perspective .brussels

PRECAIRE BEZETTINGEN:

Juridische en praktische gids

JUNI 2022

COLOFON

Auteur
Nicolas Bernard, met de medewerking van Ulrich Carnoy, Maria Krislova en Xavier Rolin - Onderzoek uitgevoerd in opdracht van perspective.brussels (Naamsestraat 59 – 1000 Brussel)

Datum realisatie
bijgewerkt tot 15 juni 2022**

Contact
info@temporary.brussels

** Met de hulp van Ulrich Carnoy.

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD 18

1. Over het fenomeen precaire bezetting 18

A. Een groeiend fenomeen 18

B. Ontkrachting van heersende opvattingen 21

2. Over deze gids 21

A. Afwezigheid van wetgeving ad hoc 21

B. Flexibele toepassingen identificeren 22

C. Een Brussels fenomeen (tot op zekere hoogte) 22

D. Een (hopelijk) toegankelijke presentatie 23

E. Een onderzoek op basis van de vragen van de actoren uit het werkveld 23

DEEL I. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW (BODEMBESTEMMING EN VERGUNNINGEN) 24

1. Ruimtelijke ordening en de figuur van de tijdelijke aard 24

Vraag 1. Betekent het precaire of tijdelijke karakter dat de bezetting vrijgesteld is van de regels voor ruimtelijke ordening en stedenbouw? 24

2. De bodembestemming 25

A. De regels 25

Vraag 2. Kan een precaire bezetting vanuit het oogpunt van de bodembestemming overal in Brussel plaatsvinden (bijvoorbeeld omdat ze tijdelijk zou zijn)? 25

Vraag 3. In welk(e) concrete gebied(en) is precaire bezetting mogelijk? 26

Vraag 4. Volstaat het in acht nemen van de bestemming van het gebied automatisch om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen? 27

B. Flexibele toepassingen 28

Vraag 5. Is een precaire bezetting (bijvoorbeeld voor huisvesting) daadwerkelijk mogelijk in een woongebied als het niet gaat om een woning in de traditionele betekenis? 28

Vraag 6. Komen in de gebieden louter de activiteiten waarvoor ze bestemd zijn? 28

Vraag 7. Kan een bezetting voor huisvestingsdoeleinden plaatsvinden buiten een woongebied? En zo ja, waar? 29

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? 29

Vraag 9. Is het mogelijk een handelszaak (tijdelijke handelszaak – bijvoorbeeld een pop-upstore of een table d'hôte) te vestigen buiten een lint voor handelskernen? En zo ja, waar? 30

Vraag 10. Zijn er nog meer "flexibele toepassingen" qua bodembestemmingen mogelijk? 31

3. De stedenbouwkundige vergunning 32

A. De regels (handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is) ... 32

Vraag 11. Wanneer moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd? ... 32

§ 1. Wijziging van "het gebruik" van het goed ... 33

Vraag 12. Wat omvat, in stedenbouwkundig opzicht, "het gebruik" van een goed (voor de wijziging waarvan een stedenbouwkundige vergunning verplicht is)? ... 33

§ 2. Wijziging van de "bestemming" van het goed ... 33

Vraag 13. Wat omvat, in stedenbouwkundig opzicht, de "bestemming" van een goed (voor de wijziging waarvan een stedenbouwkundige vergunning verplicht is)? ... 33

Vraag 14 Bestaan er bijzondere basisvoorwaarden voor de wijziging van het gebruik of de bestemming van bepaalde categorieën goederen? ... 34

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? ... 36

§ 3. Verbouwingen van een bestaand bouwwerk ... 36

Vraag 16. Vormen wijzigingen in het gebruik of de bestemming van het goed de enige handelingen en werken (in verband met de precaire bezetting) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is? ... 36

§ 4. Wijziging van het aantal woningen ... 37

Vraag 17. Leidt het simpele feit dat de vestiging van de precaire bezetting geen werkzaamheden of een "verbouwing" meebrengt, tot vrijstelling van de vergunningsplicht? ... 37

§ 5. Gebruik van een terrein voor de plaatsing van één of meerdere vaste inrichtingen ... 38

Vraag 12. Is een bezetting die plaatsvindt op een terrein in plaats van in een gebouw, als dusdanig vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning? ... 38

§ 6. Oprichting van een kunstwerk binnen een bestaand bouwwerk ... 38

Vraag 12. Is het eenvoudigweg inrichten van "modules" binnen reeds bestaande leegstaande gebouwen ook onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning? ... 38

§ 7. Transversale vragen ... 39

Vraag 18. Verandert het karakter zonder winstoogmerk of het fysiek beperkte karakter van de bezetting iets aan de vergunningsplicht? ... 39

B. Flexibele toepassingen ... 39

§ 1. Flexibele toepassingen in verband met handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is ... 39

a) wijziging van het "gebruik"' van een goed ... 39

Vraag 20. Zijn er "flexibele toepassingen" mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van het gebruik van een goed? ... 39

b) wijziging van de "bestemming" van het goed ... 41

Vraag 21. Zijn er "flexibele toepassingen" mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van de bestemming van een goed? ... 41

Vraag 22. Wat als de beoogde bezetting de oorspronkelijke stedenbouwkundige rechte leer herstelt (bijvoorbeeld: een kantoor is ooit onrechtmatig gevestigd in een woongebied, maar via een project voor precaire bezetting wil men er nu weer woningen van maken)? Is in dat geval ook een vergunning nodig? . 42

Vraag 23. Wat als de woning in de stedenbouwkundige vergunning nauwkeurig en restrictief beschreven is ("eengezinswoning", "collectieve woning", "medehuur", "coliving", "opbrengsteigendom" bijvoorbeeld)? Betekent de omzetting van het ene type woning naar een andere een bestemmingswijziging? 42

c) verbouwingen van een bestaand bouwwerk 43

Vraag 24. Zijn er "flexibele toepassingen" mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing van een bestaand goed? 43

d) wijziging van het aantal woningen 43

Vraag 25. Zijn er "flexibele toepassingen" mogelijk van de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning voor wijziging van het aantal woningen? 43

§ 2. Flexibele toepassingen met betrekking tot precieze beoogde activiteiten (werken van "geringe omvang") 45

a) algemeenheden en gemeenschappelijke regels 45

Vraag 26. Zouden we toch niet kunnen overwegen dat werken die theoretisch onderworpen zijn aan een vergunning, daarvan zouden moeten worden vrijgesteld omdat ze door hun beperkte omvang de ruimtelijke ordening maar weinig beïnvloeden? 45

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)? 46

Vraag 27. Moeten er voorwaarden worden vervuld om de vergunningsvrijstelling te genieten? 47

Vraag 27. Kunnen projecten die niet aan de voorwaarden van de vergunningsvrijstelling voldoen, toch een zekere stedenbouwkundige (andere en geringere) souplesse genieten? 48

Vraag 27. Gelden de stedenbouwkundige vrijstellingen ook voor onroerend goed dat onder een beschermingsmaatregel valt (beschermd onroerend goed of onroerend goed dat is opgenomen op de bewaarlijst)? 49

Vraag 27. Is het besluit van 17 maart 2022 al in werking getreden? 49

b) tijdelijke bezettingen 50

Vraag 29. Welke tijdelijke bezettingen vallen onder de vergunningsvrijstelling? 50

Vraag 29. Wat zijn de gemeenschappelijke voorwaarden waaraan de vier types tijdelijke bezetting moeten voldoen om een vergunningsvrijstelling te krijgen? 50

Vraag 29. Wat houdt een "project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood" precies in? 51

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood" een vrijstelling van de vergunningsplicht? 52

Vraag 29. Wat houdt een "project voor een tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter" precies in? 53

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter" een vrijstelling van de vergunningsplicht? 54

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting om daklozen gratis dag- en/of nachtopvang te bieden" een vrijstelling van de vergunningsplicht? 57

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting om aanvragers van internationale bescherming gratis dag- en/of nachtopvang te bieden" een vrijstelling van de vergunningsplicht? ... 60

c) plaatsing van installaties ... 61

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet de "plaatsing van installaties" een vrijstelling van de vergunningsplicht? ... 61

d) bouwwerken die zijn opgericht in het kader van een universitair onderzoek ... 62

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"? ... 62

Vraag 30. Zijn er voorwaarden verbonden aan dit recht? ... 63

Vraag 31. Ontsnapt een bouwwerk van dit type ook aan de bewoonbaarheidsnormen? ... 63

c) verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw ... 64

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? ... 64

Vraag 33. Zijn er voorwaarden verbonden aan dit recht? ... 64

§ 3. Stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur ... 65

Vraag 34. Worden alle stedenbouwkundige vergunningen voor onbeperkte duur verleend? ... 65

Vraag 34. Hoe moet het besluit van 17 maart 2022 betreffende de vergunningen van beperkte duur worden gelezen (en geïnterpreteerd)? ... 65

Vraag 35. Hoe kunnen de handelingen en werken die worden beoogd door het besluit van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur (en die dus onderworpen zijn aan vergunningen van beperkte duur) van ver of dichtbij relevant zijn voor de precaire bezetting? ... 66

Vraag 36. In hoeverre kan deze stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur de acceptatie (en vestiging) van een precaire bezetting bevorderen? ... 68

§ 4. Buitenlandse voorbeelden ... 69

a) "voorafgaande aangifte" (Frankrijk) ... 69

Vraag 37. Welke filosofie steekt er achter de invoering in Frankrijk van deze minder zware stedenbouwkundige procedure (ten opzichte van de vergunning), de "voorafgaande aangifte", vergeleken met de Belgische situatie? ... 69

Vraag 38. Wat houdt deze procedure van een "voorafgaande aangifte" precies in? ... 70

b) vrijstelling van stedenbouwkundige formaliteiten voor werkzaamheden van "tijdelijke aard" (Frankrijk) ... 71

Vraag 39. Rechtvaardigt de uitdrukkelijk tijdelijke aard van een installatie geen versoepeling van de stedenbouwkundige voorschriften (aangezien bekend is dat het goed aan het einde van de installatie weer zijn oorspronkelijke bestemming terugkrijgt)? ... 71

Vraag 40. Is de voorwaarde inzake de duur (maximaal drie maanden) de enige waaraan voldaan moet worden om een vrijstelling te genieten? ... 72

Vraag 41. Gaat het hier niet gewoon om het Franse equivalent van het Brusselse "geringe omvang"-besluit? ... 72

c) "precaire vergunning" (Frankrijk) *73*

Vraag 42. Valt er buiten de bovengenoemde gevallen geen stedenbouwkundige flexibiliteit meer te verwachten? 73

d) "zorgwonen" (Vlaanderen) *74*

Vraag 43. Zou het niet goed zijn om af en toe enige stedenbouwkundige souplesse toe te passen, bijvoorbeeld wanneer men solidaire vormen van huisvesting wil aanmoedigen? 74

Vraag 44. Wat is de filosofie achter de stedenbouwkundige souplesse voor het zorgwonen? 75

Vraag 45. Waarin bestaat die stedenbouwkundige regeling? 75

Vraag 46. Is deze stedenbouwkundige souplesse eeuwig? 75

Vraag 47. Heeft deze stedenbouwkundige souplesse gevolgen op andere domeinen? 76

4. De milieuvergunning 76

Vraag 48. Wat als het beoogde gebruik mogelijk overlast veroorzaakt voor het milieu of de buurt? 76

DEEL II. NORMEN (GEZONDHEID, BEWOONBAARHEID, BRAND) EN VERZEKERINGEN 78

1. Paradoxen 78

2. Normen 79

Vraag 50. Gelden de normen voor gezondheid, bewoonbaarheid en brandpreventie voor alle goederen of alleen voor de woningen? 79

A. De regels 79

§ 1. Gezondheid 79

Vraag 51. Wat wordt precies bedoeld met "gezondheidsnormen"? 79

Vraag 52. Bestaan er specifieke gezondheidsnormen voor goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting? 80

Vraag 53. Zijn de goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting (voor bewoning) "woningen"? 80

Vraag 54. Moeten woningen die niet worden verhuurd, maar die onder een overeenkomst voor precaire bezetting vallen, aan de gezondheidsnormen voldoen? 81

Vraag 56. Is het, aangezien het traditionele "pakket" van gezondheidseisen in de praktijk niet geldt voor de precaire bezettingen, dan niet nodig om toch te voorzien in een "harde kern" van normen (de meest essentiële) waaraan alle soorten woningen moeten voldoen (zelfs alternatieve woningen, zelfs als ze niet te huur worden aangeboden)? 82

Vraag 57. Verandert de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst de situatie (bijvoorbeeld door te voorzien in specifieke gezondheidsregels voor goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting)? 84

§ 2. Bewoonbaarheid 86

Vraag 58. Moeten er (naast de gezondheidsnormen) nog andere voorschriften worden nageleefd? 86

Vraag 59. Wat houden die normen concreet in? 86

Vraag 60. Op welke soorten goederen of werken zijn deze normen specifiek van toepassing? 87

Vraag 61. Zijn de bewoonbaarheidsnormen van toepassing op goederen die worden gebruikt in het kader van een precaire bezetting? ... 87

§ 3. Brand ... 88

a) procedureregels: voorafgaand advies van de DBDMH ... 88

Vraag 62. Moet de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) eerst toestemming verlenen voordat een bouwwerk opengesteld wordt voor het publiek? ... 88

Vraag 63. Gaat het louter om een "advies", dat dus niet bindend is? ... 89

Vraag 64. Komt de DBDMH, die reeds verplicht is de locatie te bezoeken voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend, nogmaals terug voor een verificatie na de uitvoering van de eventueel door de dienst opgelegde werkzaamheden? ... 89

Vraag 65. Wat als de precaire bezetting plaatsvindt op een site met een "ingedeelde inrichting" (zo genoemd vanwege het verhoogde risico op brand)? ... 90

b) inhoudelijke vereisten ... 90

Vraag 66. Aan welke inhoudelijke vereisten (waarvan de DBDMH de naleving controleert tijdens zijn bezoek) moet het goed voldoen? ... 90

Vraag 67. Geldt daarnaast ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat rookmelders in woningen verplicht stelt? ... 91

Vraag 68. Moet het goed aan andere voorschriften voldoen, naast die voor brand sensu stricto (evacuatie, branddeuren, rookmelders, enz.)? ... 91

B. Flexibele toepassingen ... 92

§ 1. Gezondheid ... 92

Vraag 69. Bestaan er flexibele toepassingen van de gezondheidsnormen? ... 92

§ 2. Bewoonbaarheid ... 92

Vraag 70. Bestaan er flexibele toepassingen van de bewoonbaarheidsnormen? ... 92

Vraag 71. Kunnen precaire bezettingen ook deze vrijstelling genieten? ... 92

§ 3. Brand ... 94

a) op het vlak van de procedureregels (voorafgaand advies van de DBDMH) ... 94

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? ... 94

Vraag 73. Zou het dan niet logisch zijn dat deze handelingen en werken van geringe omvang ook worden vrijgesteld van het controlebezoek van de DBDMH? ... 94

Vraag 74. Zijn de werken die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies van de DBDMH dezelfde als de werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is? ... 95

Vraag 75. Wat zijn dan, in verband met precaire bezetting, deze handelingen en werken die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies en het controlebezoek door de DBDMH? ... 96

b) op het vlak van de inhoudelijke vereisten ... 98

Vraag 76. Is het mogelijk een vrijstelling aan te vragen van bepaalde basisnormen voor de brandpreventie (zoals bepaald door het koninklijk besluit van 7 juli 1994)? ... 98

Vraag 77. Is het mogelijk een afwijking te verkrijgen van de basisnormen voor brandpreventie (als de initiatiefnemer van het project bijvoorbeeld aantoont dat de veiligheid van de bezetters hoe dan ook reeds is gewaarborgd)? ... 99

3. Aansprakelijkheid en verzekeringen ... 100

A. Aansprakelijkheid ... 100

Vraag 78. Wie is aansprakelijk bij brand in het goed dat het voorwerp uitmaakt van de bezetting? ... 100

Vraag 79. Hoe kan de bewoner of de huurder van zijn aansprakelijkheid ontheven worden? ... 101

Vraag 80. Kan de aansprakelijkheid van de bewoner (of de eigenaar) worden aangepast in de overeenkomst voor precaire bezetting? ... 102

B. Verzekeringen ... 103

Vraag 81. Hebben de verzekering van de eigenaar en die van de bezetter (of de huurder) hetzelfde voorwerp? ... 103

Vraag 82. Is het verplicht een verzekering af te sluiten in het kader van een overeenkomst voor precaire bezetting? ... 104

Vraag 83. Is het nuttig voor de bezetter om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht? ... 104

Vraag 84. Is het nuttig voor de eigenaar om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht? ... 106

Vraag 85. Is het nuttig voor de bemiddelende vereniging om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht? ... 107

Vraag 86. Kan de vereniging een verzekering aangaan in naam van de eigenaar (of van de bezetters)? . 107

DEEL III. BURGERRECHTELIJKE EN CONTRACTUELE ASPECTEN (DE OVEREENKOMST VAN PRECAIRE BEZETTING) ... 108

1. Algemene filosofie ... 108

A. Een transversale behoefte: een tussentijdse oplossing uitwerken ... 108

Vraag 87. Wat is de algemene filosofie achter het gebruik van een overeenkomst voor precaire bezetting (in plaats van een huurovereenkomst)? ... 108

B. Transversale vragen ... 110

Vraag 88. Welke materiële voordelen mag een eigenaar verwachten van het sluiten van een overeenkomst van precaire bezetting? ... en de samenleving? ... 110

Vraag 89. Wie is bevoegd voor het toestaan (en intrekken) van een overeenkomst voor precaire bezetting? ... 111

Vraag 90. Willen de partijen altijd van bij het begin het karakter van een precaire bezetting verlenen aan hun overeenkomst? ... 112

2. Over het precaire karakter (grondslag en rechtvaardiging van de overeenkomst voor precaire bezetting?) ... 112

A. Heersende visie tot het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 ... 112

Vraag 91. Wat houdt het "precaire karakter" van een overeenkomst voor precaire bezetting eigenlijk in? 112

B. Arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 114

Vraag 92. Stelt het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 het belang van de precariteit (als grondslag en rechtvaardiging van de overeenkomst voor precaire bezetting) ter discussie? 114

Vraag 93. Wat waren de feiten van de zaak (en de voorafgaande procedure)? 114

Vraag 94. Wat was precies de beslissing van het Hof van Cassatie? 114

Vraag 95. Welke algemene lessen kunnen we trekken uit de beslissing van het Hof van Cassatie? 115

C. Transversale vragen 116

Vraag 96. Geeft de "precariteit" van de overeenkomst voor precaire bezetting de eigenaar een vrijbrief om alles te doen (los van het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016)? 116

Vraag 97. Heeft elke overeenkomst dezelfde mate van precariteit? 116

3. Verwantschap met de huurovereenkomst en risico's op ontsporing 118

Vraag 98. Kan de overeenkomst voor onzekere bezetting een ongezonde verleidingskracht uitoefenen op bepaalde verhuurders en houdt zij een risico op ontsporing in? 118

Vraag 99. Wordt er rekening gehouden met dit risico van ontsporing (of met het belang van het aantonen van een specifieke onderliggende behoefte)? 119

4. Vorm en inhoud van de overeenkomst voor precaire bezetting 121

A. In het algemeen 121

Vraag 100. Is er een verplichte vorm en inhoud voor de overeenkomst van precaire bezetting? 121

Vraag 101. Onder welke voorwaarde(n) kan een overeenkomst voor terbeschikkingstelling van een goed aanspraak maken op het karakter van precaire bezetting in plaats van op dat van een huurovereenkomst (die ontegenzeggelijk minder flexibel is)? 122

B. De prijs 123

Vraag 102. Voorzien alle bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting in de betaling van een prijs? 123

Vraag 103. Hoe kan de bescheiden omvang (of zelfs de afwezigheid) van de prijs worden verklaard? 124

C. De (andere) verplichtingen van de bezetter 126

Vraag 104. Welke verplichtingen rusten op de bezetter, los van de prijs? 126

Vraag 105. Wat is de inhoud van het maatschappelijk werk dat door sommige verenigingen wordt verricht (in tegenstelling tot de loutere "bewaking" van gebouwen)? 127

D. Duur 128

Vraag 106. Moet de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting bepaald of onbepaald zijn? 128

Vraag 107. Moet de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting kort zijn? 130

5. Overeenkomst voor precaire bezetting en aanverwante concepten 132

A. Bezetting zonder titel of recht (kraak) 132

Vraag 108. Kan de overeenkomst voor precaire bezetting worden gelijkgesteld met de bezetting zonder titel of recht? 132

B. Commodaat (bruiklening) 133

Vraag 109. Wat is een commodaat? 133

Vraag 110. Wat hebben de overeenkomst voor precaire bezetting en het commodaat met elkaar gemeen? 134

Vraag 111. Wat onderscheidt de overeenkomst voor precaire bezetting van een commodaat? 134

Vraag 112. Is het commodaat dan helemaal vrij van geldelijke verplichtingen voor de partijen? 134

Vraag 113. Vormt het commodaat een veel grotere garantie voor stabiliteit dan de overeenkomst voor precaire bezetting? 135

C. Handelshuur op korte termijn (voor pop-upstores) 136

Vraag 114. Wat is een "pop-upstore" (of "tijdelijke winkel") in de eerste plaats? 136

Vraag 115. Heeft het Brussels Gewest het fenomeen van de pop-upstore opgenomen in zijn regelgeving? 136

Vraag 116. Zijn er in de twee andere gewesten van het land vergelijkbare stappen ondernomen voor de erkenning van de huurovereenkomst voor een pop-upstore? 137

D. Bezit 138

Vraag 117. Laat het precaire karakter van de overeenkomst toe dat de bezetter een bezitsrecht uitoefent in de juridische zin van het woord (waardoor het, met toepassing de regels van de verkrijgende verjaring, na verloop van een bepaald tijdsinterval mogelijk is eigenaar te worden van het desbetreffende goed)? 138

6. Herkwalificatie 139

A. Algemeen 139

Vraag 118. Wat is het risico als de overeenkomst voor precaire bezetting te veel afwijkt van de voornoemde karakteristieke elementen (lage prijs, mogelijkheid tot intrekking, korte opzegtermijn, enz.)? 139

Vraag 119. Hoe kunnen de risico's van een dergelijke herkwalificatie worden voorkomen? 140

B. Praktische toepassingen 142

Vraag 120. Vermelden de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting wel degelijk de bijzondere omstandigheden die het gebruik van een dergelijke overeenkomst (in plaats van een huurovereenkomst) rechtvaardigen? 142

Vraag 121. Voldoen de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting aan deze eis van een korte opzeggingstermijn? 142

