En de rechter is geenszins gebonden aan de vorm die de partijen aan hun overeenkomsten hebben gegeven; hij zal eerder hun laatste wil trachten te achterhalen (die hij moet aanpassen zonder 'zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden'<sup>632</sup>).
- Gevolg van deze herkwalificatie: de rechter legt de gebruikers de rechten en plichten op uit de wetten op het huurcontract, waarbij het goed aan de gewestelijke gezondheidsnormen wordt onderworpen. En wel met terugwerkende kracht!
- We merken op dat deze hypothese van herkwalificatie niet helemaal school maakt. Zo zijn er al gebruikers geweest die probeerden de bescherming die zij in het goed genoten te versterken door te verzoeken om een herkwalificatie tot huurcontract van een overeenkomst van precaire bezetting die zij echter *ab initio*<sup>633</sup> hadden ondertekend. In ieder geval vormt de betaling van de prijs<sup>634</sup> — zonder verzet van de zijde van de eigenaar — alleen geen indicatie voor de wil van de partijen om een huurcontract volgens de regels af te sluiten<sup>635</sup>.

### **Vraag 119. Hoe kunnen de risico's van een dergelijke herkwalificatie worden vermeden?**

---

<sup>629</sup> Over de aanpassing van de werkelijke bedoeling van de partijen vgl. Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T.*, 2016, p. 635, noot en Rb. Brussel, 1 februari 2008, *Res Jur. Imm.*, 2008, p. 307.

<sup>630</sup> Vred. Arendonk, 18 juni 2013, *R.W.*, 2013-2014, p. 993, noot en Rb. Brugge, 5 februari 1999, *T.W.V.R.*, 1999, p. 56.

<sup>631</sup> Rb. Tongeren, 27 juni 2011, *T. Agr. R.*, 2012, p. 376 en Rb. Namen, 18 oktober 1999, *Act. jur. baux*, 2000 p. 62.

<sup>632</sup> Art. 1156 van het Burgerlijk Wetboek. Voor toepassingen (evenwel buiten het gebied van de precaire bezetting), zie Cass., 5 juni 2014, *T.B.B.R.*, 2016, p. 281 en Cass., 27 april 1979, *J.T.*, 1980, p. 372.

<sup>633</sup> Deze poging had bijvoorbeeld succes: Vred. Zottegem, 17 juli 2014, *T.Vred.*, 2015, p. 59. Voor een voorbeeld van een mislukte poging: Vred. Sint-Truiden, 21 februari 2006, *T. Agr. R.*, 2007, p. 121.

<sup>634</sup> Van pacht in dit geval.

<sup>635</sup> Vred. Tongeren, 25 februari 2010, *Huur*, 2010, p. 126.

- Door ervoor te zorgen dat de prijs niet te dicht bij de huurprijzen op de markt ligt (om gelijkstelling met een huur te voorkomen)<sup>636</sup>. En in zekere zin is de laagte van de prijs de tegenhanger van de onzekerheid die inherent is verbonden aan dit type overeenkomst<sup>637</sup>.
- Door af te zien van indexatie van de prijs (dit zou namelijk een teken zijn dat de partijen de overeenkomst voor langere tijd wensen af te sluiten)<sup>638</sup>.
- Door in de overeenkomst ook geen al te lange duur op te nemen<sup>639</sup>, noch een uitputtende lijst redenen voor ontbinding<sup>640</sup>, noch een al te lange opzegtermijn<sup>641</sup>, enz.
- Door zich ook niet (voor de eigenaar) de mogelijkheid te laten ontzeggen om het contract te beëindigen<sup>642</sup> of de overeenkomst *ad nutum*<sup>643</sup> te herroepen.
- Door duidelijk in de overeenkomst de bijzondere omstandigheid te tonen die de toevlucht tot een overeenkomst van preciaire bezetting rechtvaardigde<sup>644</sup>.
- Door vast te leggen dat de overeenkomst van preciaire bezetting automatisch eindigt als de verwachte gebeurtenis zich voordoet (zonder dat een formele akte — van ontbinding — nodig is).
- Door elke vorm van automatische verlenging uit de overeenkomst te verwijderen<sup>645</sup>.
- Door het contract te beëindigen als de specifieke nood die verbonden is met de persoon van de gebruiker in de loop van het contract zou verdwijnen<sup>646</sup>; de overeenkomst zou aldus evenzeer haar bestaansrecht verliezen als haar *oorzaak* (in de zin van het verbintenissenrecht<sup>647</sup>). Wij wijzen er echter op dat

---

<sup>636</sup> Vred. Brussel, 22 december 2006, *T.B.B.R.*, 2008, p. 486, opm. A. Vandeburie. *Contra*: Rb. Brugge, 5 februari 1999, *T.W.V.R.*, 1999, p. 56. Volgens sommigen zou in ieder geval de gemiddelde 'korting' in de buurt van 20% liggen (S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 24).

<sup>637</sup> Zie ook vraag nr. 103 hierboven.

<sup>638</sup> Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T.*, 2016, p. 635, noot. *Contra*: I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 43.

<sup>639</sup> Zo werd voor een bewoning die in het contract was aangemerkt als van 'onbepaalde duur' — logischerwijs — de juridische kwalificatie van preciaire bezetting afgewezen (Rb. Doornik, 14 januari 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1101).

<sup>640</sup> Zoals we echter gezien hebben (vragen nr. 92 en v.), heeft het Hof van Cassatie het kenmerk 'precaire bezetting' toegekend aan een overeenkomst die niet vervroegd opzegbaar was.

<sup>641</sup> Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T.*, 2016, p. 635, noot.

<sup>642</sup> Rb. Termonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

<sup>643</sup> Rb. Brussel, 4 maart 2010, *Res Jur. Imm.*, 2012, nr. 1, p. 12.

<sup>644</sup> Zie vraag 99.

<sup>645</sup> Ter ondersteuning van een dergelijk verzoek om verlenging zal een nieuwe bijzondere omstandigheid aangetoond moeten worden (of het voortduren van de aanvankelijke behoefte).

<sup>646</sup> Vgl. bijvoorbeeld Rb. Termonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

<sup>647</sup> Art. 1131 en v. van het Burgerlijk Wetboek.

hier (en in tegenstelling tot bovengenoemde denkbeeldige situatie van het optreden van een gebeurtenis) de ontbinding van de overeenkomst niet automatisch zal zijn; er is een uitdrukkelijke wilsuiting van de eigenaar vereist, om de eenvoudige reden dat het Hof van Cassatie de theorie van nietigheid vanwege het verdwijnen van de oorzaak niet erkent<sup>648</sup>.

- Naast deze inhoudelijke elementen moet men er bijzonder goed op letten dat, wat de vorm betreft, het gebruik van termen wordt vermeden die al te zeer worden geassocieerd met het huurcontract<sup>649</sup>. Men dient er ook op te letten in de tekst van de overeenkomst, de volgende termen te gebruiken:
  - 'precaire bezetting', 'tijdelijke bezetting', maar ook 'terbeschikkingstelling' (in plaats van 'huur' of 'huurcontract')
  - 'eigenaar' (in plaats van 'verhuurder')
  - 'bewoner' (in plaats van 'huurder' of 'pachter')
  - 'prijs', 'vergoeding voor gebruik'<sup>650</sup>, 'financiële tegenprestatie', maar ook 'bijdrage in de kosten' (in plaats van 'huur')
  - enz.<sup>651</sup>.

## *B. Praktische toepassingen*

### **Vraag 120. Vermelden de bestaande overeenkomsten van precaire bezetting wel de bijzondere omstandigheden die de toevlucht tot een dergelijk contract rechtvaardigden (in plaats van tot een huurcontract)?**

- Ja. Menige overeenkomst loopt over van gedetailleerde toelichtingen over de redenen waarom de partijen een overeenkomst van precaire bezetting hebben afgesloten in plaats van een huurcontract. Zij geven tot in detail de context weer

---

<sup>648</sup> Cass., 21 januari 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 165 ('Behalve in het geval waarin de wet toestaat dat de handeling op zichzelf voldoende is en van zijn oorzaak kan worden losgemaakt, is de geldigheid van een rechtshandeling, of deze nu eenzijdig of tweezijdig is, onderworpen aan het bestaan van een oorzaak. [Overwegende] dat het bestaan van de oorzaak moet worden beoordeeld op het moment van het opstellen van de akte en dat het latere verdwijnen ervan, in de regel, geen gevolgen heeft voor de geldigheid van de akte'). Zie over dit onderwerp S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 45.

<sup>649</sup> Zie ter illustratie (op het gebied van de pacht) een herkwalificatie die was opgelegd om soortgelijke redenen, Cass. 10 januari 1986, *R.W.*, 1985-1986, col. 2308. Met betrekking tot deze kwestie, vgl. ook N. VERHEYDEN-JEANMART en J.-M. DERMAGNE, 'Comment concéder à autrui l'exploitation d'un bien rural sans bail à ferme?', *J.T.*, 1983, p. 693 et s.

<sup>650</sup> Onder eerdergenoemd voorbehoud (vraag nr. 101).

<sup>651</sup> In de loop van de tijd heeft het Hof van Cassatie echter blijk gegeven van edelmoedigheid op dit gebied, aangezien de medecontractanten zelden juristen zijn (zie vraag 92 e.v.).

waarin de overeenkomst is afgesloten en beschrijven tamelijk nauwkeurig de bedoelingen van de partijen<sup>652</sup>.

- Het varieert van toekomstige werkzaamheden<sup>653</sup> (in veruit de meeste gevallen), sloop voor uitbreiding van het spoornet<sup>654</sup>, verkoop (of verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning)<sup>655</sup> tot het aflopen van de duur in een opeisingsbesluit<sup>656</sup>, ... En als de reden niet in de overeenkomst zelf wordt vermeld, wordt deze wel duidelijk uit de zogenaamde contextuele documenten waarin de notulen zijn opgenomen van de vergaderingen van de gemeentelijke instanties die de toestemming hebben gegeven voor de preciaire terbeschikkingstelling van het gebouw<sup>657</sup>.

### **Vraag 121. Vermelden de bestaande overeenkomsten van preciaire bezetting deze eis van een korte opzegtermijn?**

#### *1) In de hoofdovereenkomst*

- Ja. De overeenkomst die door de gemeente Elsene is verleend aan de ULB en aan de BFUH bepaalt bijvoorbeeld een opzegtermijn van slechts acht dagen (voor een bezettingsduur die aanvankelijk op twee maanden was vastgesteld). Andere overeenkomsten voorzien in een termijn van vijftien dagen, een maand<sup>658</sup>, twee maanden<sup>659</sup>, drie maanden<sup>660</sup> en, bij uitzondering, 6 maanden<sup>661</sup>.
- Over het algemeen hebben de zeer korte opzegtermijnen betrekking op noodbewoning of woningen voor kwetsbare bevolkingsgroepen<sup>662</sup>.

---

<sup>652</sup> De overeenkomst die door S.A TERRA+ of de sociale woningbouwvereniging Ieder zijn huis was toegestaan zijn voorbeelden hiervan, hoewel de contexten zeer verschillend zijn.

<sup>653</sup> Overeenkomsten in de sector van de sociale huisvesting bijvoorbeeld ('vernieuwing, herbouw, renovatie'), waarvan het stramien wordt gebruikt door een groot aantal spelers (BFUH, gemeentelijke grondregiediensten, Woningfonds, Leefmilieu Brussel, enz.).

<sup>654</sup> Overeenkomst tussen Infrabel en Woningen123Logements (voor het gebouw aan de Vooruitgangstraat).

<sup>655</sup> Overeenkomst Waals Gewest - Woningen123Logements (voor Koningsstraat 123).

<sup>656</sup> Overeenkomst tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La Voix des Sans-Papiers en de vzw SOS migrants.

<sup>657</sup> Dat is bijvoorbeeld het geval bij de overeenkomsten die zijn afgesloten door het Woningfonds van de Stad Brussel of de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

<sup>658</sup> Vgl. de overeenkomst Watermael-Boitsfort – BFUH.

<sup>659</sup> Overeenkomst tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La Voix des Sans-Papiers en de vzw SOS migrants.

<sup>660</sup> In de sector van de sociale huisvesting.

<sup>661</sup> Zie de overeenkomsten die door Infrabel en het Waalse Gewest met Woningen123Logements zijn afgesloten.

<sup>662</sup> Vgl. de migranten in de ULB (opzegtermijn van acht dagen).

- In de regel valt een zekere proportionaliteit waar te nemen tussen de duur van de opzegtermijn en die van de overeenkomst.

## 2) In de deelovereenkomst

- Soms is de opzegtermijn in de deelovereenkomst (hier ten gunste van de bewoner) even lang als die welke is vermeld in de hoofdovereenkomst (daar ten behoeve van de vereniging)<sup>663</sup>.
- Soms ook wordt geen enkele termijn gespecificeerd of is zelfs de mogelijkheid van een opzegtermijn niet voorzien; het doel is om de bewoner in staat te stellen naar een passende woonoplossing te verhuizen zodra deze is gevonden, zonder het einde van een eventuele opzegtermijn af te wachten<sup>664</sup>.
- Als er al een opzegtermijn is, zou de duur op z'n minst *korter* moeten zijn dan die van de opzegtermijn van de hoofdovereenkomst, zodat de uitvoering van laatstgenoemde is verzekerd.

## **Vraag 122. Nemen de overeenkomsten van preciaire bezetting het beginsel van 'lexicale voorzichtigheid' in acht (het vermijden van termen die te veel worden geassocieerd met de juridische figuur van het huurcontract)?**

Ja.

- Alle geanalyseerde overeenkomsten van preciaire bezetting worden expliciet gebruikt ter onderscheiding van een huurcontract. Zo sluiten de partijen over het algemeen een 'overeenkomst van bezetting' met een 'gebruiker' middels eventuele betaling van een 'vergoeding'. Het is duidelijk dat bewoordingen als (respectievelijk) 'huurcontract', 'huurder' of 'huur' zorgvuldig worden vermeden.
- Bovendien hameren tal van overeenkomsten erop<sup>665</sup> dat de overeenkomst geen huurcontract is en geen enkel recht met zich meebrengt dat uit een dergelijk contract volgt<sup>666</sup>. Zo wordt het volgende gesteld: 'het preciaire en

---

<sup>663</sup> Vgl. onder andere art. 3 van de overeenkomst tussen de Stad Brussel, de BFUH en de vzw La maison à Bruxelles (te weten drie maanden).

<sup>664</sup> Zie vraag 91, *in fine*.

<sup>665</sup> Soms tot in het komische herhaald.

<sup>666</sup> Dit gezegd hebbende, stellen verschillende overeenkomsten een expliciete maar tamelijk sobere bepaling op de voorgrond, luidende: 'het preciaire en tijdelijke karakter van deze bezetting vormt het wezenlijke element van de overeenkomst zonder welke de eigenaar geen verplichtingen zou hebben. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepaling van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurcontract dat is onderworpen aan de bijzondere regels voor huurcontracten betreffende het hoofdverblijf van de huurder, in het Burgerlijk Wetboek opgenomen via de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur'.



tijdelijke karakter van deze bezetting vormt het wezenlijke element van de overeenkomst tussen de partijen zonder welke de eigenaar geen verplichtingen zou hebben' en 'deze overeenkomst niet is onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurcontract dat is onderworpen aan de bijzondere regels voor huurcontracten betreffende het hoofdverblijf van de huurder, in het Burgerlijk Wetboek opgenomen via de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur'<sup>667</sup>.

- Soms zelfs doet het karige karakter van de toezeggingen die de partijen in bepaalde overeenkomsten vermelden geloven dat het de belanghebbenden er bij het afsluiten van het contract in feite minder om ging de bezetting juridisch te regelen dan het verschil ten opzichte van het huurcontract formeel tot uitdrukking te brengen.

## 8. Registratie

### **Vraag 123. Moet een overeenkomst van preciaire bezetting worden geregistreerd?**

- Neen. Artikel 19 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) die de akten opsomt die onderworpen zijn aan de formaliteit van registratie noemt nergens de overeenkomst van preciaire bezetting... en deze opsomming is limitatief.
- Dit heeft weliswaar uitdrukkelijk betrekking op het 'huurcontract' <sup>668</sup>, maar in de strikte zin van het woord kan dit niet gelijkgesteld worden met de overeenkomst van preciaire bezetting.
- Daarentegen belet niets de partijen om uit eigen wil tot registratie over te gaan<sup>669</sup>, bijvoorbeeld om hun akkoord van een bepaalde datum te voorzien<sup>670</sup>.

---

<sup>667</sup> Vrijwel alle overeenkomsten die door de BFUH worden afgesloten bevatten een bepaling van dit type.

<sup>668</sup> Art. 19, lid 1, 3° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

<sup>669</sup> Of om de overeenkomst te laten waarmerken door middel van een notariële akte (noodzakelijkerwijs geregistreerd gezien art. 19, lid 1, 1° en 35, lid 1, 1° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

<sup>670</sup> Op grond van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek.

**Vraag 124. Is een eventuele registratie voldoende om het contract aan derden inroepbaar te maken (waardevol voor de gebruiker in geval van verkoop van het goed bijvoorbeeld)?**

- Dat is uiterst onzeker, aangezien artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek dat deze werking bepaalt<sup>671</sup> specifiek voor huurcontracten is geformuleerd<sup>672</sup>... wat de overeenkomst van preciaire bezetting *niet* is, dat zal duidelijk zijn.
- Er is echter een uitweg mogelijk: de opname van een bepaling in de koopakte waardoor de koper zich ertoe verbindt de lopende overeenkomst na te leven. Andersom kan de overeenkomst van preciaire bezetting een zogenaamde uitzettingsbepaling bevatten, waarmee een eventuele toekomstige koper de bewoner eruit kan laten zetten, zelfs al zou het contract tegen hem ingeroepen kunnen worden<sup>673</sup>.
- In ieder geval moeten we niet vergeten dat, op straffe van rechtsmisbruik, de koper een opzegging aan de bewoner moet afgeven, die bovendien van redelijke duur moet zijn<sup>674</sup>.

## 9. Wettelijke erkenning

### *A. In het Belgisch recht*

**Vraag 125. Geniet de overeenkomst van preciaire bezetting vandaag wettelijke erkenning in het Brusselse Gewest? Zo ja, in welke sector(en) en met welke inhoud?**

Ja, maar in twee specifieke sectoren.

---

<sup>671</sup> 'Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de pachter of de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.'

<sup>672</sup> Sinds de regionalisering van de woninghuurovereenkomst (die wat Brussel betreft op 1 januari 2018 in werking trad), is deze bepaling vervangen door artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode die ook het 'huurcontract' noemt. Zie art. 15 van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017 (voor de inhoudelijke bepaling) en art. 2 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.*, 6 november 2017, *err.* 10 november 2017 (voor de datum van inwerkingtreding).

<sup>673</sup>S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 40.

<sup>674</sup>Zie vraag nr. 96 hierboven.

### 1) sociale huisvesting

- Door wijziging van de Brusselse Huisvestingscode in 2013<sup>675</sup> kregen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de mogelijkheid dergelijke contracten af te sluiten voor goederen die zijn ontruimd vanwege toekomstige werkzaamheden<sup>676</sup>.
- Deze mogelijkheid wordt echter omkaderd door een drievoudige voorwaarde. Ten eerste is toestemming vereist van de toezichthoudende instantie, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Vervolgens mag dit bijzondere type overeenkomst slechts betrekking hebben op zaken 'waarvan de renovatie is gepland'; het gaat er namelijk om de verleiding voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen weg te nemen om bewoners in hun lege gebouwen te huisvesten en een dergelijke overeenkomst met hen af te sluiten met als enige doel zich te onttrekken aan de renovatie van het sociale woonblok. Ten slotte moeten de bewoners uitgebreide sociale begeleiding krijgen (door een 'externe hulpverlener van de OVM'), zodat het goede verloop van het project is gewaarborgd. Om toe te zien op naleving van deze eisen, maakt de 'omkadering' van deze terbeschikkingstelling voortaan deel uit van de toezichtstaken van de BGHM.<sup>677</sup>
- In totaal vallen op dit moment 22 sociale woningen onder een dergelijke overeenkomst.
- De eerlijkheid gebiedt vast te stellen dat deze bewoningen soms tot onbegrip leiden — om niet te zeggen tot jaloezie — van kandidaat-sociale huurders, die vaak al jaren geduldig op een sociale woning wachten. We wijzen hen echter op de uitgangcontext: het is juist omdat het bewuste goed (doordat dit niet voldeed aan de

---

<sup>675</sup> Art. 67, 8° van de Brusselse Huisvestingscode, als gewijzigd door de ordonnantie van 11 juli 2013, *B.S.*, 18 juli 2013, *err.* 26 juli 2013 Zie ook art. 61, lid 2, 5° en 6° van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzame Wonen.

<sup>676</sup> De eerlijkheid gebiedt echter vast te stellen dat de wetgever hiermee eerder een praktijk heeft gesanctioneerd dan dat hij deze heeft geïntroduceerd. Niet minder dan vier huisvestingsmaatschappijen hadden in die tijd namelijk al overeenkomsten van dit type afgesloten, kennelijk tot tevredenheid van de betrokken partijen. De wetgeving van het Gewest behield echter om twee redenen zijn nut. Zij bakent de bestaande initiatieven af en biedt tegelijkertijd een juridische zekerheid waarmee het instrument de uitbreiding kan krijgen die het verdient.

<sup>677</sup> Art. 41, 16°, van de Brusselse Huisvestingscode.

gezondheidsnormen) geen nieuwe huurders meer kon ontvangen, dat de huisvestingsmaatschappij de alternatieve weg van bewoning in kon slaan. Een bewoning die, bovendien, eindigt zodra het herstel is voltooid (met als onmiddellijk gevolg dat deze lokalen weer in het traditionele huurcircuit worden teruggebracht).

- Dat is wat de doelstelling van de preciaire bezetting zo treffend illustreert: deze komt niet in de plaats van bestaande overheidsvoorzieningen, maar heeft een meer bescheiden oogmerk om een wachttijd te dichten, door via een creatieve aanpak tot verschillende oplossingen te komen. De preciaire bezetting kan op geen enkele manier als structurele maatregel worden gebruikt. 'De overeenkomsten van preciaire bezetting kunnen geen definitieve oplossing voor de huisvestingscrisis vormen', aldus de uiteenzetting van een sociologe. 'Al dienen zij in zeer specifieke situaties als een alternatief, het moeten uitzonderingen blijven en ze kunnen in geen geval de norm worden'<sup>678</sup>.
- Deze erkenning is inderdaad beperkt tot de sector van de sociale huisvesting; de reden is eenvoudig dat in die tijd (dus voor de zesde Staatshervorming), het Brussels Gewest *niet* bevoegd was om de rechtsbetrekkingen in het *private* vastgoedbestand te regelen. Het is dus mogelijk om deze bekrachtiging ook in *andere contexten* aan te voeren om te wijzen op de (politieke en wettelijke) steun die de overeenkomst van preciaire bezetting in principe geniet.

## 2) de sociale verhuurkantoren (transitwoningen)

- De zogenaamde transitwoningen die de sociale verhuurkantoren beheren, worden in het Brussels Gewest door contracten van dit type geregeld. Deze woningen zijn volgens de officiële definitie van de Code, 'bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt'<sup>679</sup> en zijn *niet* onderworpen aan de wet op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats; er hoeft slechts te worden verwezen naar de verplichting om

---

<sup>678</sup> J. FANOVARD, 'Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles. Une solution à la crise du logement?', *Au quotidien* (tijdschrift van het Centre permanent pour la citoyenneté et la participation), nr. 21, december 2017, p. 9.

<sup>679</sup> Art. 2, §1, 22°, van de Brusselse Huisvestingscode.

bijvoorbeeld de woning effectief te bewonen<sup>680</sup>, de maximale duur — 18 maanden<sup>681</sup> — van het contract<sup>682</sup> of de — sterk verkorte — opzegtermijn<sup>683</sup>. De autoriteiten achtten het riskant om deze kwetsbare groep meteen bij aanvang een (langdurig) huurcontract aan te bieden; zij gaven er de voorkeur aan om, alvorens tot die stap over te gaan, via een aantal kortlopende contracten te ‘testen’ of deze groep in staat was tot goed beheer van het goed.

- In dat kader haalt de wettekst niet het ‘huurcontract’ aan, maar wel degelijk de ‘overeenkomst van bezetting’<sup>684</sup>, een eigen en afzonderlijke huurregeling. ‘Deze overeenkomst voor de bewoning van transitwoningen is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurcontract dat is onderworpen aan de bijzondere regels voor huurcontracten betreffende het verblijf van de huurder, in het Burgerlijk Wetboek opgenomen via de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur’, bevestigt de modelovereenkomst<sup>685</sup>.
- Echter, als een huurcontract volgt op een of meer van deze overeenkomsten van bezetting, zijn de verbintenissen uit deze wet van toepassing<sup>686</sup>.