Vraag 122. Wordt dit beginsel van "lexicale voorzichtigheid" in acht genomen in de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting (her vermijden van termen die te nauw verbonden zijn met de rechtsfiguur van de huurovereenkomst)? 143

7. Registratie 144

Vraag 123. Moet een overeenkomst voor precaire bezetting worden geregistreerd? 144

Vraag 124. Volstaat een eventuele registratie om de overeenkomst tegenwerpbaar te maken aan derden (van belang voor de bezetter, bijvoorbeeld in het geval van een verkoop van het goed)? 144

8. Wettelijke erkenning 145

A. In het Belgisch recht 145

Vraag 125. Geniet de overeenkomst voor precaire bezetting vandaag wettelijke erkenning in het Brussels Gewest? Zo ja, in welke sector(en) en met welke inhoud? 145

Vraag 126. Wordt de overeenkomst voor precaire bezetting erkend in de nieuwe Brusselse ordonnantie op de woninghuurovereenkomst? 147

B. In het buitenland (Frankrijk) 148

§ 1. "Overeenkomst voor precaire bezetting" 148

Vraag 127. Is de overeenkomst voor precaire bezetting erkend in een (of meer) andere landen? 148

§ 2. "Overeenkomst voor tijdelijke bewoning" 149

Vraag 128. Is deze Franse erkenning van de overeenkomst voor precaire bezetting in het kader van de Code rural een soortgelijke bekrachtiging, ditmaal op het gebied van huisvesting, uit? 149

Vraag 129. Waarin bestaat de "convention" (overeenkomst, zonder specifieke benaming) tussen de eigenaar en de instantie? 149

Vraag 130. Wat houdt de overeenkomst voor tijdelijke bewoning tussen de instantie en de bewoners precies in? 150

Vraag 131. Is deze wetgevende souplesse permanent? 151

Vraag 132. Hoe moeten we deze regeling evalueren? 151

9. Juridische constructie 152

Vraag 133. Heeft de eigenaar recht van toezicht op het beheer van de bezetting (selectie van de bezetters, controle op de naleving van de verplichtingen, uitzettingen, enz.)? 152

Vraag 134. Is de contractuele bemiddeling door de vereniging (de eigenaar sluit een overeenkomst met een vereniging, die op haar beurt een bezettingsovereenkomst sluit met de bezetters) voordelig voor de eigenaar? 153

Vraag 135. Is de contractuele bemiddeling door de vereniging (de eigenaar sluit een overeenkomst met een vereniging, die op haar beurt een bezettingsovereenkomst sluit met de bezetters) voordelig voor de bezetters? 154

Vraag 136. Welke vorm moet de overeenkomst tussen de eigenaar en de vereniging aannemen? 154

Vraag 137. Is het idee van een standaardovereenkomst voor precaire bezetting zinvol? Zo ja, bestaat er al een? 156

10. Einde van de bezetting 157

Vraag 138. Is het verstrijken van de termijn of het optreden van de gebeurtenis de enige manier om de bezetting te beëindigen? 157

Vraag 139. Kan de niet-nakoming door de vereniging van haar eigen verplichtingen (in een contractuele bemiddelingsregeling) leiden tot de uithuiszetting van haar bewoners? 157

Vraag 140. Kan in de overeenkomst uitdrukkelijk worden bepaald dat een schending van de overeenkomst door de bezetting automatisch zal leiden tot de ontbinding van de overeenkomst (en, bijgevolg, tot de uithuiszetting van de bezetter)? 158

Vraag 141. Is het altijd de eigenaar die de uithuiszetting moet vorderen? 158

Vraag 142. Kan de eigenaar zelf een uithuiszettingsprocedure starten als de vereniging niet optreedt tegen de bezetters? 159

Vraag 144. Moet de eigenaar individuele en aparte uithuiszettingsprocedures inleiden tegen elk van de bezetters? 160

Vraag 145. Hoe kan tijdverlies bij het overgaan tot een (voortijdige) uithuiszetting worden beperkt? 161

DEEL IV. INSCHRIJVING VAN HET DOMICILIE 162

1. Algemene principes 162

Vraag 146. Waarom is het van belang zich te domiciliëren? 162

Vraag 147. Heeft een bezetter het recht om zich te domiciliëren in het pand dat het voorwerp uitmaakt van een precaire bezetting? 163

Vraag 148. Wat zijn de voorwaarden om zich te domiciliëren op een bepaalde plaats? 163

Vraag 149. Staat het feit dat de locatie eventueel een kraakpand is of onbewoonbaar is of niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, in de weg aan de inschrijving van het domicilie? 163

Vraag 150. Is een bezetter verplicht om zich te domiciliëren in het pand dat het voorwerp uitmaakt van de precaire bezetting? 165

2. De voorlopige inschrijving 165

Vraag 151. Het feit dat de bezetting niet-conform is (kraak, stedenbouwkundige inbreuk, overtreding van de gezondheidsnormen, ...) verhindert de domicilie-inschrijving dan wel niet, maar heeft het gevolgen voor het type inschrijving? 165

Vraag 152. Wat is de duur van de "voorlopige" inschrijving? 165

Vraag 153. Welke concrete actie of acties kunnen een einde maken aan de "voorlopige" inschrijving? 165

Vraag 154. Heeft het voorlopige karakter van de inschrijving gevolgen voor de bescherming die aan de bezetter wordt geboden? 166

Vraag 155. Betekent een voorlopige inschrijving de regularisatie van de onwettige toestand? 166

3. Rechtsmiddelen 167

Vraag 156. Over welk(e) rechtsmiddel(en) beschikt de bezetter in geval van een weigering van inschrijving door de gemeente? 167

Vraag 157. Waar kan beroep worden aangetekend tegen het besluit van de gemeente waarbij op het illegale karakter van de bezetting wordt gewezen? 168

Vraag 158. Beschikt de gemeente over een beoordelingsbevoegdheid over de opportuniteit wat de toepassing van de federale wet betreft? 168

DEEL V. SOCIALE UITKERINGEN 170

1. Algemene principes 170

Vraag 159. Heeft het wonen in een precaire bezetting gevolgen voor het recht op sociale uitkeringen? ... 170

2. Inzake het tarief voor samenwonenden 170

Vraag 160. Heeft het loutere feit dat meerdere personen samen een overeenkomst voor precaire bezetting hebben ondertekend, gevolgen voor het tarief (voor alleenstaanden of voor samenwonenden) van de sociale uitkeringen? 170

Vraag 161. Heeft het loutere feit dat men in groepsverband woont (meer dan de loutere ondertekening door meerdere personen van eenzelfde overeenkomst), gevolgen voor het tarief (voor alleenstaanden of voor samenwonenden) van de sociale uitkeringen? En wat houdt "samenwoning" precies in? 171

Vraag 162. Wat betekent "onder hetzelfde dak wonen" nu precies? 171

Vraag 163. Wat houdt het "hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen van de huishoudelijke aangelegenheden" precies in? 172

Vraag 164. Kan de tijdelijke aard van de bezetting de toekenning van het tarief voor samenwonenden verhinderen? 173

Vraag 165. Welke impact kan het arrest van het Hof van Cassatie van 9 oktober 2017 (betreffende werkloosheidsuitkeringen) hebben? 173

Vraag 165. Gaat het bij het arrest van het Hof van Cassatie van 9 oktober 2017 om een geïsoleerde beslissing? 175

3. De (onterechte?) band tussen domicilie en sociale uitkeringen 175

Vraag 166. Leidt het feit dat twee of meer personen hetzelfde adres (domicilie) hebben, per definitie tot het statuut van samenwoning en daardoor tot het verlies van een deel van de uitkering? 175

Vraag 167. Hoe reageert de gemeente op de vraag tot inschrijving van een domicilie afkomstig van een persoon die op hetzelfde adres woont als anderen (geval van groepswonen)? 177

Vraag 168. Hoe kan men (proberen te) voorkomen dat de gemeente bij het domiciliëren alle bewoners van een groepswoning onderbrengt in dezelfde gezinssamenstelling? 178

Vraag 169. Kan ook het type zelf van de (door meerdere personen bewoonde) woning van invloed zijn op de bepaling van het tarief van de sociale uitkeringen? 179

Vraag 170. Is het in het geval van een "collectieve woning" (en van een daaraan verbonden inschrijving van de betrokkenen als aparte gezinnen) aan de gemeenteambtenaren om zelf het collectieve karakter van de woning te gaan vaststellen? 181

Vraag 171. Moet de gemeente in het geval van een "collectieve woning" (en van een daaraan verbonden inschrijving van de betrokkenen als aparte gezinnen) dan verplicht worden om systematisch een subnummering te creëren (wat een vervelende en tijdrovende klus voor de administratieve diensten zou kunnen worden)? 181

Vraag 172. Betekent deze gunstige regeling voor bewoners van een collectieve woning dat in alle andere gevallen automatisch een inschrijving in hetzelfde gezin wordt gehanteerd voor de verschillende inwoners? 182

DEEL VI.FINANCIËLE ASPECTEN (HANDELSACTIVITEIT EN DE FISCUS) 183

1. Uitoefening van een handelsactiviteit 183

Vraag 173. Kan de vereniging die de bezetting beheert, stedenbouwkundig gezien een kleine handelsactiviteit ontwikkelen (bv. een table d'hôte in een deel van het bewoonde goed, of een pop-upwinkel)? 183

Vraag 174. Is het de vereniging die de bezetting regelt, op burgerrechtelijk en contractueel gebied, toegestaan een kleine handelsactiviteit te ontwikkelen? 184

Vraag 175. Is het de vereniging die de bezetting regelt, toegestaan, vanuit het oogpunt van het vennootschapsrecht, een kleine handelsactiviteit te ontwikkelen? 184

Vraag 176. Bestaan er flexibele toepassingen van het verbod voor een vzw om een handelsactiviteit uit te oefenen? 184

2. Fiscale impact 185

A. Personenbelasting 185

Vraag 177. Het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (art. 7, § 1, 2°) gebruikt een specifieke uitdrukking om te verwijzen naar onroerende goederen die niet door de eigenaar worden bewoond en waarvan de inkomsten

onderworpen zijn aan belasting: de "verhuurde" onroerende goederen. Betekent dit dat inkomsten uit onroerende goederen die vallen onder een overeenkomst voor precaire bezetting (een juridisch instrument dat, ter herinnering, niet mag worden verward met een huur- of pachtovereenkomst), vrijgesteld zijn van belastingen? 185

Vraag 178. Waarin bestaan deze inkomsten uit onroerende goederen precies in het geval van een precaire bezetting? Wat is met andere woorden de belastbare basis? 186

Vraag 179. Wie moet in het geval van het sluiten van een subovereenkomst de belasting betalen? 187

Vraag 180. Wat als de particuliere eigenaar van het sluiten van overeenkomsten voor precaire bezetting een beroepsactiviteit maakt? 188

Vraag 181. Wat als de eigenaar die een overeenkomst voor precaire bezetting aangaat, een vennootschap is? 189

Vraag 182. Wat zijn de verschillen tussen de fiscale behandeling naargelang van het feit of de eigenaar een natuurlijke persoon of een vennootschap is? 190

B. Onroerende voorheffing 190

Vraag 183. Heeft de juridische aard van de terbeschikkingstelling van het goed (overeenkomst voor precaire bezetting of huurovereenkomst) gevolgen voor de onroerende voorheffing (die verschuldigd is door de eigenaar)? 190

Vraag 184. Bestaan er vrijstellingen van de onroerende voorheffing? 190

Vraag 185. Kan de eigenaar de onroerende voorheffing (die hij verschuldigd is) in rekening brengen aan de bezetters? 191

C. Belasting over de toegevoegde waarde (btw) 191

Vraag 186. Zijn inkomsten uit precaire bezettingen onderworpen aan de btw? 191

D. Belasting op kantooroppervlakten 192

Vraag 187. Zijn kantoorgebouwen die het voorwerp vormen van een precaire bezetting (en dus een ander gebruik krijgen: huisvesting, culturele activiteit, ...) nog steeds onderworpen aan de traditionele belasting op kantooroppervlakten? 192

CONCLUSIE: MOETEN ER WETTEN WORDEN OPGESTELD BETREFFENDE PRECAIRE BEZETTINGEN? 194

1. Vraagstelling 194

2. Inzake stedenbouw 195

3. Inzake normen 196

4. Inzake overeenkomsten 198

5. Inzake de inschrijving van het domicilie en de sociale uitkeringen 199

6. Noodzakelijke transversale inspanningen 200

7. Tijdelijkheid en omkeerbaarheid als ultieme rechtvaardiging voor eventuele normatieve versoepelingen 201

8. Aanmoediging van sociale innovatie en legislatieve experimenten 202

"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 wie er – veel langer dan 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. [vrij vertaald]

"Als we er niet in slagen om tijdelijke overgangsoplossingen aan te bieden tijdens de economische en sociale crisissen die ons land regelmatig treffen, zullen veel van onze landgenoten dakloos worden."

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. [vrij vertaald]

VOORWOORD

1. OVER HET FENOMEEN PRECAIRE BEZETTING

A. Een groeiend fenomeen

Binnen de bestrijding van de leegstand zien we in het Brussels Gewest een fenomeen in volle opmars: de precaire bezetting. Hiermee bedoelen we de tijdelijke (al dan niet wettige) vestiging in een leegstaand gebouw van personen die er een nieuw gebruik aan willen geven: als woning, pop-upstore, kunstenaarsatelier, … In plaats van er blind tegen in 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 verloedering van zijn gebouw en ontsnapt aan de gemeentebelasting en/of de gewestelijke boete op leegstand (waarvan het systeem overigens ondertussen is herzien door de ordonnantie van 31 maart 2022[1]). Tegenwoordig zijn de eigenaars van leegstaande panden dan ook steeds meer te vinden voor het idee om een echte *overeenkomst* aan te gaan met deze personen, om de bezetting te regulariseren/omkaderen en om het verblijf van de betrokkenen te verduurzamen. Deze overeenkomst voor bezetting wordt precair genoemd omdat de gebruikers 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 verricht in het Brussels Gewest[2], dan wijzen we op de openbare spelers van instellingen zoals Infrabel (de federale beheerder van de Belgische spoorweginfrastructuur)[3], de socialehuisvestingsmaatschappijen[4], citydev.brussels (de informele

---

[1] Ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode op het vlak van het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, *BS*, 28 april 2022.

[2] 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 grote gezinnen onder te brengen in woningen van het Fonds die wachten op een opknapbeurt); zie hierover G. LONGRÉE, "Le contrat d'occupation précaire : une convention trop méconnue" in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, ed. N. BERNARD, Brussel, Bruylant, 2014, p. 327 e.v.). *Cf.* ook P.-É. HÉRIN, "Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit" in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, ed. N. BERNARD, Brussel, Bruylant, 2014, p. 339 e.v.

[3] Het gebouw met de naam "La Poissonnerie" (Vooruitgangsstraat). We kozen er vanwege de bescherming van de privacy van de bezetters bewust voor om niet meer informatie te verstrekken over het adres van het betrokken gebouw (zo laten we bijvoorbeeld het straatnummer en de naam van de gemeente weg); met uitzondering van de bezetting in de Koningsstraat 123, omdat de vzw die zich er heeft gevestigd, een naam heeft waarin het straatnummer voorkomt (Woningen123Logements).

[4] Zoals de Vorstse Haard, Ieder zijn Huis, BinHôme, de Schaarbeekse Haard of de Etterbeekse Haard. Het gaat dan om het toestaan van het tijdelijk gebruik in afwachting van renovatie van bepaalde sociale woningen, 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" in *Les expulsions de logement*, ed. N. BERNARD, Brussel, La Charte, 2011, p. 209 e.v. Zie ook *infra* vraag nr. xx.

benaming van de GOMB[5], onder meer belast met de verkoop van goedkope woningen aan gezinnen die niet beschikken over een zogeheten middeninkomen)[6], Leefmilieu Brussel (de overheidsdienst voor milieu en energie)[7], het Woningfonds[8], de gemeenten Elsene[9], Sint-Jans-Molenbeek[10] en Etterbeek[11], de Grondregie van de gemeentelijke eigendommen van de Stad Brussel[12], die van Watermaal-Bosvoorde[13], de sociale verhuurkantoren[14] (dat van Schaarbeek bijvoorbeeld[15]) en het Waals Gewest[16].

Wat nog meer is: deze instellingen hebben niet enkel de aanwezigheid van krakers in hun gebouwen geduld, maar bovendien hebben ze deze bezettingen meestal *uitgelokt*, met soms zelfs een aanbestedingsprocedure als grondslag[17]. En over het algemeen duren deze bezettingen, die eigenlijk slechts "precair" zouden zijn, vele jaren[18], om de eenvoudige reden dat de voorziene werkzaamheden op zich laten wachten (wat achteraf bekeken nog meer een rechtvaardiging vormt voor de bezetting van een pand dat anders al die tijd toch maar onbenut zou blijven.) De grote toename van tijdelijke of precaire bezettingen is zelf allesbehalve kortstondig en verankert zich echt in het Brusselse stedelijke landschap[19].

Alles bij elkaar zijn er zowel gemeentelijke, gewestelijke als federale eigenaars, en niet te vergeten privéondernemingen. En als een soort spiegeleffect zien we steeds meer organisaties opduiken die gespecialiseerd zijn in het beheer van leegstaande eigendommen, met lucratieve doeleinden[20] of net

---

[5] Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[6] Project Studio Citygate (Grondelsstraat)

[7] Bezettingen van de Allee du Kaai (Havenlaan) en de Ketelstraat.

[8] In de Van Bemmelstraat.

[9] Bezetting in de Graystraat of de Dewittestraat.

[10] Voor een gebouw gelegen in de Ninoofsesteenweg.

[11] Oudergemlaan.

[12] Zennestraat.

[13] Gratèsstraat en Middelburgstraat.

[14] In strikt juridische termen is een sociaal verhuurkantoor geen publiekrechtelijke partij, maar het wordt voor 100% gesubsidieerd door het Brussels Gewest.

[15] Liedtsstraat.

[16] Bezetting van de Koningsstraat 123. Zie over deze bezetting 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. 31 e.v.

[17] Bijvoorbeeld voor het project Studio Citygate of het project Usquare (herbestemming van de kazernes).

[18] Meer dan tien jaar, bijvoorbeeld voor de Koningsstraat 123.

[19] *Cf.* 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. 11 e.v.

[20] Bijvoorbeeld Lancelot, Camelot of Interim vastgoedbeheer. *Cf.* over dit onderwerp I. BENSAÏD, "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. 37 e.v.

niet[21] (waaraan de eigenaars maar al te graag het beheer van hun gebouwen toevertrouwen). Dit getuigt van de omvang en de diversificatie van het fenomeen[22], los van het feit dat heel wat regelingen voor de precaire bezetting van een gebouw zeer waarschijnlijk "onder de radar" blijven[23]. In totaal zijn er in Brussel momenteel meerdere tientallen van dergelijke overeenkomsten van kracht. Een twintigtal hiervan (onder meer afgesloten onder de vlag van de BFUH) werden grondig onderzocht in deze gids. De resultaten van deze analyse worden uiteengezet op de volgende pagina's[24].

Een laatste punt over dit thema, specifiek met betrekking tot de actoren uit het maatschappelijk middenveld die betrokken zijn bij precaire bezettingen: in vergelijking met de andere verenigingen onderscheidt de Brusselse Federatie van Unie voor Huisvesting (BFUH) zich onmiskenbaar door het aantal tijdelijk ter beschikking gestelde eigendommen waarbij zij betrokken is en, tegelijkertijd, door haar jarenlange ervaring op dit gebied (al tien jaar)[25]. Het is dan ook geen toeval dat deze organisatie in 2013 door het Brussels Gewest de officiële opdracht van "Bewoningsagentschap" kreeg toevertrouwd, met een overheidssubsidie als gevolg. Concreet moet dit agentschap, nieuw in zijn soort, fungeren als interface voor de eigenaars[26] van lege gebouwen en (methodologische, juridische, financiële) steun verlenen aan verenigingen op het terrein die de bezettingen regelen in de eerste lijn en aan de bezetters zelf[27]. 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 hoofdovereenkomst af voordat er wordt overgegaan tot een subovereenkomst (of een subbezetting) met de bewoners[28], ofwel tekent zij de (enige) overeenkomst als "projectbegeleider" (waarbij de overeenkomst de bewoners rechtstreeks verbindt met de eigenaar)[29]. En ook al is de BFUH formeel

---

[21] BFUH, Samenlevingsopbouw, Toestand, Leeggoed/Vidange, Communa (dat soms contracten ondertekent onder de naam "Communa Productions"), ...

[22] Een (sappig) weetje wat dit betreft, dat verdient om in dit verband vermeld te worden, al is het maar om de brede verspreiding van deze regeling aan te tonen: in Elsene kregen daklozen de toestemming (via een overeenkomst voor precaire bezetting) om in te trekken in een ... politiecommissariaat!

[23] Hoe kunnen we immers het aantal overeenkomsten kennen dat wordt gesloten tussen particulieren, opdat een huurder bijvoorbeeld nog enkele weken in het pand kan blijven na het verstrijken van zijn huurovereenkomst, opdat 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.

[24] Vooral in deel III (vragen nr. 87 e.v.).

[25] Zie V. GÉRARD, "Overeenkomsten van tijdelijke bezetting, een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen", Brussel, *JES* (speciaal nr. "Leeggoed een solidair woonproject in leegstaande gebouwen"), 2016, p. 22.

[26] Zowel openbaar als privé.

[27] Soms zijn de bewoners gegroepeerd in een dergelijke vereniging op het terrein (zoals Woningen123Logements), die de overeenkomst in hun naam ondertekent, soms tekenen ze de overeenkomst zelf (in afwezigheid van dit soort vereniging).

[28] *Cf.* de overeenkomst met Leefmilieu Brussel, naast andere voorbeelden.

[29] Zoals in de sector van de sociale huisvesting. Zie met name ook de overeenkomst gesloten met de Grondregie van Watermaal-Bosvoorde.

geen ondertekenaar[30], ze is verre van afwezig, want voorafgaand neemt ze vaak deel aan de precontractuele onderhandelingen met de eigenaar en in een latere fase begeleidt ze de bewoners bij het beheer van het pand[31].

B. Ontkrachting van heersende opvattingen

Rest ons nog, tot besluit van dit eerste empirische punt, de ontkrachting van twee heersende opvattingen.

Ten eerste: nee, de bezettingen hebben niet hoofdzakelijk huisvesting of onderdak als doel. Een toenemend percentage eigenaars wil tegenwoordig in hun leegstaande panden activiteiten vestigen van *commerciële* of *culturele*[32] aard in plaats van een woonfunctie[33] (het kan ook om gemengde projecten gaan[34]). Bovendien zijn sommige gebouwen die precair bezet worden, van oorsprong niet bestemd om in te wonen[35] en soms zelfs ongeschikt voor een woonfunctie (hangars, verlaten industrieterreinen, …), wat een bezetting als huisvesting *de facto* lastig maakt.

Ten tweede: neen, de publieke actoren zijn niet de enigen die geïnteresseerd zijn in de precaire bezetting. Steeds meer *private* eigenaars storten zich met toenemend succes in dit avontuur. 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 onroerend goed openstelt voor bewoners) zijn misschien wel baanbrekend, maar ondertussen zijn ze maar één van de vele in het brede spectrum van de precaire bezetting, zo uiteenlopend is het spectrum van ervaringen en projecten in Brussel (en elders) in 2022.

2. OVER DEZE GIDS

A. Afwezigheid van wetgeving ad hoc

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

---

[30] Zie de overeenkomsten gesloten door de vzw Woningen123Logements met enerzijds Infrabel (gebouw in de Vooruitgangstraat) en anderzijds met het Waals Gewest (Koningsstraat 123). *Cf.* ook de overeenkomst gesloten tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

[31] "De begeleiding kan zich vertalen in […] de organisatie van het dagelijkse leven, het beheer van het pand, of rechtstreekse hulp aan de bewoners (zoals budgetbeheer, het opbouwen van een huurwaarborg voor de latere huur van een woning ...)" [vrij vertaald] (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).

[32] Denk bijvoorbeeld aan de bezettingen van de Allee du Kaai (begeleid door Leefmilieu Brussel en de vzw Toestand) en van Studio Citygate (Citydev).

[33] *Cf.* onder andere de projectoproep gelanceerd in 2017 door de vzw Up4North in verband met de Noordwijk.

[34] 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). Het project lijkt evenwel niet in huisvesting te voorzien.

[35] Bijvoorbeeld kantoren.

in verhouding tot het aantal toenemende experimenten 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 eigenlijk *geen* wet is 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. In dit normatieve kader, dat gekenmerkt wordt door onzekerheid, moeten we niettemin de vooruitgang toejuichen die geboekt is door de twee besluiten van de Brusselse Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot enerzijds de vrijstelling van vergunningen of procedurele stappen[36] en anderzijds de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur[37]; deze twee teksten[38] verankeren in het stedenbouwrecht het begrip "project van tijdelijke bezetting", maar ze streven er vooral naar de ontwikkeling ervan te vergemakkelijken.

B. Flexibele toepassingen identificeren

Een waarschuwing over de onderliggende filosofie van deze gids is ook op haar plaats. De opdracht van de wetgever bestaat meestal uit voorschrijven, omkaderen, beperken, ... Dat is hier niet anders. Als de precaire bezetting wil verlopen volgens de regels, dan moet ze voldoen aan een hele reeks normen in verband met ruimtelijke ordening, stedenbouw, veiligheid, gezondheid, verzekeringen, verbintenissenrecht, … 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 goede wil; 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 met als argument dat 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 en zonder dat we een verderfelijke (en contraproductieve) oproep zouden willen 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 de overeenkomst voor precaire bezetting de meest verregaande wettelijke bekrachtiging in onze hoofdstad (tot en met de

---

[36] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022.

[37] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022.

[38] Hieronder nader toegelicht (vraag nr. xx).

opname ervan in de Huisvestingscode), wat getuigt van een zekere bewustwording bij de overheid over het belang van deze beweging. 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 relativeren. Met andere woorden: deze gids is in geen enkel opzicht voorbehouden voor de bewoners van de hoofdstad. Enerzijds omdat heel wat beschouwingen die aan bod komen in de gids, verankerd zijn in *federale* wetgeving (domiciliekeuze, sociale uitkeringen, fiscaliteit, tot en met de precaire bezetting zelf), die dus ook van toepassing is in de andere gewesten. Anderzijds omdat de eerder Brusselse regelgevingen (stedenbouw en normen bijvoorbeeld) uiteraard equivalenten kennen in Wallonië en Vlaanderen, waardoor we ervan uit kunnen gaan 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 precaire bezetting willen ontwikkelen. Daarom is hij opgesteld rond een reeks *vragen*, die integere personen zich stellen wanneer ze nadenken over het op touw zetten van een precaire 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 nauwkeurigheid en wetenschappelijkheid.

E. Een onderzoek op basis van de vragen van de actoren uit het werkveld

Praktisch zijn, dat was *vanaf het begin* het streefdoel voor deze gids, met andere woorden vanaf de selectie van de vragen die we willen toelichten. Daartoe werd op 28 september 2017 een vergadering belegd op initiatief van perspective.brussels met een aantal Brusselse (private en openbare) actoren die betrokken zijn bij de precaire bezetting. Er rezen heel wat vragen bij die gelegenheid en de verschillende deelnemers gaven ook een scherpe uiteenzetting van de juridische moeilijkheden die ze dagelijks ondervinden. De problemen 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), hygiëne en veiligheid (deel II), civiele en contractuele aspecten (deel III), inschrijving van het domicilie (deel IV), sociale uitkeringen (deel V) en financiële aspecten (deel VI). We bespreken ze in die volgorde. Veel leesplezier!

DEEL I. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW (BODEMBESTEMMING EN VERGUNNINGEN)

1. RUIMTELIJKE ORDENING EN DE FIGUUR VAN DE TIJDELIJKE AARD

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

Nee.

> Het klopt dat in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO) uitdrukkelijk is bepaald: "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 [...]."39

> Uit deze bepaling kan echter niet worden afgeleid dat de stedenbouw niet van toepassing is op de tijdelijke situatie; op basis van de verschillende reglementen (of de voorbereidende werkzaamheden) kan immers niet worden geconcludeerd dat voor niet-duurzame situaties een uitzondering geldt.

> Integendeel zelfs, de figuur van de tijdelijke aard komt uitdrukkelijk aan de orde in:

- de regelgeving voor de vergunning "van beperkte duur"[40];
- de regelgeving met betrekking tot werken van zogenaamd geringe omvang[41] waarin bepaalde "tijdelijke handelingen en werken" worden vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningen en procedurele stappen (onder voorwaarden)[42], zoals we hierna zullen zien[43].

> Meer bepaald werd de "tijdelijke bezetting" recent uitdrukkelijk normatief bekrachtigd door:

---

[39] Art. 2, lid 1, cursivering door ons.

[40] Art. 102 BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022.

[41] 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, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008.

[42] Hoofdstuk I*bis* van titels I en II van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[43] Vraag nr. xx.

- het besluit van de Brusselse Regering van 17 maart 2022, dat projecten van dit type vrijstelt van vergunningen of procedurele stappen[44];
- het besluit van de Brusselse Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur[45]. Elk van deze teksten zal hieronder meer in detail worden onderzocht[46].

2. DE BODEMBESTEMMING

A. De regels

Vraag 2. Kan een precaire bezetting vanuit het oogpunt van de bodembestemming overal in Brussel plaatsvinden (bijvoorbeeld omdat ze tijdelijk zou zijn)?

Nee.

> Beschikkend over volledige, dwingende regelgevende kracht[47], splitst het Gewestelijk Bestemmingsplan[48] (hierna: "GBP") het Brusselse grondgebied op in verschillende "functionele" gebieden[49] (wonen, kantoren, industrie ...), waarin voornamelijk de activiteiten zijn toegestaan die onder het voorgeschreven gebruik vallen.

> Nergens voorziet het GBP in een uitzondering voor tijdelijke activiteiten[50].

---

[44] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022.

[45] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022.

[46] Vraag nr. xx.

[47] Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en stedenbouw, gewone zitting 2001-02, A-284/1, zitting van 4 juli 2002, p. 13.

[48] In de praktijk worden de stedenbouwkundige vergunningen alleen verstrekt als de geplande activiteit voldoet aan deze planologische bestemmingen.

[49] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, *BS*, 14 juni 2001, *err.* 27 september 2002, 14 april 2010, 16 april 2010, 23 april 2010, 21 februari 2019 en 28 juli 2020. Zie in het bijzonder 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, *BS*, 29 november 2013). We wijzen erop dat de Regering op 23 december 2021 het besluit heeft goedgekeurd tot formele inleiding van de procedure tot wijziging van het GBP (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 2021 tot inleiding van de procedure om het gewestelijk bestemmingsplan te wijzigen).

[50] Zie wel het concept van "voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter" (binnen de "gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht"): voorschrift 13, lid 5, van het GBP.

> Wat het richtplan van aanleg (hierna "RPA")[51] betreft, heeft dit plan "hoofdzakelijk tot doel om de Regering toe te laten om, in een gebied waar zij de ontwikkeling prioritair acht voor het algemene belang, de grote lijnen van de gewenste inrichting vast te leggen in een besluit"[52]. Een RPA, dat een hybride waarde[53] heeft, bevat een strategisch luik met indicatieve waarde (waarin de belangrijkste beginselen, oriëntaties en richtsnoeren voor de ontwikkeling van de beoogde perimeter worden aangegeven), maar ook een verordenend luik (met de te reglementeren basiselementen, die zowel door de particulieren als door de overheid in acht moeten worden genomen)[54].

> Geen van de weinige RPA's die reeds in werking zijn getreden[55], bevat echter een uitzondering voor tijdelijke activiteiten.

> Een gemeente kan ook een *bijzonder* bestemmingsplan (BBP) vaststellen, dat een lokale versie is van het GBP[56]. Het BBP heeft ook een dwingende waarde en is hiërarchisch ondergeschikt aan het GBP en aan de verordenende bepalingen van een RPA; het kan er echter in specifieke omstandigheden van afwijken (zonder de "essentiële gegevens" van het GBP of het RPA aan te tasten)[57], om rekening te houden met actuelere elementen.

Vraag 3. In welk(e) concrete gebied(en) is precaire bezetting mogelijk?

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

> Wanneer de bezetting bestemd is als onderdak voor bewoners[58], is het daarvoor aangewezen gebied een "woongebied"[59].

> Wanneer het bijvoorbeeld eerder gaat om een atelier voor kunstenaars[60], is het gebied bij voorkeur een "gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten"[61]; dit begrip dekt elk "bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar

---

[51] Zie de artt. 30/1 e.v. van het BWRO.

[52] *Parl.St.* BHR, zitting 2016-17, nr. A-451/1, p. 38.

[53] Het RPA "heeft een indicatieve waarde, met uitzondering van de bepalingen waaraan de Regering bindende kracht en verordenende waarde verleent binnen de perimeter(s) die ze bepaalt in het (RPA)" (art. 30/9 van het BWRO).

[54] C. PONCELET, "[CoBAT] Plan d'aménagement directeur et plan particulier d'affectation du sol : vers un nouvel équilibre entre autorités régionale et communales au bénéfice d'un meilleur aménagement ?", *Jurimpratique*, 2019/2, p. 33.

[55] Zie de boordtabel van de RPA's https://perspective.brussels/nl/plannen-reglementen/strategische-en-verordenende-instrumenten-richtplan-van-aanleg-rpa/boordtabel-van-de-rpas

[56] Zie de artt. 40 e.v. van het BWRO.

[57] Art. 64/1 van het BWRO, in het bijzonder 1° van lid 1.

[58] *Cf.* onder andere de bezettingen in de Koningsstraat of de Vooruitgangstraat.

[59] B-voorschriften van het GBP.

[60] Met name de Allee du Kaai destijds.

[61] Voorschrift 8 van het GBP.

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"[62].

> Voor wie van plan is een tijdelijke handelszaak (pop-upstore)[63] of een table d'hôte op te zetten, is het "lint voor handelskernen" het aangewezen gebied[64].

Hier is een cruciale nuancering op zijn plaats: de gebieden zijn in ruime mate permeabel. 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 de hiervoor genoemde voorkeursperimeter. We komen daar later nog op terug[65].

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

Nee.

> De vergunningverlenende instantie (college van burgemeester en schepenen of, in bepaalde gevallen[66], de gemachtigde ambtenaar[67]) is altijd vrij deze te weigeren op grond van het algemeen principe van "goede plaatselijke aanleg"[68], een generiek begrip dat enige mate van subjectiviteit toelaat. Het project voldoet misschien wel aan de stedenbouwkundige regelgeving, 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.

---

[62] Zie de beschrijving van "voorziening van collectief belang of van openbare diensten" in de "Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP" (punt L), cursivering door ons.

[63] Zie over dit concept *infra* vraag nr. 114.

[64] Voorschrift 22 van het GBP. De ruime definitie die in het GBP wordt gegeven van handel ("Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen [...]") omvat zeker de pop-upstore en de table d'hôte; zie de vermelding "handel" in de "Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP" (punt L).

[65] Vragen nr. 6 e.v.

[66] *Cf.* onder andere de artt. 123, 156/2, 161, § 2, 188, lid 1, 188/5, lid 1, en 194, § 1, lid 2, 2°, van het BWRO.

[67] Art. 123/2 van het BWRO.

[68] Dat wil zeggen de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

B. Flexibele toepassingen

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

Ja.

> Het typisch woongebied is breed gedefinieerd. De woongebieden zijn derhalve "bestemd voor woningen"[69], 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 wettelijk werd bevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen"[70].

> Op basis van deze (extensieve) maatstaf lijdt het geen twijfel dat elke activiteit die te maken heeft met wonen – zelfs tijdelijk, zelf als deze ingekaderd is door een contract *sui generis* (een overeenkomst voor precaire bezetting in plaats van een huurovereenkomst) – 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 louter de activiteiten waarvoor ze bestemd zijn?

Nee. De gebieden zijn noch homogeen, noch waterdicht. We zouden zelfs kunnen stellen dat ze doorlatend zijn, omdat er (in een bepaalde verhouding) *andere* activiteiten kunnen worden gevestigd die afwijken van de activiteiten die hebben gezorgd voor de benaming van de gebieden.

> Hierbij denken we meteen aan de administratiegebieden, waar het een goede (en zeer prijzenswaardige) gewoonte is om te willen "mixen", met name door daaraan (opnieuw) 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"[71].

> 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^2"[72]. En buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen "bestemd worden voor handelszaken" (van minder dan 150 m^2)[73].

In feite is het perfect mogelijk om een activiteit *op een andere plek* te installeren dan in het daarvoor aangewezen gebied. We kiezen ervoor de kwestie van de doorlatendheid van de gebieden vanuit die

---

[69] Voorschriften 1.1 en 2.1 van het GBP.

[70] Zie de beschrijving van "woning" in de "Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP" (punt L).

[71] Voorschrift 7.1 van het GBP, cursivering door ons.

[72] Voorschrift 1.2 van het GBP.

[73] Voorschrift 1.3 van het GBP.

andere invalshoek te benaderen en gaan nu over tot de opsomming van de perimeters waarin het is toegestaan 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[74], maar ook in gemengde gebieden[75], gebieden voor stedelijke industrie[76], gebieden voor havenactiviteiten en vervoer[77], administratiegebieden[78], gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten[79], ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving[80], landbouwgebieden[81] of zelfs gebieden van gewestelijk belang[82] (al dan niet[83] met uitgestelde inrichting).

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[84] kunnen gevestigd worden binnen een zeer groot aantal perimeters (mits ook hier aan eventuele bepaalde voorwaarden voldaan is): niet alleen in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten[85], maar ook in woongebieden[86], gemengde gebieden[87], gebieden voor stedelijke industrie[88], gebieden voor

---

[74] Voorschriften 1.1 en 2.1 van het GBP.

[75] Voorschriften 3.1 en 4.1 van het GBP.

[76] Voorschrift 5.5 van het 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".

[77] Voorschrift 6.3 van het GBP. Ook hier moet de huisvesting in kwestie "bijkomend zijn bij de hoofdfuncties van het gebied", wat opnieuw verwijst naar de huisvesting van onder andere het veiligheidspersoneel.

[78] Voorschrift 7.1 van het GBP.

[79] Voorschrift 8.2 van het GBP.

[80] Voorschrift 9*bis*.2 van het GBP.

[81] Voorschrift 17 van het GBP. Het moet echter gaan om huisvesting van uitbaters van landbouwbedrijven.

[82] Voorschrift K van het GBP.

[83] Voorschrift J van het GBP.

[84] Zie voor de inhoud van dit begrip vraag nr. 3 *supra*.

[85] Voorschrift 8.1 van het GBP.

[86] Voorschriften 1.2 en 2.2 van het GBP.

[87] Voorschriften 3.2 en 4.1 van het GBP.

[88] Voorschrift 5.3 van het GBP.

havenactiviteiten en vervoer[89], administratiegebieden[90], ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving[91] of zelfs gebieden van gewestelijk belang (met uitgestelde inrichting[92] of niet[93]).

Vraag 9. Is het mogelijk een handelszaak (tijdelijke handelszaak – bijvoorbeeld een pop-upstore of een 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[94], maar ook in woongebieden[95], gemengde gebieden[96], gebieden voor stedelijke industrie[97], gebieden voor havenactiviteiten en vervoer[98], administratiegebieden[99], gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten[100], ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving[101], parkgebieden[102], gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht[103] of zelfs gebieden van gewestelijk belang (met uitgestelde inrichting[104] of niet[105]).

---

[89] Voorschrift 6.2 van het GBP.

[90] Voorschrift 7.1 van het GBP.

[91] Voorschrift 9*bis*.2 van het GBP.

[92] Voorschrift K van het GBP.

[93] Voorschrift J van het GBP.

[94] Voorschrift 22 van het GBP.

[95] Voorschriften 1.3 en 2.3 van het GBP.

[96] Voorschriften 3.3 en 4.2 van het GBP.

[97] Hiermee worden wel de "grote speciaalzaken" (voorschrift 5.1 GBP), de "groothandel" (voorschrift 5.2 GBP) en de "handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in de punten 5.1 en 5.2 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...]" (voorschrift 5.3 GBP) bedoeld.

[98] Dit betreft echter alleen de "groothandelszaken" (voorschrift 6.1 GBP) en de "handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in punt 6.1 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...]" (voorschrift 6.2 GBP).

[99] Voorschrift 7.3 van het GBP.

[100] Voorschrift 8.3 van het GBP. Hiermee worden alleen "handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2" bedoeld.

[101] Voorschriften 9*bis*.2 en 9*bis*.3 van het GBP.

[102] Voorschrift 12 van het GBP. Hier is er sprake van "doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen".

[103] Voorschrift 13 GBP (dat eveneens diezelfde "doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen" toestaat).

Vraag 10. Zijn er nog meer "flexibele toepassingen" qua bodembestemmingen mogelijk?

Ja, maar niet veel.

> In de sterk gemengde gebieden kan in de huizenblokken "die de volgende kenmerken vertonen: de aanwezigheid van vervallen en verlaten gebouwen of 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)[106].

> Bovendien wordt in het BWRO bepaald dat, op voorwaarde van een uitdrukkelijke motivering, onder meer kan worden afgeweken "van de voorschriften van een bijzonder bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning" voor zover "deze afwijkingen geen afbreuk doen aan de wezenlijke gegevens van het plan of van de vergunning, *waaronder de bestemmingen*". Bovendien moet de vergunningsaanvraag voorafgaandelijk aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen[107]. Onder speciale regelen van openbaarmaking "moet worden verstaan het openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie of, in de hypothese dat de Regering een ervan van deze formaliteiten vrijstelt in toepassing van onderhavig Wetboek[108], het openbaar onderzoek of het advies van de overlegcommissie"[109]. We wijzen ook op het volgende: "Een afwijking met betrekking tot de plaatsing of de omvang van de bouwwerken in een gebied kan een afwijking van de *bestemming* van een aangrenzend gebied met zich meebrengen, in zoverre zij de wezenlijke kenmerken van het aangrenzend gebied niet in gevaar brengt[110]." Wanneer de afwijkingen niet door de overlegcommissie worden toegestaan[111], is het de gemachtigde ambtenaar die erover beslist[112] binnen een termijn van vijfenveertig dagen vanaf de ontvangst van de door de gemeente toegezonden documenten[113]. Indien hij niet binnen de gestelde termijn een beslissing neemt, worden de afwijkingen als geweigerd beschouwd[114]. Wanneer de gemachtigde ambtenaar de

---

[106] Voorschrift 4.4 van het GBP.

[107] Art. 126, § 11, 1° van het BWRO.

[108] Zie het 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008.

[109] Art. 188/7, lid 1, tweede zin, BWRO.

[110] Art. 126, § 11, 1°, lid 2, BWRO.

[111] Artikel 126, § 7 van het BWRO luidt als volgt: "Wanneer het advies van de overlegcommissie unaniem gunstig is, en gegeven in aanwezigheid van een afgevaardigde van het bestuur belast met stedenbouw, stemt de overlegcommissie in haar advies in voorkomend geval in met de afwijkingen bedoeld in § 11. Het College van burgemeester en schepenen levert vervolgens de vergunning af op basis van het eensluidend advies van de overlegcommissie. De vergunning neemt de beschikking van het advies van de overlegcommissie over."

[112] Art. 126, § 10, 1°, BWRO.

[113] De termijn van 45 dagen is de termijn waarnaar wordt verwezen in artikel 126, § 9, BWRO. "De gemachtigde ambtenaar spreekt zich uit over de afwijkingen onder dezelfde voorwaarden en binnen dezelfde termijn als deze bedoeld in § 9" (art. 126, § 10, lid 2, eerste zin, BWRO).

[114] Art. 126, § 10, lid 2, tweede zin, BWRO.

vergunningverlenende overheid is, kan hij ook de in artikel 126, § 11, BWRO[115] toestaan, met inbegrip van afwijkingen van een BBP of een verkavelingsvergunning. Hetzelfde geldt voor de Regering inzake administratief beroep[116].

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 precaire bezetting; daarbij denken we hoofdzakelijk aan de wijziging van het gebruik of de bestemming van een goed (zelfs zonder werkzaamheden)[117], aan de verbouwing van een bestaand bouwwerk[118], aan de wijziging van het aantal woningen[119], aan het gebruik van een terrein om er een of meer vaste inrichtingen te plaatsen[120] of aan het optrekken van een kunstwerk binnen een bestaand bouwwerk[121]. We gaan hier nader in op deze handelingen (voordat we, in een tweede fase[122], de "flexibele toepassingen" die de voorschriften mogelijk verzachten, willen opsporen).

---

[115] Art. 188, lid 2, BWRO. In het derde lid wordt bepaald dat de gemachtigde ambtenaar ook "de vergunning [kan] toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen van zodra er beslist werd die plannen te wijzigen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de aanvraag die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voor zover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van die aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de vergunningsaanvraag onderworpen aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking."

[116] Art. 188/5, lid 2, BWRO. In het derde lid wordt bepaald dat de Regering ook "de vergunning [kan] toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen van zodra er beslist werd die plannen te wijzigen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de aanvraag die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voor zover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van die aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de vergunningsaanvraag onderworpen aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking."

[117] Art. 98, § 1, lid 1, 5°, BWRO.

[118] Art. 98, § 1, lid 1, 2°, BWRO.

[119] Art. 98, § 1, lid 1, 12°, BWRO.