### **Vraag 126. Wordt de overeenkomst van preciaire bezetting erkend in de nieuwe Brusselse ordonnantie op de woninghuurovereenkomst?**

---

<sup>680</sup> Art. 1, lid 5 van de modelovereenkomst voor de bezetting van transitwoningen in de bijlage (VI) van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, *B.S.*, 8 januari 2016 en 2 maart 2016.

<sup>681</sup> Zie voor een toepassing Vred. Brussel, 29 oktober 2013, *T.Vred.*, 2014, p. 187: ‘De opeenvolgende contracten van een totale duur van 18 maanden kunnen niet als huurcontracten worden beschouwd: het gaat om een preciaire bezetting (of een aantal opeenvolgende preciaire bezettingen) met een maximale duur van 18 maanden die om geen enkele reden kan worden overschreden’.

<sup>682</sup> Art. 2, lid 2 van de modelovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning.

<sup>683</sup> Art. 2, lid 3 en lid 4 van de modelovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning.

<sup>684</sup> Art. 120, §2, lid 4, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>685</sup> Art. 1, lid 6 van de modelovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning. ‘Titel III’ (van boek III van het Burgerlijk Wetboek) waarnaar deze bepaling verwijst, heeft echter betrekking op de ‘verbintenissen uit overeenkomst’ in het algemeen, zodat het niet is uitgesloten dat de auteur van de tekst eerder bedoelde te verwijzen naar *titel VIII* dat wel specifiek gewijd is aan het huurcontract.

<sup>686</sup> Vred. Brussel, 29 oktober 2013, *T.Vred.*, 2014, p. 187.

- Bij de zesde Staatshervorming in 2014 werd de woninghuurovereenkomst (die tot dan toe onder de federale overheid viel) overgedragen aan de Gewesten<sup>687</sup>. Om precies te zijn heeft de Brusselse wetgever op 27 juli 2017 een ordonnantie uitgevaardigd 'houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst'<sup>688</sup>, die de federale regels vervangt. Vindt men in deze tekst een bekrachtiging — of op zijn minst een spoor — van de overeenkomst van preciaire bezetting? Neen. De reden daarvoor is misschien dat de nieuwe bevoegdheid van de Gewesten *stricto sensu* te maken heeft met de 'huur'<sup>689</sup>, waarmee de overeenkomst van preciaire bezetting juist niet gelijkgesteld kan worden.
- Conclusie: de overeenkomst van preciaire bezetting blijft dat 'naamloze' contract dat in het privé-woningbestand niet door enige wettelijke bepaling wordt geregeld en dat daarom eenvoudigweg reageert op de (veranderlijke en niet normatieve) interpretaties van de jurisprudentie.

#### B. In het buitenland (Frankrijk)

#### Vraag 127. Is de overeenkomst van preciaire bezetting erkend in één (of meerdere) vreemd(e) land(en)?

Ja. Laten wij, zonder volledigheid te willen nastreven<sup>690</sup>, opmerken dat in het Franse recht bijvoorbeeld, de Code rural — sinds een wijziging aangebracht in 1999<sup>691</sup> — de 'overeenkomsten van preciaire bezetting'<sup>692</sup> *expressis verbis* bekrachtigt. Deze worden overwogen in drie hypothesen:

- ze worden 'afgesloten met het oog op de valorisatie van gebouwen opgenomen in een nalatenschap, wanneer er een geding aanhangig is [...];

<sup>687</sup> Art. 6, §1, IV, 2° van voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, ingevoegd bij art. 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *B.S.*, 31 januari 2014.

<sup>688</sup> *B.S.*, 30 oktober 2017. De door de Regering vast te stellen datum van inwerkingtreding (art. 17, §1 van genoemde ordonnantie van 27 juli 2017) is bepaald op 1 januari 2018 (art. 2 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.*, 6 november 2017, err. 10 november 2017).

<sup>689</sup> Art. 6, §1, IV, 2° van voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980.

<sup>690</sup> Zie ook W. VAN MIEGHEM, 'Hoe Duitsland en Nederland ons kunnen inspireren', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51 ('De tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Noodoplossing en model voor de toekomst'), januari - februari - maart 2013, p. 44 e.v.

<sup>691</sup> Art. 11 van de wet nr. 99-574 van 9 juli 1999 inzake landbouworientatie, *J.O.R.F.*, nr. 158, 10 juli 1999.

<sup>692</sup> Art. L. 411-2, 4<sup>de</sup> streepje, van de Code rural.

- zij 'laten de huurder toe [...] in het volledige of in een gedeelte van een gehuurd gebouw te blijven wanneer de huurovereenkomst beëindigd of opgezegd is en niet is hernieuwd';
- ten slotte kunnen zij eveneens 'betrekking hebben op de tijdelijke uitbating van een goed waarvan het voornaamste gebruik niet agrarisch is of waarvan de agrarische bestemming moet worden gewijzigd'<sup>693</sup>.

## §2. 'Tijdelijke verblijfsovereenkomst'

### **Vraag 128. Sluit deze Franse erkenning van de overeenkomst van preciaire bezetting in het kader van de Code rural een soortgelijke bekrachtiging uit, ditmaal op het gebied van de huisvesting?**

- Neen. Een wet uit 2009 'heeft, op proefbasis, een regeling ingevoerd om de bescherming en het behoud van leegstaande gebouwen te garanderen door een gebruik door tijdelijke bewoners'<sup>694</sup>.
- De regeling is gestructureerd naar het model van het dubbele opeenvolgende contract (conventionering/subconventionering<sup>695</sup>). Concreet betekent dit dat de eigenaar van de leegstaande gebouwen een contract afsluit met een 'openbare of private instelling', die 'zich verbindt tot het beschermen en het bewaren van de gebouwen die haar ter beschikking zijn gesteld en deze terug te geven aan de eigenaar, vrij van enig gebruik, op de vervaldag of wanneer een door de overeenkomst gedefinieerde gebeurtenis zich voordoet'<sup>696</sup>. Vervolgens sluit de instelling een 'tijdelijk verblijfscontract' af met de bewoners ('tijdelijke bewoners'), om hen in de genoemde gebouwen te huisvesten<sup>697</sup>. We zullen deze dubbele transactie nu in detail beschrijven.

### **Vraag 129. Waaruit bestaat de overeenkomst (zonder specifieke benaming) tussen de eigenaar en de instelling?**

<sup>693</sup> Art. L. 411-2, 4<sup>de</sup> streepje, 1<sup>o</sup> tot 3<sup>o</sup>, van de Code rural.

<sup>694</sup> Art. 101, al. 1, van de wet nr. 2009-323 van 25 maart 2009 betreffende mobilisatie voor huisvesting en strijd tegen uitsluiting (1), *J.O.R.F.*, nr. 158, 27 maart 2009.

<sup>695</sup> Voor een uitleg naar Belgisch recht, zie vraag 131.

<sup>696</sup> Art. 101, al. 3, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>697</sup> Art. 101, al. 4 en 5, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

- De duur van de overeenkomst schommelt tussen de vier maanden<sup>698</sup> en drie jaar<sup>699</sup>; ze kan verlengd worden met periodes van één jaar indien ‘de eigenaar rechtvaardigt dat de verandering van bestemming van de gebouwen, die zou volgen op het gebruik van het gebouw door tijdelijke bewoners, niet kan plaatsvinden op het einde van de initieel voorziene termijn’<sup>700</sup>.
- Opgelet: de instellingen die deze weg willen inslaan, dienen goedgekeurd te zijn door de Staat (in dit geval door de prefect<sup>701</sup>), ‘gelet op hun bekwaamheid om inrichtingswerken uit te voeren en het gebruik van gebouwen door tijdelijke bewoners te organiseren’<sup>702</sup>. Deze instellingen moeten onder meer kunnen aantonen dat de gebouwen ‘geen enkel duidelijk risico vormen voor de fysieke veiligheid en de gezondheid van tijdelijke bewoners’ en dat de voorwaarden van het gebruik ‘de waardigheid en het recht op privacy van deze bewoners niet zullen aantasten’<sup>703</sup>.
- Ten slotte lijkt de aanvaarding van deze terbeschikkingstelling van lokalen met het oog op een bestemming ‘voor woongebruik’<sup>704</sup> een uitbreiding te vinden in de stedelijke sfeer (ook daar met een bepaalde mate van flexibiliteit) aangezien ‘de vaststelling alleen dat de lokalen op grond van de [voornoemde] overeenkomst in aanmerking komen voor een tijdelijk gebruik geen verandering van de bestemming van deze gebouwen inhoudt’<sup>705</sup>.

### **Vraag 130. Wat houdt het tijdelijke verblijfscontract tussen de instelling en de bewoners in?**

- Het tijdelijke verblijfscontract wordt afgesloten voor een periode van minimum drie maanden. Het wordt stilzwijgend verlengd, zonder dat een dergelijke verlenging een totale duur van achttien maanden mag overschrijden<sup>706</sup>.

---

<sup>698</sup> Art. 2, al. 2, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>699</sup> Art. 101, al. 3, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>700</sup> Art. 101, al. 3, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>701</sup> Art. 1, al. 1, van decreet nr. 2009-1681 van 30 december 2009 betreffende het gebruik van gebouwen met het oog op hun bescherming en behoud door tijdelijke bewoners overeenkomstig artikel 101 van de wet nr. 2009-323 van 25 maart 2009 betreffende mobilisatie voor huisvesting en strijd tegen uitsluiting, *J.O.R.F.*, nr. 0303, 31 december 2009.

<sup>702</sup> Art. 101, al. 2, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>703</sup> Art. 1, al. 2, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>704</sup> Art. 4, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>705</sup> Art. 11 van bovengenoemd decreet van 30 december 2009, door ons benadrukt.

<sup>706</sup> Art. 4, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.



- De maandelijkse bijdrage verschuldigd door de tijdelijke bewoner moet lager zijn dan of gelijk zijn aan 200 EUR. Dit bedrag ‘omvat alle kosten die verband houden met het gebruik van de lokalen, met name deze met betrekking tot water, gas, elektriciteit en verwarming’<sup>707</sup>. Op voorwaarde dat het bovengenoemde plafond niet wordt overschreden, kan dit bedrag jaarlijks geïndexeerd worden<sup>708</sup>.
- De eigenaar is verplicht om een lokaal ‘in goede gebruiksstaat, zonder enig duidelijk risico voor de fysieke veiligheid en de gezondheid en met de vereiste voorwaarden op het vlak van hygiëne en comfort voor een bestemming als woongebruik’<sup>709</sup> ter beschikking te stellen van de bewoners.
- Onderhavig contract kan door de bovengenoemde instelling slechts na de initiële periode van drie maanden<sup>710</sup> en ‘omwille van een legitieme en ernstige reden’ (wat in het bijzonder verwijst naar ‘de niet-naleving door de bewoner van één van zijn verplichtingen’<sup>711</sup>) vroegtijdig opgezegd worden. Men dient, met andere woorden, te beschikken over een ‘objectieve oorzaak die de beëindiging kan rechtvaardigen’, zoals deze verplicht (op beperkende wijze) worden gespecificeerd door de overeenkomst tussen de eigenaar en de instelling — en niet door het tijdelijke verblijfscontract<sup>712</sup>.
- In dit geval is de opzegtermijn begrensd tot één maand<sup>713</sup>. De bewoner kan echter eerder vertrekken, zonder te moeten betalen voor de periode die hij niet gepresteerd zou hebben<sup>714</sup>.
- Los van dit scenario, mag de tijdelijke bewoner het contract voortijdig opzeggen, op een redelijk flexibele manier (op elk moment, zonder opgave van reden en met een opzegtermijn van slechts twee weken)<sup>715</sup>.

### **Vraag 131. Is deze flexibiliteit op het vlak van de wetgeving definitief?**

---

<sup>707</sup> Art. 5, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>708</sup> Art. 5, al. 2, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>709</sup> Art. 7, 1°, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>710</sup> Art. 8, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>711</sup> Art. 101, al. 5, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>712</sup> Art. 8, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>713</sup> Art. 8, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>714</sup> Art. 8, al. 2, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

<sup>715</sup> Art. 10, al. 1, van bovengenoemd decreet van 30 december 2009.

- Neen. Aangezien het gaat om een ‘experimentele’<sup>716</sup> regeling, die zichzelf als dusdanig beschouwt, zullen de overeenkomsten en contracten van tijdelijk verblijf ‘geen uitwerking meer hebben na 31 december 2018’<sup>717</sup>.
- In tussentijd wordt dit mechanisme opgevolgd en geëvalueerd door de overheidsdiensten verantwoordelijk voor de goedkeuring van de transacties. We zullen bijgevolg over een jaar weten of de transactie heeft overtuigd en vervolgens bestendigd is.

### **Vraag 132. Hoe kan deze regeling geëvalueerd worden?**

- Eerst en vooral bevat het tijdelijke verblijfscontract dat wordt afgesloten niet veel onzekerheden, aangezien de bewoner verzekerd is van een niet in te korten vertrektermijn en de eenzijdige vroegtijdige opzegging zorgvuldig geregeld is; met andere woorden, de *ad nutum* herroepbaarheid heeft geen enkel effect. Mits bewijs of getuige gaat het om een contract van ‘tijdelijk verblijf’ dat ondertekend is, en niet van preciaire bezetting; de lexicale precisering is waarschijnlijk niet toevallig.
- Sommige aspecten van dit systeem nemen elementen over uit de overeenkomst van preciaire bezetting (zoals de bescheiden jaarlijkse vergoeding en de korte opzegtermijn), maar andere aspecten verwijzen eerder naar het huurcontract; naast de afwezigheid van de mogelijkheid tot discretionaire ontbinding van het contract, denken wij bijvoorbeeld aan de verplichting van de eigenaar om een gebouw in goede staat te leveren. Uiteindelijk hebben we hier te maken met een hybride regeling die doet denken aan het Vlaamse contract inzake de huur van ‘pop-upstores’<sup>718</sup>.
- Ten slotte wordt een zeer interessante brug geslagen naar de reglementering van de stedenbouw, die neerkomt op een verlichting van de vergunningsverplichtingen ten behoeve van dit innoverende type van terbeschikkingstelling van een leegstaand gebouw. Kortom, de bekrachtiging van het tijdelijke verblijf in een bepaald rechtsgebied heeft automatisch gevolgen op een ander, nauw hiermee verbonden gebied. Men dient deze bezorgdheid voor coherentie en normatieve transversaliteit ten zeerste te

---

<sup>716</sup> Art. 101, al. 1, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>717</sup> Art. 101, al. 6, van bovengenoemde wet van 25 maart 2009.

<sup>718</sup> Zie vraag 115.

verwelkomen; dit zal wellicht voldoende zijn om als bron van inspiratie te dienen voor onze wetgeving (die te vaak versplinterd is tussen verschillende overheidsniveaus) en zelfs vragen stellen bij het heilige principe van de onafhankelijkheid van het beleid<sup>719</sup>.

## 10. Juridische constructie

### **Vraag 133. Heeft de eigenaar controlerecht op het gebruiksbeheer (selectie van de bewoners, controle op de naleving van de verplichtingen, uithuiszettingen, enz.)?**

Alles hangt af van het gekozen type juridische constructie.

#### *1) rechtstreekse overeenkomst tussen de eigenaar en de bewoners*

- Indien de eigenaar rechtstreeks een overeenkomst afsluit met de bewoners, behoudt hij de volledige controle over het verloop van het gebruik.
- Het feit dat hij tegelijkertijd een vereniging belast met de opdracht om dit gebruik te omkaderen, verandert niets aan dit gegeven, aangezien de eigenaar de enige wettelijke gesprekspartner van de bewoners blijft.

#### *2) bemiddeling door een vereniging*

- Betreft het echter een regeling met bemiddeling van een vereniging als derde partij (de eigenaar sluit een contract af met een vereniging die vervolgens een overeenkomst sluit met de bewoner), dan zullen de respectieve bevoegdheden van de eigenaar en de vereniging gedefinieerd worden in de overeenkomst die tussen de partijen wordt ondertekend.
- In dit verband merken wij op dat dit type van overeenkomst/deelovereenkomst in de praktijk het vaakst voorkomt.
- Ook al zijn er nog andere organisaties<sup>720</sup>, toch onderscheidt de derde partij die de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH) is zich duidelijk door het aantal gebouwen die zij in preciaire bezetting

---

<sup>719</sup> Omtrent dit onderwerp, zie met name Chr. THIÉBAUT, 'Les 'petits' logements, du point de vue du permis d'urbanisme', *Échos log.*, april 2016, p. 48 e.v., alsook N. BERNARD, 'Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme', *Amén.*, 2015, p. 149 e.v.

<sup>720</sup> Leeggoed/Vidange, Toestand, Communa, Entrakt, ...

heeft<sup>721</sup> ; een van deze overeenkomsten is trouwens expliciet gebaseerd op 'de lange praktijkervaring van de BFUH met het ondersteunen van kwetsbare personen die een dringende herhuisvesting vereisten'<sup>722</sup>.

- In dit verband merken we op dat de BFUH bij de keuze tussen de kandidaat-bewoners als volgt tewerk gaat: 'De BFUH, een federatieve organisatie, is hoofdzakelijk samengesteld uit ledenverenigingen die eerstelijnswork verrichten met personen die te kampen hebben met ernstige huisvestingsproblemen. Wanneer een gebouw dat in aanmerking komt voor een overeenkomst aan onze organisatie wordt 'voorgesteld', gebeurt de keuze van de toekomstige bewoners op basis van overleg tussen de leden, zonder enige verwijzing naar 'objectieve' criteria die mogelijkwijze discriminerend zouden kunnen zijn (leeftijd, inkomen, gezinssamenstelling, ...)'<sup>723</sup>.
- Ten slotte vermelden we nog een (positieve) evolutie in de werking van de BFUH: de vereniging streeft er steeds meer naar om de ondertekenaars autonomer te maken. Als er een bewijs of getuige is, parafeert zij vandaag de contracten in de hoedanigheid van 'begeleider'; met andere woorden, zij stelt haar (sociale, juridische en technische) expertise ter beschikking maar zorgt ervoor de bewoner - een andere vereniging of één of meer fysieke personen - eveneens partij is bij de overeenkomst.

**Vraag 134. Is de contractbemiddeling van de vereniging (de eigenaar sluit een contract af met een vereniging die zelf een overeenkomst van bezetting afsluit met de bewoners) voordelig voor de eigenaar?**

Ja.

---

<sup>721</sup> Zo is de BFUH betrokken bij enkele tientallen overeenkomsten van preciaire bezetting. Het is dan ook geen toeval dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze organisatie in 2013 belastte met de officiële missie om het 'Agentschap voor tijdelijke bewoning' aan te sturen door middel van een overheidssubsidie.

<sup>722</sup> Overeenkomst ondertekend tussen de huisvestingsmaatschappij 'Ieder zijn huis' en de BFUH op 22 juli 2010.

<sup>723</sup> D. DELAUNOIS, 'Les occupations: une piste pragmatique dans la lutte contre les logements vides', *Les cahiers de l'éducation permanente*, nr. 51 ('Une priorité sans appel'), 2017, p. 83.

- Voor de eigenaar zal de tussenkomst van een gespecialiseerde vereniging die optreedt als interface de communicatie met de bewoners ongetwijfeld vergemakkelijken.
- De eigenaar kan tevens het volledige beheer van het gebruik overlaten aan de vzw (inrichting van de woningen, verzekeringen, selectie van de bewoners<sup>724</sup>, organisatie van de gemeenschappelijke delen, verdeling van de kosten tussen de bewoners, beheer van het einde van het gebruik, ...).
- De eigenaar zal kunnen rekenen op de vzw om het gebruik te beëindigen en de ontruiming van de woning te organiseren (indien nodig in rechte). In laatste instantie en wanneer de vzw in gebreke blijft of de bewoners weigeren om de woning te verlaten, kan de eigenaar altijd *zelf* gerechtelijke stappen ondernemen om de uithuiszetting van de bewoners te bekomen (door middel van een dagvaarding voor de vrederechter<sup>725</sup> indien de bewoners voor hem identificeerbaar zijn, of door middel van een eenzijdig verzoekschrift gericht aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg indien ze dit niet zijn<sup>726</sup>).
- Ten slotte is het mogelijk dat de eigenaar die — om de hierboven genoemde reden — beslist om zelf de uithuiszetting te bespoedigen, geen gerechtelijke procedure hoeft aan te spannen tegen elk van de bewoners en eenvoudigweg een opzegging kan betekenen aan de vereniging (wat bijgevolg zal leiden tot het vertrek van de bewoners)<sup>727</sup>; deze mogelijkheid wordt nog consistentere wanneer de bewoners bovendien verplicht zijn om lid te worden van de vzw<sup>728</sup>.

**Vraag 135. Is de contractuele bemiddeling van de vereniging (de eigenaar sluit een contract af met een vereniging die zelf een overeenkomst van bezetting afsluit met de bewoners) voordelig voor de bewoners?**

---

<sup>724</sup> Omtrent dit punt, zie S. MACSAI, 'Organisatie van het gebruik? Uiteenlopende praktijken', *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51, januari - februari - maart 2013, p. 22 e.v.

<sup>725</sup> Art. 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek

<sup>726</sup> Cass., 25 februari 1999, *R.D.J.P.*, 1999, p. 94.

<sup>727</sup> Zie vraag 144.

<sup>728</sup> Deze kwestie van versnelde uithuiszetting door de eigenaar zal afzonderlijk en diepgaander behandeld worden - zie verder (vragen 138 e.v.).

Ja. Van hun kant beschikken de bewoners bij de vereniging niet zozeer over een tussenpersoon die als dusdanig hun belangen kan behartigen (dit is onmogelijk vanwege het terechte vermijden van belangenconflicten<sup>729</sup>), maar over een gespecialiseerde en meer beschikbare gesprekspartner om hun individuele en collectieve verzoeken te behandelen.

### **Vraag 136. Welke vorm moet het contract tussen de eigenaar en de vereniging aannemen?**

#### *1) beheersmandaat*

- Het kan in de eerste plaats gaan om een beheersmandaat (naar het voorbeeld van het systeem van de sociale verhuurkantoren), dat de verplichting overneemt om namens de eigenaar een globale gebruiksvergoeding te innen, eventueel met een vergoeding voor de vereniging. Zelfs indien de bewoner formeel een contract aangaat met de vereniging, zal de overeenkomst hem in dit geval rechtstreeks binden aan de eigenaar, want de mandataris (vereniging) treedt op voor rekening en in naam van de eigenaar<sup>730</sup>.
- In dit geval zijn de bevoegdheden van de vereniging beperkt door het mandaat van de eigenaar. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar en kan niet handelen in strijd met zijn belang.
- Maar het beheersmandaat heeft een bijzonder kenmerk: de eigenaar of de vereniging kan het mandaat in principe op elk moment en zonder enige reden beëindigen (bij afwezigheid van een akkoord dat het tegendeel bewijst, is het mandaat bijgevolg *ad nutum* herroepbaar door de eigenaar<sup>731</sup> en ook de mandataris kan hiervan op elk moment afzien<sup>732</sup>), met als enige verplichting de andere partij en de bewoners

---

<sup>729</sup> Als de vereniging gemandateerd is door de eigenaar, zal zij inderdaad de belangen van de bewoners niet kunnen vertegenwoordigen. Als de bewoners daarentegen tot haar leden behoren, mag zij de eigenaar niet vertegenwoordigen. Als zij ten slotte juridisch onafhankelijk is, zowel van de eigenaar als van de bewoners, is het moeilijk voor haar om de belangen van de ene tegenover de andere te vertegenwoordigen.

<sup>730</sup> De verplichtingen van elk worden dan beheerst door het algemeen contractenrecht maar tevens door Boek III, titel XIII van het Burgerlijk Wetboek specifiek met betrekking tot het mandaat (art. 1984 e.v. van het Burgerlijk Wetboek).

<sup>731</sup> Art. 2004 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>732</sup> Art. 2007 van het Burgerlijk Wetboek.

op de hoogte te brengen van het einde van het mandaat<sup>733</sup>. Op die manier kunnen eigenaars en bewoners zich plotseling gedwongen zien om een *rechtstreekse* dialoog aan te gaan, aangezien het beheersmandaat beëindigd zou zijn<sup>734</sup>. Met andere woorden, het einde van het mandaat van de eigenaar aan de vereniging heeft geen enkel juridisch gevolg voor de overeenkomsten van bezetting die ondertekend zijn met de bewoners.

- Indien de partijen dit scenario willen vermijden, is het aangeraden dat zij in de overeenkomsten van bezetting een uitdrukkelijke opzeggingsclausule met een verkorte opzegtermijn toevoegen, voor het geval dat de bewoners een kennisgeving krijgen dat het mandaat tussen de eigenaar en de vereniging wordt beëindigd (of zelfs een mogelijkheid tot beëindiging zonder reden<sup>735</sup>).
- Zij moeten er ten minste voor zorgen dat het beheerscontract een opzegtermijn vermeldt tussen de herroeping van het mandaat en de datum waarop deze in werking treedt.