[120] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[121] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[122] Vragen nr. 20 e.v.

§ 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)?

> Volgens het BWRO betreft "het gebruik (...) binnen de bestemming (...) 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[123]." Indien het bestaande feitelijke gebruik (ervan uitgaande dat de bouwvergunning geen informatie bevat) en het *beoogde* feitelijke gebruik van een goed verschillen (en dus niet van dezelfde aard zijn), is er sprake van een wijziging van het gebruik[124].

> Zoals we hierna zullen zien[125], zijn echter slechts bepaalde wijzigingen van het gebruik onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, namelijk die welke exhaustief worden opgesomd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002[126].

> Dit is bijvoorbeeld het geval als een schoenwinkel verbouwd wordt tot een restaurant. Omdat het in beide gevallen (schoenwinkel en restaurant) gaat om handelszaken (wat de gebiedsindeling van het GBP betreft), is hier geen sprake van een wijziging van de "functionele" bestemming van het goed[127], maar alleen van een wijziging van het gebruik. Voor deze wijziging van het gebruik is een stedenbouwkundige vergunning vereist, aangezien deze wijziging vermeld wordt op de door de Regering opgestelde lijst[128].

§ 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 waaraan titel II van het Wetboek verordenende waarde toekent"[129], met name het GBP of een eventueel RPA of BBP. Wanneer men bijvoorbeeld een kantoor verbouwt tot een tijdelijke verblijfplaats, betreft dit een wijziging van de bestemming, want de

---

[123] Art. 98, § 1, 5°, b).

[124] 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.

[125] Zie voor meer details vraag nr. 19.

[126] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik, *BS*, 20 januari 2003.

[127] Er moet wel worden nagegaan of een BBP (of een verkavelingsvergunning) de voorschriften van het GBP ter zake niet nader invult en aanvult.

[128] Art. 1, 3°.

[129] Art. 98, § 1, lid 1, 5°, a).

administratieve functie van het goed blijft niet behouden[130]. Bij een wijziging van het gebruik van een goed blijft deze functie behouden[131].

> Om na te gaan of de beoogde bestemming van het goed al dan niet overeenstemt met de aanvankelijke bestemming, moeten we 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), nemen we onze toevlucht tot de geldende bestemmingsplannen (GBP en, indien van toepassing, RPA of BBP). Een wijziging van het *gebruik* vergt echter dit keer geen reglementaire verwijzing; deze wijziging 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* (rechtstoestand) in de volgende gebieden: in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied, een ondernemingsgebied in stedelijke omgeving of een administratiegebied.

> In dit geval kan volgens het (bekende) algemene voorschrift 0.12 van het GBP[132] de wijziging van het gebruik of de bestemming (van de woning), alsmede de afbraak – te begrijpen als *schrapping* – van de woning slechts onder bepaalde specifieke voorwaarden worden uitgevoerd (en nadat de handelingen en werken het voorwerp hebben uitgemaakt van de speciale regelen van openbaarmaking[133]). Van de negen uitzonderingen waarin de tekst voorziet, hebben sommige betrekking op de precaire bezetting:

---

[130] Voorbeeld ontleend aan het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en stedenbouw, gewone zitting 2001-02, A-284/1, zitting van 4 juli 2002, p. 13.

[131] In de voorbereidende werkzaamheden wordt aan de hand van concrete voorbeelden uitgelegd hoe de begrippen "bestemming" ("*affectation*"), "bestemming" ("*destination*") en "gebruik" ("*utilisation*"), zich van elkaar onderscheiden:

"- de "bestemming" blijkt uit de plannen met verordenende waarde (GBP, BBPs 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.)." (ontwerp van ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen, *Parl.St.* BHR, 2016-17, nr. A-451/1, p. 58).

[132] Algemeen voorschrift met voor alle gebieden nr. 0.12.

[133] Onder speciale regelen van openbaarmaking "moet worden verstaan het openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie, of, in de gevallen die zijn vrijgesteld van een van deze formaliteiten door de Regering in toepassing van het [BWRO] [zie het 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en

- in een typisch woongebied, minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting in stand houden op de *site* en, wanneer dat niet mogelijk is, minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting creëren binnen het *gebied*. In gemengde gebieden, in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving of in administratiegebieden, minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting in stand houden binnen het *gebied*[134] en, wanneer dat niet mogelijk is, minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting creëren binnen een aangrenzend gebied;
- de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten[135];
- de herbestemming toelaten van een gebouw dat (geheel of gedeeltelijk) is ingeschreven op de bewaarlijst[136];
- de oprichtingen of de uitbreiding van een handelszaak binnen een lint voor handelskernen toelaten op de gelijkvloerse of op de eerste verdieping[137];
- buiten een lint voor handelskernen de oprichting of de uitbreiding van een handelszaak toelaten voor zover zij gevestigd is op een gelijkvloerse verdieping die daarvoor is ontworpen[138];
- de uitbreiding toelaten van een bestaande productieactiviteit[139];
- …

> We zullen hierna[140] zien dat op 17 maart 2022 een nieuw hoofdstuk over "tijdelijke handelingen en werken" (I*bis*) is ingevoegd in het besluit van 13 november 2008 over de "geringe omvang"[141]. In dat hoofdstuk zijn tal van handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning (voor zover zij geen afwijking van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning inhouden), met inbegrip van sommige *tijdelijke* wijzigingen van een

landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008], het openbaar onderzoek of het advies van de overlegcommissie" (art. 188/7, lid 1, tweede zin, van het BWRO).

[134] 1° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[135] 4° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[136] 6° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[137] 7° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[138] 9° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[139] 8° van het algemeen voorschrift voor alle gebieden nr. 0.12.

[140] Zie *infra* vraag nr. XX.

[141] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022. Dit wijzigingsbesluit is in werking getreden op 30 april 2022 (meer specifiek wordt in artikel 127 bepaald dat de tekst in werking is getreden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* voor de artikelen 35 tot en met 35*decies*, 41 en 126, en één maand na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* voor de rest van het besluit).

specifieke bestemming of van een specifiek gebruik[142]. We kunnen ons afvragen of de bepalingen die voorzien in deze gevallen van vrijstelling van vergunning wanneer het gaat om het wijzigen van de bestemming of het gebruik van een woning, in overeenstemming zijn met voorschrift 0.12 van het GBP, in zoverre de vergunningsvrijstelling geen afwijking kan inhouden van een bestemmingsplan ... met inbegrip van het GBP (en in het verlengde daarvan zijn algemene voorschriften – waaronder nr. 0.12 – waarvan niet mag worden afgeweken)! De veranderingen van bestemming en gebruik waarnaar in het voorschrift 0.12 van het GBP wordt verwezen, lijken echter definitief te zijn ("de totale of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of de bestemming van een woning [...]"), terwijl de vrijgestelde veranderingen tijdelijk van aard zijn. Vormt het stelsel van vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning zoals vastgelegd in voornoemde besluit van 13 november 2008 voorts geen bijzonder stelsel dat afwijkt van een algemeen stelsel (vandaar het adagium *lex specialis derogat generali*)?

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[143]?

> Nee. Zoals we hierboven[144] hebben gezien en hoewel het begrip "beoogd"[145] gebruik of beoogde bestemming een bepaalde blijvendheid veronderstelt (op het gevaar af elke benchmarking 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 waaronder zou kunnen worden overwogen dat het niet de moeite waard is om een vergunning aan te vragen (bijvoorbeeld voor wijziging van het gebruik of de stedenbouwkundige bestemming van het bezette goed). Dit geldt zelfs wanneer aan het einde van de bezetting de ruimten hoe dan ook worden teruggebracht naar 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 precaire bezetting) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is?

Nee, uiteraard niet.

---

[142] Zie de criteria vermeld in art. 2/6, 1°, 2°, a) en c), 3°, van het voornoemde besluit van 13 november 2008.

[143] We wijzen er in dit verband op dat de overeenkomst voor precaire 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".

[144] Vraag nr. 1.

[145] Een adjectief dat gewoonlijk in de rechtsleer wordt gebruikt om de beoogde activiteit aan te duiden.

> Een dergelijke vergunning is ook vereist wanneer men bijvoorbeeld van plan is "een bestaand bouwwerk te verbouwen"; onder verbouwen wordt verstaan "de wijziging – binnen of buiten – van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het uitzicht van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen"[146].

> Dit geldt "zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen"[147].

§ 4. Wijziging van het aantal woningen

Vraag 17. Leidt het simpele feit dat de vestiging van de precaire bezetting geen werkzaamheden of een "verbouwing" meebrengt, tot vrijstelling van de vergunningsplicht?

Nee.

> Een vergunning is verplicht wanneer men van plan is "het aantal woningen in een bestaand gebouw te wijzigen"[148], ook al gebeurt dit zonder ook maar één enkele hamerslag[149].

> Deze bepaling is bijna tien jaar geleden voortgekomen uit een wetswijziging[150]; "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"[151].

> De door de wetgever gehanteerde terminologie ("wijziging van het aantal woningen"), die generalistisch van aard is, zorgt ervoor dat een vergunning niet alleen vereist is in het gebruikelijkste geval van vergroting van het aantal woningen, 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 opbrengsteigendom. Was dit echt de bedoeling van de wetgever[152]?

---

[146] Art. 98, § 1, lid 1, 2°, BWRO.

[147] Art. 98, § 1, lid 1, 2°, BWRO.

[148] Art. 98, § 1, lid 1, 12°, BWRO.

[149] "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 een voor een de deur uitgaan en de appartementen die eerst door de hele familie ingenomen werden, stap voor stap te huur worden aangeboden. Volgens de omschrijving van de tekst zou een stedenbouwkundige vergunning benodigd zijn in beide gevallen, ondanks het ontbreken van verbouwingswerkzaamheden" [vrij vertaald] (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).

[150] Ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, *BS*, 27 mei 2009, art. 30. *Cf*. 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*, nr. 2/2009 ("Les réformes du CoBAT et du CWATUP"), p. 172 e.v.

[151] Ontwerpordonnantie tot wijziging van ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, commentaar op de artikelen daarvan, *Parl.St.* BHR, 2008-09, nr. A-527/1, p. 24.

[152] Ter vergelijking: in Wallonië is alleen een vergunning vereist bij het "creëren van een nieuwe woning" in een bestaand bouwwerk en niet bij 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. *Cf.* 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 e.v.

§ 5. Gebruik van een terrein voor de plaatsing van één of meerdere vaste inrichtingen

Vraag 12. Is een bezetting die plaatsvindt op een terrein in plaats van in een gebouw, als dusdanig vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning?

> Nee, want "een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen" staat helemaal bovenaan de lijst van de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist[153]. Modulaire huisvestingsprojecten in de vorm van containers die op onbebouwde percelen worden geplaatst, behoren tot deze categorie, naast andere voorbeelden[154].

> Verandert het feit dat de materialen van de inrichting licht zouden zijn (in tegenstelling tot een constructie uit een of ander hard materiaal) iets aan deze verplichting? Nee, een inrichting "uit niet duurzame materialen" wordt ook (en wel uitdrukkelijk) vermeld[155].

> Houdt het feit dat de inrichting alleen op de grond wordt geplaatst en kan worden gedemonteerd, een vrijstelling in van de vergunningsplicht? Ook niet, want het goed hoeft niet fysiek in het terrein te zijn ingebouwd om onder de vergunning te vallen. Hetzelfde geldt voor de inrichting die "op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden"[156]; in dit geval gaat het nog steeds om een "vaste inrichting".

§ 6. Oprichting van een kunstwerk binnen een bestaand bouwwerk

Vraag 12. Is het eenvoudigweg inrichten van "modules" binnen reeds bestaande leegstaande gebouwen ook onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning?

> Ja, want deze activiteit kan worden gelijkgesteld met het "oprichten" van een "kunstwerk" in een "bestaand bouwwerk", een handeling die volledig onderworpen is aan een vergunning[157].

> Tot deze categorie behoren onmiskenbaar "box in the box"-projecten, die tot doel hebben daklozen onder te brengen in bijvoorbeeld leegstaande gebouwen, waarin kleine individuele woonruimten zijn gecreëerd (doorgaans met lichte materialen)[158].

---

[153] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[154] Zie het project *SWOT Mobiel*, gesteund door SamenlevingsopbouwBrussel en ontwikkeld op terreinen in Jette (Essegem) en Koekelberg.

[155] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[156] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[157] Art. 98, § 1, lid 1, 1°, BWRO.

[158] *Cf.* het *Box in the box*-project dat door SamenlevingsopbouwBrussel werd ontwikkeld in de voormalige kantoren van het bedrijf Cinoco in Molenbeek.

§ 7. Transversale vragen

Vraag 18. Verandert het karakter zonder winstoogmerk of het fysiek beperkte karakter van de bezetting iets aan de vergunningsplicht?

Nee.

> De stedenbouwkundige wetgeving of de voorbereidende werkzaamheden leggen geen enkel verband tussen de vergunningsplicht 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 financiële overwegingen ten aanzien van de activiteit die daar zal 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.

B. Flexibele toepassingen

Ten opzichte van deze stedenbouwkundige voorschriften bestaan er een aantal "flexibele toepassingen" (van verschillende aard), waarvan de initiatiefnemers van een project voor precaire bezetting in hun voordeel gebruik kunnen maken om het project tot een goed einde te brengen. Deze flexibele toepassingen kunnen vanuit twee invalshoeken worden begrepen: sommige zijn gericht op de verschillende abstracte categorieën die aan een vergunning zijn onderworpen, terwijl andere meer gericht zijn op specifieke handelingen en werken (voornamelijk precaire bezettingen en constructies die in het kader van een universitair onderzoek worden uitgevoerd). Laten we deze flexibele toepassingen overlopen, volgens deze volgorde.

§ 1. Flexibele toepassingen in verband met handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is

a) wijziging van het "gebruik'" van een 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[159]. Het is daarbij de bedoeling om "de verenigbaarheid van het geplande gebruik met de omgeving te controleren"[160].

[159] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik, *BS*, 20 januari 2003.

[160] Art. 98, § 1, lid 1, 5°, b), BWRO.

> Op deze lijst zijn verschillende situaties te vinden die zich kunnen voordoen bij het opzetten van een precaire bezetting:

- het vestigen van een voorziening van collectief belang of van openbaar nut van een andere aard[161] (voorbeeld: verbouwing van een museum of een ambassade tot een kunstenaarsatelier);
- het onderbrengen van een productieactiviteit[162] van een andere aard[163] (bv. het herstel van een braakliggend industrieterrein om daar productieactiviteiten onder te brengen van immateriële goederen of een ambachtelijke werkplaats);
- de vestiging van een handelszaak van een andere aard[164] (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[165].

> *A contrario*[166] vallen wijzigingen in het gebruik binnen de bestemming "wonen" (bijvoorbeeld een huurflat waarin een precaire bezetting wordt ondergebracht) 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[167], de verbouwing van het bouwwerk[168] of de wijziging van het aantal woningen[169]). Om die reden ondervindt het onderbrengen van bewoners in een sociale woning die op renovatie wacht bijvoorbeeld[170] minder stedenbouwkundige hindernissen (dit valt nog steeds binnen de "woonfunctie") dan wanneer de precaire bezetting plaatsvindt in een goed met een *andere* bestemming[171].

---

[161] Art. 1, 1°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

[162] Dit begrip wordt 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."

[163] Art. 1, 2°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

[164] Art. 1, 3°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

[165] Art. 1, *in limine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002.

[166] Omdat wat niet "verboden" is, in zekere zin is toegestaan..

[167] Zie *supra* vragen nr. 13 e.v.

[168] Zie *supra* vraag nr. 16.

[169] Zie *supra* vraag nr. 17.

[170] Zie *infra* vraag nr. 125.

[171] Bijvoorbeeld Koningsstraat 123 (gebouw dat stedenbouwkundig een kantoor was).

b) wijziging van de "bestemming" van het goed

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 hier 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.

> Er bestaat echter een belangrijke uitzondering die is ingevoerd door middel van een andere wettekst (het besluit betreffende zogenaamde werken van "geringe omvang")[172]. 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[173]. Zo kan "de kamer die is aangemeld als 'salon' de 'eetkamer' worden en omgekeerd", leggen de officiële instanties uit[174]; in een voorgaande versie werden in deze bepaling voorbeelden opgesomd van dergelijke bestemmingen: "keuken, salon, eetkamer, badkamer, zolder, slaapkamer, veranda ..."[175] 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 leegstaand opbrengsteigendom, ook al betekent dit dat bepaalde kamers daarvoor een andere bestemming moeten krijgen.

> Er moet echter aan bepaalde voorwaarden worden voldaan (om in aanmerking te komen voor de uitzondering waarin het besluit "geringe omvang" voorziet):

- deze kamers moeten bestemd blijven voor huisvesting[176];
- het aantal of de indeling van de woningen mag niet worden gewijzigd[177];
- de werken mogen geen afwijking inhouden van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning[178].

---

[172] Art. 98, § 2, BWRO en 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008.

[173] Art. 13, 2°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[174] Art. 8, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 7 juli 2003.

[175] Op de website https://urbanisme.irisnet.be.

[176] Art. 13, 2°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[177] Art. 13, 2°, *in fine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[178] Art. 13, *in limine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

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

> Er is inderdaad sprake van wijziging van de bestemming, maar die bestemming was gezien de vergunning of de bodembestemming onrechtmatig. Er is inderdaad een bestemmingswijziging geweest, maar die was onregelmatig in het licht van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning (of de latere stedenbouwkundige vergunning tot wijziging van de stedenbouwkundige bestemming van het goed) of de bodembestemming (als gevolg van het GBP, een RPA of een BBP).

> Aangezien het beoogde gebruik de stedenbouwkundige bestemming herstelt (de rechtstoestand), 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), wat niet noodzakelijkerwijs overeenkomt met het project voor precaire bezetting.

> Ten slotte moet gekeken worden naar alle BBP's, RPA's of verkavelingsvergunningen die in de tussentijd van kracht zijn geworden.

Vraag 23. Wat als de woning in de stedenbouwkundige vergunning nauwkeurig en restrictief beschreven is ("eengezinswoning", "collectieve woning", "medehuur", "coliving", "opbrengsteigendom" bijvoorbeeld)? Betekent de omzetting van het ene type woning naar een andere een bestemmingswijziging?

> Sommige auteurs beantwoorden deze vraag bevestigend en oordelen dat de vergunning in dat geval noodzakelijk is[179].

> Wat ons betreft, moet de vraag ontkennend worden beantwoord. Een vergunning is niet noodzakelijk wanneer de algemene functionele bestemming van het goed niet verandert (nog steeds huisvesting). Overigens geeft de verklarende woordenlijst van het GBP een vrij ruime definitie van woning, zoals al uiteengezet[180].

> 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"[181].

> Als er geen aanwijzingen te vinden zijn in de vergunning, rest ons nog na te gaan of in de geldende bestemmingsplannen (GBP, RPA en BBP) de erin vastgelegde bestemming en de beoogde bestemming van elkaar verschillen; bestemmingsplannen en zelfs een verkavelingsvergunning die nog niet is verlopen, kunnen immers aanvullende aanwijzingen geven over het type woning (eengezinswoning, collectief, enz.).

---

[179] 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.

[180] Vraag nr. 5.

[181] Vraag nr. 20.

> Om te kunnen profiteren van de vrijstelling is het ook nog nodig dat de operatie geen handelingen vergt die op zichzelf vergunningsplichtig zijn (zoals de wijziging van het aantal woningen[182]).

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?

Ja: een vergunning is niet verplicht als het gaat om "instandhoudings- en onderhoudswerken"[183] (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[184]. Maar wanneer "wijzigt" men het aantal woningen echt? Betekent de onderbrenging van precaire bewoners in een eengezinswoning een toename van dit aantal? Bestaat een dergelijke woning in dat geval echt uit meerdere woningen?

> Voor het antwoord op 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"[185].

- De verklarende woordenlijst van het GBP definieert een woning dan 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. De doctrine staat er vol van: in deze stedenbouwkundige aangelegenheid is "de verwantschapsband tussen de bewoners

---

[182] Zie *supra* vraag nr. 17.

[183] Art. 98, § 1, lid 1, 2°, BWRO.

[184] Art. 98, § 1, lid 1, 12°, BWRO.

[185] Art. 2, 3°, van titel II.

van een woning irrelevant"[186]. Waar is dus aangegeven dat een woning niet meerdere bewoners kan hebben en toch *één enkele* 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? Is het, zonder het belang van de strikte kernfamilie ook maar enigszins ter discussie te stellen, niet hoog tijd om andere vormen van solidariteit te bevorderen om de toenemende "vervreemding" in onze samenlevingen die zich hebben overgeleverd aan economisch individualisme en bestaansonzekerheid, 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? Volgens ons is het dus hoog tijd om de "wooneenheid" niet langer puur in de brede echtelijke zin te aanvaarden.

> Deze stelling wordt ontegensprekelijk ondersteund door het arrest van 20 april 2017 van de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak)[187], die stelt dat een woning perfect vrij is om een medehuur te herbergen zonder de oorspronkelijk door de stedenbouwkundige vergunning voorgeschreven bestemming als eengezinswoning te schenden. Waarom? Omdat "hedendaagse levensstijlen leiden tot gezinnen die uit niet-verwante personen bestaan" en "de eengezinswoning dus bedoeld is om mensen te huisvesten die samen in dezelfde woning wonen, zoals dat binnen een verwant gezin het geval is". Vervolgens "vormt de openstelling van de eensgezinswoning voor medehuur, met andere woorden voor personen die samen in het gebouw zullen wonen en de huur zullen delen, en het zullen gebruiken zoals familieleden dat doen, en die misschien familieleden van elkaar zijn, geen bestemmingswijziging in strijd met de vergunning die is afgegeven voor de eengezinswoning". Het klopt dat het hier om een *Waalse* (en niet om een Brusselse) stedenbouwkundige verordening gaat. Het klopt ook dat de vestiging niet vergezeld ging van werkzaamheden. Tot slot zijn er uiteraard verschillende elementen die deze zaak onderscheiden van ons fenomeen van precaire bezetting, zoals de hier aanwezige (en als doorslaggevend kenmerk van dit gezin 2.0 opgemaakte) medehuurovereenkomst[188]. Niettemin geeft de hoge rechterlijke instantie hiermee te kennen dat een groep mensen die onder hetzelfde dak woont, kan worden beschouwd als *één huishouden* (dat één woning bewoont); en dit arrest is niet het enige[189].

> Om dit punt af te ronden, kunnen we niet voorbijgaan aan het arrest van het Hof van Beroep van Brussel van 17 december 2021[190], dat het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg heeft bevestigd waarbij een vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een colivingproject in Elsene[191]. Op welke basis? Wat dit geval van de bouw van nieuwe woningen betreft, erkent de rechter

---

[186] U. CARNOY, *La colocation au regard des polices de l'urbanisme et du logement*, Limal, Anthemis, 2020, p. 34, [vrij vertaald].

[187] RvS, 20 april 2017, nr. 237.973 [vrij vertaald].

[188] Als bewijs of getuige oordeelde de Raad van State, ditmaal geconfronteerd met een gebouw van *studentenkoten* (waar de studenten elk een individuele huurovereenkomst hebben ondertekend), in de *omgekeerde* richting (RvS, 4 mei 2017, nr. 238.097).

[189] RvS, 22 mei 2019, nr. 244.580.

[190] *J.L.M.B.*, 2022, p. 314 e.v.

[191] Coliving verwijst in grote lijnen naar standingvolle groepswoningen, gericht op jonge, vrij welgestelde werknemers en expats. Deze woningen vertonen meerdere gemeenschappelijke kenmerken: ze worden beheerd door gespecialiseerde private ondernemingen (Cohabs, Ikoab, Colive, Co-homing, enz.), tellen een groot aantal

dat hij zich in een reglementaire mist bevindt (een "vage rechtssituatie"); aangezien de niet-naleving van de stedenbouwkundige voorschriften bovendien een *strafrechtelijke* inbreuk is, wordt deze "onzekerheid" "onverenigbaar" geacht met de "voorzienbaarheid" en de "rechtszekerheid" die voor strafbare feiten absoluut noodzakelijk zijn. Bovendien, voor zover de bouwvergunning[192] een "woonhuis" toestond, komt het beoogde onroerend goed nog steeds overeen met de oorspronkelijke bestemming, zo oordeelde de rechter, wat betekent dat deze verbouwing van een eengezinswoning tot een collectieve woning moet worden beschouwd als een wijziging *van het gebruik* (niet verboden in huisvestingszaken, zoals we hebben gezien) en niet als een wijziging van de bestemming.

§ 2. Flexibele toepassingen met betrekking tot precieze beoogde activiteiten (werken van "geringe omvang")

a) algemeenheden en gemeenschappelijke regels

Vraag 26. Zouden we toch niet kunnen overwegen dat werken die theoretisch onderworpen zijn aan een vergunning, daarvan zouden moeten worden vrijgesteld 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 (of om reden van een "gebrek aan relevantie van deze eis voor de beoogde handelingen en werken")[193].

> Deze vrijstelling is geregeld in het besluit van de Brusselse regering van 13 november 2008[194].

> Deze vrijstelling geldt onder meer:

- voor de "tijdelijke handelingen en werken"[195], waartoe onder meer behoren: "de bouw en de plaatsing van elementen, ontwikkeld in het kader van het universitair onderzoek of verbonden

(privatieve) kamers, bieden ook collectieve ruimten (woonkamer, sanitaire ruimten enz.), bieden de bewoners een reeks diensten aan (schoonmaak, herstellingen, activiteiten, enz.), worden verhuurd tegen hoge tarieven en bieden, juridisch gezien, individuele huurovereenkomsten aan de bewoners (wat deze formule onderscheidt van medehuur *sensu stricto*, die de ondertekening veronderstelt van *één enkele* huurovereenkomst tussen de verhuurder en alle medehuurders, die verplicht zijn om onderling een overeenkomst voor medehuur te sluiten: art. 2, § 1, 34°, en 261, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode). Het protocol is voortaan goed ingeburgerd: deze private investeerders kopen eengezinswoningen (vaak met een zekere erfgoedwaarde), renoveren ze (volgens de esthetische trends van het moment en meestal zonder een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen) en verhuren ze vervolgens (in zekere zin in stukjes), meestal voor korte perioden.

[192] Zoals werd gezegd ten tijde van de bouw van het pand.

[193] Art. 98, § 2, 1°, BWRO.

[194] 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008.

[195] Hoofdstuk I*bis* van titel II van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

aan het niet-universitair hoger onderwijs"[196], de "plaatsing van installaties"[197] en, vooral, verschillende soorten "tijdelijke bezettingen"[198] (sinds het besluit van de Brusselse Regering van 17 maart 2022[199]). We bestuderen deze verschillende gevallen hierna[200]. Ze geldt ook voor "'verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw"[201]. Ook dit geval zal hierna worden besproken[202].

Vraag 29. Vormt die vrijstelling een gunst of een recht?

Het gaat niet om een "gunst" maar om een echt subjectief recht, mits men uiteraard voldoet aan de verschillende hierna vermelde voorwaarden[203]. In de wettekst is immers uitdrukkelijk bepaald dat de werken in kwestie "zijn vrijgesteld" van een stedenbouwkundige vergunning[204] (en bijvoorbeeld niet dat ze "kunnen worden vrijgesteld").

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)?

Nee.

> 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

---

[196] Art. 2/6, 5°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[197] Art. 2/6, 1°, b), en 2°, b), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[198] Art. 2/6, 1°, 2° en 3°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[199] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022.

[200] Hoofdstuk IV van titel II van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[201] xx

[202] xx

[203] Vraag nr. xx.

[204] Art. 2/6, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

standpunt van het bestuur vóór het opstarten van een project), behalve dan de procedure voor het stedenbouwkundig attest[205].

Vraag 27. Moeten er voorwaarden worden vervuld om de vergunningsvrijstelling te genieten?

Uiteraard. En bepaalde van die voorwaarden gelden voor alle handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning[206]. Laten we de belangrijkste nader bekijken.

> Die handelingen en werken mogen geen afwijking inhouden van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning[207].

> Wanneer is voorzien in een vrijstelling van de stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat een bepaalde termijn in acht wordt genomen (wat het geval is voor precaire bezettingen en bouwwerken die in het kader van universitair onderzoek worden ontwikkeld), is degene die de handelingen en werken uitvoert, verplicht de datum van de aanvang ervan mee te delen[208], en dit uiterlijk zestig dagen voor de start van de werkzaamheden. Deze verplichting tot voorafgaande kennisgeving en dit tijdsinterval werden vastgesteld[209] om de overheid in staat te stellen toezicht te houden op de naleving van de termijn waarbinnen de vrijstelling van vergunning wordt verleend, om de gemeente op de hoogte te houden van tijdelijke handelingen en werken die op haar grondgebied plaatsvinden en om de gemeente en haar burgemeester een "redelijke termijn" te geven om na te gaan of voor de geplande handelingen en werken een veiligheidsattest moet worden afgeleverd door de DBDMH[210]. Belangrijke verduidelijking: "het vervullen van deze formaliteit impliceert niet dat de overheden

---

[205] Het in de artt. 198 e.v. BWRO geregelde stedenbouwkundig attest duidt aan in welke mate de bestemming en, in voorkomend geval, het voorgenomen gebruik voor het goed en de handelingen en werken die erop zouden worden uitgevoerd, kunnen worden aanvaard, onder voorbehoud van de resultaten van het grondige onderzoek dat zou worden verricht indien een vergunningsaanvraag zou worden ingediend (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 overheden als is bepaald voor de vergunningen (art. 200). Het attest is een indicatie; het is niet bindend voor de vergunningverlenende overheid (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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

[206] Minstens die welke hier zijn vermeld.

[207] Artt. 2/6 en 9 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[208] Door middel van het daartoe bestemde formulier op het gewestelijke digitale platform (https://mypermit.urban.brussels/home). Zodra de informatie over deze tijdelijke handelingen en werken is ingevoerd, zal ze ook worden opgenomen op de gewestelijke website https://openpermits.brussels/.

[209] Volgens het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[210] Dit attest moet worden aangevraagd door de burgemeester op grond van zijn bevoegdheid inzake veiligheid die voortvloeit uit artikel 135 van de nieuwe Gemeentewet.

erkennen dat aan de voorwaarden voor het verlenen van vrijstelling van de bouwvergunning is voldaan"[211].

> Indien de tijdelijke handelingen en werken, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, leiden tot een aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen bestemmings- of gebruikswijziging van het hele goed of van een deel ervan (wat het geval is bij aanvragen voor precaire bezettingen), is deze wijziging beperkt tot de duur van de vrijstelling, zodat het goed bij het verstrijken ervan zijn eerdere bestemming of gebruik terugkrijgt[212].

> De handelingen en werken mogen in geen geval zijn opgenomen in de bijlagen A (projecten waarvoor een milieueffectenstudie moet worden opgesteld) en B (projecten waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgesteld) van de BWRO, noch, wat de tijdelijke werken betreft, in de handelingen en werken die zijn opgenomen in de bijlagen I en II van richtlijn 2011/92/EU van het Europese Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten[213]. Een dergelijke milieueffectenbeoordeling (effectenrapport) is onder meer vereist voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²[214] en voor woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m²[215].

Vraag 27. Kunnen projecten die niet aan de voorwaarden van de vergunningsvrijstelling voldoen, toch een zekere stedenbouwkundige (andere en geringere) souplesse genieten?

Ja (voor de tijdelijke bezettingen).

> De tijdelijke handelingen en werken (die niet langer duren dan drie jaar[216]) die noodzakelijk zijn voor de realisatie van een project van tijdelijke bezetting[217] zijn vrijgesteld van een reeks *procedurele stappen*: het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen[218], het openbaar onderzoek, het advies van de gemachtigde ambtenaar of de gemeente en het advies van de overlegcommissie[219]. Dit zal het vergunningsproces zeker versnellen.

> Voorwaarde (klassiek): die handelingen en werken mogen geen afwijking inhouden van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning[220].

---

[211] Art. 2/1 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[212] Art. 2/2 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[213] Art. 2/4 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[214] Punt 24 van bijlage B van het BWRO.

[215] Punt 32 van bijlage B van het BWRO.

[216] Vanaf de kennisgeving van de stedenbouwkundige vergunning of vanaf de in de vergunning vermelde datum.

[217] Met uitzondering van reclame- en uithangborden.

[218] Kennisgeving vereist op grond van art. 237 van het BWRO.

[219] Art. 2/7, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[220] Art. 2/7, lid 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

> Bovendien kunnen dergelijke handelingen en werken, wanneer zij het voorwerp uitmaken van een in de tijd beperkte stedenbouwkundige vergunning[221], alleen voor de *eerste* (in de tijd beperkte) stedenbouwkundige vergunning[222] de desbetreffende procedurele vrijstellingen genieten.

> We wijzen er wel op dat hier *elke vorm* van tijdelijke bezetting is toegestaan, terwijl de vrijstelling van de vergunningsplicht alleen geldt voor bezettingen die aan een bepaald profiel voldoen: omdat zij hetzij de verwezenlijking mogelijk maken van een project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood, hetzij de verwezenlijking van een project van tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter, hetzij de opvang (kosteloos, overdag en/of 's nachts) van daklozen of aanvragers van internationale bescherming[223].

Vraag 27. Gelden de stedenbouwkundige vrijstellingen ook voor onroerend goed dat onder een beschermingsmaatregel valt (beschermd onroerend goed of onroerend goed dat is opgenomen op de bewaarlijst)?

> Ja, voor de tijdelijke bezettingen (en onder soortgelijke voorwaarden[224]); dit geldt ongeacht of het gaat om een vrijstelling van vergunning[225] of een vrijstelling van procedurele stappen[226].

> Deze toegevendheid geldt echter alleen voor de *niet-beschermde* delen (van het beschermde goed). Wat de *beschermde* delen betreft, is alleen voorzien in de vrijstelling van procedurele stappen[227].

Vraag 27. Is het besluit van 17 maart 2022 al in werking getreden?

> Ja, sinds 30 april 2022 wat de tijdelijke bezettingen betreft[228].

> Het is trouwens *onmiddellijk* van toepassing op de lopende procedures, ongeacht het stadium waarin deze zich bevinden.

---

[221] Zie *infra* vraag nr. xx.

[222] Art. 2/7, lid 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[223] Zie *infra* vraag nr. xx.

[224] Artt. 34*bis* e.v., van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[225] Art. 34/5, 1° tot 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[226] Art. 34/6, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[227] Art. 34/9, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[228] Artt. 5 en 127 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022.

b) tijdelijke bezettingen

Vraag 29. Welke tijdelijke bezettingen vallen onder de vergunningsvrijstelling?

> Zoals hierboven vermeld, kunnen vier types tijdelijke bezettingen een vergunningsvrijstelling genieten, omdat zij hetzij de verwezenlijking mogelijk maken van een project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood, hetzij de verwezenlijking van een project van tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter, hetzij de opvang (kosteloos, overdag en/of 's nachts) van daklozen of aanvragers van internationale bescherming. Laten we ze nader bekijken.

> We wijzen er in de eerste plaats op dat de aan deze projecten toegekende vrijstelling verband houdt met een "aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen tijdelijke bestemmings- of gebruikswijziging van het hele goed of van een deel ervan, met of zonder werken"[229]. In wezen komt deze bepaling erop neer dat van de verschillende categorieën vergunningsplichtige handelingen (waaronder tijdelijke bezetting kan worden begrepen)[230], alleen wijzigingen van gebruik of bestemming hier aan de orde zijn; de andere vallen *niet* onder deze flexibiliteit.

Vraag 29. Wat zijn de gemeenschappelijke voorwaarden waaraan de vier types tijdelijke bezetting moeten voldoen om een vergunningsvrijstelling te krijgen?

> Het goed moet in zijn "oorspronkelijke staat" worden hersteld[231] na het einde van de tijdelijke handelingen en werkzaamheden[232] (en in ieder geval aan het einde van de maximale periode van de bezetting[233]).

> Deze algemene verplichting om het goed in zijn oorspronkelijke staat terug te geven kan verbazing wekken, en wel om twee redenen: de bewoners *verbeteren* het goed vaak tijdens hun verblijf (zullen zij deze verbeteringen moeten ontmantelen?) en sommige bezettingen zijn net opgezet als wachtkamers of testfasen van de geplande toekomstige permanente activiteit. Laten we echter niet vergeten dat het feit dat de vrijstelling doet ingaan, een bestemmings- of gebruikswijziging is; het is in die omstandigheden niet duidelijk of de wijzigingen die tijdens de bezetting aan het goed zijn aangebracht, verenigbaar zijn met de uiteindelijke activiteit.

> De eventuele werken mogen geen stabiliteitswerken inhouden en niet tot een wijziging van het gebouwde volume en evenmin van het architecturale aanzicht van het gebouw leiden[234].

- **project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood**

---

[229] Art. 2/6, 1°, a), 2°, a) en c), en 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[230] Zie *supra* vragen nr. xx e.v.

[231] Of de bestaande toestand voorafgaand aan het begin van de tijdelijke bezetting.

[232] Art. 2/6, 1°, a), 2°, a) en c), en 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[233] Zes maanden (indien de verwezenlijking van een project beantwoordt aan een uitzonderlijke nood, van sociale en/of culturele aard is of wordt gebruikt om daklozen op te vangen) of één jaar (indien de bezette ruimten bestemd zijn voor de huisvesting van personen die om internationale bescherming verzoeken).

[234] Art. 2/6, 1°, a), 2°, a) en c), en 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

Vraag 29. Wat houdt een "project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood" precies in?

Het gaat om een "project dat tijdelijke handelingen en werken impliceert, en als voorziening van collectief belang of van openbare dienst dient om een antwoord te bieden op een noodsituatie, een crisis of uitzonderlijke noden, en op initiatief van een publiekrechtelijk persoon[235]". Laten we deze definitie ontcijferen.

> Als we ons houden aan de gebieden van het GBP[236], bestrijkt deze voorziening van collectief belang of van openbare diensten elk(e) "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"[237].

> Nood- of crisissituaties daarentegen zijn niet gedefinieerd, evenmin als uitzonderlijke noden. Deze onbepaaldheid is waarschijnlijk een uiting van de wens van de Regering om deze situaties niet in vooraf opgestelde kaders op te sluiten, aangezien zij bij uitstek veranderlijk en bijgevolg moeilijk voorspelbaar zijn. In de praktijk moet in de eerste plaats worden gedacht aan een gezondheidscrisis van het type dat we onlangs met COVID-19 hebben meegemaakt, waardoor nieuwe en onvoorspelbare behoeften voor het gebruik van gebouwen zijn ontstaan (en waardoor een zekere stedenbouwkundige flexibiliteit is vereist).

> Maar "dit soort vrijstelling zal niet beperkt worden tot situaties van medische aard, ook al moet ze restrictief geïnterpreteerd worden", licht de Regering toe, "er kunnen zich andere hypotheses voordoen, die momenteel misschien nog onbekend zijn, maar een uitzonderlijk karakter vertonen en een zekere omvang hebben"[238]. De recente instroom van Oekraïense migranten is hiervan een voorbeeld; in dit verband is het vermeldenswaard dat Vlaanderen enige tijd geleden al zijn stedenbouwkundige wetgeving[239] heeft versoepeld om de opvang van vluchtelingen in een woning te vergemakkelijken[240].

---

[235] Art. 1, 22°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[236] Voorschrift 8 van het GBP ("gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten").

[237] Zie de beschrijving van "voorziening van collectief belang of van openbare diensten" in de "Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP" (punt L), cursivering door ons.

[238] *Cf.* het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[239] De stedenbouwkundige vergunning wordt een eenvoudige verplichte aangifte.

[240] Art. 5/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS*, 10 september 2010.

> Ten slotte komen alleen projecten "op initiatief van een publiekrechtelijk persoon" in aanmerking, waardoor verenigingen *a priori* zijn uitgesloten (hoewel zij door hun typische flexibele werkwijze traditioneel in staat zijn snel te reageren in geval van een crisis[241]).

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke nood" een vrijstelling van de vergunningsplicht?

> De duur ervan mag niet meer bedragen dan zes maanden[242]. Deze bepaling vraagt om drie opmerkingen:

- Wat met een project dat langer duurt dan zes maanden? In dit geval zal een (waarschijnlijk in de tijd beperkte[243]) vergunning moeten worden aangevraagd; als de bezetting echter voor maximaal drie jaar is gepland, zal deze aanvraag worden "verlicht"[244], omdat zij zal worden vrijgesteld[245] van een reeks procedurele stappen[246].

- De combinatie van deze verschillende regels betekent dat een project voor een bezetting van meer dan zes maanden (maar niet meer dan drie jaar), ondanks de noodzaak van een vergunning, *onmiddellijk* mag ingaan (in afwachting van de afgifte van de vergunning) ... maar niet langer dan zes maanden. Kortom, deze termijn van zes maanden stelt de initiatiefnemer van het project in staat zijn aanvraag in te dienen wanneer hij *reeds in situ* is; deze visie wordt ondersteund door het feit dat deze termijn van zes maanden precies overeenkomt met de maximumtermijn die nodig is om een antwoord te krijgen (althans in eerste aanleg) op zijn aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning – wat de Regering trouwens erkent[247].

---

[241] Zij hebben dit opnieuw laten zien tijdens de Oekraïense crisis met de noodopvang van migranten.

[242] Art. 2/6, 1°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[243] "Indien de voorwaarden, opgelegd door dit ontwerpbesluit [tot wijziging van het besluit betreffende de werken van gering belang], op basis waarvan de vrijstelling kan worden toegekend, niet worden nageleefd, zal een stedenbouwkundige vergunning worden vereist, met name een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur", dus ongeacht het type tijdelijke bezetting (*Verslag aan de Koning/Regering* bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur). Voorts wordt in hetzelfde *Verslag* gesteld dat "de soorten tijdelijke bezetting die onder deze categorieën vallen, bij wijze van voorbeeld worden opgesomd". Zie met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur *infra* vraag nr. xx.

Zie *infra* vraag nr. xx.

[244] Overeenkomstig het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[245] Krachtens art. 2/7, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[246] Het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, het openbaar onderzoek, het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente en het advies van de overlegcommissie.

[247] "De termijn van 6 maanden die de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning rechtvaardigt, komt overeen met de maximumtermijn die nodig is om een beslissing te krijgen met betrekking tot de vergunningsaanvraag, minstens

- In tegenstelling tot wat is bepaald voor de tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter[248] en de tijdelijke bezetting met het oog op de opvang van daklozen[249] (die beide ook een periode van zes maanden kennen), is deze periode van zes maanden niet "per jaar" vastgesteld. Hieruit volgt dat de bezetting (of althans de vrijstelling) niet kan worden verlengd. Hier zit een zekere logica in, aangezien de bezetting alleen wordt gerechtvaardigd door het optreden van een "uitzonderlijke behoefte", waarvan we kunnen aannemen dat de intensiteit ervan een half jaar later zal zijn afgenomen[250].

> De handelingen en werken hebben geen betrekking op reclame-inrichtingen en uithangborden[251].

- **project voor een tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter**

Vraag 29. Wat houdt een "project voor een tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter" precies in?

> Hiervan is geen definitie te vinden in de reglementering. Het *Verslag aan de Regering* bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Regering van 17 maart 2022 geeft evenmin enige aanwijzing.

---

in eerste aanleg, gelet op de strakke termijnen ingevoerd in het BWRO door de ordonnantie van 30 november 2017. Bijgevolg kan een projectleider die een "light" aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wil indienen, zoals bedoeld in artikel 2/7, 2° van het besluit van geringe omvang, zoals gewijzigd door dit besluit, voor een tijdelijk gebruik van minder dan drie jaar, de ruimtes reeds betrekken gedurende zes maanden, in afwachting dat hij zijn stedenbouwkundige vergunning bekomt, voor zover zijn project voldoet aan de voorwaarden vastgelegd in artikels 2/6, 1° en 2° van het besluit van geringe omvang, zoals gewijzigd door dit besluit" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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).

[248] Art. 2/6, 2°, a), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[249] Art. 2/6, 2°, c), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[250] "Hoewel het gebruik gedurende 6 maanden cyclisch kan zijn voor de verwezenlijking van een project van tijdelijk gebruik met een sociaal en/of cultureel karakter, is dit niet het geval voor de verwezenlijking van een project dat een antwoord biedt op een uitzonderlijke behoefte. Aangezien dit project een antwoord biedt op een uitzonderlijke behoefte is een jaarlijkse herhaling ervan immers niet te rechtvaardigen" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[251] Art. 2/6, 1°, a), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

> De Regering verzoekt daarom, bij gebrek aan precisering, uit te gaan van de gebruikelijke betekenis van de niet anders omschreven termen[252].

> Bovendien geeft het besluit van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur meerdere zeer concrete voorbeelden van de "installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter": "m.n. sociale projecten voor tijdelijk onderdak, kringloopwinkels, recyclingateliers, werkplaatsen voor ambachtslui, fab labs, co-working, herstelactiviteiten, sociale kruideniers en hergebruik"[253].

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter" een vrijstelling van de vergunningsplicht?