## 2) overeenkomst / deelovereenkomst<sup>736</sup>

- In plaats daarvan kan de eigenaar met de vereniging een (hoofd)overeenkomst van bezetting afsluiten, waarbij de vzw vervolgens gelast wordt met de ondertekening van deelovereenkomsten van bezetting door de bewoners<sup>737</sup>; dit is toegestaan naar analogie met de onderverhuring in het kader van de hoofdhuurovereenkomst. In tegenstelling tot het mandaat, creëert het principe van deelovereenkomsten geen enkel rechtstreeks juridisch

---

<sup>733</sup> Art. 2005 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>734</sup> De *ad nutum* herroepbaarheid vormt echter een aanvullend principe: de eigenaar en de vzw kunnen bijgevolg het mandaat verleend aan de vzw bepalen (voorwaarden, termijnen, schadevergoeding) of overeenstemming bereiken omtrent een tijdelijke of absolute onherroepbaarheid (Antwerpen, 13 februari 1980, *T.B.H.*, 1983, p. 351), zodat het mogelijk is om aan het mandaat een termijn of voorwaarden te verbinden, vergelijkbaar met de clausules vervat in een hoofdovereenkomst.

<sup>735</sup> We merken echter op dat deze mogelijkheid tot vervroegde (eenzijdige) opzegging zonder enige reden door een rechter kan worden gezien als zijnde in tegenspraak met het sociale doel van de vereniging die optreedt als derde partij (de bevordering van het recht op huisvesting?). Zie ook vraag 140.

<sup>736</sup> Een formule die, vanuit een kwantitatief oogpunt, vaak voorrang krijgt op het terrein.

<sup>737</sup> De contractuele verbintenissen van elk worden bijgevolg beheerst door het algemeen contractenrecht, te beginnen met de regels vervat in Boek III, titel III van het Burgerlijk Wetboek (art. 1101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek): contractvrijheid, nood aan toestemming, een bekwaamheid om contracten aan te gaan, een bepaald voorwerp en een geoorloofde oorzaak, enz.

verband tussen de eigenaar en de bewoners, die enkel rechten en plichten hebben ten opzichte van de vzw.

- Dit juridische onderscheid (tussen beheersmandaat en overeenkomst / deelovereenkomst) brengt in de praktijk echter geen enkel wezenlijk verschil met zich mee. In beide gevallen zal het praktische beheer van het gebruik hoofdzakelijk rusten op de schouders van de vzw, die ten opzichte van de eigenaar enkel de verplichtingen is verschuldigd die zij in de hoofdovereenkomst van bezetting of in het beheersmandaat is aangegaan (betaling van de prijs, informatieplicht, organisatie van het einde van het gebruik, ...).
- De vzw zal de bewoners nooit meer rechten verlenen dan die zij zelf heeft ontvangen door middel van de hoofdovereenkomst en zal alle beperkingen overeengekomen in de hoofdovereenkomst (bezette oppervlakte, duur van het gebruik, bestemming van de gebouwen, ...) opnemen in deelovereenkomsten. De vereniging zal er bijvoorbeeld voor zorgen dat de opzegtermijn voor de beëindiging van de preciaire bezetting korter is dan de opzegtermijn die zij zelf van de eigenaar krijgt. In dit opzicht is het nuttig om een kopie van de hoofdovereenkomst tussen de eigenaar en de vereniging bij de deelovereenkomst te voegen. Bij gebrek hieraan is het noodzakelijk dat de deelovereenkomst een gedetailleerde beschrijving bevat van de redenen waarom het gebouw niet wordt aangeboden met een klassieke huurovereenkomst (maar als een tijdelijke en preciaire bezetting).

**Vraag 137. Is het een verstandig idee om een standaardovereenkomst van preciaire bezetting op te stellen? Zo ja, bestaat die al?**

Ja.

- Het idee van een standaardmodel van overeenkomst van preciaire bezetting lijkt in dit opzicht bijzonder verstandig, aangezien er geen enkele wettelijke bepaling bestaat (wat de partijen kan afschrikken). Een dergelijke standaardovereenkomst heeft het voordeel dat die bepaalde richtlijnen geeft die onder meer voortvloeien uit de rechtspraak (die over het algemeen weinig gekend is).



- We mogen echter niet in het andere uiterste vervallen en de bestaande vrijheid van de partijen beknootten; het zou paradoxaal zijn om hen in een contractuele dwangbuis te stoppen, terwijl de wet zelf ruimte laat voor creativiteit. De standaardovereenkomst moet bovendien tegelijkertijd de inhoud open laten (bijvoorbeeld met een meerkeuzesysteem voor elk artikel) en het gebruik vrijlaten.
- Het enige officiële en regelgevende model dat momenteel in Brussel bestaat, is het model van transitwoningen beheerd door sociale verhuurkantoren<sup>738</sup>. Toch zijn er verschillende informele overeenkomsten (waaronder sommige op het internet) in omloop, bijvoorbeeld voor de sociale huisvesting<sup>739</sup>.
- Voor sommigen is het ideale scenario dat een centrale speler (zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf<sup>740</sup>), die alle betrokken spelers kan samenbrengen, zich over het onderwerp ontfermt en zich inzet voor het opstellen en verspreiden van zo'n standaardovereenkomst. Deze uitwerking zou dan op een participerende en gecoördineerde manier moeten gebeuren. Ze zal vooral rekening moeten houden met de diversiteit van de situaties op het terrein en moeten voorkomen dat specifieke kenmerken worden bedolven onder een onwrikbare overeenkomst. Binnen het kader dat het model biedt, moet het een grote contractuele vrijheid geven, zodat de partijen het naar believen kunnen aanpassen en personaliseren. De standaardovereenkomst moet indicatief blijven en mag in geen geval aan de spelers *opgelegd* worden. Laten we in dit verband niet vergeten dat er geen enkele bindende wetgeving bestaat voor een overeenkomst van preciaire bezetting (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de verhuur); het zou bijgevolg ongelukkig zijn om deze kostbare contractuele vrijheid via de standaardovereenkomst te beperken.
- In het kader van de regionalisering van de huurovereenkomst heeft het Gewest onlangs een standaard plaatsbeschrijving van de gebouwen<sup>741</sup>

---

<sup>738</sup> Vgl. bijlage VI bij het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren, *B.S.*, 8 januari 2016 en 2 maart 2016.

<sup>739</sup> Deze is opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), overkoepelend orgaan van de sector, die deze ter beschikking stelt van geïnteresseerde sociale huisvestingsmaatschappijen.

<sup>740</sup> *Perspective.brussels* bijvoorbeeld? Of het Agentschap voor Tijdelijke Bezetting (reeds belast met de begeleiding van de verschillende bezettingen op het terrein)?

<sup>741</sup> Art. 220, §2, van de Brusselse Huisvestingscode en Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, *B.S.*, 6 november 2017, *erratum* 10 november 2017.

opgesteld. Ook legt het de laatste hand aan de voorbereiding van een standaardhuurovereenkomst<sup>742</sup>, die beide facultatief gebruikt kunnen worden. Het is bijgevolg aan te bevelen om gebruik te maken van deze ervaring en het werk voort te zetten, steeds met een sterke dosis inspraak.

## 11. Einde van het gebruik

### **Vraag 138. Zijn het verstrijken van de termijn of het plaatsvinden van de gebeurtenis de enige middelen om het gebruik te beëindigen?**

Neen.

- De vroegtijdige beëindiging van de (deel)overeenkomst is altijd mogelijk; deze kan zowel eenzijdig (opgelegd door de eigenaar of — indien aangegeven in de overeenkomst — door de bemiddelende vzw of door de bewoner) als in onderling overleg beslist zijn. Bovendien kan de eigenaar zowel de overeenkomst die hem rechtstreeks bindt met de bewoners als de overeenkomst die hij met de vereniging heeft gesloten, vroegtijdig beëindigen.
- Laten wij er echter aan herinneren<sup>743</sup> dat, wanneer de overeenkomst expliciet wordt afgesloten in afwachting van een specifieke gebeurtenis (bijvoorbeeld het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of het uitvoeren van werkzaamheden), en wanneer deze gebeurtenis nog niet heeft plaatsgevonden, de eigenaar die de overeenkomst vroegtijdig (en discretionair) wenst te ontbinden, het risico loopt door een rechter te worden beschuldigd van een schending van het beginsel van de **uitvoering te goeder trouw** van de overeenkomsten.
- De niet-naleving van de verplichtingen door een van de partijen zou door de klassieke toepassing van de wet van de verplichtingen<sup>744</sup> kunnen leiden tot de ‘ontbinding’ van de overeenkomst (door schuld).
- De overeenkomst van bezetting en de deelovereenkomsten worden beëindigd volgens de voorwaarden die zijn overeengekomen in deze respectieve overeenkomsten, met dien verstande dat de deelovereenkomsten

---

<sup>742</sup> Art. 218, §4, van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>743</sup> Zie vraag 96.

<sup>744</sup> Art. 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

uiteraard ten laatste op hetzelfde moment als de hoofdovereenkomst beëindigd moeten worden.

**Vraag 139. Kan de niet-naleving door de vereniging van haar eigen verplichtingen (in een contractuele bemiddeling) leiden tot de uithuiszetting van haar bewoners?**

Ja.

- In het geval van een mandaat zal de eigenaar het mandaat aan de vzw herroepen en de bewoners hiervan op de hoogte brengen. Deze kennisgeving zou automatisch kunnen leiden tot de beëindiging van de overeenkomsten van bezetting indien deze overeenkomsten dit voorzien. Als de bewoners weigeren de woning te verlaten, moet de eigenaar zelf juridische stappen ondernemen tegenover elk van hen.
- In het geval van een hoofdovereenkomst van bezetting ondertekend tussen de eigenaar en de vzw, en bij gebrek aan overeenstemming tussen alle partijen voor het vrijgeven van de woning, moet de eigenaar bij de (vrede)rechter een verzoek indienen voor de gerechtelijke ontbinding van de hoofdovereenkomst van bezetting door te vragen om de uitzetting van de vereniging en van alle personen die het gebouw gebruiken.
- Van hun kant kunnen de bewoners een schadevergoeding eisen indien zij erin slagen een fout aan te tonen uit hoofde van de vereniging<sup>745</sup>.

**Vraag 140. Kunnen we in het contract expliciet voorzien dat een tekortkoming uit hoofde van de bewoner automatisch zal leiden tot de ontbinding van de overeenkomst (en bijgevolg tot de uithuiszetting van de bewoner)?**

Ja.

- Op het vlak van huurovereenkomsten<sup>746</sup> is een dergelijke clausule verboden omdat de inzet hoog is (uithuiszetting). Bij de beoordeling van de tekortkoming van de huurder moeten dus ook de ernst van de feiten en de eventuele fout van de verhuurder meespelen.

---

<sup>745</sup> Vgl. in een aanverwant register, Rb. Brussel, 30 juni 1997, *Res jur. imm.*, 1997, p. 106.

<sup>746</sup> Art. 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling kwam ongeschonden uit de regionalisering van de woninghuurovereenkomst die recent in Brussel is gesloten (lees tussen de lijnen art. 16, §3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017).

- Aangezien het hier niet gaat om een huurcontract maar om een overeenkomst van bezetting, is een dergelijke 'uitdrukkelijke ontbindende clause' toegestaan en zal de overeenkomst van bezetting 'van rechtswege' beëindigd worden.
- Opgelet: indien deze clause overdreven opgesteld is (als bijvoorbeeld elke tekortkoming, hoe licht ook, kan leiden tot ontbinding<sup>747</sup>), kan de rechter hierin een onrechtmatig beding zien. Dit zal des te meer gelden wanneer deze clause niet wordt ingeroepen door de eigenaar (bij een rechtstreeks contract met de bewoners), maar door een bemiddelende vereniging die bijvoorbeeld als maatschappelijk doel heeft om het recht op wonen te bevorderen.
- In elk geval vereist de fysieke uithuiszetting een afdwingbare titel, die in dit geval enkel door een rechter kan worden uitgevaardigd.

**Vraag 141. Is het altijd de verantwoordelijkheid van de eigenaar om de uithuiszetting aan te vragen?**

- Neen. Het is de partij die de overeenkomst met de bewoners heeft afgesloten (eigenaar rechtstreeks of derde partij) die de uithuiszetting voor de rechtbank moet vorderen. De eigenaar kan er echter altijd voor kiezen om rechtstreeks op te treden ten opzichte van de bewoners en om hen indien nodig tegelijk met de vereniging die is opgetreden als tussenpersoon te laten oproepen om voor de rechtbank te verschijnen.
- Indien de hoofdovereenkomst (tussen de eigenaar en de vereniging) om een of andere reden vroegtijdig beëindigd wordt, wordt het gebruik hierdoor 'zonder recht of titel'. In dit geval kan de eigenaar zelf een uithuiszettingsprocedure tegen de bewoners opstarten.

**Vraag 142. Kan de eigenaar zelf een uithuiszettingsprocedure opstarten indien de vereniging niet optreedt tegen de bewoners?**

Ja.

- Het niet optreden door de vereniging kan worden beschouwd als een fout en leiden tot de ontbinding van de overeenkomst met de eigenaar.

---

<sup>747</sup> Of indien ze geen enkele vooropzeg voorziet.

- In dit geval wordt het gebruik zonder recht of titel, waardoor de eigenaar de mogelijkheid krijgt om deze te beëindigen<sup>748</sup>.

### **Vraag 143. Tot welke rechter moet men zich wenden om de uithuiszetting te verkrijgen?**

- Tot de vrederechter<sup>749</sup> (door middel van dagvaarding<sup>750</sup>), op voorwaarde dat de bewoners identificeerbaar zijn.
- Als dat niet het geval is, moet men zich richten tot de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg<sup>751</sup> (door middel van een eenzijdig verzoekschrift<sup>752</sup>).
- De eventuele schadevergoeding gevraagd door de bewoners die verplicht worden om te vertrekken na de ontbinding van het hoofdcontract (tussen de eigenaar en de vereniging)<sup>753</sup> moet aanhangig worden gemaakt voor de vrederechter, indien deze samenhangt of te maken heeft met de procedure voor het gebruik van het gebouw<sup>754</sup>, of indien het verzoek betrekking heeft op een bedrag lager dan 2.500 EUR<sup>755</sup>. Bij ontstentenis daarvan, moet het verzoek aanhangig worden gemaakt voor de rechtbank van eerste aanleg<sup>756</sup>.

### **Vraag 144. Moet de eigenaar individuele en afzonderlijke uithuiszettingsprocedures voeren tegen elk van de bewoners?**

- Moet de eigenaar die het gebruik wenst te beëindigen alle bewoners afzonderlijk voor de rechtbank dagen? Of leidt de 'uithuiszetting' van de vzw (de feitelijke ontbinding van de overeenkomst met de eigenaar) automatisch

---

<sup>748</sup> Zie vraag 141.

<sup>749</sup> Art. 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek. Ter illustratie, zie Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 781 en J.P. Torhout, 1 september 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.

<sup>750</sup> Tenzij de rechter akkoord gaat met het uitbreiden van het wettelijke concept van 'huur van goederen' (waarnaar wordt verwezen in artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek) naar preciaire bezettingen, in welk geval de introductie van de aanvraag via *verzoekschrift* (op tegenspraak) is toegestaan. Dit zou leiden tot een aanzienlijk prijsverschil (in het voordeel van het verzoekschrift), vooral indien er veel bewoners zijn.

<sup>751</sup> Cass., 25 februari 1999, *R.D.J.P.*, 1999, p. 94.

<sup>752</sup> De (niet-identificeerbare) bewoners worden bijgevolg niet opgeroepen; over het algemeen zijn zij geen partij in de procedure.

<sup>753</sup> Zie vraag 139.

<sup>754</sup> Art. 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek.

<sup>755</sup> Art. 590 van het Gerechtelijk Wetboek.

<sup>756</sup> Art. 568 van het Gerechtelijk Wetboek (residuaire bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg). Zie eveneens art. 566.

tot deze van de bewoners? Er bestaat een controverse over dit punt, onder meer doordat hier nauwelijks rechtspraak over is in België.

- In tegenstelling tot het Franse Hof van Cassatie<sup>757</sup> en de Hoge Raad der Nederlanden<sup>758</sup>, oordeelde het Hof van Beroep van Gent dat een vonnis waarbij de uithuiszetting van een hoofdhuurder 'en van de zijnen' wordt gelast, enkel betrekking kan hebben op de familieleden en de gasten van de huurder (die als 'niet derde' partij bij de procedure worden beschouwd), maar *niet* op de onderhuurders<sup>759</sup>. Volgens het Hof zijn de onderhuurders houder van een eigen recht (net zoals bijvoorbeeld de echtgenote van de huurder die hier niet bij betrokken wordt) en kunnen zij alleen uitgezet worden indien zij expliciet het voorwerp zijn van een rechtsstuk.
- Een dergelijke redenering zou ook kunnen gelden in de (hiermee nauw aanverwante) materie van de overeenkomsten van precaire bezetting. De bewoners die het voorwerp zijn van een uithuiszettingsprocedure waarbij zij geen partij zijn, zouden dan de mogelijkheid hebben om de uithuiszetting aan te vechten voor de beslagrechter.
- In elk geval is de geldigheid van deze redenering afhankelijk van het oordeel van de gerechtsdeurwaarder belast met de uithuiszetting (of, in geval van betwisting, van het oordeel van de beslagrechter).
- Om te voorkomen dat de bewoners hun uithuiszetting betwisten op grond van een beslissing waarbij zij geen partij waren, is het nuttig om in de deelovereenkomst te voorzien dat de vzw hen onmiddellijk informeert over de opzegging die zij zou krijgen en dat zij afzien van de betwisting van de uithuiszetting die plaatsvindt op een datum van ontruiming die is opgenomen in de ondertekende deelovereenkomsten van bezetting.
- In dit geval is de 'gegroepeerde' uithuiszetting van *niet-identificeerbare* bewoners nog steeds mogelijk (door middel van een unilaterale ordonnantie). Volgens de Hoge Raad der Nederlanden laat de uithuiszetting van een kraker die rechtsgeldig wordt genoemd 'en van de zijnen' toe om alle andere krakers uit het gebouw te zetten<sup>760</sup>.

---

<sup>757</sup> Arrest van 4 mei 1994.

<sup>758</sup> Arrest van 29 november 1985.

<sup>759</sup> Gent, 25 april 1997, *R.W.*, 1999-2000, p. 820, noot E. Dirix en K. Broeckx.

<sup>760</sup> Besluiten van 16 december 1977 en 14 januari 1983.

### Vraag 145. Hoe kunnen we tijdverlies beperken bij het overgaan tot een uithuiszetting (vóór het einde van de termijn) ?

- Naar analogie met de huurovereenkomst naar gemeen recht<sup>761</sup>, kan men ervan uitgaan dat het onnodig is een opzegging te sturen om de overeenkomst te beëindigen op het einde van de vastgestelde periode (tenzij de overeenkomst hierin expliciet voorziet).
- De eigenaar die het beheer over zijn goed wenst terug te krijgen *vóór het verstrijken van de termijn* is wel verplicht om een opzegging te versturen. Indien de bewoner na deze datum in het gebouw wordt gehandhaafd, kan de eigenaar echter tijd verliezen indien hij zich pas op het einde van de opzegtermijn tot de rechter wendt (met het oog op het verkrijgen van een uitvoerbare titel voor uithuiszetting).
- Het staat de eigenaar ook vrij om een dergelijk probleem te anticiperen door preventief, *vanaf het moment dat de opzegging verstuurd is* (zonder dus te wachten op de reactie van de bewoner), goedkeuring van de opzegging te vragen aan de rechter. Deze rechterlijke beslissing verleent een 'voorwaardelijke' uitvoerbare titel: zodra de opzegtermijn eindigt kan de gedwongen uithuiszetting worden uitgevoerd door de deurwaarder.
- Dit is ook mogelijk bij een deelovereenkomst waarbij de eigenaar de goedkeuring vraagt van de vzw, hetgeen op termijn zal leiden tot de evacuatie van de vzw en iedereen in de gebouwen<sup>762</sup>.
- Concreet wordt dit goedkeuringsverzoek ingediend bij de vrederechter (bij dagvaarding<sup>763</sup>), bepleit tijdens de inleidende hoorzitting<sup>764</sup> en snel behandeld (binnen 2 tot 8 weken). Zonder betwisting door de vzw of de bewoners zijn de procedurekosten echter ten laste van de eigenaar.

---

<sup>761</sup> Art. 1737 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling kwam ongeschonden uit de recente regionalisering van de woninghuurovereenkomst (zie ook art. 16, §3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *B.S.*, 30 oktober 2017).

<sup>762</sup> Terwijl, in het kader van het mandaat, de eigenaar verplicht is om elke bewoner individueel te dagvaarden.

<sup>763</sup> De procedurele techniek is inderdaad identiek aan het verzoek van gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of van het verzoek tot uithuiszetting: het citaat (of naar analogie met de 'huur van goederen' van art. 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, het verzoekschrift op tegenspraak). Zie vraag 143.

<sup>764</sup> In overeenstemming met art. 735 van het Gerechtelijk Wetboek.

## DEEL IV.

### DOMICILIËRING

#### 1. Algemene principes

##### **Vraag 146. Waartoe dient de ‘domiciliëring’?**

- De domiciliëring (*stricto sensu*: de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente) is niet onmisbaar in de strikte zin om een aanvraag te kunnen doen om hulp bij bijvoorbeeld het OCMW<sup>765</sup>.
- Zonder inschrijving zal het individu echter moeilijkheden ondervinden om administratieve post te ontvangen (oproepen van de rechtbank, aangetekende zendingen, berichten van beslag, etc.) Daarnaast kan hij *de facto* bepaalde rechten niet uitoefenen, zoals het stemrecht (niet ingeschreven op de kiezerslijst). Voor het overige bestaat het risico op belangrijke vertragingen in de storting van sociale uitkeringen (wanneer deze correct worden afgeleverd) door conflicten tussen de territoriale competenties van OCMW's, <sup>766</sup> hetgeen de procedure kan blokkeren<sup>767</sup>. Ten slotte is deze formele inschrijving voor heel wat reglementen (meer bepaald de sociale) de schakel voor de toepassing van hun modaliteiten.<sup>768</sup>

---

<sup>765</sup>Vgl. art 3, 1°, van de wet van 26 mei 2002 en art. 1, lid 1 van de wet van 8 juli 1976. 'Het criterium van de effectieve woonplaats zoals voorzien in art. 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 verwijst naar de feitelijke situatie, los van elke juridische formaliteit en meer bepaald los van de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente. Het zou een toevoeging aan de wet zijn indien men een dergelijke inschrijving zou eisen als voorwaarde voor de toekenning van sociale hulp' (Arbrb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376) 'Iedere persoon die zich in omstandigheden bevindt waarin men kan genieten van het minimum, moet daar ook effectief van kunnen genieten, of hij nu wel of niet beschikt over een woonplaats, een verblijfplaats of een schuilplaats' (Arbrb. Brussel, 29 juni 1992, *Chr. D.S.*, 1993, p. 177, obs. J. Fierens).

<sup>766</sup>Vgl. art. 1, 1°, van de wet van 2 april 1965 betreffende het beheer van toegekende hulp door de OCMW's, *B.S.*, 6 mei.

<sup>767</sup>Bij gebrek aan een inschrijving is het bevoegde OCMW dat van de gemeente van de effectieve verblijfplaats. De bepaling van het bevoegde OCMW kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestaan van het recht op sociale hulp' (Arbrb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376).

<sup>768</sup>Op juridisch vlak (art. 36 van het Gerechtelijk Wetboek), voor de gezondheidsverzekering (art. 9, al. 1, van de gecoördineerde wet van 14 juli 1994 betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, *B.S.*, 27 augustus 1994, *err.* 13 december 1994), de inkomensgarantie voor oudere personen (art. 2, 4°, en 4 van de wet van 22 maart 2001), de bepaling van het tarief - alleenstaand of samenwonend - voor bepaalde sociale prestaties (art. 124, §2 en 3, en 225, §4, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte



**Vraag 147. Heeft een bewoner het recht om zich te domiciliëren in het goed dat precair bezet wordt?**

Ja. De domiciliëring is voor het individu geen gunst maar een echt recht; anders zou hij terechtkomen in een soort juridisch en administratief *no man's land*<sup>769</sup>. In dat opzicht heeft het Hof van Cassatie er terecht aan herinnerd dat 'het subjectieve recht van de betrokkene om ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister', neerkomt op het kunnen 'eisen van de gelijkaardige instantie dat men ingeschreven wordt, indien hij voldoet aan de wettelijke voorwaarden'<sup>770</sup>.