> De duur ervan mag niet meer bedragen dan zes maanden, "per jaar"[254]. Deze bepaling vraagt om vier opmerkingen:

- Zes maanden lijkt misschien niet lang genoeg om tot een sociale bewoning te komen die naam waardig. Er is integendeel veel tijd nodig om het project op te starten en levensvatbaar te maken, om de bewoners (die soms gedesocialiseerd zijn) erbij te betrekken, om hen te laten wennen aan hun woning (als het om een residentiële bezetting gaat), om hen te stabiliseren op hun woonplek en vooral om de sociale re-integratie van de betrokkenen en hun herhuisvesting voor te bereiden (met de berg aan administratieve procedures die moeten worden afgewikkeld).

- Wat met een project dat langer duurt dan zes maanden? In dit geval zal een (waarschijnlijk in de tijd beperkte[255]) vergunning moeten worden aangevraagd; als de bezetting echter voor

---

[252] *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[253] Rubriek 2.3 van de bijlage bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022.

[254] Art. 2/6, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[255] "Indien de voorwaarden, opgelegd door dit ontwerpbesluit [tot wijziging van het besluit betreffende de werken van gering belang], op basis waarvan de vrijstelling kan worden toegekend, niet worden nageleefd, zal een stedenbouwkundige vergunning worden vereist, met name een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur", dus ongeacht het type tijdelijke bezetting (*Verslag aan de Koning/Regering* bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur). Voorts wordt in hetzelfde *Verslag* gesteld dat "de soorten tijdelijke bezetting die onder deze categorieën vallen, bij wijze van voorbeeld worden opgesomd". Zie met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur *infra* vraag nr. xx.

Zie *infra* vraag nr. xx.

maximaal drie jaar is gepland, zal deze aanvraag worden "verlicht"[256], omdat zij zal worden vrijgesteld[257] van een reeks procedurele stappen[258].

- De combinatie van deze verschillende regels betekent dat een project voor een bezetting van meer dan zes maanden (maar niet meer dan drie jaar), ondanks de noodzaak van een vergunning, *onmiddellijk* mag ingaan (in afwachting van de afgifte van de vergunning) ... maar niet langer dan zes maanden. Kortom, deze termijn van zes maanden stelt de initiatiefnemer van het project in staat zijn aanvraag in te dienen wanneer hij *reeds in situ* is; deze visie wordt ondersteund door het feit dat deze termijn van zes maanden precies overeenkomt met de maximumtermijn die nodig is om een antwoord te krijgen (althans in eerste aanleg) op zijn aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning – wat de Regering trouwens erkent[259].
- In tegenstelling tot wat is bepaald voor de tijdelijke bezetting die voldoet aan een uitzonderlijke nood[260] (die ook een tijdslimiet van zes maanden heeft), is de tijdslimiet hier "per jaar". De Regering voert dit argument aan om ervoor te zorgen dat de bezetting (of minstens de vrijstelling) kan worden verlengd[261].

---

[256] Overeenkomstig het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[257] Het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, het openbaar onderzoek, het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente en het advies van de overlegcommissie.

[258] Krachtens art. 2/7, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[259] "De termijn van 6 maanden die de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning rechtvaardigt, komt overeen met de maximumtermijn die nodig is om een beslissing te krijgen met betrekking tot de vergunningsaanvraag, minstens in eerste aanleg, gelet op de strakke termijnen ingevoerd in het BWRO door de ordonnantie van 30 november 2017. Bijgevolg kan een projectleider die een "light" aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wil indienen, zoals bedoeld in artikel 2/7, 2° van het besluit van geringe omvang, zoals gewijzigd door dit besluit, voor een tijdelijk gebruik van minder dan drie jaar, de ruimtes reeds betrekken gedurende zes maanden, in afwachting dat hij zijn stedenbouwkundige vergunning bekomt, voor zover zijn project voldoet aan de voorwaarden vastgelegd in artikels 2/6, 1° en 2° van het besluit van geringe omvang, zoals gewijzigd door dit besluit" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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).

[260] Art. 2/6, 1°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[261] "[D]e bezetting van 6 maanden kan jaarlijks worden verlengd voor de verwezenlijking van een project van tijdelijke bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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).

Eén punt blijft echter onduidelijk: moet de cumulatieve duur van de aanvankelijke bezetting en de verlengingen ervan "passen" binnen de maximumperiode van zes maanden[262] of mag deze periode langer zijn? De bovengenoemde overweging van de noodzaak van een lange periode voor een bezetting van sociale aard, samen met de toelichtingen van de Regering ("de bezetting van 6 maanden kan elk jaar worden verlengd"), lijkt de voorkeur te geven aan het tweede deel van het alternatief. Betekent dit echter dat de bezetters tot het volgende jaar moeten wachten om een verlenging aan te vragen? Wat doen ze in de zes maanden ertussen? Kortom, kan de verlenging rechtstreeks volgen op het eerste project[263] (en kunnen de daaropvolgende projecten elkaar zonder onderbreking opvolgen)?

> De handelingen en werken moeten worden uitgevoerd[264]:

- ofwel door een publiekrechtelijke rechtspersoon;
- ofwel door een beheerder/operator aangesteld door een publiekrechtelijke rechtspersoon in het kader van de uitvoering van zijn opdrachten;
- ofwel door een openbaar vastgoedbeheerder in de zin van artikel 2, § 1, 4° van de Brusselse Huisvestingscode (met name een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, en, tot slot, Citydev);
- ofwel door een instantie bevoegd voor huisvesting in de zin van artikel 2, § 1, 9°, van de Brusselse Huisvestingscode, wat met name de "verenigingen" omvat[265] (of in ieder geval bepaalde ervan[266]) – evenals sociale verhuurkantoren[267] of de Community Land Trust[268];
- ofwel door elke andere persoon die door een publiekrechtelijk rechtspersoon gesubsidieerd wordt of beschikt over een erkenning uitgaande van een publiekrechtelijke rechtspersoon om het project uit te voeren dat beantwoordt aan voormelde voorwaarden – een categorie die heel goed een particuliere vereniging kan omvatten, op voorwaarde dat zij van de overheid een

---

[262] Met dien verstande dat een bezetting perfect *minder* dan zes maanden kan duren.

[263] Wat, in de lexicale logica van de term, het geval zou moeten zijn (bv. de verlenging van een overeenkomst wordt afgesloten aan het einde van de eerste overeenkomst).

[264] Art. 2/6, 2°, a), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[265] Art. 134 van de Brusselse Huisvestingscode.

[266] Volgens art. 134 van de Brusselse Huisvestingscode gaat het om "[v]erenigingen met rechtspersoonlijkheid, waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, zijn bevoegd om opdrachten uit te voeren zoals vastgesteld in deze Code. Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code." In grote lijnen gaat het respectievelijk om verenigingen die door de Regering gemachtigd zijn om leegstand te helpen bestrijden, verenigingen die een subsidie ontvangen voor "inschakeling via huisvesting" en leden van het Habitat-netwerk.

[267] Artt. 120 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode.

[268] Artt. 134/1 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode.

financiering of een erkenning *ad hoc* heeft gekregen (een criterium dat "het mogelijk maakt objectief te beoordelen of de gevraagde vrijstellingen al dan niet kunnen worden verleend"[269]).

> De handelingen en werken hebben geen betrekking op reclame-inrichtingen en uithangborden[270].

- **project voor tijdelijke bezetting om daklozen gratis dag- en/of nachtopvang te bieden**

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting om daklozen gratis dag- en/of nachtopvang te bieden" een vrijstelling van de vergunningsplicht?

> De duur ervan mag niet meer bedragen dan zes maanden, "per jaar"[271]. Deze bepaling geeft aanleiding tot een vijfvoudig commentaar:

- Deze termijn wordt met name gerechtvaardigd door het bestaan van het winter- en herfstseizoen, waarin het verblijf op straat nog ondraaglijker is[272].
- Zes maanden lijkt misschien niet lang genoeg om te komen tot een bezetting voor de huisvesting van daklozen die naam waardig. Er is integendeel veel tijd nodig om het project op te starten en levensvatbaar te maken, om de bewoners (die vaak gedesocialiseerd zijn) erbij te betrekken, om hen te laten wennen aan hun woning, om hen te stabiliseren op hun woonplek en vooral om de sociale re-integratie van de betrokkenen en hun herhuisvesting voor te bereiden (met de berg aan administratieve procedures die moeten worden afgewikkeld).
- Wat met een project dat langer duurt dan zes maanden? In dit geval zal een (waarschijnlijk in de tijd beperkte[273]) vergunning moeten worden aangevraagd; als de bezetting echter voor

---

[269] *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[270] Art. 2/6, 2°, a), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[271] Art. 2/6, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[272] "Het ontwerpbesluit beoogt de invoering te bevorderen van opvangstructuren voor daklozen en/of verzoeker om internationale bescherming voor een cyclische periode van maximaal 6 maanden per kalenderjaar, met andere woorden om de winterperiode te dekken" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[273] "Indien de voorwaarden, opgelegd door dit ontwerpbesluit [tot wijziging van het besluit betreffende de werken van gering belang], op basis waarvan de vrijstelling kan worden toegekend, niet worden nageleefd, zal een

maximaal drie jaar is gepland, zal deze aanvraag worden "verlicht"[274], omdat zij zal worden vrijgesteld[275] van een reeks procedurele stappen[276].

- De combinatie van deze verschillende regels betekent dat een project voor een bezetting van meer dan zes maanden (maar niet meer dan drie jaar), ondanks de noodzaak van een vergunning, *onmiddellijk* mag ingaan (in afwachting van de afgifte van de vergunning) ... maar niet langer dan zes maanden. Kortom, deze termijn van zes maanden stelt de initiatiefnemer van het project in staat zijn aanvraag in te dienen wanneer hij *reeds in situ* is; deze visie wordt ondersteund door het feit dat deze termijn van zes maanden precies overeenkomt met de maximumtermijn die nodig is om een antwoord te krijgen (althans in eerste aanleg) op zijn aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning – wat de Regering trouwens erkent[277].
- In tegenstelling tot wat is bepaald voor de tijdelijke bezetting die voldoet aan een uitzonderlijke behoefte[278] (die ook een tijdslimiet van zes maanden heeft), is de tijdslimiet hier "per jaar". Noch in het besluit van 2022, noch in het begeleidende *Verslag aan de regering* wordt echter melding gemaakt van een mogelijke verlenging.

---

stedenbouwkundige vergunning worden vereist, met name een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur", dus ongeacht het type tijdelijke bezetting (*Verslag aan de Koning/Regering* bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur). Voorts wordt in hetzelfde *Verslag* gesteld dat "de soorten tijdelijke bezetting die onder deze categorieën vallen, bij wijze van voorbeeld worden opgesomd". Zie met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur *infra* vraag nr. xx.

Zie *infra* vraag nr. xx.

[274] Overeenkomstig het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[275] Het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, het openbaar onderzoek, het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente en het advies van de overlegcommissie.

[276] Krachtens art. 2/7, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[277] "De termijn van 6 maanden die de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning rechtvaardigt, komt overeen met de maximumtermijn die nodig is om een beslissing te krijgen met betrekking tot de vergunningsaanvraag, minstens in eerste aanleg, gelet op de strakke termijnen ingevoerd in het BWRO door de ordonnantie van 30 november 2017. Bijgevolg kan een projectleider die een "light" aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wil indienen, zoals bedoeld in artikel 2/6, 2° van het besluit van geringe omvang , zoals gewijzigd door dit besluit, voor een tijdelijk gebruik van minder dan drie jaar, de ruimtes reeds betrekken gedurende zes maanden, in afwachting dat hij zijn stedenbouwkundige vergunning bekomt, voor zover zijn project voldoet aan de voorwaarden vastgelegd in artikels 2/5, 1° en 2° van het besluit van geringe omvang , zoals gewijzigd door dit besluit" (*Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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).

[278] Art. 2/6, 1°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

- Zeker is dat, indien een verlenging wordt toegestaan, het hier, in tegenstelling tot de bezetting met een sociaal en/of cultureel karakter[279], logisch is dat deze verlenging niet direct volgt op de eerste bezetting; het is immers de bedoeling daklozen *alleen tijdens de koude periode* onderdak te bieden (in grote lijnen zes maanden per jaar).

> Degene die de opvang van daklozen organiseert, moet over de nodige erkenning of voorlopige machtiging beschikken om de diensten te verlenen zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 4° en 5°, van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen[280]; het gaat respectievelijk om noodopvang, dagopvang en het onthaalhuis.

> De opvang moet gratis zijn[281]; zelfs een "lage huur" lijkt uitgesloten[282]. Doel is te voorkomen dat de stedenbouwkundige flexibiliteit wordt uitgebuit door huisjesmelkers die niet zouden aarzelen om de bestaansonzekerheid van de bewoners uit te buiten[283].

> Hoewel dit begrijpelijk is, kan deze eis toch een probleem vormen voor sommige initiatiefnemers van projecten voor de opvang van daklozen. Om ten minste twee redenen vinden zij het idee van het betalen van een prijs (ook al is het maar een kleine prijs) belangrijk: enerzijds hechten zij aan de symboliek van empowerment en de financiële bijdrage van de betrokkene aan zijn of haar eigen huisvesting en anderzijds geven deze actoren het bedrag dat aan het eind van de bezetting is verzameld, terug om te helpen bij de herhuisvesting van de voormalige dakloze (dat bedrag kan dan bijvoorbeeld worden gebruikt voor het betalen van de huurwaarborg).

> We kunnen dit punt niet afronden zonder de definitie van een dakloze te vermelden: een persoon die zich in één of meer van de volgende situaties bevindt:

- leeft in de openbare ruimte;
- beschikt niet over huisvesting, is niet in staat met eigen middelen huisvesting te verkrijgen en heeft bijgevolg geen verblijfplaats;
- heeft geen verblijfplaats die bewoonbaar is volgens de normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid;

---

[279] Zie *supra* vraag nr. xx.

[280] Art. 2/6, 2°, c), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[281] Art. 2/6, 2°, c), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[282] *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[283] "De doelstelling van deze voorwaarden is te vermijden dat huisjesmelkers hun handelingen kunnen rechtvaardigen door te stellen dat ze achtergestelde personen opvangen in ruil voor een lage huur."

- beschikt niet over huisvesting, is niet in staat om met eigen middelen huisvesting te verkrijgen en verblijft tijdelijk in een noodhuisvesting of in een onthaalhuis[284].

- **project voor tijdelijke bezetting om aanvragers van internationale bescherming (asiel) gratis dag- en/of nachtopvang te bieden**

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet dit "project voor tijdelijke bezetting om aanvragers van internationale bescherming gratis dag- en/of nachtopvang te bieden" een vrijstelling van de vergunningsplicht?

> Er is er maar één: de duur mag niet langer zijn dan één jaar[285]. Deze bepaling vraagt om drie opmerkingen:

- Wat met een project dat langer duurt dan één jaar? In dit geval zal een (waarschijnlijk in de tijd beperkte[286]) vergunning moeten worden aangevraagd; als de bezetting echter voor maximaal drie jaar is gepland, wordt deze aanvraag een zogeheten "light" aanvraag[287], omdat zij zal worden vrijgesteld[288] van een reeks procedurele stappen[289].

- De combinatie van deze verschillende regels betekent dat een project voor een bezetting van meer dan een jaar (maar niet meer dan drie jaar), ondanks de noodzaak van een vergunning, *onmiddellijk* mag ingaan (in afwachting van de afgifte van de vergunning) ... maar niet langer dan twaalf maanden. Samengevat biedt deze termijn van één jaar de initiatiefnemer van het project de mogelijkheid om zijn aanvraag in te dienen wanneer hij reeds *in situ* is.

---

[284] Art. 2, 1°, van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen, *BS*, 10 juli 2018.

[285] Art. 2/6, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[286] "Indien de voorwaarden, opgelegd door dit ontwerpbesluit [tot wijziging van het besluit betreffende de werken van gering belang], op basis waarvan de vrijstelling kan worden toegekend, niet worden nageleefd, zal een stedenbouwkundige vergunning worden vereist, met name een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur", dus ongeacht het type tijdelijke bezetting (*Verslag aan de Koning/Regering* bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur). Voorts wordt in hetzelfde *Verslag* gesteld dat "de soorten tijdelijke bezetting die onder deze categorieën vallen, bij wijze van voorbeeld worden opgesomd". Zie met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur *infra* vraag nr. xx.

Zie *infra* vraag nr. xx.

[287] Overeenkomstig het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[288] Krachtens art. 2/7, lid 1, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[289] Het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, het openbaar onderzoek, het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente en het advies van de overlegcommissie.

- Noch in het besluit van 2022, noch in het begeleidende *Verslag aan de Regering* wordt melding gemaakt van een mogelijke verlenging van de bezetting (waarvoor een vrijstelling geldt).

> Bovendien zal het u niet zijn ontgaan dat er geen voorwaarde met betrekking tot de initiatiefnemer van het project verbonden is aan de vergunningsvrijstelling.

c) plaatsing van installaties

Vraag 29. Onder welke aanvullende voorwaarde(n) geniet de "plaatsing van installaties" een vrijstelling van de vergunningsplicht?

> Het gaat om twee soorten installaties: "installaties" in het kader van een "project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke behoefte"[290] en installaties "met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter"[291].

Hoewel "uitzonderlijke nood" officieel is gedefinieerd[292], wordt dit "sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter" nergens in het besluit omschreven; de Regering beveelt dan ook aan deze termen op te vatten in hun "gebruikelijke betekenis"[293]. Bovendien geeft het besluit van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur meerdere zeer concrete voorbeelden van de "installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter": "m.n. sociale projecten voor tijdelijk onderdak, kringloopwinkels, recyclingateliers, werkplaatsen voor ambachtslui, fab labs, co-working, herstelactiviteiten, sociale kruideniers en hergebruik"[294].

- Naast hun doel verschillen deze twee categorieën installaties ook in de maximale bezettingsduur: zes maanden voor installaties in het kader van een project van tijdelijke bezetting als gevolg van een uitzonderlijke behoefte[295] en zes maanden *per jaar* voor installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter[296].

- Voorts wordt alleen in de bepaling betreffende installaties die voorzien in een uitzonderlijke nood specifiek verwezen naar het "project voor tijdelijke bezetting". Deze afwezigheid, wat de installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter betreft, houdt

---

[290] Art. 2/6, 1°, b), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[291] Art. 2/6, 2°, b), van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[292] Zie *supra* vraag nr. xx.

[293] *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[294] Rubriek 2.2 van de bijlage bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022.

[295] Art. 2/6, 1°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[296] Art. 2/6, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008. Zie *supra* vraag nr. xx voor het verschil tussen deze twee soorten termijnen.

volgens ons echter niet in dat een dergelijk project ook daar niet zou kunnen worden ontwikkeld[297].

> Voor het overige is de regeling gemeenschappelijk voor beide categorieën installaties, in die zin dat de vrijstelling alleen geldt op grond van de drievoudige voorwaarde dat de plaatsing niet plaatsvindt in een Natura 2000-gebied (om "het behoud van de biologische en esthetische kwaliteiten" van dergelijke gebieden te waarborgen[298]), dat het geen reclame- en uithangborden betreft en, tot slot, dat het onroerend goed na afloop van de plaatsing in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld[299].

> In ieder geval moet worden opgemerkt dat het niet verplicht is deze installaties op een terrein te plaatsen. Hieruit kan worden afgeleid dat deze categorie niet alleen modulaire huisvestingsprojecten omvat die bijvoorbeeld bestaan uit containers die op onbezette percelen worden geplaatst[300], maar ook "box in the box"-projecten, die ten doel hebben daklozen onder te brengen in bijvoorbeeld leegstaande *gebouwen*, waarin kleine individuele woonruimten zijn gecreëerd (doorgaans met lichte materialen)[301].

d) bouwwerken die zijn 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"[302]?

Deze werken zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning omdat ze plaatsvinden in een academisch kader. Het idee erachter is om bijvoorbeeld architectuurstudenten de kans te bieden om voor hun eindwerk echte bouwwerken op te zetten (op echte locaties), in plaats van puur abstracte plannen

---

[297] In elk geval lijkt de Regering geen onderscheid te maken tussen de twee types installaties, zoals blijkt uit het *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[298] *Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering* bij het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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.

[299] Art. 2/6, 1°, b), en 2°, b), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[300] Zie het project *SWOT Mobiel*, gesteund door SamenlevingsopbouwBrussel en ontwikkeld op terreinen in Jette (Essegem) en Koekelberg.

[301] *Cf.* het *Box in the box*-project dat door SamenlevingsopbouwBrussel werd ontwikkeld in de voormalige kantoren van het bedrijf Cinoco in Molenbeek.

[302] Art. 2/6, 5°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

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 30. Zijn er voorwaarden verbonden aan dit recht?

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

> Om te verhinderen dat tijdelijk langdurig wordt (wat dus de aanvankelijke rechtvaardiging teniet zou doen), werd een tijdslimiet vastgesteld. Daarom "blijven de betrokken elementen slechts ter plaatse voor de duur die het onderzoek vereist en voor een maximumduur van vijf jaar"[303].

> Om elk gevaar voor aantasting van de fysieke integriteit van de bewoners te voorkomen moet "de stabiliteit van deze elementen nagegaan zijn door een studiebureau of een verantwoordelijke leerkracht in het kader van het betrokken onderzoek"[304]. 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"[305]. Hoewel enige soepelheid denkbaar 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[306], kan deze naar onze mening – en met inachtneming van eventuele bepaalde voorwaarden – in een ander gebied terechtkomen dan een strikt voor wonen bestemd gebied[307]. 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[308]?

Nee. Dit soort bouwwerken kan zich alleen onttrekken aan de stedenbouwkundige vergunning en zeker niet aan de bewoonbaarheidsnormen. Zodra een gebouw nieuw is of gerenoveerd wordt[309], moeten deze normen in acht worden genomen, ongeacht of een vergunning vereist is[310] (behalve in het verderop genoemde uitzonderingsgeval van inrichtingen voor collectieve huisvesting[311]).

---

[303] Art. 2/6, 5°, eerste streepje, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[304] Art. 2/6, 5°, tweede streepje, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[305] Art. 2/6, *in limine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[306] Wat niet verplicht is, gelet op de algemene bewoordingen van de omschrijving.

[307] Zie *supra* vragen nr. 6 en 7.

[308] *Cf. infra* vragen nr. 58 e.v.

[309] Art. 1, § 3, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[310] Art. 1, § 2, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[311] Vragen nr. 70 e.v.

c) verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw

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?

> Nee. Hierin zijn ook de "verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw"[312] te vinden die met name bestaan uit "de verbouwingswerken binnen het gebouw *of* de werken voor de inrichting van lokalen"[313].

> 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. Zijn er voorwaarden verbonden aan dit recht?

Ja.

> Afwijking van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning is niet toegestaan[314].

> Deze werken mogen "geen wijziging inhouden van het bouwvolume evenmin als van het architecturaal aanzicht van het gebouw"[315].