**Vraag 148. Wat zijn de voorwaarden om zich op een plaats te kunnen domiciliëren?**

- Er is er maar één: de plaats effectief bewonen. Juridisch gezien moet men er zijn 'hoofdverblijfplaats' geïnstalleerd hebben<sup>771</sup>. Deze notie is echter louter factueel: het is de plaats waar men 'gewoonlijk woont'<sup>772</sup>. Anders gezegd, 'de bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op de feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar'<sup>773</sup>.
- Hoe kunnen we concreet vaststellen dat men zijn hoofdverblijfplaats op een bepaalde plaats heeft geïnstalleerd? 'Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, meer bepaald de plaats waar de betrokkene naar terugkeert na professionele activiteiten, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de plaats waar men werkt, het energieverbruik en de telefoonkosten, de gewoonlijke verblijfplaats van de partner of van andere gezinsleden'<sup>774</sup>.

---

verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, B.S., 31 juli 1996), etc.

<sup>769</sup>Bij gebrek aan inschrijving 'kan de burger zijn fundamentele rechten niet uitoefenen en dat doet zijn situatie verergeren' (omzendbrief van 22 december 2015 'Wet met betrekking tot verschillende bepalingen Binnenlandse Zaken. - Aanpassingen van het reglement op het houden van een bevolkingsregister vanaf 1 januari 2016' van de FOD Binnenlandse Zaken, p. 2).

<sup>770</sup>Cass., 17 november 1994, J.T., 1995, p. 316, nota B. Haubert.

<sup>771</sup>Art. 1, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 1<sup>o</sup>, 1<sup>ste</sup> lid, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en identiteitskaarten en ter wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van natuurlijke personen met het oog op de verplichte inschrijving in het bevolkingsregister van personen zonder woonplaats in België, B.S., 3 september 1991.

<sup>772</sup>Art. 3, 1<sup>ste</sup> lid, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

<sup>773</sup>Art. 16, §1, 1<sup>ste</sup> lid, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende het vreemdelingenregister, B.S., 15 augustus 1992.

<sup>774</sup>Art. 16, §1, 2<sup>de</sup> lid, van het hogervermelde koninklijk besluit van 16 juli 1992.

**Vraag 149. Staat het feit dat de plaats een kraakpand is, onbewoonbaar is en/of niet conform de gemeentelijke regelgeving is de domiciliëring in de weg?**

- Neen. Aangezien de effectieve aanwezigheid van de betrokkene (op de plaats waar hij zich wil inschrijven) de enige voorwaarde is om zich te domiciliëren, mag *geen enkele andere voorwaarde* geëist worden. De eventuele weigering van de gemeente kan dus *enkel* op basis van de vaststelling (feitelijk door de wijkagent) dat de betrokkene de plaats *niet* bewoont... en op geen enkele manier op basis van het eventueel illegale karakter van de vestiging.
- Het bevolkingsregister heeft namelijk op geen enkele manier tot doel om illegale bewoningen te bestraffen<sup>775</sup>. Het heeft slechts één doelstelling, van statistische orde: zo gedetailleerd mogelijk de woonplaats van elke bewoner op het grondgebied van de gemeente in kaart brengen. Het is beschrijvend, veeleer dan voorschrijvend en maakt een betrouwbare ‘topografische’ röntgenfoto van de gemeentebevolking.
- We wijzen er echter op dat er momenteel een wetsontwerp voorligt voor een verbod op elke domiciliëring ‘wanneer de woonplaats onbewoonbaar is verklaard’<sup>776</sup>. ‘In de huidige situatie mogen de gemeenten geen inschrijving weigeren op een woonplaats die onbewoonbaar verklaard is’, betreuren de auteurs van de tekst. ‘De reden die wordt ingeroepen om de goedkeuring van de inschrijving te staven is vrij kafkaïaans. De toenmalige minister had destijds verklaard dat de inschrijving in het bevolkingsregister juridisch beschouwd wordt als een administratieve maatregel die zich beperkt tot de vaststelling dat een individu of zijn familie zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd op een precies adres. Een inschrijving in het register impliceert echter niet de toestemming om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op een plaats waar een permanente woonplaats om de één of andere reden verboden is. Deze staving is in totale contradictie met de effecten van een onbewoonbaarheidsverklaring en gaat ook in tegen de ratio legis van

---

<sup>775</sup>Het beleid inzake ruimtelijke ordening, het woonbeleid of een sanitair beleid kan echter niet gevoerd worden via de wetgeving inzake de bevolkingsregisters’ (omzendbrief van de minister van Binnenlandse Zaken van 15 maart 2006 betreffende de voorlopige inschrijving in de bevolkingsregisters. Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters, n°9, B.S., 18 mei 2006).

<sup>776</sup>Voorstel neergelegd bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 27 januari 2016 door leden van een van de meerderheidspartijen (OpenVLD).

decreten en ordonnanties die de onbewoonbaarheidsverklaring invoeren in de respectievelijke Gewesten<sup>777</sup>. De toekomst zal uitwijzen of dit voorstel een wettelijk karakter zal krijgen.

- We kunnen echter al opmerken dat Brulocalis (informele naam voor de Vereniging Stad en Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) uitgesproken sceptisch tegenover dit voorstel staat. 'Er kan op geen enkele manier met zekerheid bevestigd worden dat de weigering tot inschrijving een reëel ontradend effect zou kunnen hebben op de betrokken eigenaars. Zoals u weet heeft de voorlopige inschrijving juist tot doel om de betrokken personen de mogelijkheid te bieden om over een domicilieadres te beschikken dat hen toegang geeft tot bepaalde rechten. Vanuit het standpunt van de gemeente laat dit mechanisme toe om de individuen te lokaliseren die op gevaarlijke of onbewoonbare plaatsen wonen, zodat ze de gepaste antwoorden kunnen bieden in het belang van de bewoners en om, bij uitbreiding, de samenstelling van zijn bevolking te kennen. In deze context herinnert men eraan dat de vaststelling van de hoofdverblijfplaats gebaseerd is op een feitelijke situatie terwijl de voorlopige inschrijving geen enkele regularisatie inhoudt van een illegale situatie. Houdt het verbod om mensen in te schrijven in het bevolkingsregister geen risico in dat de gemeenten in een situatie terechtkomen die in strijd is met hun wettelijke opdrachten en met hun verantwoordelijkheid? Hoe kan men een overzicht maken en de lokalisatie bepalen van personen die zich op het gemeentelijk grondgebied bevinden buiten de wettelijk voorziene gevallen zonder afbreuk te doen aan de regels met betrekking tot de bescherming van persoonlijke gegevens?'<sup>778</sup>.

**Vraag 150. Heeft een bewoner *de plicht* om zich te domiciliëren in het goed dat precair bezet wordt?**

Ja. Als echt recht is de domiciliëring ook een plicht. Op die manier moet 'elk individu dat zijn hoofdverblijfplaats wil vestigen in een gemeente van het Koninkrijk', binnen de

---

<sup>777</sup>Wetsvoorstel tot invoering van een verbod tot inschrijving in het bevolkingsregister indien de woning onbewoonbaar verklaard is, ontwikkelingen, *Parl.St.*, gewone zitting 2015-2016, n°54-1612/1, p. 3 en 4.

<sup>778</sup> *Advies van Brulocalis: voorlopige inschrijving in onbewoonbare verklaarde woningen*, 15 november 2017.

acht dagen nadat men effectief zijn intrek heeft genomen 'dit aangeven bij de gemeentelijke administratie van de plaats waar men zich gevestigd heeft'<sup>779</sup>.

## 2. De voorlopige inschrijving

**Vraag 151. Indien dit de domiciliëring niet in de weg kan staan, kan het niet-conforme karakter van de bewoning (kraken, stedenbouwkundige inbreuk, inbreuk op de normen voor woonbaarheid,...) dan gevolgen hebben voor het type domiciliëring?**

Ja. In dat geval zal de inschrijving 'voorlopig' zijn. Op die manier 'kunnen personen die zich vestigen in een woning die niet permanent bewoond mag worden om veiligheids-, woonbaarheids- of stedenbouwkundige redenen of omwille van redenen gerelateerd met de ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de bevoegde juridische of administratieve instantie, door de gemeente slechts voorlopig ingeschreven worden in het bevolkingsregister'<sup>780</sup>.

**Vraag 152. Hoelang duurt de 'voorlopige' inschrijving?**

- Tot voor kort<sup>781</sup> lag er een tijdslimiet vast; de inschrijving werd definitief indien de gemeente binnen de drie maanden geen actie had ondernomen om een einde te stellen aan de onregelmatige situatie of indien zij binnen de drie jaar deze acties niet had afgerond<sup>782</sup>.
- Die tijdslimiet is nu verdwenen: '[de] inschrijving blijft voorlopig zolang de bevoegde juridische of administratieve instantie geen beslissing heeft genomen of maatregelen heeft getroffen om de onregelmatige situatie die gecreëerd is, te beëindigen. De voorlopige inschrijving loopt ten einde van zodra de personen de woning hebben verlaten of wanneer een einde is gemaakt aan de onregelmatige situatie'<sup>783</sup>. Anders gezegd, de voorlopige inschrijving kan ...

---

<sup>779</sup>Art. 7, §1, 1<sup>ste</sup> lid, en §4, 1<sup>ste</sup> lid, van het hogervermelde koninklijk besluit van 16 juli 1992.

<sup>780</sup>Art. 1, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 1<sup>o</sup>, 2<sup>de</sup> lid, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

<sup>781</sup>Voor de wet van 9 november 2015 met verschillende bepalingen voor Binnenlandse Zaken, *B.S.*, 30 november 2015, art. 9.

<sup>782</sup>Art. 16, §2, oud, van het hogervermelde koninklijk besluit van 16 juli 1992.

<sup>783</sup>Art. 1, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 1<sup>o</sup>, 2<sup>de</sup> lid, *in fine*, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

permanent zijn (als de gemeente geen stappen onderneemt om de onregelmatigheid te beëindigen)!

**Vraag 153. Welke concrete actie(s) kan/kunnen een einde maken aan de ‘voorlopige’ inschrijving?**

- De overheersende interpretatie van de wet voorziet maar in één enkele manier om de voorlopige inschrijving te beëindigen: de uitzetting van de bewoners (of de uitzetting nu gerechtvaardigd wordt door de noodzaak om werken uit te voeren om het gebouw conform te maken of niet). Bijgevolg kan een voorlopige inschrijving volgens de aanhangers van deze mening alleen maar uitmonden in een schrapping van de inschrijving.
- Zoals we zien wordt er op geen enkele wijze uitgegaan van de *regularisatie* van de woning waar een inbreuk aanwezig is (in plaats van de eenvoudige sluiting). Maar het wordt niet verboden om hieraan te denken. De wet spreekt nergens over deze hypothese van sluiting; hij beperkt zich tot de vereiste om ‘een einde te maken aan de onregelmatige situatie’<sup>784</sup>, en blijft - bewust - vaag over de middelen om tot dit punt te komen: de woning sluiten of ze regulariseren.
- Verder is een regularisatie mogelijk in elk van de domeinen: bewoonbaarheid (uitvoering van werken waarbij de bewoner ter plaatse blijft), stedenbouw (stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie), kraken (door een overeenkomst van preciaire bezetting), enz.
- In dit geval van een eventuele regularisatie wordt de voorlopige inschrijving dus een *definitieve* inschrijving.

**Vraag 154. Heeft het voorlopige karakter van de inschrijving gevolgen voor de bescherming van de bewoner?**

- Neen. De voorlopige domiciliëring biedt het individu een bescherming die op alle punten analoog is met de bescherming bij een definitieve inschrijving<sup>785</sup>.
- Waartoe dient de voorlopige domiciliëring? Om de gemeente aan te sporen tot actie om het probleem aan te pakken en om tegelijk de betrokkene er bewust

---

<sup>784</sup>Art. 1, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 1<sup>o</sup>, 2<sup>de</sup> lid, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

<sup>785</sup> ‘De voorlopige inschrijving van een burger heeft dezelfde impact als een ‘gewone’ inschrijving,’ heeft de bevoegde minister (van Binnenlandse Zaken) bevestigd. ‘Op het niveau van de burger is er geen enkele wijziging met betrekking tot zijn inschrijving in het bevolkingsregister’ (Bull. Q. R., n°54-073, 17 mei 2016, p. 105).

van te maken dat zijn woning op een bepaalde manier in het vizier zit van de lokale autoriteiten; hij weet dus dat er een bepaalde onzekerheid hangt rond zijn verblijf in de woning aangezien de gemeente verondersteld wordt actie te ondernemen om een einde te maken aan de omstreden situatie. Niet meer, niet minder.

- Maar totdat het pand eventueel wordt uitgesloten (gevolgd door een uitzetting), geniet het ingeschreven individu *dezelfde rechten* als een ander.

### **Vraag 155. Betekent een voorlopige inschrijving de regularisatie van een illegale situatie?**

- Neen. De voorlopige inschrijving kan eventueel omgezet worden in een regularisatie, zoals we zonet zagen<sup>786</sup>, maar ze behoedt het betrokken gezin op geen enkele manier voor een eventuele uitzetting in de tussenperiode (gerechtvaardigd door de illegale situatie van het pand). Het is niet omdat een gemeente een persoon inschrijft die een 'verboden' woning betreft (ze heeft trouwens geen keuze), dat ze zich de macht ontzegt om de woning later te ontruimen, integendeel.
- In de omgekeerde zin geeft de voorlopige inschrijving op zich geen enkele uitvoerende bevoegdheid aan de gemeente om over te gaan tot ontruiming; dit laatste gebeurt altijd volgens de procedureregels die van kracht zijn. In dat opzicht is voor bijvoorbeeld een uitzetting die volgt op een contractuele nalatigheid eerst een juridische beslissing nodig. Als men daarentegen te maken heeft met een onbewoonbaarheidsverklaring (of die nu gebaseerd is op artikel 133 of 135 van de nieuwe gemeentewet), zou de administratieve autoriteit en dus de burgemeester dan overgaan tot een gedwongen uitvoering van zijn verklaring *zonder* eerst een beroep te doen op het gerecht? Dat is absoluut niet zeker<sup>787</sup>.

---

<sup>786</sup> Vraag 153.

<sup>787</sup> Zie voor dit punt ook Cass., 20 januari 1994, *Gemeenterecht*, 1994, p. 232, noot dhr. Nihoul: 'Bij gebrek aan een wettekst die hiertoe machtigt en bij afwezigheid van bijzondere omstandigheden die een snelle interventie noodzakelijk maken om een verstoring van de openbare orde te vermijden, mag de gemeentelijke autoriteit niet overgaan tot de uitvoering - buiten het gemeentelijke domein - van de maatregelen die ze heeft uitgevaardigd, zonder eerst beroep te doen op een rechter'.

### 3. Beroep

#### **Vraag 156. Over welk(e) rechtsmiddel(en) beschikt de bewoner in geval van weigering van zijn inschrijving door de gemeente?**

- Voorheen<sup>788</sup> had het individu de mogelijkheid (waarbij de weigering tot inschrijving door de gemeente nietig werd) om algemeen beroep aan te tekenen bij de federale minister van Binnenlandse Zaken voor alle ‘moeilijkheden of betwistingen betreffende de hoofdverblijfplaats’<sup>789</sup>.
- Dit beroep is op vandaag beperkt tot de ‘betwisting met betrekking tot de *locatie* van de huidige hoofdverblijfplaats’<sup>790</sup>. De minister kent met andere woorden *alleen nog maar* geschillen die betrekking hebben op de beoordeling van de locatie van de hoofdverblijfplaats, een puur feitelijke kwestie in dat geval. Indien echter de afwijzende gemeente niet het huishouden tegenspreekt dat beweert effectief op een bepaalde plaats te wonen, maar veeleer wijst op het illegale karakter van die bewoning, dan moeten de betrokkenen zich *niet meer* wenden tot de minister van Binnenlandse Zaken. Het geschil heeft hier geen betrekking meer op de locatie van het verblijf, maar op de juridische regelmatigheid.
- De procedure is echter niet veranderd: nadat volgens noodzaak een onderzoek ter plaatse is uitgevoerd, zal de minister zelf<sup>791</sup> de hoofdverblijfplaats van de betrokkene bepalen, waarbij zijn beslissing die van het gemeentecollege vervangt<sup>792</sup>.

#### **Vraag 157. Waar kan men dan beroep aantekenen tegen de beslissing van de gemeente die wijst op het illegale karakter van de bewoning?**

- De wet op de domiciliëring vermeldt dit helaas niet. Dit stilzwijgen betekent echter niet dat er geen enkele instantie bestaat die de betwistingen door burgers op dit vlak kan ontvangen. Men moet eenvoudigweg zijn toevlucht zoeken tot het algemeen recht.
- Aangezien het om een administratieve actie gaat (weigering van inschrijving door de gemeente), moet men zich in eerste instantie wenden tot de Raad van

---

<sup>788</sup>Situatie voor de voorgenoemde wet van 9 november 2015, art. 12, 1°.

<sup>789</sup>Art. 8, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, oud, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

<sup>790</sup>Art. 8, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991, door ons onderstreept.

<sup>791</sup>Of de ambtenaar aan wie de administratie voor de bevolking is toegewezen.

<sup>792</sup>Art. 8, § 2, van de hogervermelde wet van 19 juli 1991.

State<sup>793</sup>. Maar dan gaan we eraan voorbij dat deze zich waarschijnlijk onbevoegd zal verklaren omdat men in het geval van de domiciliëring te maken heeft met een authentiek subjectief recht<sup>794</sup>.

- Bijgevolg is de jurisdictie van de rechterlijke orde (standaard de rechtbank van eerste aanleg<sup>795</sup>) bevoegd om in dit soort geschillen een oordeel te vellen. En indien de betrokkene hoogdringendheid kan invoeren, zal hij met succes de voorzitter van de rechtbank kunnen bereiken<sup>796</sup>. Deze kan de gemeente veroordelen tot uitvoering van de inschrijving en in voorkomend geval zijn bevel gepaard laten gaan met een dwangsom.

### **Vraag 158. Beschikt de gemeente over een discretionaire bevoegdheid voor de toepassing van de federale wetgeving?**

- Neen. De nieuwe gemeentewet belast de gemeentelijke autoriteiten (burgemeester<sup>797</sup> en het college van burgemeester en schepenen<sup>798</sup>) met de 'uitvoering van de wetten'. De federale wetgeving over de inschrijving van de verblijfplaats maakt hier uiteraard deel van uit.
- Op basis van bewijs of getuige voorziet de Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation (zware) sancties voor gemeenten die weigeren, aangezien de regering de burgemeester<sup>799</sup> of de schepen zelfs kan 'afzetten', indien men overtuigd is van 'duidelijk wangedrag' of 'zware nalatigheid'<sup>800</sup>. De Waalse minister van Lokale Overheden heeft trouwens onlangs een dringende en officiële herinnering gestuurd naar de gemeenten over dit punt van de voorlopige inschrijving.

---

<sup>793</sup>Zie artikels 14, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, en 17, § 1, 1<sup>ste</sup> lid, van de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 over de Raad van State, *B.S.*, 21 maart 1973.

<sup>794</sup>Aangezien de Raad van State niet bevoegd is wanneer de aangevallen individuele akte bestaat uit de weigering door een administratieve autoriteit om een verplichting uit te voeren die beantwoordt aan een subjectief recht van de verzoeker' (Cass., 17 november 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, nota B. Haubert).

<sup>795</sup>Art. 568, 1<sup>ste</sup> lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

<sup>796</sup>Vgl. Bergen, 21 april 2006, *T.B.B.R.*, 2008, p. 138, Antwerpen, 1 december 2003, *N.j.W.*, 2004, p. 664, nota S. Lust, evenals - met betrekking tot schrappingen - Brussel (II), 8 december 2005, *J.T.*, 2006, p. 77.

<sup>797</sup> Art. 133.

<sup>798</sup> Art. 123, 1<sup>o</sup>.

<sup>799</sup> Art. L1123-6.

<sup>800</sup> Art. L1123-13.



- Ten slotte vermelden we nog dat de gemeente over het algemeen onderworpen is aan een toezichthoudende autoriteit (het Gewest<sup>801</sup>) om 'te vermijden dat de wet overtreden wordt of het algemeen belang wordt geschaad'<sup>802</sup>.

---

<sup>801</sup> Zie meer bepaald, in Brussel, de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratieve toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *B.S.*, 17 juli 1998.

<sup>802</sup> Art. 162, 2<sup>de</sup> lid, 6<sup>o</sup>, van de Grondwet.

## DEEL V.

### SOCIALE UITKERINGEN

#### 1. Algemene beginselen

##### **Vraag 159. Heeft het wonen in een preciaire bezetting invloed op het recht op sociale uitkeringen?**

Neen. Het type bewoond goed heeft geen theoretische invloed op het recht op sociale uitkeringen<sup>803</sup>, evenmin als de juridische of niet-juridische aard van de vestiging (of de aard van de rechtsverhouding tussen de bewoners en de eigenaar). In het algemeen worden deze toelagen toegekend op basis van voorwaarden die eerder op de *aanvrager* betrekking hebben.

#### 2. Over het samenwoontarief

---

<sup>803</sup> Slechts enkele OCMW's houden rekening met de financiële gevolgen van de huisvesting van de begunstigde, door aan zijn bijstand bepaalde voorwaarden te verbinden, die hoofdzakelijk betrekking hebben op de hoogte van de huur (en bijgevolg het bedrag van de huurwaarborg). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State achtte het OCMW met betrekking tot een te hoog geachte huurwaarborg voor woningen in dit verband niet verplicht om de gevolgen te dragen van alle verbintenissen die particulieren zijn aangegaan om 'hun woning veilig te stellen' en dat 'de passende oplossing voor dit probleem erin bestaat om met de hulp van het OCMW goedkopere huisvesting te vinden' (C.E. (III), 8 mei 1981, Lonnoy, nr. 21.155, R.A.C.E., 1981, blz. 656). De rechtspraak is echter verre van homogeen. 'Wat de huurwaarborg betreft, vormt de weigering van het OCMW in de deelname aan de bijdrage van een huurwaarborg een belemmering voor het soevereine recht, dat voor een persoon de vrije keuze van zijn verblijfplaats vormt, uiteraard op voorwaarde dat deze keuze binnen redelijke grenzen blijft' (Arbeidsrechtbank Bergen, 23 maart 1999, Échos log., 2001, blz. 48). Bovendien 'mag de toekenning van sociale bijstand niet worden geweigerd op grond van het feit dat de huur te hoog zou zijn geweest zonder dat het OCMW tegelijkertijd op zijn minst kan vaststellen dat de begunstigde daadwerkelijk de mogelijkheid heeft gehad om geschikte huisvesting te vinden tegen een voordeligere prijs en dus zonder dat er een serieus alternatief voorhanden was' (Arbeidsrechtbank Luik, 23 juni 1998, Échos-log., 2001, blz. 46).

**Vraag 160. Heeft het simpele feit dat met meerdere partijen een overeenkomst van preciaire bezetting is gesloten invloed op het bedrag (alleenstaand of samenwonend) van de sociale uitkeringen?**

- Neen. Nergens in de wetten op de sociale uitkeringen is het type juridische terbeschikkingstelling van het goed een criterium voor het bedrag van de uitkering.
- Het loutere feit dat een overeenkomst van preciaire bezetting medeondertekend is, kan er niet toe leiden dat de organen die belast zijn met het verstrekken van sociale uitkeringen (OCMW<sup>804</sup>, RVA<sup>805</sup>, ...) (te) snel tot de conclusie komen dat de medebewoners samenwonen, waardoor zij het voordeel van het alleenstaande tarief verliezen (dat in financieel opzicht aanzienlijk interessanter is). Gezien de wet zelf<sup>806</sup>, vereist samenwonen veel meer dan alleen het sluiten van dezelfde overeenkomst, zoals nu zal blijken.<sup>807</sup>.

**Vraag 161. Heeft het feit dat men thans in groep woont (meer dan het eenvoudig ondertekenen van dezelfde overeenkomst door meerdere personen) invloed op het bedrag van de sociale uitkeringen (alleenstaand of samenwonend)? Of wat betekent 'samenwonen' precies?**

- Misschien, maar niet automatisch. Samenwonen, bijvoorbeeld in de zin van de wetgeving inzake inkomen uit een leefloon of werkloosheidsuitkering, voldoet aan specifieke criteria en wordt van geval tot geval beoordeeld: de betrokkenen moeten in wezen 'onder één dak leven' en 'hun huishoudkwesties voornamelijk gezamenlijk regelen'<sup>808</sup>.

---

<sup>804</sup> Voor het leefloon.

<sup>805</sup> Voor werkloosheidsuitkeringen.

<sup>806</sup> Art. 14, §1, 1°, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *B.S.*, 31 juli 2002 en art. 59, eerste lid, van het Ministerieel Besluit van 26 november 1991 betreffende de regeling van de werkloosheid, *M.B.*, 31 december 1991.

<sup>807</sup> Zie ook N. STERCKX, 'La cohabitation en matière de CPAS', *Trait d'union*, 2011/02, p. 19 en N. BERNARD, 'De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant)', *J.T.*, 2011, p. 487 en ook N. BERNARD, 'La vie en commun — obligée — de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale)', obs. sous *Trib. trav. Brussel*, 21 januari 2014, *Chr. D.S.*, 2015/3, p. 104 en volgende.