> Ze "houden geen stabiliteitswerken als zodanig in"[316] (zonder dat hier een stabiliteitsverantwoordelijke wordt aangeduid).

> Ze mogen "niet gepaard gaan met een verandering van gebruik onderworpen aan een vergunning of een verandering van bestemming"[317] (andere dan deze die reeds vrijgesteld zijn van vergunning[318]).

> De werken waarvan sprake "houden geen wijziging in van het aantal of van de verdeling van de woningen" (wanneer het om een woongebouw gaat)[319]. Doet deze laatste voorwaarde automatisch de mogelijkheid teniet dat een bezetting in aanmerking komt voor een vergunningsvrijstelling? Komt de installatie van een dergelijke bezetting in een gebouw dat reeds voor bewoning is bestemd, door

---

[312] *Cf.* opschrift van hoofdstuk IV van titel II van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[313] Art. 9, 2°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008, cursivering door ons.

[314] Art. 9, *in limine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[315] Art. 9, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[316] Art. 9, 2°, *in limine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[317] Art. 9, 2°, *in fine*, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008. Voor de begrippen gebruik en bestemming van een goed, zie *supra* respectievelijk de vragen nr. 12 en 13.

[318] Krachtens art. 13 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[319] Art. 9, 2°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

haar aard neer op een toename van het aantal woningen? Dit is verre van zeker, op voorwaarde dat we vasthouden aan de – ruime – interpretatie van de term "huisvesting" die hierboven is ontwikkeld[320].

§ 3. Stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur

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

Nee. Voor sommige werken heeft de stedenbouwkundige vergunning een *beperkte* duur[321] (en geen onbeperkte duur); deze loopt dus af na een bepaalde termijn, na het verstrijken waarvan "de vergunninghouder verplicht [is] om de plaats te herstellen in de staat waarin deze zich vóór de uitvoering van de vergunning bevond"[322].

> Het is de Regering die bevoegd is om van de handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is[323], de lijst vast te stellen van die waarvoor de duur van de stedenbouwkundige vergunning "beperkt" is wegens hun aard of hun voorwerp[324]. In dit verband is een nieuw besluit aangenomen op 17 maart 2022[325], ter vervanging[326] van het besluit van 29 januari 2004[327]. De tekst is op 30 april 2022 in werking getreden en is derhalve van toepassing op vergunningsaanvragen die na die datum zijn ingediend[328]. Er is wel voorzien in tal van overgangsbepalingen[329].

Vraag 34. Hoe moet het besluit van 17 maart 2022 betreffende de vergunningen van beperkte duur worden gelezen (en geïnterpreteerd)?

> Het kaderbesluit van 17 maart 2022 moet worden gelezen in samenhang met het nieuwe hoofdstuk over de 'tijdelijke handelingen en werken' (I*bis*) dat diezelfde dag is ingevoegd in het zogeheten besluit

---

[320] Vraag nr. 25.

[321] Art. 102, BWRO.

[322] Art. 102, lid 6, BWRO.

[323] Zie art. 98, § 1, BWRO.

[324] Art. 102, lid 1, BWRO.

[325] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022, p. 26081.

[326] Art. 6 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

[327] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 24 maart 2004.

[328] Art. 7 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

[329] Zie art. 3 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

"geringe omvang" van 13 november 2008[330]: indien projecten op grond van dit laatste besluit niet worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, dient in principe een vergunning van beperkte duur te worden aangevraagd, ook al gelden er procedurele vrijstellingen[331].

> In de bijlage bij het besluit worden de handelingen en werken opgesomd waarvoor de duur van de stedenbouwkundige vergunning beperkt is. Deze zijn onderverdeeld in twee hoofdcategorieën: "de handelingen en werken die, wegens hun aard of hun voorwerp, een controle vereisen van hun ontwikkeling in de tijd" (onderverdeeld in negen subcategorieën[332]) en "tijdelijke handelingen en werken" (onderverdeeld in zeven rubrieken[333]). De rubrieken zijn verder onderverdeeld in subrubrieken, die wij hieronder zullen bekijken voor zover ze voor ons van belang zijn[334]. Voor elke subrubriek wordt door de Regering een maximumduur vastgesteld. Het komt toe aan de vergunningverlenende overheid (gemeente of gemachtigde ambtenaar) om de geldigheidsduur van de vergunning vast te stellen. Die duur mag echter niet langer zijn dan de maximumtermijn die voor de betrokken categorie is vastgesteld[335].

> Tot slot kunnen de handelingen en werken waarvoor een vergunning van beperkte duur verkregen werd, het voorwerp uitmaken van een nieuwe vergunning van beperkte duur. Bij de behandeling van de aanvraag moet de vergunningverlenende overheid zich er niettemin van vergewissen dat het tijdelijke karakter van de handelingen en werken gerechtvaardigd blijft[336].

Vraag 35. Hoe kunnen de handelingen en werken die worden beoogd door het besluit van 17 maart 2022 met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur

---

[330] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022. Dit wijzigingsbesluit is eveneens in werking getreden op 30 april 2022 (meer specifiek wordt in artikel 127 bepaald dat de tekst in werking is getreden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* voor de artikelen 35 tot en met 35decies, 41 en 126, en één maand na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* voor de rest van het besluit).

[331] Zie het Verslag aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in de preambule van de tekst van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

[332] Reclame en uithangborden – Mobiele installaties, parkeerplaatsen en opslagplaatsen voor voertuigen, fijn schroot en afval – Installaties met een cyclisch of seizoensgebonden karakter – Antennes – De bouw van installaties van het modulaire en/of lichte type – Woning van het niet-verplaatsbare en/of lichte type – Openbare ruimten – Zonnepanelen, fotovoltaïsche panelen of aanverwante – Hoogstammige bomen.

[333] Handelingen en werken die voorafgaan aan de verwezenlijking van de definitieve bestemming – Installaties in het kader van een tijdelijke inname – Bestemmings- of gebruikswijzigingen, onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning in het kader van een tijdelijke inname – Decoratie – Onderzoek door of in een instelling voor hoger onderwijs – Wijziging van de bestemming of het gebruik, onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning om er een schoolvoorziening onder te brengen – Werven.

[334] Zie *infra* vraag nr. 35.

[335] Art. 2 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

[336] Art. 5 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

(en die dus onderworpen zijn aan vergunningen van beperkte duur) van ver of dichtbij relevant zijn voor de precaire bezetting?

In de lijst die bij het besluit is vastgesteld, vinden we talrijke handelingen en werken die, soms uitdrukkelijk, verband houden met de inrichting van een precaire bezetting:

> In de eerste plaats zijn de nieuwe (permanente) woonvormen op twee wijzen betrokken, onder de noemer van *mobiele* maar ook *vaste* installaties: "het plaatsen van mobiele installaties die kunnen worden gebruikt voor permanente, niet-recreatieve bewoning door een of meerdere (deeltijds) rondtrekkende personen, zoals[337] woonwagens, caravans, afgedankte voertuigen, tenten" (denk bijvoorbeeld aan het project *SWOT Mobiel*[338]) (2 jaar) en "het optrekken van constructies of het plaatsen van vaste installaties van het modulaire en/of lichte type die kunnen worden gebruikt voor permanente, niet-recreatieve bewoning door een of meerdere personen die niet (deeltijds) rondtrekkend leven" (hierbij denken we bijvoorbeeld aan het project *Home for less*[339]) (5 jaar). We wijzen er wel op dat het begrip "lichte woning" in het Brusselse stedenbouwrecht (nog) niet is gedefinieerd;

> "Het optrekken van constructies of het plaatsen van vaste installaties van het modulaire en/of lichte type, met uitzondering van een woning van het niet-verplaatsbare modulaire en/of lichte type" (10 jaar);

> "Uitvoering van handelingen en werken, noodzakelijk voor de uitvoering van de werf, inclusief de oprichting van constructies of de plaatsing van vaste installaties van het modulaire en/of lichte type, om een activiteit voort te zetten die plaatsvindt in een gebouw dat het voorwerp van de werken uitmaakt" (de maximale duur van de werf bedraagt 6 jaar);

> "Een constructie optrekken en een vaste installatie plaatsen in het kader van een onderzoeksproject, gevoerd door of in een instelling van hoger onderwijs" (5 jaar);

> "Het plaatsen van installaties met een cyclisch of een seizoensgebonden karakter, zoals[340] voor evenementen, kermissen, opblaasbare structuren voor tennis, kiosken, seizoensterrassen, *installaties voor de dag- of nachtopvang van daklozen*" (6 jaar);

> "Het plaatsen van installaties *in het kader van een project voor tijdelijke inname*, zoals[341] installaties met een sociaal, cultureel, evenementieel of recreatief karakter, met uitzondering van reclame-installaties, uithangborden, of installaties die de kringloopeconomie, met name[342] de sociale projecten voor tijdelijk onderdak, kringloopwinkels, recyclingateliers, werkplaatsen voor ambachtslui, fab labs, co-working, herstelactiviteiten, sociale kruideniers en hergebruik stimuleren" (drie jaar);

---

[337] De lijst is niet uitputtend.

[338] Gedragen door SamenlevingsopbouwBrussel.

[339] Ontwikkeld door L'îlot en Baya.

[340] De lijst is niet uitputtend.

[341] De lijst is illustratief en niet uitputtend.

[342] De lijst is niet uitputtend.

> "Bestemmings- of gebruikswijziging van een goed in zijn geheel of van een deel ervan, met of zonder werken, *in het kader van een project van tijdelijke inname*, zoals[343] tijdelijke innames met een sociaal, cultureel, evenementieel of recreatief karakter, met uitzondering van reclame-installaties, uithangborden, of installaties die de kringloopeconomie, met name[344] de sociale projecten voor tijdelijk onderdak, kringloopwinkels, recyclingateliers, werkplaatsen voor ambachtslui, fab labs, co-working, herstelactiviteiten, sociale kruideniers en hergebruik stimuleren" (drie jaar);

> "Bestemmings- of gebruikswijziging van het hele goed of van een deel ervan, met of zonder werken, om een schoolvoorziening erin onder te brengen" (5 jaar);

> "De uitvoering van handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning zijn onderworpen, tijdens de periode voorafgaand aan de uitvoering van de definitieve bestemming voorzien door een wettelijke of reglementaire bepaling" (6 jaar);

> Tot slot "plaatsen van decoratie in het kader van evenementen of van de organisatie van culturele activiteiten, tijdelijke tentoonstellingen of feestelijkheden, met uitzondering van de reclame-installaties en uithangborden" (2 jaar).

Vraag 36. In hoeverre kan deze stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur de acceptatie (en vestiging) van een precaire bezetting bevorderen?

> 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 wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke bestemming) geruststellend zijn. Vaak is het immers de vrees dat de vergunning onomkeerbaar is of dat de bezetting langdurig van aard zal zijn, die de overheid ervan weerhoudt om zich te wagen aan het experiment. Deze vrees kan hier worden weggenomen, aangezien de projectbeheerder geen andere keuze heeft dan na afloop van de vergunning terug te keren naar de oorspronkelijke toestand.

> Uiteraard is dit slechts een halve oplossing (voor de initiatiefnemer van de bezetting), aangezien de locatie na het verstrijken van de termijn nog steeds in haar oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht (en de bezetting moet worden beëindigd). Ondanks de onhandige formulering in het BWRO[345] kan de vergunning (de in de tijd beperkte vergunning) op dat ogenblik wel *opnieuw* worden aangevraagd; en zij kan een *onbeperkt* aantal keren worden aangevraagd. Zoals we reeds hebben gezien[346], kunnen de handelingen en werken waarvoor een vergunning van beperkte duur verkregen werd, het voorwerp uitmaken van een nieuwe vergunning van beperkte duur. Bij de behandeling van de aanvraag moet de vergunningverlenende overheid zich er niettemin van vergewissen dat het tijdelijke karakter van de handelingen en werken gerechtvaardigd blijft[347].

---

[343] De lijst is niet uitputtend.

[344] De lijst is niet uitputtend, maar illustratief.

[345] Wanneer in het BWRO wordt gesteld dat "de vergunning niet kan worden verlengd" (art. 102, lid 5) wordt eigenlijk geïmpliceerd: "automatisch".

[346] Zie *infra* vraag nr. 34.

[347] Art. 5 van het voornoemde besluit van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

> Let op, in tegenstelling tot de gevallen van vrijstelling van vergunning voor werken van geringe omvang[348] moet wel degelijk een vergunning worden aangevraagd (en verkregen), wat de 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. Buitenlandse voorbeelden

a) "voorafgaande aangifte" (Frankrijk)

Vraag 37. Welke filosofie steekt er achter de invoering in Frankrijk van deze minder zware stedenbouwkundige procedure (ten opzichte van de vergunning), de "voorafgaande aangifte", vergeleken met de Belgische situatie?

> Bij nader inzien is de Brusselse wetgeving inzake ruimtelijke ordening binair: ofwel is een vergunning vereist, ofwel is zij niet vereist. Wanneer een vergunning vereist is, is het absoluut noodzakelijk te wachten tot die wordt verleend alvorens met de werkzaamheden te beginnen. En wanneer dit niet het geval is, verliest de overheidsdienst in zekere zin elk recht op toezicht, aangezien de vrijstelling automatisch wordt toegekend[349].

> Eén probleem: gelet op het aantal te behandelen aanvragen is de benodigde termijn voor een antwoord van de vergunningverlenende instantie vaak zeer lang ... Daarom zien sommige initiatiefnemers van projecten voor precaire bezetting vrijwillig af van het aanvragen van een vergunning, want op de dag waarop ze een antwoord krijgen (als dit al positief is ...), is de precaire bezetting waarschijnlijk al beëindigd!

> Om deze moeilijkheid te omzeilen had men echter een *derde* categorie werken kunnen bedenken waarvan de relatief beperkte omvang de (zware) stap van het op voorhand verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de juiste vorm niet noodzakelijk maakt, maar die mogelijk niet onbeduidend genoeg zijn om zich geheel te kunnen onttrekken aan elke controle door de overheid.

> Hierop verder bordurend is het niet onmogelijk een intermediaire procedure te bedenken, volgens welke altijd een aanvraag bij de overheidsinstanties zou moeten worden ingediend, maar die het mogelijk zou maken de werkzaamheden uit te voeren indien die instanties niet (binnen een beperkte termijn) zouden reageren. Op deze manier zou de overheid haar beoordelingsbevoegdheid[350] 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 nu net de filosofie achter de invoering in Frankrijk van een soepele stedenbouwkundige procedure: de "voorafgaande aangifte".

---

[348] Zie *supra* vragen nr. 26 e.v.

[349] "De volgende handelingen en werken *zijn vrijgesteld* van een stedenbouwkundige vergunning [...]" (artt. 4, 9 en 13 van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008, cursivering door ons). Zie ook *supra* vragen nr. 27 en 29.

[350] Ook al is die wat oppervlakkig.

Vraag 38. Wat houdt deze procedure van een "voorafgaande aangifte" precies in?

> Volgens de Franse wetgeving inzake stedenbouw zijn er "bouwwerken, inrichtingen, installaties en werkzaamheden die vanwege hun afmetingen, aard of locatie een vergunningsplicht niet rechtvaardigen en die het voorwerp vormen van een voorafgaande aangifte"[351]; hiermee bedoelt men werkzaamheden "van geringe omvang"[352]. [vrije vertaling van uittreksels uit de Franse *Code de l'urbanisme*] Zonder nader in te gaan op het toepassingsgebied wijzen we erop dat deze procedure onder andere kan worden toegepast is op nieuwe bouwwerken[353], werkzaamheden aan bestaande bouwwerken[354] en bestemmingswijzigingen[355].

> De aangifte[356] moet een aantal gegevens en stukken bevatten om de overheidsdienst in staat te stellen de stedenbouwkundige conformiteit van het project te beoordelen[357].

> Ten slotte, en dat is het belangrijkste, reikt het gemeentehuis aan de aangever "een ontvangstbewijs uit met een registratienummer dat de aanvangsdatum vermeldt van de datum vanaf wanneer met de werkzaamheden mag worden begonnen bij ontstentenis van bezwaar van de onderzoekende dienst"[358].

> Een soortgelijke procedure bestond vroeger in Wallonië[359].

---

[351] Art. R.421-4, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[352] Volgens de expliciete formulering – die wel doet denken aan ons eigen juridische *corpus* (art. 98, § 2, BWRO en het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008) – te vinden op de officiële website www.service-public.fr. Zie ook art. L.421-5, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[353] Artt. R.421-9 e.v. van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[354] Artt. R.421-17 e.v. van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[355] Artt. R.421-17 e.v. van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[356] En niet de *aanvraag* tot aangifte; de nuance is duidelijk.

[357] Elementen en stukken opgesomd in de artt. R.431-35 e.v. van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[358] https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578. *Cf.* ook de artt. R.423-4 en R.423-5 van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[359] Artt. 84, § 2, lid 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 opgeheven (en vervangen) door de Waalse besluiten van 24 april 2014 (*BS* 15 september 2014) en 20 juli 2016 (*BS* 14 november 2016) tot instelling van de *Code de développement territorial*.

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

Vraag 39. Rechtvaardigt de uitdrukkelijk tijdelijke aard van een installatie geen versoepeling van de stedenbouwkundige voorschriften (aangezien bekend is dat het goed 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 hun behoud ter plaatse" of hun "tijdelijke karakter gelet op het gebruik waarvoor ze bestemd zijn"[360].

> In dit geval zijn deze werken "vrijgesteld van elke formaliteit" in verband met stedenbouwkundige vergunningen[361]; dit gaat dus verder dan een eventuele souplesse, aangezien er in dit geval geen vergunning vereist is.

> Dezelfde souplesse wordt geboden aan werken die zich onderscheiden door hun "zeer geringe omvang"[362].

> Bovendien moeten, wat de inhoudelijke regels betreft, de wettelijke bepalingen betreffende "grondgebruik, ligging, bestemming, aard, architectuur, afmetingen, sanering van de bouwwerken en aanleg van de omgeving ervan" buiten beschouwing worden gelaten in het geval van werken van korte duur of van tijdelijke aard, net zoals het feit dat de projecten "onverenigbaar zijn met een verklaring van openbaar nut" niet relevant is[363].

> Een besluit van de regering ("*décret en Conseil d'Etat*"[364]) heeft dit concept "korte duur" inhoud gegeven: ten hoogste drie maanden[365]. Zolang een installatie deze termijn niet overschrijdt, is er dus geen vergunning nodig.

> Deze termijn wordt verlengd als het bouwwerk nodig is voor bijvoorbeeld de "noodopvang van slachtoffers van een ramp of natuurramp"[366] of voor de "noodopvang van migranten met het oog op hun asielaanvraag"[367] (één jaar), indien het gaat om "demontabele klaslokalen die in scholen of universiteiten worden geïnstalleerd om tijdelijke tekorten aan opvangcapaciteit op te vangen"[368] (één schooljaar), ...

---

[360] Art. L.421-5, b), van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[361] Art. L.421-5 van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[362] Art. L.421-5, a), van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[363] De artt. L.421-8 en 421-6, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme* moeten in samenhang met elkaar worden gelezen.

[364] Art. L.421-5 van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[365] Art. R.421-5, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[366] Art. R.421-5, lid 2, a), 1e streepje, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[367] Art. R.421-5, lid 2, a), 2e streepje, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[368] Art. R.421-5, lid 2, b), van de Franse *Code de l'urbanisme*.

> Aan het einde van deze periode is de bouwer "verplicht de lokalen in hun oorspronkelijke staat te herstellen"[369].

Vraag 40. Is de voorwaarde inzake de duur (maximaal drie maanden) de enige waaraan voldaan moet worden om een vrijstelling te genieten?

> Nee. Met betrekking tot de werken die hiervoor in aanmerking komen, verwijst de wettekst naar hun "tijdelijke aard, *rekening houdend met het gebruik waarvoor zij bestemd zijn*"[370]. Dit betekent dat bij de toekenning van de vrijstelling ook rekening wordt gehouden met het toekomstige gebruik van het onroerend goed en het type bouwwerk (wat overigens een dosis subjectiviteit in de beoordeling van de aanvraag inbrengt).

> "De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor de in artikel L. 421-5 bedoelde vrijstelling van de bouwvergunning vloeit niet alleen voort uit de tijdelijke of demonteerbare aard van het beoogde bouwwerk, maar ook uit het gebruik waarvoor dit bouwwerk is bestemd", aldus de Franse Raad van State; op basis hiervan heeft het hooggerechtshof geweigerd een weigering van een vergunning voor de inrichting van een demonteerbaar strandrestaurant (met een oppervlakte van ongeveer 170 m^2 en met een terras van 550 m^2) nietig te verklaren, "gelet op de kenmerken ervan en het gebruik waarvoor het is bestemd"[371] [vrij vertaald].

Vraag 41. Gaat het hier niet gewoon om het Franse equivalent van het Brusselse "geringe omvang"-besluit[372]?

Ja en nee.

> In veel opzichten doet deze procedure inderdaad denken aan het besluit van de Brusselse regering van 13 november 2008 betreffende werken van geringe omvang[373]. Enerzijds is het ook van toepassing op "tijdelijke handelingen en werken"[374]. Anderzijds wordt ook hier een echte vrijstelling

---

[369] Art. R.421-5, lid 3, van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[370] Art. L.421-5, b), van de Franse *Code de l'urbanisme*, cursivering door ons.

[371] Arrest nr. 360789 van 18 juli 2012.

[372] Zie *supra* vragen nr. 26 e.v.

[373] 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008.

[374] Hoofdstuk I*bis* van titel II van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

van de vergunningsplicht (die verder gaat dan een eenvoudige versoepeling) verleend, op een (quasi[375]) mechanische manier[376].

> Ze zijn echter niet volledig gelijklopend, helemaal niet. Vooreerst zijn de termijnen niet identiek. Ten tweede zijn de werken die voor deze vrijstelling in aanmerking komen aan weerszijden niet dezelfde; in Frankrijk bijvoorbeeld is er geen spoor te bekennen van de (weliswaar enigszins specifieke) hypothese van een bouwwerk dat wordt opgericht in het kader van een universitair onderzoek[377]. Ten slotte heeft de Belgische uitvoerende macht geen algemene termijn vastgesteld waaronder elke verplichting tot het verkrijgen van een voorafgaande vergunning vervalt[378], in tegenstelling tot haar Franse tegenhanger (die deze termijn heeft vastgesteld op drie maanden, ter herinnering[379]).

c) "precaire vergunning" (Frankrijk)

Vraag 42. Valt er buiten de bovengenoemde gevallen geen stedenbouwkundige flexibiliteit meer te verwachten?

> Jawel! Een bouwwerk dat niet aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoet, kan toch worden toegestaan, op voorwaarde dat dit "bij wijze van uitzondering" en "op precaire basis" gebeurt[380]. 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 wettelijke en reglementaire bepalingen over "grondgebruik, ligging, bestemming, aard, architectuur, afmetingen, sanering van de bouwwerken en aanleg van de omgeving ervan" of wanneer ze "onverenigbaar zijn met een verklaring van openbaar nut"[381].