<sup>808</sup> Art. 14, §1, 1° van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *B.S.*, 31 juli 2002 en art. 59, eerste lid, van het Ministerieel Besluit van 26 november 1991 betreffende de regeling van de werkloosheid, *B.S.*, 31 december 1991.

- Als deze tweeledige voorwaarde (cumulatief en zuiver feitelijk) niet is vervuld, kan er geen sprake zijn van samenwonen; men heeft dan recht op een alleenstaand bedrag (of op een hoger bedrag als men een 'gezin te laste' heeft).

#### **Vraag 162. Wat betekent 'onder één dak wonen' precies?**

- Voldoet het delen van bijvoorbeeld zuiver functionele ruimten (zoals sanitaire voorzieningen) aan deze wettelijke voorwaarde om onder hetzelfde dak te wonen? Neen, antwoordt de rechtspraak. Deze ruimte met een gemeenschappelijk doel moet zinvol zijn. Daarom heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad Van State beslist dat 'het gebruik [...] van bepaalde ruimtes, zoals de keuken of de badkamer, [door een derde persoon] die slechts sporadisch in het appartement aanwezig is niet voldoende is om het bestaan aan te tonen van samenwoning waarmee rekening moet worden gehouden voor de toekenning van sociale bijstand' en preciseert dat: 'de bewijslast van een omstreden samenwoning die wordt tegengesproken door de aanvrager [van de bijstand] bij het OCMW ligt.'<sup>809</sup>. De samenwonenden 'organiseren hun huishouden gezamenlijk', legt het Hof van Cassatie uit, voor wie 'het onderhoud van een gemeenschappelijk huishouden meer vereist dan enkel het gemeenschappelijke gebruik van een badkamer, een keuken, enz.'<sup>810</sup>. Dit delen van ruimtes die niet als 'essentieel' worden beschouwd, kan nog minder tot samenwonen leiden wanneer 'dit wordt opgelegd door de inrichting van de lokalen en het precaire karakter van de middelen van de bewoners'<sup>811</sup>.
- Wat betekent 'onder hetzelfde dak wonen' dan precies? Redelijkerwijs kan uit deze rechtspraak worden afgeleid dat samenwonen veronderstelt dat een belangrijke ruimte, zoals de slaapkamer, wordt gedeeld en dat men op een algemene manier 'vrije toegang tot alle kamers van de gemeenschap' heeft<sup>812</sup>.

---

<sup>809</sup> C.E., 14 november 1995, Dr. Q.M., 1996, n°12, p. 35, nota N. Bernard. Zie ook Arbeidsrechtbank. Bergen, 6 september 2000, R.G. n°798/00/M.

<sup>810</sup> Cass., 8 oktober 1984, *Chr. D.S.*, 1985, p. 110, obs. H. FUNCK. Zie ook Cass. 24 januari 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 603.

<sup>811</sup> Zie onder andere Arbeidsrechtbank. Luik, 27 mei 1994, *Gemeenterecht*, 1995, p. 197.

<sup>812</sup> Vgl. Arbeidsrechtbank Gent, 17 januari 1997, R.G. n°660/95.

**Vraag 163. Wat betekent het precies om ‘huishoudkwesties voornamelijk gemeenschappelijk te regelen’?**

- De algemene filosofie die de toekenning van een lager bedrag aan samenwonenden (in vergelijking met alleenstaanden) rechtvaardigt, is verplicht gebaseerd op het bereiken van een ‘schaalvoordeel’ door samen te leven<sup>813</sup>, waaraan de aanvrager van bijstand financiële ‘middelen’ en ‘voordelen’<sup>814</sup> ontleent. Deze doelstelling moet te allen tijde in herinnering worden gebracht, aangezien zij bedoeld is als leidraad bij de beoordeling van elke afzonderlijke situatie.
- Concreet veronderstelt dit (gecombineerd):
  - *het samen betalen van bepaalde kosten*. Net als bij wonen onder hetzelfde dak moeten deze kosten aanzienlijk zijn (niet alleen huur of onkosten bijvoorbeeld). Personen die *individueel* hun – als veelzeggend beschouwde – kosten betalen, zoals voedsel, kleding of gezondheidszorg, worden als alleenstaand beschouwd<sup>815</sup>. De individuele aansluiting op gas en elektriciteit (gekoppeld aan de persoonlijke betaling van rekeningen) zorgt ook voor een alleenstaand bedrag<sup>816</sup>. De aanwezigheid van de term ‘voornamelijk’ (samenwonenden ‘regelen hun huishoudzaken voornamelijk gemeenschappelijk’) is voldoende bewijs dat de onkostenverdeling een bepaalde kwantitatieve drempel moet bereiken.
  - *het gemeenschappelijk stellen van middelen* (in een soort pool of gemeenschappelijke pot). Het doorslaggevende criterium is de *effectieve* verdeling van inkomsten, en niet alleen de theoretische verstrekking van iemands mogelijke inkomsten aan de groep. Het onder één dak wonen met een persoon zonder inkomen (bijvoorbeeld een asielzoeker) leidt dus normaal gesproken *niet* tot samenwonen<sup>817</sup>; en het feit dat een persoon

---

<sup>813</sup> Arbeidsrechtbank. Brussel (ch. vac.), 30 augustus 2004, *Chr. D.S.*, 2005, p. 270, nota. Zie ook Arbeidsrechtbank Luik, 2 april 2003, R.G. n°327.517.

<sup>814</sup> C.E., 14 november 1995, Dr. Q.M., 1996, n°12, p. 35, nota N. Bernard.

<sup>815</sup> Arbeidsrechtbank Brussel, 23 mei 2002, R.G. n°23011/01, net zoals Arbeidsrechtbank Brussel (ch. vac.), 26 juli 2002, R.G. n°30491/02.

<sup>816</sup> Arbeidsrechtbank Brussel (15<sup>e</sup> ar.), 19 april 2006, R.G. n°21.

<sup>817</sup> Arbeidsrechtbank Gent, 7 mei 2010, *Chron. D.S.*, 2011, p. 123, nota. Vgl. ook Arbeidsrechtbank Brussel (ch. vac.), 30 augustus 2004, Chr. D.S., 2005, p. 272, nota.

illegaal bij ons verblijft verandert daar niets aan, als we kijken naar de rechtspraak<sup>818</sup>.

- *de gezamenlijke volbrenging van bepaalde huishoudelijke taken.* Deze financiële vragen zijn niet de enige die in aanmerking moeten worden genomen, aangezien echt samenwonen ook 'de gezamenlijke uitvoering van verschillende huishoudelijke taken, het onderhoud van de ruimtes, de was, de bereiding van voedsel, enz.'<sup>819</sup> veronderstelt.

### **Vraag 164. Kan het tijdelijke karakter van de bezetting de toepassing van het samenwoningspercentage verhinderen?**

- Ja. Om als samenwonend te worden beschouwd dient het samenwonen een voldoende mate van duurzaamheid te hebben. Zo 'impliceert het begrip 'samenwonen' [...] en dus ook het begrip 'een huishouden vormen' op zich een bepaalde duur', merkt het Hof van Cassatie op<sup>820</sup>, dat in een andere zaak de soortgelijke uitdrukking van 'continuïteit' gebruikt.<sup>821</sup> 'De betekenis van samenleven is duidelijk', aldus de Arbeidsrechtbank van Gent, 'het gaat niet om leven naast anderen [...], maar om echt samenleven.'<sup>822</sup>
- Toch hoeft samenwonen niet permanent te zijn, maar wel duurzaam<sup>823</sup>. Het begrip sluit zelfs 'tijdelijke onderbrekingen' niet uit, geeft het Hof van Cassatie toe<sup>824</sup>.

---

<sup>818</sup> C.C., 26 september 2013, n°125/2013. Zie ook [Arbeidsrechtbank Brussel, 13 oktober 2005, T. Vreemd., 2006, p. 191, nota S. Bouckaert](#): 'Hoewel deze bevindingen (dagelijks leven onder hetzelfde dak en gezamenlijk gebruik van middelen) a priori kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van samenleven zoals hierboven gedefinieerd, moet worden opgemerkt dat de situatie van de soort op geen enkele wijze overeenkomt met de situatie waarvoor de categorie samenwonend persoon is vastgesteld, namelijk die van het delen van twee inkomens en het bereiken van besparingen door samen te leven. Mevrouw YYY [illegaal verblijvend], die geen inkomen heeft en geen mogelijkheid heeft om er een te bekomen, zorgt ervoor dat de heer XXX op geen enkele wijze kan profiteren van de voordelen die verbonden zijn aan de situatie van samenwonende en die de vaststelling van deze categorie van begunstigde rechtvaardigen. Dit gemeenschappelijke leven levert geen schaalvoordelen op. De behoeften en de lasten van de heer XXX zijn in alle opzichten identiek gebleven, ongeacht het feit dat hij, in een mate die in werkelijkheid niet volledig is gespecificeerd, wordt verondersteld in die van mevrouw YYY te voorzien' (vrije vertaling).

<sup>819</sup> [Arbeidsrechtbank Luik, 27 mei 1994, Droit communal, 1995, p. 197](#). Zie ook Arbeidsrechtbank Brussel (15<sup>e</sup> ar.), 12 mei 2006, R.G. n°21.948/05. Laatstgenoemd besluit wordt aangehaald door N. STERCKX, op. cit., p. 20.

<sup>820</sup> [Cass., 18 maart 2002, J.T.T., 2002, p. 409](#).

<sup>821</sup> Cass., 7 mei 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 434.

<sup>822</sup> Vgl. Arbeidsrechtbank. Gent, 17 januari 1997, A.R. n°660/95. Zie ook Arbeidsrechtbank Bergen (6<sup>e</sup> ar.), 25 januari 2000, J. dr. jeun., 2000, n°197, p. 55.

<sup>823</sup> Arbeidsrechtbank Brussel, 26 februari 2003, A.R. n°44.531/2002.

<sup>824</sup> Cass., 19 november 2001, *J.T.*, 2002, p. 306. Zie ook Cass., 25 juni 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1222.

**Vraag 165. Welke impact kan het arrest van het Hof van Cassatie van 9 oktober 2017<sup>825</sup> (over werkloosheidsuitkeringen) hebben?**

Deze uitspraak is in het Nederlands gepubliceerd en zal waarschijnlijk een zeer grote impact hebben.

- De vier bewoners van hetzelfde pand deelden inderdaad bepaalde leefruimtes (woonkamer, keuken, badkamer en toiletten), evenals een enkele bel, terwijl de huur tussen hen werd verdeeld. Het Hof van Cassatie is echter van oordeel dat zij niet samenwonen (in de zin van de werkloosheidsreglementering). Waarom? Om de eenvoudige reden (reeds naar believen afgewezen door bodemrechters maar hier bekrachtigd door de hoogste rechter)<sup>826</sup> dat een sociaal-financieel voordeel niet volstaat om samen te wonen. Ook moeten de financiële middelen worden gebundeld en moeten, nog fundamenteler, bepaalde gemeenschappelijke taken worden verricht, zoals boodschappen doen, schoonmaken en maaltijden bereiden ('taken, activiteiten en andere huishoudelijke aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woning en eventueel het inrichten ervan, de was, de boodschappen, het bereiden en nuttigen van de maaltijden').
- Het Hof van Cassatie heeft voor zijn uitspraak de *feitelijke* elementen van het Hof van Beroep (dat ook in het voordeel van de sociale begunstigen en in het nadeel van de RVA had geoordeeld) doorgenomen. Zo kenden de verschillende bewoners elkaar niet, tekenden ze op verschillende momenten hun onderhuurcontract (met de hoofdhuurder), had de bel verschillende codes voor elke bewoner, waren de kamers voorzien van een vergrendelingssysteem, was het mogelijk om in elke kamer individueel te koken (dankzij een klein fornuis en een magnetron), waren de bewoners slechts zelden in de woonkamer, hadden ze elk een eigen plank in de keuken en een eigen schap in de koelkast, werd er geen samenvoeging van inkomsten georganiseerd en maakten ze geen gebruik van een gezamenlijk vervoersmiddel<sup>827</sup>.

---

<sup>825</sup> A.R. S.16.0084.N (nog niet gepubliceerd, maar beschikbaar op [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

<sup>826</sup> En hierboven belicht.

<sup>827</sup> 'Er geen transportmiddelen zijn die gemeenschappelijk gebruikt worden'.

- Op basis van deze empirische bevindingen kon het Hof van Cassatie enkel het beroep van de RVA verwerpen. De (bestreden) beslissing van het Hof van Beroep te Gent ten gunste van de rechthebbenden op sociale uitkeringen krijgt dus een onherroepelijk karakter.
- Dit arrest is ook van cruciaal belang omdat de reikwijdte ervan verder gaat dan enkel de werkloosheidsuitkeringen; het betreft het begrip samenwonen zelf. Om deze reden zal de redenering van het Hof van Cassatie waarschijnlijk ook goed gedijen in de *andere* takken van de sociale zekerheid. Het argument kan (en moet) op zijn minst in zijn huidige vorm worden omgezet op het gebied van de sociale bijstand, waar, zoals we hebben gezien,<sup>828</sup> de wettelijke definitie van samenwonen strikt identiek is aan de definitie die wordt gebruikt op het gebied van werkloosheid.<sup>829</sup>

### 3. Het (onterechte?) verband tussen woonplaats en sociale uitkeringen

**Vraag 166. Zorgt het feit dat hetzelfde adres (woonplaats) wordt opgegeven, ervoor dat er in wezen sprake is van samenwonen en dat men vervolgens een deel van de vergoeding kan verliezen?**

Dit hangt af van het soort sociale uitkering.

- *Werkloosheidsuitkering en leefloon.* In theorie niet. Enerzijds omdat samenwonen meer vereist dan samenleven onder hetzelfde dak (cfr. de overwegend gemeenschappelijke regeling van huishoudkwesties<sup>830</sup>). Anderzijds omdat dit administratieve criterium van het adres nergens is opgenomen in de definitie van samenwonen, die enkel zuiver feitelijke elementen vereist (die kunnen getuigen van reële schaalvoordelen). Om vast te stellen of de aanvrager een alleenstaand of samenwonend tarief krijgt, vertrouwen de RVA of de OCMW's echter in de praktijk soms gemakshalve op de domiciliëring en gezinssamenstelling zoals die door de

---

<sup>828</sup> Vraag 161.

<sup>829</sup> Voor dit arrest zie N. BERNARD, 'La cohabitation (au sens de l'allocation de chômage) requiert davantage qu'un simple partage de toit. L'heureuse confirmation de la Cour de cassation', nota voor Cass., 9 oktober 2017, *J.T.*, 2018 (volgend).

<sup>830</sup> Zie vraag 163.



gemeente wordt verstrekt; we zullen hieronder zien hoe deze praktijk, waarvan de wettelijkheid twijfelachtig is, kan worden bestreden<sup>831</sup>.

- *Inkomensgarantie voor ouderen*. Ja. Bij wijze van uitzondering wordt ‘samenwonen’<sup>832</sup> hier niet langer beschouwd als het delen van huishoudelijke aangelegenheden, maar als het delen van dezelfde hoofdverblijfplaats (‘worden geacht dezelfde hoofdverblijfplaats te delen, de aanvrager en elke andere persoon die gewoonlijk met hem op dezelfde plaats verblijft’<sup>833</sup>). Dit bewijs van gewone verblijfplaats wordt met name (maar niet uitsluitend) geleverd door inschrijving in de bevolkingsregisters van de gemeente van de woonplaats of door een officieel of administratief document waaruit blijkt dat er sprake is van een gemeenschappelijke verblijfplaats. Inschrijving op hetzelfde adres heeft zelfs voorrang op de feitelijke situatie (twee bellen, verschillende verdiepingen, huishoudens die afzonderlijk worden gedaan,...)<sup>834</sup>.
- *Uitkeringen voor gehandicapten*. Neen. Of beter gezegd, hetzelfde adres leidt tot de toepassing van een ander regime... maar dit is voordeliger! In feite is de filosofie hier anders, omdat de wet gericht is op het bevorderen van intrafamiliale zorg voor mensen met een handicap. Bijgevolg wordt het hogere bedrag van ‘categorie C’ toegekend aan de gehandicapte die ‘in een huishouden’<sup>835</sup> is gevestigd (onder dit huishouden wordt verstaan ‘elke samenwoning van twee personen die geen bloed- of aanverwant zijn aan de eerste, tweede of derde graad’<sup>836</sup>). Maar ‘het bestaan van een huishouden wordt vermoed wanneer [de betrokken personen] hun hoofdverblijf op hetzelfde adres hebben’<sup>837</sup>.
- *Ziekenfonds (verplichte ziektekostenverzekering en vergoedingen)*. Ja. Na één jaar arbeidsongeschiktheid varieert het bedrag van de uitkering

---

<sup>831</sup> Vragen 167 en 168.

<sup>832</sup> Het woord wordt tussen aanhalingstekens geplaatst omdat de wet geen ‘samenwonen’ als zodanig ter sprake brengt, maar een ‘basis’-tarief toekent aan personen die dezelfde hoofdverblijfplaats hebben (in plaats van een ‘verhoogd’ tarief - dat met name wordt toegekend aan alleenstaanden).

<sup>833</sup> Art. 6, §1, lid 3, van de wet van 22 maart 2001.

<sup>834</sup> Arbeidsrechtbank Gent, 16 februari 2012, *Echo ABVV*, juni 2012, p. 4.

<sup>835</sup> Art. 4, lid 1, 3, het koninklijk besluit van 6 juli 1987 betreffende de inkomensvervangende tegemoetkoming en de integratietegemoetkoming, *B.S.*, 8 juli 1997.

<sup>836</sup> Art. 7, §3, lid 1 van de Wet van 27 februari 1987 op de uitkeringen voor gehandicapten, *B.S.*, 1 april 1987.

<sup>837</sup> Art. 7, §3, lid 2 van de Wet van 27 februari 1987 op de uitkeringen voor gehandicapten.

naargelang de gezinssituatie; de alleenstaande ontvangt 55% van zijn laatste brutoloon (geplafonneerd), maar de samenwonende slechts 40%<sup>838</sup>. In plaats van een eigen definitie van samenwonen op te stellen, verwijst de wetgeving in kwestie echter rechtstreeks naar gegevens uit het nationale register van natuurlijke personen<sup>839</sup> (d.w.z. administratieve woonplaats in de gemeente).

**Vraag 167. Hoe reageert de gemeente op het verzoek om domiciliëring van een persoon die op hetzelfde adres woont als anderen (in het geval van groepshuisvesting)?**

- Zoals we zojuist hebben gezien, verwijzen verschillende sociale reglementeringen voor het vaststellen van het samenwonen naar gegevens die zijn afgeleid van de woonplaats; en gemakshalve handelen sommige organisaties op dezelfde manier (hoewel hun definitie van samenwonen op geen enkele manier verwijst naar het nationale register). De gemeente maakt meer bepaald van de gelegenheid gebruik om bij de inschrijving van een persoon thuis de ‘samenstelling van het gezin’ van die persoon te registreren<sup>840</sup>. In een circulaire van 30 augustus 2013<sup>841</sup> staat in dit verband dat ‘het woonstonderzoek niet alleen een controle van de realiteit van de hoofdverblijfplaats omvat [...] Bij dit onderzoek dient tevens de gezinssamenstelling te worden geverifieerd, waarbij moet worden nagegaan of eventueel nog andere personen op het betrokken adres verblijven en of deze al dan niet een gezin vormen met de personen op wie de aangifte van adreswijziging betrekking heeft’, dit alles om ‘misbruiken te voorkomen’<sup>842</sup>.

---

<sup>838</sup> Art. 213, lid 2 van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet inzake de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en schadeloosstelling, *B.S.*, 31 juli 1996.

<sup>839</sup> ‘Dit bewijs vloeit, wat de voorwaarde van samenwonen betreft, voort uit de gegevens bedoeld in artikel 3, eerste lid, 5° van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen [namelijk de ‘hoofdverblijfplaats’], die uit het rijksregister zijn gehaald, behalve in gevallen waarin uit andere daartoe overgelegde bewijsstukken blijkt dat de in aanmerking te nemen situatie niet overeenkomt of niet langer overeenkomt met de bovengenoemde informatie in het rijksregister’ (art. 225, §4, lid 2, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996).

<sup>840</sup> Art. 3, lid 1, 9°, de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, *B.S.*, 21 april 1984.

<sup>841</sup> Van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Directoraat-Generaal Instellingen en Bevolking, Dienst Bevolking en Identiteitskaarten, ondertekend door de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken.

<sup>842</sup> *Aandachtspunten voor correcte registratie in de bevolkingsregisters, het oordeelkundig toepassen van de afvoering van ambtswege en de strijd tegen domiciliefraude*, p. 4.

- Maar al te vaak plaatst het gemeentebestuur de bewoners van een gegroepeerde woning onder dezelfde gezinssamenstelling, enkel en alleen omdat zij allen op hetzelfde adres wonen (ook al delen zij de facto slechts bepaalde ruimten, zonder een ‘samenwoning’ in de volle betekenis van het woord te vormen<sup>843</sup>); concreet noteert het een I.T. (“informatie type”) 141 (overeenstemmend met ‘lid van het gezin’). Gevolg: dit soort ‘erfzonde’, namelijk het met meerdere personen op hetzelfde adres wonen, dreigt de bewoners lange tijd te achtervolgen en de toepassing van het samenwoningstarief te veroorzaken.
- Deze link is echter vaak ongepast. Behalve in gevallen waarin de wet zelf verwijst naar de gegevens in het register, kan niet vaak genoeg worden herhaald dat het samenwonen voldoet aan strikt feitelijke criteria, die ter plaatse zelf per geval moeten worden geverifieerd. In de richtlijnen van de administratie zelf staat: ‘Het begrip huishouden in de zin van deze instructies kan niet worden afgeleid uit of worden beïnvloed door het al dan niet verkrijgen van bepaalde sociale uitkeringen’.<sup>844</sup>

**Vraag 168. Hoe kan men (trachten te) voorkomen dat de gemeente bij domiciliëring alle inwoners van een gegroepeerde woning in *dezelfde* gezinssamenstelling voegt?**

*1) Vragen naar het I.T. (‘informatie type’) 140 in plaats van 141*

- Men kan beginnen met het vragen naar een I.T. 140 (‘referentiepersoon van het gezin’<sup>845</sup>) in plaats van 141 (‘lid van het gezin’)<sup>846</sup>. Hoe? Door uit te leggen dat men, ondanks een gemeenschappelijk adres, geen deel uitmaakt van hetzelfde huishouden als de andere bewoners.
- Voor de betrokken wet verwijst het begrip ‘gezin’ naar personen die ‘gewoonlijk samenleven’<sup>847</sup>... wat eerder vaag is, daarover zijn we het eens.

---

<sup>843</sup> Zie vraag 161.

<sup>844</sup> Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Directoraat-Generaal Instellingen en Bevolking, Dienst Bevolking en identiteitskaarten, Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters, 2 mei 2017, p. 18.

<sup>845</sup> Wordt ook wel ‘gezinshoofd’ genoemd.

<sup>846</sup> We vinden een lijst van deze I.T.’s. in het document ‘Beschrijving van de gegevens uit het rijksregister en de KSZ-registers’, spec. p. 9 e.v..

<sup>847</sup> Art. 3, lid 1, van de voormelde wet van 19 juli 1991.

- De door de administratie opgestelde richtlijnen (de zeer officiële <sup>848</sup> *Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters*, opnieuw geactualiseerd op 2 mei 2017) bieden in dit verband waardevolle beoordelingselementen. Ten eerste wordt het gezin met name gezien als ‘twee of meer personen, die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden, gewoonlijk in één en dezelfde woning verblijven en er samenleven’ <sup>849</sup>. Meer bepaald ‘moet het samenleven worden beschouwd als het beslissend criterium om te bepalen of personen al dan niet een gezin vormen. Dit criterium kan afgebakend worden dank zij feitelijke elementen zoals: de inrichting van de plaatsen en de afrekeningen voor telefoon, internet en energieverbruik)’ <sup>850</sup>. Tot slot ‘vormt de betrokkene een afzonderlijk gezin indien meerdere feitelijke elementen dit aantonen (vb. betrokkene beschikt over een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer, betrokkene kan afzonderlijke afrekeningen voor telefoon, internet en/of energieverbruik voorleggen, betrokkene kan door middel van een geregistreerde huurovereenkomst aantonen dat hij een gedeelte van de woning huurt van de andere bewoners, er zijn afzonderlijke ingangen, afzonderlijke deurbellen en brievenbussen...)’ <sup>851</sup>.
- Men kan dus met onderbouwde feiten aanvoeren dat er in de gegroepeerde woning geen echt ‘gemeenschappelijk leven’ bestaat, dat iedereen een min of meer autonoom bestaan leidt ondanks het delen van bepaalde ruimtes, enz. In deze administratieve richtlijnen worden als voorbeeld van één huishouden de volgende bijzondere gevallen genoemd: leden van een kloostergemeenschap, militairen die in een kazerne verenigd zijn, personen die toegelaten zijn tot rustoorden of loontrekkenden die gewoonlijk bij hun werkgever thuis verblijven. <sup>852</sup> Het valt daarbij op dat de bewoners van een gegroepeerde woning vaak veel minder geïntegreerd zijn dan in deze voorbeelden.

## 2) Subnummering

---

<sup>848</sup> Omdat het rechtstreeks afkomstig is van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, de Directoraten-Generaal Instellingen en Bevolking en de Dienst Bevolking en Identiteitskaarten.

<sup>849</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 17.

<sup>850</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 17 en 18.

<sup>851</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18.

<sup>852</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 17.

Het is ook mogelijk om de voordelen van een subnummering aan te vragen (bijvoorbeeld 8a, 8b, 8c...). Verscheidene gemeenten gebruiken deze procedure om het alleenstaande tarief van de (duidelijk niet samenwonende) betrokkenen veilig te stellen. Bovendien gelast de federale overheid zelf de gemeente dit te doen en laat zij haar weinig beweegruimte: 'Indien, op basis van voormelde feitelijke elementen, wordt vastgesteld dat de woning uit meerdere afzonderlijke wooneenheden bestaat, voorziet de gemeente in (een) bijkomend(e) huisnummer(s)'<sup>853</sup>. Dus dit is geen gunst, zo blijkt, maar een recht.

**Vraag 169. Kan het type woning zelf (bewoond door meerdere personen) een invloed hebben op de bepaling van het bedrag van de sociale uitkering?**

Ja, leggen de *Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de Bevolkingsregisters* van 2 mei 2017 uit.<sup>854</sup>.

1) *Als het gaat om 'nieuwe woonvormen'*

- We weten dat veel van de innovatieve manieren van leven van vandaag van gegroepeerde aard zijn, het samenbrengen van verschillende bewoners om sociale banden te herstellen; we denken onder andere aan solidaire huisvesting<sup>855</sup> (die huishoudens in een staat van sociale onzekerheid samenbrengt met andere die dat niet zijn) en intergenerationele huisvesting (waarbij een student in het huis van een oudere intrekt)<sup>856</sup>.
- Hoe positioneert de administratie zich tegenover deze situaties die codes en praktijken omgooien? Flexibel en open uiteraard, zoals men in deze *onderrichtingen* kan lezen (over het te volgen protocol voor de bepaling

---

<sup>853</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18.

<sup>854</sup> De focus zal hier liggen op het Brussels Gewest, vanwege het onderwerp van deze nota, maar het spectrum van gegroepeerde woningen die de de inschrijving in een afzonderlijk huishouden de moeite waard maken is breder, zoals in Vlaanderen het 'zorgwonen' (zie genoemde *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 20 en 21). De minder omslachtige stedenbouwkundige procedure voor dit type woningen is hierboven al beschreven (vraag 43 e.v.). De lus sluit hier als het ware; of het gunstige effect van de wettelijke erkenning van een opkomend maatschappelijk fenomeen.

<sup>855</sup> *Vgl. onder anderen* N. BERNARD en V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, speciaal nummer 2013/3.

<sup>856</sup> Zie ook P.-P. RENSON, 'L'habitat kangourou: un nouveau terrain de jeu pour les propriétés des volumes', *Opening doors. Notarieel Congrés des notaires*, Brussel, Larcier, 2017, p. 321 e.v., net als N. BERNARD, 'Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien social', *La Revue nouvelle*, 2008, n°2, p. 67 e.v..

van een eventueel gemeenschappelijk huishouden): 'Toegepast op bepaalde nieuwe vormen van wonen, zoals het 'kangoeroe wonen', betekent dit dat elke woontoestand door de gemeente afzonderlijk dient te worden onderzocht, terwijl 'aan de hand van voormelde feitelijke gegevens duidelijk dient te blijken of de betrokken woning dan ook uit afzonderlijke wooneenheden bestaat, dan wel één geheel vormt'<sup>857</sup>.

- Deze richtlijn verplicht de gemeente op zijn minst om per geval een *individuele* woonplaatscontrole uit te voeren, in plaats van snel of automatisch te beslissen dat het betrokken paar (bejaarde en student) tot hetzelfde gezin behoort, aangezien het één enkele intergenerationele wooneenheid vormt.
- Tot slot wordt het geval van een kangoeroewoning, waarop de redenering van de administratie is gebaseerd, hier slechts als voorbeeld gegeven ('bepaalde nieuwe vormen van wonen, zoals het 'kangoeroe wonen'<sup>858</sup>). Daarom zal dit argument waarschijnlijk ook op andere vormen van gegroepeerde huisvesting toepasbaar zijn, zoals solidaire huisvesting.

## 2) Als het gaat om 'collectieve huisvesting'

- Indien de woning die door verschillende sociale begunstigden wordt bewoond ook behoort tot één van de wooncategorieën die officieel door een gewestelijke tekst worden bepaald, stemt de federale overheid ermee in de betrokken personen niet als afzonderlijke huishoudens te beschouwen<sup>859</sup>.
- In de Gewesten is er juist over gewaakt om het begrip 'collectieve huisvesting'<sup>860</sup>, een juridisch bestaan te geven, om er een ad hoc regime aan toe te voegen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen. Zo

---

<sup>857</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18 (nadruk van de administratie).

<sup>858</sup> Onze nadruk.

<sup>859</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18 en 19.

<sup>860</sup> In het Brussels Gewest wordt onder collectieve huisvesting verstaan 'een woning die gelegen is in een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé-ruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over een of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen, met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden' (art. 1, 5° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, *B.S.*, 19 september 2003). In Wallonië is collectieve huisvesting 'huisvesting waarin minstens één woon- of sanitaire ruimte wordt gebruikt door meerdere volwassenen die niet één huishouden vormen' (art. 1, 6° van de Code wallon du logement et de l'habitat durable).

moeten dergelijke woningen in Brussel voldoen aan specifieke gezondheids- en uitrustingsnormen<sup>861</sup>, terwijl het in Wallonië verboden is om dergelijke eigendommen op de huurmarkt te brengen zonder voorafgaand te beschikken over een 'huurvergunning' (die bevestigt dat de woning voldoet aan een reeks normen - gezondheid, stedenbouw, met onschendbaarheid van de woning,...)<sup>862</sup>.

- Bijgevolg zal aan de betrokken gebouwen niet de traditionele 'wooncode' 01 (voor de 'hoofdwoning') worden toegekend, maar de code 02 (voor de 'collectieve huisvesting' in Wallonië) of de code 03 (voor zijn Brussels equivalent).
- In dergelijke gevallen 'gelden de in §1 vermelde principes niet', legt de administratie uit<sup>863</sup> (die dus verwijst naar de 'algemene principes' die van toepassing zijn op de samenstelling van het huishouden). Hieruit kan worden afgeleid dat de bewoners van een 'collectieve' woning elk als eenpersoonshuishouden worden beschouwd.
- We wijzen er nog op dat een gelijkaardige procedure bestaat voor 'appartementen onder toezicht'<sup>864</sup> (het 'zorgwonen' dat hierboven wordt beschreven<sup>865</sup>).

**Vraag 170. Is het in het geval van 'collectieve huisvesting' (en de overeenkomstige registratie van de betrokkenen in afzonderlijke huishoudens) de taak van de gemeentelijke ambtenaren om het collectieve karakter van de huisvesting vast te stellen?**

- Neen. 'De bepaling van het 'gemeenschappelijk' of 'collectief karakter' van een woning is een exclusieve gewestelijke bevoegdheid. Het komt dan ook niet aan

---

<sup>861</sup> Vooral art. 4, §2, lid 5, art. 4, §4, lid 2, 2° en art. 5, §2, lid 2 van voornoemd decreet van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 september 2003.

<sup>862</sup> Art. 9 e.v. van de Code wallon du logement et de l'habitat durable. Zie ook het besluit van de Waalse regering van 3 juni 2004 betreffende de procedure voor de naleving van de gezondheidscriteria voor woningen en de aanwezigheid van branddetectoren, B.S., 19 augustus 2004.

<sup>863</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017 hierboven, p. 18 (Wallonië). Voor het Brussels Gewest, zie p. 19 ('Bovenstaande principes zijn evenmin van toepassing op de bewoning van 'collectieve woningen' [...] — nadruk van de administratie).

<sup>864</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 20.

<sup>865</sup> Zie vraag 39 voor deze innovatieve woonformule.

de wijkinspecteurs, noch aan de bevolkingsinspecteurs toe om hierover uitspraak te doen'.<sup>866</sup>

- Met welke bewijsmodus? 'Ten einde elk misbruik van deze uitzondering tegen te gaan, zal een 'gemeenschappelijke woning' slechts als dusdanig worden erkend op basis van een officieel document dat de betrokken woning beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige vereisten om te worden in aanmerking genomen als 'gemeenschappelijke woning' of 'collectieve woning'.<sup>867</sup>
- De vereiste van een dergelijk bewijs versterkt nog het belang van een gewestelijk 'label' voor bepaalde categorieën van collectieve woningen, zowel in Brussel als elders. We komen hier nog op terug<sup>868</sup>.

**Vraag 171. Moet de gemeente in het geval van 'collectieve huisvesting' (en de bijhorende registratie van de betrokkenen in afzonderlijke huishoudens) systematisch een subnummering creëren (die voor de administratie omslachtig en vervelend kan zijn)?**

Neen. 'In voorkomend geval worden de bewoners van de ondergeschikte wooneenheid steeds als een afzonderlijk gezin beschouwd, terwijl deze worden ingeschreven onder hetzelfde huisnummer als de bewoners van de hoofdwooneenheid (wooncode (LOG.) 02 in het I.T. 140)<sup>869</sup>. Een afzonderlijk gezin en een collectieve woning impliceren niet noodzakelijk een nieuw huisnummer.

**Vraag 172. Betekent het gunstige regime voor de bewoners van collectieve woningen dat buiten dit kader de inschrijving *in eenzelfde huishouden* automatisch wordt opgelegd aan de verschillende bewoners?**

- Helemaal niet. Als (om de een of andere reden) niet wordt voldaan aan de voorwaarden van het bijzonder stelsel inzake collectieve huisvesting, dan valt men terug in het gewone stelsel. Ter herinnering<sup>870</sup>, dit vereist dat de

---

<sup>866</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 19.

<sup>867</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 20. De administratie verwijst in dit verband in het bijzonder naar de Waalse situatie, maar het argument geldt ook voor de andere gewesten.

<sup>868</sup> Zie punt 5 van de conclusie.

<sup>869</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 19 (Wallonië). Voor het Brussels Gewest, zie p. 19 ('In voorkomend geval worden de bewoners van de ondergeschikte wooneenheid steeds als afzonderlijk gezin beschouwd, terwijl deze worden ingeschreven onder hetzelfde huisnummer als de bewoners van de hoofdwooneenheid (wooncode (LOG.) 03 in het I.T. 140)').

<sup>870</sup> Zie *supra* vraag n°169.



gemeentelijke autoriteiten een gedetailleerd, feitelijk en individueel onderzoek uitvoeren naar de woonsituatie van elke bewoner.

- Daarom kunnen we ons op geen enkele manier scharen achter deze uitnodiging van de *Onderrichtingen* van 2 mei 2017: ‘Wanneer de strikte voorwaarden die vereist zijn om van [...] een ‘collectieve woning’ te kunnen spreken niet vervuld zijn, moeten de betrokken personen ambtshalve ingeschreven worden als deel uitmakend van éénzelfde gezin<sup>871</sup>. Deze strengheid is des te meer op zijn plaats omdat de administratie het toepassingsgebied van dit afwijkende stelsel aanzienlijk afbakt: ‘Deze voorwaarden [voor de toepassing van het stelsel dat specifiek is voor de collectieve huisvesting] dienen restrictief te worden geïnterpreteerd, omdat het een uitzondering betreft op de algemene principes<sup>872</sup>.
- De administratieve aanmaning blijkt op zijn minst onrealistisch (en moet om deze reden dus nog meer genegeerd worden), omdat ze stelt: ‘Het is aan de gemeente (met name de Dienst Stedenbouw) om de conformiteit met de vereiste voorwaarden in de regionale reglementering voor dit type woningen na te gaan<sup>873</sup>. De federale overheid moet duidelijk worden gemaakt dat het concept van collectieve huisvesting dat zij naar voren brengt onder gezondheid valt is en dat de controle van het eigendom in dit opzicht, althans in Brussel, een zaak is van de *regionale* (en niet van de lokale) overheden<sup>874</sup>.

---

<sup>871</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18.

<sup>872</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18.

<sup>873</sup> *Algemene onderrichtingen* van 2 mei 2017, p. 18.

<sup>874</sup> Art. 6 van de Brusselse Huisvestingscode.

DEEL VI.  
FINANCIËLE ASPECTEN  
(COMMERCIEËLE EN FISCALE ACTIVITEIT)

1.Uitoefening van een commerciële activiteit

**Vraag 173. Is het de vereniging die de bewoning beheert uit stedenbouwkundig oogpunt toegestaan een kleine handelszaak op te zetten? (bijvoorbeeld een table d'hôte in een deel van het bezette pand, of een pop-upwinkel)?**

- Het GBP geeft een tamelijk ruime definitie van 'handelszaak': ('geheel van voor het publiek toegankelijke lokalen waar diensten worden verschaft of roerende goederen (koopwaar) worden verkocht [...]'<sup>875</sup>). De bovenstaande voorbeelden kunnen dus onder deze definitie vallen.
- Op welke deel of welke delen van het territorium is het stedenbouwkundig toegestaan dergelijke activiteiten op te zetten? Zoals eerder vermeld<sup>876</sup> kunnen handelszaken zich niet alleen bevinden in linten voor handelskernen<sup>877</sup>, maar ook (onder bepaalde voorwaarden) in een groot aantal bestaande zones: in woongebieden<sup>878</sup>, in gemengde gebieden<sup>879</sup>, in gebieden voor stedelijke industrie<sup>880</sup>, in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer<sup>881</sup>, in administratiegebieden<sup>882</sup>, in gebieden

---

<sup>875</sup> Zie het lemma 'handelszaak' in de 'Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP' (punt L).

<sup>876</sup> Zie vragen 3 en 9.

<sup>877</sup> Voorschrift 22 van het GBP.

<sup>878</sup> Voorschriften 1.3 en 2.3 van het GBP.

<sup>879</sup> Voorschriften 3.3 en 4.2 van het GBP.

<sup>880</sup> Dit omvat echter 'grote speciaalzaken' (GBP-voorschrift 5.1), 'groothandel' (GBP-voorschrift 5.2) en 'handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in de punten 5.1 en 5.2 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...] (GBP-voorschrift 5.3).

<sup>881</sup> Het gaat echter alleen om 'groothandel' (GBP-voorschrift 6.1) en 'handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in punt 6.1 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...] (GBP-voorschrift 6.2).

<sup>882</sup> GBP-voorschrift 7.3.

voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten<sup>883</sup>, in gebieden met ondernemingen in een stedelijke omgeving<sup>884</sup>, in parkgebieden<sup>885</sup>, in gebieden voor sport en ontspanning in de open lucht<sup>886</sup> en in gebieden van gewestelijk belang (gebieden waarvan de bestemming vaststaat<sup>887</sup> of niet vaststaat<sup>888</sup>).

- Kan de regel worden versoepeld in het geval van een *vereniging zonder winstoogmerk*? Neen. Net zoals het precaire karakter van de bezetting geen grond vormt voor stedenbouwkundige uitzonderingen<sup>889</sup>, geeft het feit dat de vereniging die een onroerend goed beheert een non-profitkarakter heeft, geen recht op een uitzonderingspositie. We kunnen dan ook geen enkel onderscheid maken tussen enerzijds bezettingen die van 'ethische' of sociale aard zijn, (BFUH, Samenlevingsopbouw, Toestand, Leeggoed/Vidange, enz.), en aan de andere kant bezettingen die wel winst nastreven (Lancelot, Camelot of Interim vastgoedbeheer bijvoorbeeld).

**Vraag 174. Is het de vereniging die de bewoning beheert uit burgerlijk en contractueel oogpunt toegestaan een kleine handelszaak op te zetten?**

Dat kan, op voorwaarde dat bezettingsovereenkomst of het beheersmandaat commerciële activiteiten in het pand niet verbieden. Een dergelijke activiteit is dan toegestaan, uiteraard met inachtneming van de toepasselijke bepalingen, met name op commercieel vlak en op het gebied van ruimtelijke ordening.

**Vraag 175. Is het de vereniging die de bewoning beheert uit het oogpunt van het vennootschapsrecht toegestaan een kleine handelszaak op te zetten?**

- 1) *Als de vereniging een commerciële onderneming is*

---

<sup>883</sup> GBP-voorschrift 8.3. Dit heeft enkel betrekking op 'handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2'.

<sup>884</sup> GBP-voorschriften 9bis.2 en 9bis.3.

<sup>885</sup> GBP-voorschrift 12. Dit voorschrift heeft betrekking op 'doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op deze gebieden vormen en erbij behoren'.

<sup>886</sup> GBP-voorschrift 13 (dit autoriseert dezelfde 'doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op deze gebieden vormen en erbij behoren' van deze gebieden).

<sup>887</sup> GBP-voorschrift K.

<sup>888</sup> GBP-voorschrift J.

<sup>889</sup> Zie vraag 1.

Ja.

2) *Als de vereniging een vzw is*

Neen<sup>890</sup>, want het gaat in dat geval om een vereniging zonder winstoogmerk.

**Vraag 176. Is er sprake van een bepaalde flexibiliteit met betrekking tot het verbod voor non-profitorganisaties om een handelsactiviteit uit te oefenen?**

Ja. We gaan ervan uit dat<sup>891</sup>:

- *occasionele* handelsactiviteiten toegestaan zijn, voor zover deze (aangezien er geen sprake is van herhaling) niet als commercieel worden beschouwd op grond van artikel 2 van het Wetboek van Koophandel (dat zelf verwijst naar het begrip ‘onderneming’);
- ook een herhaalde commerciële activiteit is toegestaan wanneer<sup>892</sup>:
  - deze ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van de vzw (de hoofdactiviteit mag noodzakelijkerwijs geen winstoogmerk hebben);
  - deze is toegestaan op grond van de statuten van de vzw of kan bijdragen aan het maatschappelijk doel van de vzw;
  - de winsten van de commerciële activiteit worden toegekend aan een belangeloos doel.

## 2. Fiscale impact

### *A. Personenbelasting*

---

<sup>890</sup> Artikel 1, derde lid, van de Wet van 27 juni 1921 op de verenigingen zonder winstoogmerk, stichtingen, Europese politieke partijen en Europese politieke stichtingen, B.S., 1 juli 1921

<sup>891</sup> Zie in het bijzonder G. SENY, ‘Exercice d’une activité commerciale et vente à perte par un atelier social constitué sous forme d’Asbl’, notitie bij Brussel, 11 mei 2005, *Rev. prat. soc.*, 2005, p. 331 e.v., ook M. DENEFF, *Economische activiteiten van VZW en stichting*, Kalmthout, Bilbo, 2004, p. 108 e.v. en M. COIPEL, ‘Le critère de l’activité lucrative accessoire permise aux vzw’, obs. sous Cass, 3 oktober 1996, J.D.S.C., 2002, blz. 16 e.v.

<sup>892</sup> En cumulatief.

**Vraag 177. In het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (art. 7, §1, 2°) wordt voor de aanduiding van panden *die niet door de eigenaar worden bewoond* en waarvan de inkomsten belastbaar zijn, een specifieke term gebruikt: ‘verhuurde onroerende goederen’. Betekent dit dat inkomen uit onroerend goed waarvoor een preciaire bezettingsovereenkomst van kracht is, niet wordt belast? (Ter herinnering <sup>893</sup> : de preciaire bezettingsovereenkomst is een juridisch instrument dat niet mag worden verward met een huurovereenkomst).**

- Neen. Deze onroerende goederen moeten ruim worden opgevat, met inbegrip van, waar nodig, preciaire bezetting.
- Dat is vooral duidelijk in het geval van onroerende goederen beheerd door bedrijven (in plaats van particulieren). In dat geval wordt de belastinggrondslag gevormd door de ‘huurinkomsten’ (en niet door het kadastraal inkomen)<sup>894</sup>, om de eenvoudige reden dat deze kunnen worden afgetrokken door de huurder. In dat geval wordt geen aandacht besteed aan het type terbeschikkingstelling van het pand (huur, overeenkomst van preciaire bezetting, ...), noch, in samenhang daarmee, aan de vorm die het inkomen aanneemt (huur of vergoeding voor gebruik<sup>895</sup>). In de toelichting van de administratie staat te lezen: ‘het doel van de wetgever is belasting te heffen over het nettobedrag van de door de belastingbetaler geïnde huur (en dus niet enkel over het kadastraal inkomen) telkens die huur ergens wordt of moet worden geregistreerd (als beroepskosten, als uitgaven van een overheidsinstantie, een vzw, enz.), zonder dat evenwel kan worden vastgesteld dat de belastbare periode voor de verhuurder overeenstemt met het tijdvak waarin de huurder de huur als uitgave registreert’<sup>896</sup>. Dat wil zeggen: als de inkomsten uit dit type onroerend goed kunnen worden afgetrokken, dan moeten deze inkomsten worden belast, ongeacht de juridische aard van het contract voor het beschikbaar stellen van het onroerende goed. Het doet derhalve niet ter zake of het inkomen in de strikte zin afkomstig is

---

<sup>893</sup> Zie vragen 98, 101 en 119.

<sup>894</sup> Zie vraag 178.

<sup>895</sup> Onder voorbehoud van het bovenstaande (vraag 105).

<sup>896</sup> Comlr, n°7/8, [www.fisconet.be](http://www.fisconet.be).

uit 'huur' (d.w.z. uit hoofde van een huurcontract) dan wel uit een gebruiksvergoeding.

**Vraag 178. Wat zijn precies deze inkomsten uit onroerend goed in het geval van een precaire bezetting? Met andere woorden: wat is in een dergelijk geval de belastinggrondslag?**

Dat hangt af van het type regeling.

- Het is het kadastraal inkomen (vermeerderd met 40%):
  - indien de bewoner een natuurlijke persoon is die het pand niet (ook niet gedeeltelijk) bestemt voor de uitoefening van zijn beroepsactiviteit<sup>897</sup>. Het gaat dan om een bezettingsovereenkomst die de eigenaar rechtstreeks sluit met de bewoners<sup>898</sup>.
  - in het geval van een gebouwd onroerend goed dat wordt verhuurd aan een rechtspersoon *die geen vennootschap is*<sup>899</sup>, met het doel het pand ter beschikking te stellen van een of meer natuurlijke personen voor bewoning uitsluitend voor huisvestingsdoeleinden<sup>900</sup>. De administratie legt uit: 'met een rechtspersoon bedoelen we meer in het bijzonder een 'sociaal huisvestingsbureau': hetzij een overheidsinstantie (gemeente, OCMW, enz.), hetzij een organisatie zonder winstoogmerk die als tussenpersoon fungeert tussen huiseigenaars en behoeftigen die moeilijk toegang hebben tot de huurmarkt'<sup>901</sup>. Deze hypothese behelst onder meer de gebruiksovereenkomst die tot stand komt met de bemiddeling van een vereniging als derde partij<sup>902</sup>.

---

<sup>897</sup> Art. 7, §1, 2°, a, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>898</sup> Zie vraag 133.

<sup>899</sup> De term 'vennootschap' wordt in ruime zin opgevat: 'enigerlei vennootschap, vereniging, inrichting of instelling die regelmatig is opgericht, rechtspersoonlijkheid bezit en een onderneming exploiteert of zich bezighoudt met verrichtingen van winstgevende aard' (art. 2, §1, 5°, a, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen). Deze term is niet beperkt tot commerciële vennootschappen, maar kan bijvoorbeeld gericht zijn op burgerlijke vennootschappen, zolang deze lucratieve verrichtingen uitoefenen.

<sup>900</sup> Art. 7, §1, 2°, b bis, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>901</sup> Comlr, n°7/17.2, [www.fisconet.be](http://www.fisconet.be).

<sup>902</sup> Zie vragen 133 en volgende.

- Het is het totale bedrag van de huur<sup>903</sup> en de huurvoordelen (dat niet lager kan zijn dan het kadastraal inkomen vermeerderd met 40%) in het geval van *andere* in België gelegen *gebouwde onroerende goederen* die te huur worden aangeboden<sup>904</sup>. Deze restcategorie betreft onder meer gebruiksovereenkomsten beheerd door vennootschappen, zoals Entrakt<sup>905</sup>.

In beide gevallen (kadastraal inkomen of huur) wordt de belastinggrondslag verkregen door van het brutobedrag een forfaitair percentage van 40% af te trekken voor 'onderhouds- en reparatiekosten'<sup>906</sup>. Voor de (rest)categorie van panden waarvan de huur de belastinggrondslag vormt, mag deze aftrek niet meer bedragen dan twee derde van het kadastraal inkomen<sup>907</sup>.

### **Vraag 179. Wie moet de belasting betalen in geval van een deelovereenkomst?**

Als de eigenaar rechtstreeks een overeenkomst sluit met de bewoners, zonder een beroep te doen op een derde partij, is hij uiteraard als enige belastingplichtig. Maar wat als er sprake is van woonbemiddeling? Met andere woorden, als een eigenaar (niet uit hoofde van zijn beroep) een preciaire bezettingsovereenkomst aangaat met een vereniging, die op haar beurt een preciaire deelovereenkomst aangaat met de bewoners, hoe moeten de verschillende partijen dan worden belast<sup>908</sup>?

#### a) de eigenaar

- Naast de onroerende voorheffing betaalt de eigenaar ook belasting over het kadastraal inkomen plus 40% als zijn 'huurder' een vereniging is die als doel heeft de woning beschikbaar te stellen aan natuurlijke personen om hen te huisvesten. Hetzelfde geldt als de vereniging de verhuur beheert in de naam en voor rekening van de eigenaar, uit hoofde van een beheersmandaat<sup>909</sup>.
- Als de rechtspersoon een vennootschap is (ook een burgerlijke vennootschap), zal de eigenaar worden belast op de werkelijke

<sup>903</sup> Hieronder valt, zoals gezegd, ook de huisvestingsvergoeding.

<sup>904</sup> Art. 7, §1, 2°, c, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>905</sup> Dat is geen vzw (zoals Toestand), maar een nv.

<sup>906</sup> Artikel 13, eerste streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>907</sup> Artikel 13, eerste streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen..

<sup>908</sup> We gaan ervan uit dat de eigenaar een vergoeding ontvangt. Ontvangt hij geen inkomsten uit de huur, dan is de kwestie van de belastingheffing uiteraard niet aan de orde.

<sup>909</sup> Voor deze twee hypothesen (onderovereenkomst en beheersmandaat) zie vraag 133 e.v.

huurinkomsten (aangezien deze voor vennootschappen fiscaal aftrekbaar zijn).

b) Verenigingen

- Verenigingen worden (vanzelfsprekend ...) niet belast als natuurlijke personen, maar als *rechtspersonen*. Deze laatsten worden niet belast op hun gehele netto jaarinkomen, maar alleen op hun inkomen na de onroerende en de roerende voorheffing<sup>910</sup>. Daarmee bedoelen we het geïndexeerde kadastraal inkomen van hun onroerende goederen gelegen in België<sup>911</sup> (indien deze inkomsten niet zijn vrijgesteld van belasting<sup>912</sup>), evenals de inkomsten uit kapitaal en roerende goederen<sup>913</sup>. De belasting vindt plaats via de voornoemde voorheffingen.
- Daarnaast worden verenigingen belast op bepaalde 'diverse inkomsten'<sup>914</sup>, waaronder 'inkomsten verkregen, buiten het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, hetzij uit de onderverhuring of de overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen'<sup>915</sup>. Met andere woorden: de vereniging zal worden belast op de toegevoegde waarde die zij realiseert op de vergoeding voor gebruik<sup>916</sup> (als dat het geval is). Over deze meerwaarden wordt de roerende voorheffing van 30% geheven<sup>917</sup>.
- Naast de belasting van het kadastraal inkomen via voorheffingen, kunnen verenigingen onderworpen zijn aan een afzonderlijke heffing (van 20%<sup>918</sup>) op de huur van panden wanneer de huurgelden en huurvoordelen het geïndexeerd kadastraal inkomen overschrijden<sup>919</sup>. In de praktijk zal deze afzonderlijke heffing alleen van toepassing zijn als de bewoner het eigendom bestemt voor

---

<sup>910</sup> Wetboek van de Inkomstenbelastingen, art. 225, lid 1.

<sup>911</sup> Wetboek van de Inkomstenbelastingen, art. 221, lid 1, 1°

<sup>912</sup> Zie art. 253 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>913</sup> Art. 221, lid 1, 2° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>914</sup> Art. 221, lid 1, 2°, *in fine*, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>915</sup> Art. 90, lid 1, 5° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>916</sup> Dat wil zeggen: het bedrag dat zij ontvangt op grond van de onderovereenkomst, en waarop haar uitgaven in mindering worden gebracht.

<sup>917</sup> Artikelen 171, 3° en 269 § 1, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>918</sup> Art. 225, lid 2, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>919</sup> Art. 222, 2° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.



zijn beroepsactiviteit<sup>920</sup>. De exacte bepaling van de belastinggrondslag<sup>921</sup> is identiek aan die welke van toepassing is in het stelsel voor natuurlijke personen<sup>922</sup>, met één verschil: in dat geval verdient het aanbeveling om ook het geïndexeerde kadastrale inkomen af te trekken (hierover wordt immers al onroerende voorheffing geheven, zoals bij 'normale' rechtspersonen).

### **Vraag 180. Wat als de private eigenaar van een overeenkomst van preciaire bezetting een professionele activiteit maakt?**

- De inkomsten uit een onroerend goed dat voor een beroepsactiviteit is bestemd, vallen onder beroepsinkomsten. De inkomsten uit een onroerend goed dat voor de uitoefening van een beroepsactiviteit is bestemd, zijn dus beroepsinkomsten en geen inkomsten uit onroerend goed. Een natuurlijk persoon uit Brussel kan dus worden belast op zijn inkomen uit onroerend goed als ging het om beroepsinkomsten. Maar we wijzen er nogmaals op dat het feit dat de inkomsten voortkomen uit een preciaire bezetting (in plaats van een huurovereenkomst) hierbij totaal irrelevant is.
- Anderzijds kunnen we ons afvragen of, in het geval van een beroepsbeoefenaar, dit specifieke type woonvoorziening (waarbij een woonvoorziening verhuurd wordt aan personen die de kosten daarvan *niet* als beroepskosten aftrekken) niet belast zou moeten worden als *diverse inkomsten*<sup>923</sup>, namelijk tegen een belastingtarief van 33%<sup>924</sup>. In dit geval zou de belastinggrondslag gevormd worden door het inkomen als zodanig, en niet door het kadastraal inkomen (verhoogd met 40%)<sup>925</sup>, dat vaak lager is.

---

<sup>920</sup> De afzonderlijke bijdrage heeft met name geen betrekking op goederen die worden verhuurd aan een natuurlijke persoon die deze goederen niet geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van zijn beroepsactiviteit gebruikt, alsmede de eigendommen die de huurder - zonder winstoogmerk - bestemt voor het houden van openbare erediensten, het geven van onderwijs, het vestigen van ziekenhuizen, hospitalen, klinieken, apotheken, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of andere soortgelijke liefdadigheidswerkzaamheden (Art. 222, 2°, 1ste en 3de streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen).

<sup>921</sup> Art. 222, 2°, *in fine*, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>922</sup> Het bedrag van de huursommen verminderd met een forfaitair bedrag van 40% (beperkt tot 2/3 van het geherwaardeerde kadastraal inkomen). Zie vraag 178, *in fine*.

<sup>923</sup> Onder art. 90, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>924</sup> Art. 171, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>925</sup> Zie art. 7, § 1, 2°, a, tweede streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

- Het Hof van Cassatie heeft echter ontkennend geantwoord<sup>926</sup>. Zelfs als de inkomsten gegenereerd door een preciaire bezetting het gevolg zijn van een speculatieve activiteit, die verder gaat dan het normale beheer van een privévermogen bestaande uit onroerende goederen, kunnen deze niet worden belast als diverse inkomsten. Iedere categorie staat op zichzelf (behalve voor de beroepsinkomsten). Als de administratie van mening is dat de belastingplichtige huuractiviteiten ontwikkelt die verder gaan dan het beheer van een goede huisvader, dan moet ze ervan uitgaan dat er sprake is van inkomsten uit een beroepsactiviteit. Daartoe moet de administratie aantonen dat de belastingplichtige vastgoedtransacties verricht die voldoende frequent zijn, en voldoende verband houden met elkaar, om te spreken van een voortdurende en gebruikelijke activiteit<sup>927</sup>.

### **Vraag 181. Wat als de eigenaar die een preciaire bezettingsovereenkomst sluit, een vennootschap is?**

Nogmaals, de aard van de juridische terbeschikkingstelling van het onroerend goed (overeenkomst van preciaire bezetting of huurcontract) speelt geen rol. De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van de *rekeningen* van de betreffende vennootschap (onder voorbehoud van aanpassingen) en heeft invloed op de toename van het nettoactief aan het einde van het boekjaar. In het geval van een vennootschap worden dus alle inkomsten belast, ongeacht uit welke activiteiten deze afkomstig zijn (uiteraard op voorwaarde dat ze niet vrijgesteld zijn)<sup>928</sup>.

---

<sup>926</sup> Cass, 4 oktober 2013, J.L.M.B. 2014, blz. 557, toelichting E. van Brustem: 'Hieruit [uit de artikelen 6, 7, § 1, 2°, en 90, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen] volgt dat inkomsten uit verhuurde onroerende goederen behoren tot de categorie van onroerende inkomsten in de zin van de voormelde artikelen 6 en 7 en onderworpen zijn aan die titel, indien zij niet binnen de werkingsfeer vallen van artikel 37, eerste lid, van de algemene regeling voor de belasting van inkomsten uit onroerende goederen voor de inkomstenbelasting van natuurlijke personen, zonder als diverse inkomsten te worden belast op basis van artikel 90, 1°'.

<sup>927</sup> Cass. 6 mei 1969, Pas. 1969, I, p. 803.

<sup>928</sup> Art. 24, lid 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen: 'Winst bestaat uit inkomsten van alle nijverheids, handels- of landbouwondernemingen die voortkomen:  
1° uit alle verrichtingen gedaan door de inrichtingen van die ondernemingen of door toedoen daarvan;  
2° uit enige waardevermeerdering van activa die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt en uit enige uit die werkzaamheid volgende

**Vraag 182. Wat zijn de verschillen tussen de belastingstelsels als de eigenaar een natuurlijke persoon is, dan wel een vennootschap?**

a) belastinggrondslag

- natuurlijke persoon: kadastraal inkomen vermeerderd met 40% (of huurinkomsten) met een forfaitaire aftrek van 40%;
- vennootschap: huurinkomsten.

b) heffingen

- natuurlijke persoon: progressieve belasting in schijven tegen het marginale tarief van 50%, ongeacht of huurinkomsten worden aangemerkt als inkomsten uit onroerend goed of beroepsinkomsten<sup>929</sup>;
- Vennootschap: 33,99%<sup>930</sup>, behalve voor de kmo's die, onder bepaalde voorwaarden, profiteren van verlaagde en progressieve tarieven. In 2018 zal het normale belastingtarief stijgen tot 29%. Voor kmo's zal de heffing 20% bedragen voor de eerste 100.000 euro. Deze twee tarieven worden steeds verhoogd met de crisisbijdrage van 3% (29,58% en 20,4%). In 2020 daalt het normale tarief van de vennootschapsbelasting tot 25% en wordt de crisisbijdrage afgeschaft.

*B. Onroerende voorheffing*

**Vraag 183. Heeft het juridische karakter van de terbeschikkingstelling van het onroerend goed (overeenkomst van preciaire bezetting of huurovereenkomst) gevolgen voor de (door de eigenaar verschuldigde) onroerende voorheffing?**

---

waardevermindering van passiva, wanneer de desbetreffende meerwaarden of minderwaarden zijn verwezenlijkt of in de boekhouding of jaarrekening zijn uitgedrukt; [...]'.

<sup>929</sup> Beroepsinkomsten en vastgoedinkomsten worden geglobaliseerd (bij elkaar opgeteld) voor de berekening van de belastingen, in tegenstelling tot andere soorten inkomsten die aan afzonderlijke tarieven onderworpen zijn.

<sup>930</sup> 33% vermeerderd met 3% (van 33%) crisisbijdrage.

- Nee, om de eenvoudige reden dat deze belasting wordt berekend op basis van het *kadastraal inkomen* (en niet de huur of de vergoeding voor gebruik). Ook heeft de gebruiksbestemming van een pand geen invloed op de vaststelling van de onroerende voorheffing.
- In dit opzicht herinneren we er ook aan dat de voorheffing *niet langer* wordt verrekend met de vermogensbelasting, maar een aparte, autonome belasting is geworden.

#### **Vraag 184. Bestaan er vrijstellingen van onroerende voorheffing?**

Ja, in het bijzonder (in het kader van een mogelijke preciaire bezetting) voor de volgende onroerende goederen:

- goederen 'die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen'<sup>931</sup>;
- goederen 'die een vreemde Staat heeft bestemd tot de huisvesting van zijn diplomatieke of consulaire missies of van culturele instellingen die zich niet met verrichtingen van winstgevende aard bezighouden'<sup>932</sup>;
- goederen 'die die de aard hebben van nationale domeingooderen, op zichzelf onproductief zijn en bestemd zijn tot de openbare dienst of het algemeen belang' (waarbij de laatste voorwaarden cumulatief zijn)<sup>933</sup>.

#### **Vraag 185. Kan de eigenaar de onroerende voorheffing (die hij verschuldigd is) in rekening brengen aan de bewoners?**

Die mogelijkheid kan niet worden uitgesloten. Bij een huurovereenkomst is dit uitdrukkelijk verboden door de wet <sup>934</sup>, maar de preciaire

<sup>931</sup> Art. 253, 1° en 12, §1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>932</sup> Artikelen 253, 2° en 231, §1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>933</sup> Art. 253, 3° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

<sup>934</sup> Artikel 5 van Afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en Artikel 226 van de Brusselse Huisvestingswet.

bezettingsovereenkomst is niet gereguleerd door enige wetgeving. We kunnen dit dus niet uitsluiten in geval van een preciaire bezetting.

### *C. Belasting over de toegevoegde waarde (btw)*

#### **Vraag 186. Zijn inkomsten uit preciaire bezettingen onderworpen aan btw?**

- Het inkomen uit onroerend goed valt onder de btw, maar is *vrijgesteld*<sup>935</sup>. Dit is inderdaad een dienst met weinig toegevoegde waarde, omdat de eigenaar niets levert, tenzij het passieve woongenot van zijn onroerend goed.
- Bij een kort verblijf gaan we ervan uit dat de waarde eerder ligt in de dienst dan in het onroerend goed (in principe is de bewoner immers vooral geïnteresseerd in tijdelijke accommodatie, en niet in langdurig woongenot). Op basis daarvan heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie geoordeeld dat de verhuur op korte termijn (niet langer dan zes maanden) een volwaardige dienst is waarover belasting kan worden geheven<sup>936</sup>.
- Het Belgische Hof van Cassatie heeft zich bij deze uitspraak aangesloten en schafte de btw-vrijstelling voor kortetermijnverhuur (bijvoorbeeld een vakantiehuis) af<sup>937</sup>.

---

<sup>935</sup> Artikel 44, § 3, 2° van het WBTW.

<sup>936</sup> H.J.E.U., 12 februari 1998, Elisabeth Blasi tegen Finanzamt München, zaak C-346/95: 'artikel 13 B, sub b), punt 1, van de Zesde Richtlijn 77/388/EEG van de Raad van 17 mei 1977, betreffende de harmonisatie van de wetgevingen der lidstaten inzake omzetbelasting - Gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde : uniforme grondslag, kan worden geïnterpreteerd dat, uit hoofde van het verstrekken van accommodatie in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, het verlenen van onderdak van korte duur aan vreemden belastbaar is. Artikel 13 B, sub b), punt 1, verzet zich er niet tegen dat de belasting wordt toegepast op contracten van een duur die korter is dan zes maanden, omdat deze duur de intentie van de partijen zou vertalen. Het is evenwel de taak van de nationale jurisdictie om na te gaan of, binnen de zaak waarover zij uitspraak moet doen, sommige elementen (zoals de automatische verlenging van het huurcontract) er niet op wijzen dat de duur die in het huurcontract staan al dan niet de ware intentie van de partijen weerspiegelt. Is dit niet het geval, dan zou de totale daadwerkelijke duur van de accommodatie in overweging genomen moeten worden en niet de duur die in het huurcontract staat.'

<sup>937</sup> Cass. 22 juni 2012, Huur, 2013, p. 108, noot A. Kiekens. Dit is de zogenaamde zaak-ESL Ontwikkeling.

- De wetgever zal deze realiteit ook vertalen naar een wettekst. Het wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende de economische relance en de versterking van de sociale cohesie, dat momenteel in behandeling is bij de federale regering, bepaalt immers dat kortetermijnhuurovereenkomsten (d.w.z. voor een periode van niet meer dan zes maanden) die van nature onroerende goederen anders dan 'woningen' betreffen, voortaan automatisch aan btw worden onderworpen<sup>938</sup>. Het is echter te vroeg om te weten of onroerende goederen bestemd voor preciaire bezetting (in de zin van deze tekst) ook onder 'woningen' zullen vallen. Later meer hierover!

#### *D. Belasting op kantooroppervlakken*

**Vraag 187. Zijn kantoorpanden die onderhevig zijn aan preciaire bezetting (en die dus in feite een ander gebruik krijgen - woondoeleinden, culturele activiteiten, ...) nog steeds onderworpen aan de traditionele belasting op kantoorruimte?**

- Dat hangt van de gemeente af, want deze materie wordt voornamelijk lokaal geregeld. Er bestaan dan ook evenveel belastingregels als er gemeenten zijn.
- De vraag die verder onderzoek behoeft, is de volgende: als in de verschillende gemeentelijke wetteksten gesproken wordt over 'kantoren', verwijst dit dan naar de stedenbouwkundige bestemming (te vinden in de stedenbouwkundige vergunning en/of de bestemmingsplannen), of eerder naar het *feitelijk* gebruik<sup>939</sup>? Dat verschil is cruciaal: in het eerste geval moet, ondanks de verschillende bezetting, toch belasting worden betaald<sup>940</sup>. In het tweede geval niet.

---

<sup>938</sup> In de tekst die momenteel wordt besproken, wordt in dit verband verwezen naar 'de terbeschikkingstelling, voor een periode van ten hoogste zes maanden, van onroerende goederen van nature die niet voor woondoeleinden worden gebruikt'.

<sup>939</sup> Over dit onderscheid: zie vragen 12 en 13.

<sup>940</sup> De wettelijke bestemming verandert immers niet.

- Toch is de situatie niet altijd zo zwart-wit. In Evere bijvoorbeeld<sup>941</sup> bepaalt het reglement: ‘de bestemming van de oppervlakten als zijnde kantoren kan resulteren uit feiten of uit de stedenbouwkundige vergunning’<sup>942</sup>; zoals blijkt houdt men rekening met beide mogelijkheden. Wat kunnen we daaruit concluderen? Dat elk van deze twee mogelijkheden belasting kan genereren. Eenvoudig gezegd: ook als de kantooruimte gebruikt wordt voor een andere activiteit, betekent dat niet dat de eigenaar deze belasting niet hoeft te betalen.
- Er moet echter worden opgemerkt dat sommige gemeenten voorzien in een belastingvrijstelling wanneer het gebruik van de kantoren een sociaal doel heeft (in ruime zin). In Brussel Stad geldt deze vrijstelling bijvoorbeeld voor ‘kantooppervlakten dienend voor instellingen die zich, zonder winstgevend doel, bezighouden met liefdadigheid, sociale hulp of gezondheidsactiviteiten evenals culturele of sportieve activiteiten, voor zover deze instellingen erkend of gesubsidieerd zijn door de openbare machten [...]’<sup>943</sup>. Een preciaire bezetting moet dus in dit kader passen.

---

<sup>941</sup> We kiezen niet toevallig voor deze gemeente: in Evere doet een dergelijk probleem met een preciaire bezetting zich momenteel voor.

<sup>942</sup> Art. 1, lid 2, van het fiscaal reglement betreffende de belasting op kantooruimte (boekjaren 2014-2018), zoals aangenomen door de gemeenteraad tijdens zijn vergadering van 19 december 2013.

<sup>943</sup> Art. 6, b, van het fiscaal reglement betreffende de belasting op kantooruimte (boekjaren 2017-2018 inbegrepen), zoals aangenomen door de gemeenteraad tijdens zijn vergadering van 5 december 2016.

TOT SLOT:  
DIENEN WE PRECAIRE BEZETTING IN WETTEN TE  
GIETEN?

1. Vraagstelling

Dient preciaire bezetting in wetten te worden omgezet? Is het nodig om deze specifieke wijze van terbeschikkingstelling van onroerende goederen in een wettelijke of reglementaire norm te gieten? Op zijn manier heeft het Brussels Gewest deze vraag reeds beantwoord (met een neen); onlangs bestond nochtans een drievoudige kans om de preciaire bezetting op te nemen in een verregerende wetgevende hervorming... en het Gewest besloot er niets mee te doen. Of het nu de regionalisatie van de woninghuurovereenkomst<sup>944</sup> betreft, de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening<sup>945</sup> of de herziening van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening<sup>946</sup>, er wordt zelfs geen melding gemaakt van deze (innovatieve!) bestemmingsvorm van een gebouw of van een grond.

En toch verdient deze kardinale kwestie - die hier bij wijze van slotwoord wordt besproken - een echt, diepgaand debat. Deze kwestie roept een (dubbele) nuancering op. Vooreerst zou een alomvattend en onduidelijk antwoord geen zin hebben: elk juridisch domein moet, een na een, onderzocht worden (stedenbouw, normen, overeenkomst...), om na te gaan of het huidige juridische arsenaal voldoende is om de ontwikkeling van de preciaire bezetting al dan niet te waarborgen. Nuance is ook op zijn plaats omdat een eventuele 'wettelijke regularisatie' van de preciaire bezetting het systeem minder flexibel zal maken, terwijl anderzijds de rechtszekerheid toeneemt. Laten we deze verschillende aspecten in detail bespreken met dit risico in ons achterhoofd.

---

<sup>944</sup> Zie vraag 57.

<sup>945</sup> Zie vraag 19.

<sup>946</sup> Hervorming die nog niet is afgerond op het moment dat deze tekst aan het papier werd toevertrouwd (december 2017).



## 2. Inzake stedenbouw

Meerdere argumenten pleiten ervoor om de precare bezetting op te nemen in de stedenbouwkundige wetgeving. Natuurlijk zijn er inspanningen geleverd om verschillende 'flexibele toepassingen' te identificeren, maar de geboden oplossingen zijn niet altijd van dien aard om het ontstaan van precare bezetting te bevorderen of te stabiliseren. Ook hier moet een onderscheid gemaakt worden tussen de normen (bodembestemming en stedenbouwkundige vergunning).

De behoefte om wetten uit te vaardigen over de bodembestemming is wellicht minder aanwezig omdat, zoals we hebben kunnen merken<sup>947</sup>, de poreusheid van de gebieden het vandaag reeds mogelijk maakt om residentiële, culturele en commerciële activiteiten<sup>948</sup> op te zetten, in een zeer groot aantal stedelijke gebieden, in ieder geval tot ver buiten de vermoedelijke favoriete zone<sup>949</sup>. En we hebben ook gemerkt dat de vrij ruime definitie die de wet aan deze drie soorten activiteiten geeft, het mogelijk maakt dat precare bezettingen er gemakkelijk in opgaan, ondanks hun tijdelijk karakter<sup>950</sup>. Het is evenwel niet verboden om na te denken over de juistheid van de materiële omstandigheden waarin deze inrichting soms is toegestaan (in termen van projectgrootte, maximale oppervlakte...); dit met het oog op een mogelijke ombuiging.

Ten tweede, wat de stedenbouwkundige vergunningen betreft, moet worden opgemerkt dat de vastgestelde flexibele toepassingen vaak slechts lapmiddelen zijn. Transversaal gezien komt in de eerste plaats de categorie van de precare bezetting nergens in de teksten voor, waardoor zowel de administratie als de projectleiders in een zekere conceptuele verlegenheid worden gebracht; oftewel wordt elk juridisch geknutsel zelf... precair! Met name bij de specifieke vrijstelling van vergunning (bijvoorbeeld voor bouwwerken die in het kader van universitair onderzoek zijn opgericht) mag niet worden vergeten dat deze geweigerd zal worden wanneer het

---

<sup>947</sup> Vragen 6 e.v.

<sup>948</sup> Dit zijn de functies die het overgrote deel van de thans geïdentificeerde bezettingen bestrijken (logies, kunstateliers, tables d'hôte, enz.).

<sup>949</sup> Respectievelijk woongebieden, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en linten voor handelskernen.

<sup>950</sup> Vragen 3 en 5.

project in strijd is met een planologische regel<sup>951</sup> en dat zij in geen geval een vrijstelling van de naleving van de normen van de GSV<sup>952</sup> betekent, (om nog maar niet te vermelden dat de vrijstelling soms alleen wordt verleend indien het project uiterst beperkt is in de tijd<sup>953</sup>). Zo is de in de tijd beperkte stedenbouwkundige vergunning ook geen een wondermiddel; buiten het feit dat deze duur erg kort<sup>954</sup> kan blijken te zijn, veronderstelt het dat volledig wordt voldaan aan alle inhoudelijke en formele eisen die aan alle vergunningaanvragen worden gesteld, wat de reikwijdte van de stedenbouw enigszins relativeert.

Afgezien van de vraag of er al dan niet wetgeving inzake stedenbouw moet worden uitgevaardigd, is het belangrijk om te beseffen dat het ontbreken van enige bekrachtiging van de precaire bezetting *op dit moment al* een dubbel negatief effect heeft. Ten eerste neigen de initiatiefnemers van de projecten ertoe om deze te ontwikkelen in de marge (om niet te zeggen in het geheim) van de administratie. Zie geven er de voorkeur aan alles te doen wat verborgen<sup>955</sup> kan blijven, vanwege het risico (op een weigering) dat de formele indiening van een vergunningsaanvraag zou inhouden. Deze 'onzichtbaarheid' van de precaire bezetting maakt het echter moeilijk om de (niettemin noodzakelijke) veiligheidscontroles uit te voeren. Ten tweede zal, vanuit het oogpunt van de administratieve diensten, het gebrek aan wettelijke erkenning van de precaire bezetting bij velen leiden tot wantrouwen tegenover de (zeldzame) projecten die bij hen worden ingediend; Al was het maar om verdere problemen te voorkomen<sup>956</sup>, kan de ambtenaar geneigd zijn om een vergunning te weigeren, in afwachting van een verduidelijking door de wetgever. De huidige 'schemerzone' leidt op zijn minst - in publieke reacties op soortgelijke verzoeken - tot

---

<sup>951</sup> Amper drie maanden voor 'de plaatsing van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementeel karakter' (art. 4.2 van het Besluit van 13 november 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen [...] of van de medewerking van een architect, B.S. 2 december 2008).

<sup>952</sup> Zie vraag 31.

<sup>953</sup> Zie vraag 30. We kennen echter wel de 'doorlatende' zones (zie vragen 6 e.v.)

<sup>954</sup> Amper een jaar voor de plaatsing van een mobiele inrichting (woonwagen of caravan) voor woondoeleinden (punt 2, c, van de bijlage bij het Besluit van 29 januari 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, B.S. 24 maart 2004). Zie vraag 35.

<sup>955</sup> Of op zijn minst discretie.

<sup>956</sup> Hier komt dan de traditionele behoefte om 'zich in te dekken' om de hoek kijken.

een verwerpelijke heterogeniteit<sup>957</sup>, die uiterst onverenigbaar is met de basisregels van gelijke behandeling die elke rechtsstaat waardig zijn.

### 3. Inzake normen

Net als de stedenbouw kent ook de normkwestie (gezondheid, bewoonbaarheid, brand) ongelukkige blinde vlekken met betrekking tot preciaire bezetting. Moeten bezettingen met bewoning als doel bijvoorbeeld voldoen aan de gezondheidscriteria van de Huisvestingscode? En/of de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening? Welke brandveiligheidsnormen zijn precies van toepassing? En wat met niet-residentiële bezetting, zoals culturele of commerciële panden? Spijtig genoeg zijn de antwoorden niet altijd even duidelijk<sup>958</sup>, alleszins niet bij de projectleiders. In elk geval is het soms zo onduidelijk dat de brandweer voor brandpreventie verschillende adviezen uitbrengt voor hetzelfde pand!

We weten dat dit een lastige vraag is. Het uitblijven van wetgevende initiatieven getuigt van een zekere laksheid en kan leiden tot het in gevaar brengen van de fysieke integriteit van de bezetters. Anderzijds is het onderwerpen van preciaire bezettingen aan alle kwaliteitsvereisten die verbonden zijn aan standardeigendommen de zekerste manier om elk (bestaand of toekomstig) bezettingsproject te veroordelen. Tussen de 'overnormering' van het fenomeen enerzijds en de overgave aan de onzichtbare hand van de markt (of aan de zuivere contractuele wensen) anderzijds, ontstaat aporie, zoals wij zien...

Volgens ons bestaat er nochtans een oplossing. We zien een tussenweg die de belangstelling voor de veiligheid van de inwoners niet uit het oog verliest, maar ook niet de meeste panden uitsluit door onevenredige of onaangepaste eisen. Op dit vlak (maar ook op andere) is enige verbeelding gewenst. Het Waals Gewest is er

---

<sup>957</sup> Zo ontkende de gemeente Schaarbeek op 29 maart 2017, elk academisch karakter van een tijdelijke houten structuur op de site van het vroegere vormingsstation Josaphat, hoewel de aanvraag uitdrukkelijk werd ingediend door de KULeuven (faculteit architectuur - campus Sint Lucas) in het kader van een universitair onderzoek/actie dat a priori voldeed aan de voorschriften van art. 4.5 van het genoemde Besluit van 13 november 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

<sup>958</sup> Zie bijvoorbeeld vragen 54 en 71.

bijvoorbeeld in geslaagd een harde kern van de meest essentiële gezondheidsregels te isoleren die van toepassing zijn op 'een woning die geen huisvesting' is<sup>959</sup>. Het Brussels Gewest heeft op zijn beurt het principe van een harde reeks gezondheidsnormen vastgelegd, die in geval van afwijking elke inleiding van de 'réputé conforme non fermé' procedure verbiedt<sup>960</sup>. Waarop wacht men om er inhoud aan te geven en eindelijk het aangekondigde uitvoeringsbesluit aan te nemen<sup>961</sup>? Bovendien is een gelijkaardige oefening al eens gemaakt om normen (op het vlak van gezondheid en woonbaarheid) te differentiëren naargelang zij gelden voor bestaande panden of nieuwe (of gerenoveerde) woningen<sup>962</sup>. En dan is er het Vlaams Gewest met zijn bouwvergunning met punten<sup>963</sup>: dat is erin geslaagd om de verschillende inbreuken op de gezondheidsnormen te wegen volgens hun ernst<sup>964</sup> en zelfs bepaalde strikt essentiële parameters te identificeren die de sluiting van het pand vereisen in geval van onwetendheid<sup>965</sup>.

Tot slot moeten we erop wijzen dat de flexibiliteit die we vragen enige tijd kan nemen. Het staat inderdaad niet in de sterren geschreven dat de toepassing van normen onmiddellijk of integraal moet gebeuren. Het is erg goed mogelijk om een geheel van regels op te stellen waarvan de toepassing geleidelijk gebeurt en in de tijd gespreid is. Op die manier vermijden we dat een nog embryonale bezetting te snel of abrupt wordt blootgesteld aan een batterij traditionele kwaliteitseisen en creëren we de nodige tijd om orde op zaken te stellen, in een tempo waarin er de nodige tijd is om zich te ontwikkelen.

---

<sup>959</sup> Art. 22bis van de Code wallon du logement et de l'habitat durable en art. 3 van het Besluit van de Waalse Regering van 14 november 2013 tot invoering van een tegemoetkoming voor de verfraaiing van de buitenkant van panden die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd, krachtens art. 22bis van de Code wallon du logement et de l'habitat durable, B.S., 16 december 2013.

<sup>960</sup> Art. 7 §3, al. 7, 2e lid van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>961</sup> Zie vraag 56.

<sup>962</sup> Zie vraag 59, *in fine*.

<sup>963</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, B.S. 1 augustus 2013.

<sup>964</sup> Art. 3, 2e lid, van het hierboven vermelde Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013.

<sup>965</sup> Samenvoeging van art. 6, 1°, en 3, 2e lid van het hierboven vermelde Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013. Daarbij zijn technische installaties waar risico op elektrocutie, ontploffing of brand bestaat, zonder toiletten of bad/douche, met verwarmingsinstallaties met een risico op CO-vergiftiging, zonder natuurlijke verlichting of waar in de kamers geen vaste verwarmingsinstallatie kan aangebracht worden.

#### 4. Inzake de overeenkomsten

Ook op vlak van de overeenkomsten moet zorgvuldig worden nagedacht over een eventuele wetgeving. Hoe verbeeldingrijk de toenmalige jurisprudentie ook was en hoe waardevol de juridische oplossingen die door de magistraten werden aangereikt (de overeenkomst van de preciaire bezetting), de eerlijkheid gebiedt te besluiten dat dit nooit slechts meer dan noodoplossingen waren. Een dergelijke overeenkomst kan niet ten volle rechtszekerheid bieden, want ze is niet onderworpen aan een ad hoc-wet, is onderhevig aan schommelingen in de beoordeling door de rechters en bovendien blootgesteld aan het risico van herkwalificatie. Zelfs het basisprincipe - de precariteit - kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd (*ad nutum* herroeping of korte duur?)<sup>966</sup>.

De preciaire bezettingsovereenkomst, zoals deze door de hoven en rechtbanken is vastgesteld, is een onmiskenbare stap voorwaarts ten opzichte van een bezetting zonder titel of recht, maar daarom biedt zij nog geen optimale stabiliteit. Hiervoor is wetgevend werk aangewezen dat zowel een bekrachtiging als een kader vormt. Bovendien is dit al gebeurd voor de transitwoningen van sociale huisvestingsbureaus in het Brussels Gewest, een model voor de preciaire bezetting<sup>967</sup>.

Wat blijft is dat het op dit gebied niet eenvoudig zal zijn om wetgeving uit te vaardigen. De technische specificaties van de preciaire bezettingsovereenkomst (vorm, duur, herroeping...) kunnen nog steeds min of meer gemakkelijk worden vastgelegd en geregeld. Dat is nochtans niet voldoende: er mag niet uit het oog worden verloren dat vooraf moet worden voldaan aan bijzondere omstandigheden, die betrekking hebben op de persoon van de eigenaar of die van de bewoner (of zelfs op de toestand van het onroerend goed), om een beroep op een dergelijke overeenkomst (in plaats van een huurovereenkomst) te rechtvaardigen<sup>968</sup>.

In het bijzonder is het omschrijven van deze basisredenen in wetstekst een evenwichtsoefening. De taak bestaat uit de afweging van een alternatief waarbij geen

---

<sup>966</sup> Zie vraag 91 e.v.

<sup>967</sup> Zie vraag 125.

<sup>968</sup> Zie vraag 99.

van de twee mogelijkheden tot tevredenheid stemt is. Ofwel besluiten we een (restrictieve) lijst van dergelijke hypothesen op te stellen, zoals in Frankrijk<sup>969</sup>, maar aan deze inventaris kleeft dan wel een (dubbel) bezwaar: het is restrictief en sluit alle niet uitdrukkelijk voorziene gevallen uit én het vastomlijnde karakter maakt het onmogelijk zich aan te passen aan eventuele ontwikkelingen. Ofwel besluit we (om de vermelde redenen) deze hypothesen niet op te nemen in de wettekst, maar dit ontbreken van een structureel kader opent dan de weg naar misbruiken. De wetgever zal dus een derde weg moeten bewandelen (of eerder een dunne lijn).

## 5. Inzake domiciliëringen en sociale uitkeringen

Wat de domiciliëringen en sociale uitkeringen betreft, is de vraag naar wetgeving voor de gewesten minder acuut, omdat dit een federale materie is. Het zou echter een (zware) vergissing zijn om aan te nemen dat deze geen hefboom kunnen vormen. De reden hiervoor is dat de domiciliëring en de sociale uitkeringen (via de kwestie van het samenwonen) onvermijdelijk betrekking hebben op *huisvesting*, een juridische aangelegenheid die buiten de bevoegdheid van de federale overheid valt (maar onder de bevoegdheid van de Gewesten)<sup>970</sup>. Om op deze twee domeinen beleid te voeren, moet de federale overheid steunen op de concepten van de deelentiteiten. We hebben bijvoorbeeld al gezien dat de federale administratie officieel steunde op het begrip van collectieve huisvesting zoals gedefinieerd door de gewesten bij de opstelling van de *Onderrichtingen* voor de bepaling van een afzonderlijk of gemeenschappelijk huishouden<sup>971</sup>. We moeten meer gebruikmaken van dit soort goed begrepen semantische leenwoorden. Het is in de eerste plaats de taak van het Brussels Gewest

---

<sup>969</sup> De Franse Code Rural noemt drie redenen: de waardering van een onroerend goed in het kader van een erfenisprocedure, het verblijf in de panden van de huurder na het verstrijken van de huurovereenkomst en de 'tijdelijke uitbating van een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor landbouwdoeleinden wordt gebruikt of waarvan de agrarische bestemming moet worden gewijzigd' (art. L. 411-2, 4de lid, 1 tot 3).

<sup>970</sup> Als gevolg van art. 39 van de Grondwet en van art. 6, § 1, IV van de Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, B.S. 15 augustus 1980, zijn huisvesting en woningbeleid die een gevaar vormen voor de openbare netheid en hygiëne regionale prerogatieven geworden. Zie, specifiek voor Brussel, art. 4, 1e al, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, B.S., 14 januari 1989.

<sup>971</sup> Vraag 169.

om het federale beleid in een richting te sturen die het geschikt acht, door daarvoor het gepaste conceptuele kader te bieden.

Daartoe is het noodzakelijk om het idee van een label te promoten, dat het Gewest zou toekennen aan bepaalde woningen die het zelf van belang vindt (en vooral voor federale doeleinden). Deze suggestie is zeker zinvol. Bij sociale uitkeringen ligt het nut van een dergelijk label voor de hand. In deze verregerende onduidelijkheid rond gegroepeerde woningen zou een dergelijk brevet van de overheid dienen om authenticiteit te verlenen aan collectieve woningen, die zijn gebaseerd op een daadwerkelijk project van sociale cohesie en die daarom voor hun bewoners nog meer waard zouden moeten zijn door het verstrekken van een speciaal tarief<sup>972</sup>. De federale overheid is bezorgd om wat zij 'misbruiken' noemt te voorkomen (zoals we net hebben gezien), maar aangezien zij geen bevoegdheden heeft op het gebied van huisvesting, moet ze zich baseren op een officiële verklaring van een gewestelijke overheid om aan bepaalde woningen gunstige gevolgen op vlak van sociale uitkeringen te verbinden. Wij wijzen erop dat dit label kan worden gebruikt voor andere voordelen (dan het speciale tarief voor sociale uitkeringen), zoals de mogelijke ondersteuning van de stadsplanning<sup>973</sup>.

Met name is het principe van een dergelijk label officieel verworven sinds de regionalisatie van de woninghuurovereenkomst: zowel in Brussel (voor de solidaire woning<sup>974</sup>, de intergenerationele<sup>975</sup> woning en de studentenwoning<sup>976</sup>) als in Wallonië (voor de studentenwoning<sup>977</sup>). De benadering van de studentenhuisvesting in

---

<sup>972</sup> Zie omtrent dit label N. BERNARD en V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Brussel, Larcier, Jurimpratique, speciaal nummer, 2013/3, blz. 79 e.v.

<sup>973</sup> Het gaat hier om een materie die volledig binnen de bevoegdheid van de gewesten valt.

<sup>974</sup> Art. 262 van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>975</sup> Art. 262 van de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>976</sup> Het betreft hier evenwel een label 'kwaliteitsvolle studentenwoning' (art. 76 van het ontwerp van het Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, in derde lezing aangenomen door de Waalse regering op 14 september 2017).

<sup>977</sup> Art. 254 van de Brusselse Huisvestingscode.

Brussel<sup>978</sup> is voltooid; de aanpak voor de andere soorten collectieve huisvesting moet nog worden afgerond<sup>979</sup>.

We moeten er wel op letten dat we door middel van het label niet overschakelen van het rechtsregister naar een verdiensteregister. Onder bovenstaande voorwaarden hebben uitkeringsgerechten recht op een speciaal tarief, of de collectieve huisvesting nu een label heeft of niet; dit laatste dient enkel om de situatie te objectiveren en om bijvoorbeeld de opvolging door de RVA en het OCMW te vereenvoudigen. Niet nog meer.

Een ander risico moet worden vermeden: het label mag geen uitsluitingsfactor worden voor projecten die niet 'in de toekenningsvoorwaarden' zijn vermeld. Het is niet omdat een bezetting niet voldoet aan alle labelvereisten dat ze *de facto* niet in aanmerking mag komen voor een reeks steunmaatregelen. Het risico bestaat inderdaad dat de overheid alleen vrijgevig zal zijn bij projecten die perfect voldoen aan de canons van het label, of dat private eigenaars weigeren een overeenkomst te sluiten met een labelloze speler. Maar zeer vaak is een preciaire bezetting het resultaat van informele, spontane, burgerlijke en alternatieve acties... die moeilijk in een vooraf geschreven juridisch kader kunnen worden gestopt. Deze creatieve energie van de maatschappij inperken of zelfs kanaliseren, zou zowel zinloos als contraproductief zijn.

## 6. Noodzakelijk transversaal werk

Uiteindelijk staat vast dat elke poging om de preciaire bezetting op contractueel of normatief vlak te bekrachtigen, onvolledig zal blijven als ze niet gepaard gaat met een uitbreiding van de erkenning op stedenbouwkundig vlak. Anders gezegd, het zou tot niets leiden om het sluiten van een overeenkomst voor preciaire bezetting (met bijvoorbeeld specifieke normen voor gebouwen) te stimuleren, als het vooraf onmogelijk blijkt om toestemming te krijgen voor het opzetten van een dergelijk project.

---

<sup>978</sup> Besluit van 16 november 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label 'kwaliteitsvolle studentenwoning' te bekomen, B.S., 6 december 2017.

<sup>979</sup> Voor meer inlichtingen, zie N. BERNARD, 'La colocation et le bail étudiant dans les textes wallon et bruxellois portant régionalisation du bail', *Opening doors*, verslag van het colloquium georganiseerd in Gent op 21 september 2017 door het Notarieel Congres, Brussel, Larcier, 2017, p. 487 e.v.



In nog bredere zin is het tijd dat onze regeringslieden hun eigen verklaringen afstemmen op hun wetgevende initiatieven. Zij steken terecht de loftrumpet over de deugden van het herstel van leegstaande gebouwen, de verdichting van het stedelijk weefsel, de heropbouw van de stad, het recht op huisvesting voor de meest behoeftigen, warme solidariteit, gedeelde huisvesting en vindingrijkheid van de burgers. Maar wanneer men van preciaire bezetting werkelijk een belangrijke hefboom voor stadsvernieuwing wil maken, waarop wacht men dan om het stedenbouwkundig kader aan te passen? Dit is een kwestie van coherent beleid en uiteindelijk van geloofwaardigheid. Zonder enige repercussie in een wet zullen deze basisprincipes in elk geval niet meer dan een slogan blijven.

Want over één ding kunnen we zeker zijn: onze wens om de wetgeving over de ganse lijn te regulariseren, is geen utopie. In elk geval zijn er geen technische hindernissen. Er hoeft alleen maar te worden verwezen naar het voorbeeld van Frankrijk, waar de erkenning van de ‘overeenkomst voor tijdelijk verblijf’ gepaard is gegaan met een waardevolle versoepeling van de stadsplanning<sup>980</sup>. In ons land is de officialisering van het ‘zorgwonen’<sup>981</sup> niet zonder een normatieve aanpassing gebeurd, zowel qua stedenbouw<sup>982</sup> als op het gebied van de sociale uitkeringen (via de bepaling van het alleenstaand gezin<sup>983</sup>). Daarom is de wereld aan de durvers!

## 7. Het tijdelijke en omkeerbare karakter als rechtvaardiging voor een eventuele versoepeling van de normen

---

<sup>980</sup> Ter herinnering: ‘het loutere feit dat de panden op grond van de overeenkomst tijdelijk worden bewoond [...] geen verandering in de bestemming van die panden inhoudt’ (art. 11 van het decreet nr. 2009-1681 van 30 december 2009 met betrekking tot de bewoning van panden met het oog op de bescherming en instandhouding door tijdelijke bewoners, in toepassing van artikel 101 van de wet nr. 2009-323 van 25 maart 2009 ter mobilisering voor huisvesting en bestrijding van uitsluiting, *J.O.R.F.*, nr. 0303, 31 december 2009, door ons onderstreept). Zie vraag 129.

<sup>981</sup> Beschreven in vraag 43.

<sup>982</sup> Zie vragen 44 e.v.

<sup>983</sup> Zie vraag 169.

Dit initiatief houdt zeker risico's in. Wetten uitvaardigen over de preciaire bezetting komt wellicht neer op de invoering van een versoepeling hier, een uitzondering daar. Echter, aan hen die (niet zonder reden) bang zijn voor deze juridische ontrafeling, kunnen we antwoorden dat de wet geacht wordt maatschappelijke ontwikkelingen te volgen<sup>984</sup> en dat de draagwijdte van de afwijkingen moet worden gerelativeerd door de *tijdelijke* aard van de preciaire bezetting. Omdat we weten dat deze laatste intrinsiek beperkt is in de tijd, is bijvoorbeeld het hanteren van enige stedenbouwkundige souplesse minder schadelijk voor het principe van de eenheid van de norm; deze facilitering zal met andere woorden niet eeuwig duren. Dit is geen structurele noch duurzame aanval op de gerechtelijke structuur van ons Koninkrijk; alles valt terug in zijn plooi na de beëindiging van de bezetting.

Zeer concreet: de organisatie van de stad wordt niet overhoop gegooid door de invoering van de preciaire bezetting, omdat op termijn deze gebouwen hun oorspronkelijke bestemming terugkrijgen<sup>985</sup>. Dienaangaande is de 'vrijstelling van enige stedenbouwkundige formaliteit' die Frankrijk toekent voor panden die worden gekenmerkt door hun 'korte duur' of hun 'tijdelijke aard'<sup>986</sup> alleszeggend aangezien de bouwheer aan het einde van de voorgeschreven maximumperiode 'verplicht is het gebouw in de oorspronkelijke staat te herstellen'<sup>987</sup>. Naar onze mening is de omkeerbaarheid van de ontwikkeling de ultieme rechtvaardiging voor de toegestane flexibiliteit; niets is definitief vastgelegd. Als we de begrippen van het tijdelijke, transit, flow, flexibiliteit, mobiliteit, samenwerking en gedeeld gebruik erkennen als ontegensprekelijke ijkpunten van de 21ste eeuw (of zelfs nieuwe waarden), dan moeten we zeker ruimte maken voor preciaire bezetting.

## 8. Aanmoediging tot sociale innovatie en experimentele wetgeving

Indien hiervoor het bestaande juridische kader aangepast moet worden, lijkt een sterke en duidelijke impuls door de hoogste instanties wenselijk. Zij moeten sociale

---

<sup>984</sup> Indien de hang naar wat de burger wenst te groot is, wordt de wetgeving eenvoudigweg niet meer gevolgd (en valt desgevallend formeel in onbruik).

<sup>985</sup> Of de nieuwe bestemming die ervoor voorzien is.

<sup>986</sup> Art. L.421-5, b), van de Franse Code de l'urbanisme.

<sup>987</sup> Art. R.421-5, al. 3, van de France Code de l'urbanisme. Zie vragen 39 e.v.

innovatie en experimenten aanmoedigen; daarna volgt de technische kant van de wetgeving wel. De mens is van nature gekant tegen verandering, waardoor er weerstand kan ontstaan tegen een engagement van de Staat om normatieve risico's te nemen.

Hieromtrent kunnen we alleen maar de onverschrokkenheid van de Franse wetgever toejuichen, die sinds 2003 aanvaardt dat 'de wet en de reglementering voor een beperkt doel en voor een beperkte duur bepalingen van experimentele aard [kunnen] bevatten'<sup>988</sup>. Meer in het bijzonder hebben de lokale en regionale overheden de bevoegdheid gekregen (uiteraard onder bepaalde voorwaarden) om 'bij wijze van experiment, voor een beperkt doel en voor een beperkte duur af te wijken van de wettelijke en reglementaire bepalingen die de uitoefening van hun bevoegdheden regelen'<sup>989</sup>. Nu de opeenvolgende staatshervormingen in ons land onze institutionele architectuur uiterst complex hebben gemaakt en de leesbaarheid van onze grondwet soms hebben bemoeilijkt, herinnert het Franse voorbeeld eraan dat het handvest van een land ook de essentiële waarden kan (... moet!) bevatten, die de wetgever tot handelen moeten aanzetten.

---

<sup>988</sup> Art. 37-1 van de Franse Grondwet, ingevoegd bij art. 3 van de aangehaalde constitutionele wet nr. 2003-276 van 28 maart 2003, met betrekking tot de gedecentraliseerde organisatie van de Republiek, *J.O.R.F.* nr. 75 van 29 maart 2003.

<sup>989</sup> Art. 72, al. 4, van de Franse Grondwet, ingevoegd bij art. 5 van de aangehaalde constitutionele wet van 28 maart 2003. Voor meer ontwikkelingen, zie F. CROUZATIER-DURAND, 'Réflexions sur le concept d'expérimentation législative (over de constitutionele wet van 28 maart 2003 met betrekking tot de gedecentraliseerde organisatie van de Republiek)', *Revue française de droit constitutionnel*, 2003/4, blz. 675.