> In dit geval legt de vergunningverlenende instantie op dat "op kosten van de aanvrager en aan de hand van een expertise op tegenspraak een plaatsbeschrijving wordt opgesteld"[382].

> Het staat haar bovenal vrij een termijn vast te stellen waarbinnen het bouwwerk verplicht verwijderd moet worden[383]. Als het bouwwerk gelegen is op een "voorbehouden locatie"[384] of binnen "de

---

[375] Zie *supra* vraag nr. 40.

[376] 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 voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 en art. R.421-5, lid 1 van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[377] Art. 4, 5°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

[378] Zie *supra* vraag nr. 15.

[379] Zie *supra* vraag nr. 39.

[380] Art. L.433-1, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[381] De artt. L.433-1, lid 1, en 421-6, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme* moeten in samenhang met elkaar worden gelezen.

[382] Art. L.433-2, lid 1, van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[383] Art. L.433-2, lid 2, van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[384] Een stuk grond wordt geacht te zijn voorbehouden wanneer een openbare collectiviteit van plan is er een complex van een bepaalde omvang te bouwen en zij in afwachting daarvan elk alternatief bouwproject wil blokkeren.

perimeter van een verklaring van openbaar nut"[385] vermeldt de vergunning geen duur; ze eindigt dan "op eerste verzoek van de begunstigde van het voorbehoud of de onteigende instantie"[386]. Hier komt symbolisch de "precaire" aard van de vergunning naar voren.

> Na het verstrijken van de vergunning moet de bouwer het terrein op eigen kosten in de oorspronkelijke staat herstellen[387].

> Er is geen wettelijke definitie gegeven van het bijwoord "uitzonderlijk". De vergunningverlenende overheid zal wel de redenen voor het afgeven van een dergelijke vergunning moeten toelichten en haar besluit in het algemeen uitvoerig moeten motiveren.

d) "zorgwonen" (Vlaanderen)

Vraag 43. Zou het niet goed zijn om af en toe enige stedenbouwkundige souplesse toe te passen, bijvoorbeeld wanneer men solidaire vormen van huisvesting wil aanmoedigen?

> Zeker. Het recht is nooit meer dan een technisch instrument dat de politieke keuzes van het moment weerspiegelt en dat, op een positieve manier, kan worden gebruikt om gedrag aan te moedigen dat als sociaal gunstig wordt beschouwd.

> Zo heeft Vlaanderen[388] een bijzonder huisvestingsconcept uitgewerkt, het "zorgwonen"[389] (in het Frans vertaald als "habitation supervisée"), waarvoor in een bepaalde stedenbouwkundige flexibiliteit is voorzien[390].

> Deze innovatieve woonformule moet voldoen aan alle volgende voorwaarden:

- in of (dit is nieuw[391]) *bij* een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd[392];
- deze ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd met het oog op hetzij de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is; hetzij de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die

---

[385] In de context van een onteigening.

[386] Art. L.433-3, b), van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[387] Art. L.433-3 van de Franse *Code de l'urbanisme.*

[388] Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS*, 20 augustus 2009.

[389] Artikel 4.1.1, 18°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[390] Zie over de fiscale aspecten van het zorgwonen: M. MAUS, "De fiscus als roommate. Alternatieve woonvormen fiscaal bekeken", *Opening doors. Notarieel Congrès des notaires,* Brussel, Larcier, 2017, p. 82 e.v.,

[391] Vlaams decreet van 18 juni 2021 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat betreft zorgwonen, *BS*, 2 juli 2021.

[392] De ondergeschikte wooneenheid hoeft dus niet langer een "fysiek geheel" te vormen met de hoofdwooneenheid; ook de eis dat de ondergeschikte woning, gemeenschappelijke ruimtes niet meegerekend, niet groter is dan een derde van de volledige woning, is verdwenen. Deze elementen komen echter terug voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige faciliteit (zie vraag nr. xx).

zorgbehoevend is[393]; hetzij de huisvesting van de zorgverlener als de eerder genoemde personen gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid[394];

- de eigendom[395] van enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid (of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst), berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Vraag 44. Wat is de filosofie achter de stedenbouwkundige souplesse voor het zorgwonen?

> Het zorgwonen kan (terecht) worden beschouwd als een prijzenswaardige vorm van solidair wonen (in grote lijnen het onderbrengen van senioren in een intrafamiliaal milieu), maar in theorie is voor de oprichting ervan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist, aangezien het uitdrukkelijk "in of bij een bestaande woning" is dat dit soort woningen moet worden opgericht, zoals wij zojuist hebben gezien.

> Omdat de Vlaamse overheid de ontwikkeling van deze innovatieve vorm van wonen op geen enkele manier wilde belemmeren, heeft ze deze stedenbouwkundige souplesse ingevoerd. Dit heeft inderdaad het grote voordeel dat de sociale banden opnieuw worden aangehaald en dat een verhuizing naar een rusthuis of ziekenhuis wordt voorkomen of uitgesteld ... en houdt tegelijkertijd een verlichting van de sociale zekerheid in.

Vraag 45. Waarin bestaat die stedenbouwkundige regeling?

> Ten gunste van het zorgwonen is een "afwijking van de vergunningsplicht"' gecreëerd[396].

> Praktisch gezien is voor de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid (met het oog op het creëren van een vorm van zorgwonen) geen stedenbouwkundige vergunning vereist, maar een "meldingsplicht" (voor de duur van de zorgsituatie)[397]. Deze meldingsplicht vormt een veel lichtere procedurele last dan de stedenbouwkundige vergunning als zodanig, in die zin dat een stedenbouwkundige toestemming *sensu stricto* niet is vereist.

Vraag 46. Is deze stedenbouwkundige souplesse eeuwig?

Neen, de soepelheid is nauw verbonden met de behoefte aan zorgwonen; voor de eventuele herbestemming van het goed tot woning is dus in sommige gevallen toestemming vereist. "Als de zorgwoning na het beëindigen van de zorgsituatie aangewend zal worden voor de huisvesting van

---

[393] Een zorgbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget (voor zwaar zorgbehoevenden of voor ouderen met een zorgnood) of een basisondersteuningsbudget (als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming), of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven.

[394] Merk op dat de kinderen ten laste van de zorgbehoevende persoon niet worden meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen.

[395] Of minstens de blote eigendom.

[396] *Cf.* de titel van sectie 2 van onderafdeling 1 van afdeling 1 van hoofdstuk II van titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[397] Art. 4.2.4, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

meerdere gezinnen of alleenstaanden is daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vereist[398]."

Vraag 47. Heeft deze stedenbouwkundige souplesse gevolgen op andere domeinen?

Ja. Zoals verder zal blijken[399], beveelt de federale overheid aan dat gemeenten die te maken krijgen met een verzoek tot inschrijving van een persoon in een zorgwoning, deze persoon als een *apart* huishouden beschouwen, ook al woont hij of zij (onvermijdelijk) op hetzelfde adres als een andere persoon[400]. Met andere woorden, de stedenbouwkundige souplesse die is ingevoerd ten gunste van deze bijzondere vorm van solidair wonen genereert een opwaartse spiraal, die ook op andere gebieden voordelen oplevert (in dit geval de sociale uitkeringen, omdat de betrokkene dan profiteert van een tarief voor een alleenstaande in plaats van een tarief voor samenwonenden).

4. DE MILIEUVERGUNNING

Vraag 48. Wat als het beoogde gebruik mogelijk overlast veroorzaakt voor het milieu of de buurt?

- In dat geval is een extra administratieve vergunning vereist: de milieuvergunning, te verkrijgen bij Leefmilieu Brussel[401] of bij de gemeente. In sommige gevallen volstaat een voorafgaande aangifte.
- De organieke ordonnantie ter zake wil "de bescherming waarborgen tegen elke vorm van gevaar, hinder of ongemak die een inrichting of een activiteit, rechtstreeks of indirect, zou kunnen veroorzaken ten opzichte van het leefmilieu, de gezondheid en de veiligheid van de bevolking, met inbegrip van elke persoon die zich binnen de ruimte van de inrichting bevindt, zonder er als werknemer beschermd te kunnen zijn"[402].
- Hieronder vallen zowel (industriële of ambachtelijke) activiteiten als technische uitrustingen, zoals airconditioning- of ventilatiesystemen (ongeacht of deze zich bevinden in kantoorgebouwen of woningen)[403].
- De inrichtingen worden in zes klassen (I.A, I.B, II, I.C , ID en III) ingedeeld "naargelang de aard en de omvang van het gevaar en de hinder die zij zouden kunnen veroorzaken"[404]. Zoals hierboven vermeld,

---

398 Art. 4.2.4, laatste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

399 Vraag nr. 169.

400 Federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Algemene Directie Instellingen en Bevolking, dienst Bevolking en Identiteitskaarten, *Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters*, 31 maart 2019, p. 20 en 21.

401 Informele naam van de Brusselse overheidsdienst voor milieu en energie (Brussels instituut voor milieubeheer).

402 Art. 2 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, *BS*, 26 juni 1997.

403 "Enkele van de in Brussel meest voorkomende uitrustingen waarvoor een milieuvergunning nodig is: opslagplaatsen van ontvlambare vloeistoffen, parkings, afkoelingsinstallaties, verfcabines, ateliers voor wagenonderhoud, houtbewerkingsateliers, vleesversnijderijen, drukkerijen, metaalbewerkingswerkplaatsen, ...", aldus de officiële instanties (http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/andere-vergunningen-en-attesten/de-milieuvergunning).

404 Art. 4, lid 1, van de voornoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

is voor sommige handelingen een milieuvergunning vereist (wanneer het gaat om inrichtingen van klasse IA, IB, ID en II), terwijl voor andere een voorafgaande aangifte vereist is (wanneer het gaat om inrichtingen van klasse I.C of III)[405]. Net als voor stedenbouw[406] kan voor bepaalde inrichtingen (van klasse I.A en I.B) ook een *milieucertificaat* worden gevraagd[407].

> De lijst van ingedeelde inrichtingen is vastgesteld door de wetgever[408] of de uitvoerende macht[409]. Het zou te omslachtig zijn om de inhoud van deze verschillende klassen hier in detail te bespreken, maar de website van Leefmilieu Brussel geeft een didactisch overzicht van deze klassen[410].

- Voor bepaalde inrichtingen is het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (afgekort als DBDMH) verplicht[411].
- Wanneer het tot slot gaat over bepaalde klassen inrichtingen[412] en voor het project daarnaast een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt dit project een "gemengd project"[413]. Daarvoor geldt een specifieke procedure[414].

---

[405] Zie art. 7, § 1 en § 3 van de voornoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

[406] Zie over het stedenbouwkundig attest de artt. 198 e.v. van het BWRO.

[407] Zie art. 8 van de voornoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

[408] 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, *BS*, 5 augustus 1999.

[409] 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 artikel 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, *BS*, 7 augustus 1999. Zie ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2019 tot verplichting van het inwinnen van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp voor bepaalde ingedeelde inrichtingen, *BS*, 16 april 2019 en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten, *BS*, 8 januari 2010, *err.* 17 februari 2010, alsmede de andere besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van sommige rubrieken of tot opneming van nieuwe rubrieken.

[410] http://app.leefmilieubrussel.be/lijsten/?nr_list=IC_LIST

[411] Zie de artt. 10, lid 1, 6°, 12, lid 1, 3°, 13, § 1, lid 3, 20*bis*, 29, lid 2, 37, lid 3, en 62, § 4, lid 2, van de voornoemde ordonnantie van 5 juni 1997. Zie ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2019 tot verplichting van het inwinnen van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp voor bepaalde ingedeelde inrichtingen, *BS*, 16 april 2019. Zie over dit thema *infra* vraag nr. 63.

[412] I.A en I.B.

[413] Art. 3, 6°, van de voornoemde ordonnantie van 5 juni 1997.

[414] Beschreven in art. 12 van voornoemde verordening van 5 juni 1997.

DEEL II. NORMEN (GEZONDHEID, BEWOONBAARHEID, BRAND) EN VERZEKERINGEN

1. PARADOXEN

De vraag of het gebouw al dan niet beantwoordt aan de verschillende normen die in het Brussels Gewest van toepassing zijn, vormt de kern van de problematiek van de precaire bezettingen, aangezien de slechte staat van het goed vaak verhindert dat het wordt verhuurd en de actoren er bijgevolg toe aanzet de mogelijkheid van bezetting te overwegen. Toch roept deze kwestie verschillende paradoxen op.

In de eerste plaats beoogt de eigenaar, door zijn gebouw voor bezetters open te stellen of, *a fortiori,* door hen (zonder vergunning) toe te laten, vaak een dienst te verlenen[415], zonder zich verder te verbinden (met name wat de duur betreft). Dat gedrag (het genot van het gebouw toestaan) is dan wel passief, maar kan degene die dit doet, blootstellen aan de naleving van een reeks eisen met betrekking tot de kwaliteit van het gebouw, die hem kunnen dwingen tot het uitvoeren van herstelwerken. In het goed wonen immers mensen, van wie de fysieke integriteit en gezondheid dus moeten worden beschermd; elke "humanitaire" intentie kan dus niet voorbijgaan aan de elementaire plichten tot bescherming van de personen aan wie men onderdak verleent.

De kwadratuur van de cirkel lijkt echter te zijn opgelost door het feit dat de overeenkomsten in het algemeen bepalen dat de bewoner belast is met de vereiste verbeteringen. De standaardovereenkomst die door de BGHM[416] in de sector van de sociale huisvesting wordt gepromoot, vereist bijvoorbeeld *expressis verbis* dat de belanghebbenden het goed eerst renoveren. Artikel 1 van de standaardovereenkomst luidt: "De woningen moeten voldoen aan de gewestelijke normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. De bezetter is belast met de taak om de woningen te laten voldoen aan deze normen en wel voordat hij het pand betrekt[417]."

Deze onderwerping aan de wet schept echter op twee wijzen een nieuwe paradox, aangezien dit overkoepelend orgaan, de BGHM, er tevens op hamert dat de terbeschikkingstelling van sociale woningen voor precaire bezetting in afwachting van renovatie juist vrij is van de traditionele huurreglementering en dat alleen de verslechterde staat van het goed de (tijdelijke) onttrekking uit het

---

[415] Zoals echter hierna zal blijken (vraag 88), haalt de eigenaar in de regel een reeks materiële voordelen uit deze bezetting.

[416] De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is het voogdijorgaan van de verschillende maatschappijen voor sociale huisvesting.

[417] Bij wijze van uitzondering wordt in artikel 1 van de overeenkomst tussen de Vorstse Haard en de BFUH uitdrukkelijk bepaald: "Deze onroerende goederen voldoen aan de gewestelijke normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid." Hieronder moet echter begrepen worden dat het goed (door de BFUH) in overeenstemming moet worden gebracht *voordat* een bezetting overwogen wordt.

normale circuit voor toekenning van woningen rechtvaardigt. Zoals we kunnen 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 de woningen?

> De zogeheten gezondheidsnormen gelden alleen voor de "woningen"; het beginsel ervan is trouwens verankerd in de Brusselse *Huisvestings*code[418]. Hieruit volgt dat precaire bezettingen *zonder* huisvestingsdoel (omdat het bijvoorbeeld gaat om het verlenen van onderdak aan culturele activiteiten of een handelszaak), geenszins onder deze gezondheidsvoorschriften vallen.

> Tegelijkertijd gelden de normen voor bewoonbaarheid (vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) alleen voor "woningen"[419].

> Daarentegen gelden de brandvoorschriften voor *alle soorten onroerend goed*, ongeacht de activiteit die er wordt uitgeoefend. Eenvoudig gezegd verschillen de inhoudelijke eisen naargelang het gaat om een kantoorgebouw, een commercieel gebouw, woningen, enz.[420]

A. De regels

§ 1. Gezondheid

Vraag 51. Wat wordt precies bedoeld met "gezondheidsnormen"?

> Dit zijn de normen waaraan alle woningen die zich op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden, moeten voldoen krachtens de Brusselse Huisvestingscode[421].

> Het woord "gezondheid" wordt hierbij in zijn gebruikelijke betekenis opgevat. Technisch gezien, en meer in het algemeen, moet de woning voldoen aan "verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting"[422].

---

[418] In art. 4. Zie *infra* vragen nr. 53 en 54.

[419] *Cf.* titel van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie over deze normen *infra* vragen nr. 58 e.v.

[420] Zie *infra* vraag nr. 66.

[421] Art. 4.

[422] Zoals het opschrift van hoofdstuk I van titel III van de Brusselse Huisvestingscode aangeeft.

Vraag 52. Bestaan er specifieke gezondheidsnormen[423] voor goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting?

Nee.

> Die bestaan voor "collectieve woningen"[424] en "studentenwoningen"[425], maar *niet* voor goederen die het voorwerp zijn van een overeenkomst voor precaire bezetting[426].

> Gevolg: als men ervan uit zou gaan dat deze goederen (die onder een overeenkomst voor precaire bezetting vallen) zouden moeten voldoen aan de gezondheidsnormen[427], zouden zij moeten voldoen aan de *standaardvoorschriften*.

Vraag 53. Zijn de goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting (voor bewoning) "woningen"?

> Ja, als ze daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt. In de Brusselse Huisvestingscode wordt de woning namelijk beschreven als "het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen"[428]. Het voltooid deelwoord "gebruikt" laat geen ruimte voor twijfel: ook al is het gebouw stedenbouwkundig niet ontworpen ("bestemd") voor bewoning, het valt wel onder de Code wanneer er *de facto* mensen wonen. Deze precisering is met name van belang omdat bewoners/krakers vaak kiezen voor gebouwen die oorspronkelijk niet voor bewoning waren bedoeld (kantoren, hotels, braakliggende industrieterreinen, gebedshuizen, enz.).

> Gevolg: deze "woning" die wordt gevormd door het goed dat in precaire bezetting is genomen (en bewoond wordt), moet in theorie voldoen aan de normen voor de bestrijding van leegstand[429], antidiscriminatie[430], enz. Laten we nu de gezondheidsnormen nader toelichten[431].

---

[423] In de ruime zin.

[424] 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, *BS*, 19 september 2003.

[425] Met name art. 4, § 2, lid 2, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003.

[426] Merk wel op dat de goederen die te huur worden aangeboden via bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor (met inbegrip van de zogenaamde transitwoningen die niet geregeld zijn door een huurovereenkomst, maar door een overeenkomst voor precaire bezetting) aan een aantal *extra* normen moeten voldoen (art. 10 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, *BS*, 8 januari 2016 en 2 maart 2016). Zie over deze transitwoningen *infra* vraag nr. 125.

[427] Dit is niet vanzelfsprekend: zie *infra* vraag nr. 54.

[428] Art. 2, § 1, 3°.

[429] Artt. 15 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode.

[430] Artt. 192 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode.

[431] Zie *infra* vraag nr. 54.

Vraag 54. Moeten woningen die niet worden verhuurd, maar die onder een overeenkomst voor precaire bezetting vallen, aan de gezondheidsnormen voldoen?

Het antwoord daarop is niet eenduidig. Er zijn eigenlijk twee antwoorden nodig. Tot slot zullen we ook de werkwijze van de BFUH bekijken.

> Ja

- In theorie zijn gezondheidsnormen gericht op alle "woningen" zonder onderscheid[432], zoals we daarnet hebben aangetoond.
- De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie[433] wordt geacht haar actie te richten op "woningen" in het algemeen[434] (de Code verwijst zelfs naar de wettelijke bepaling waarin het transversale beginsel is vastgelegd dat alle woningen moeten voldoen aan de normen[435]), zonder de beperkende term "huurwoningen" te gebruiken.

> Nee

- Hoewel de gezondheidsnormen van toepassing zijn op alle woningen, ongeacht de juridische relatie tussen de woning en de bewoner, is het sanctie-instrument voorbehouden aan *te huur aangeboden* onroerende 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[436]. Wordt hier het verbod op "verhuur"[437] of zelfs de boete op de "verhuurde" woning[438] niet genoemd?
- De "overeenkomst voor precaire bezetting" is echter op geen enkele wijze een "huurovereenkomst". Bijgevolg wordt de door dit instrument geregelde woning *stricto sensu* dus niet "verhuurd". We hebben hier te maken met twee verschillende concepten[439].
- In de praktijk verricht de DGH overigens geen onderzoek in woningen die niet worden verhuurd (ongeacht of zij door de eigenaar worden bewoond dan wel het voorwerp uitmaken van een

---

[432] "[...] woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen [...]" (art. 4, § 1, *ab initio*, van de Brusselse Huisvestingscode).

[433] De 'DGH' is in Brussel belast met het toezicht op de conformiteit van woningen met de gezondheidsnormen van de Code.

[434] "[...] de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst [mogen] 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).

[435] "De Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel 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).

[436] Art. 5, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

[437] Art. 7, § 3, lid 7, eerste streepje, en art. 8, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

[438] Art. 10, § 2, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

[439] Zie *infra* vragen nr. 98 e.v.

overeenkomst voor precaire bezetting). In elk geval heeft de dienst naar eigen zeggen nooit een klacht ontvangen van de bewoner van een precaire bezetting.

> Werkwijze(n) van de BFUH

- In de regel eist de eigenaar die een overeenkomst met de BFUH sluit, dat deze laatste een voorafgaande herstelling van het aan haar toevertrouwde goed uitvoert. De normen waaraan moet worden voldaan, verschillen echter.
- In sommige gevallen is de overeenkomst uitdrukkelijk gericht op de gewestelijke gezondheidscriteria. Dat geldt bijvoorbeeld voor de sociale huisvestingsmaatschappijen[440] of Leefmilieu Brussel. Het in overeenstemming brengen gebeurt door de technische dienst van de BFUH, die onder andere moet nagaan of de elektrische installaties veilig zijn. De bezetting gaat pas van start 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 specifieke norm, noch naar een specifieke wettelijke definitie. Er wordt verwezen naar de voor een bezetting in aanmerking komende aard van de gebouwen in het algemeen of naar minimumnormen, zonder verdere verduidelijking[441]. De eigenaar houdt ook rekening met de bij de maatschappij beschikbare competenties en krachten om de goederen bewoonbaar te maken.
- Ook kan de uitvoering worden geëist (voor of tijdens de bezetting) van een reeks werkzaamheden die opgesomd worden in een bijlage bij de overeenkomst. Daartoe kan een financiële bijdrage van de eigenaar worden overwogen.
- Tot slot zijn er gevallen geweest waarin eigenaars hebben gezorgd voor de grote reparaties (met name wegens bouwvalligheid), vergelijkbaar met het traditionele huurstelsel[442].

Vraag 56. Is het, aangezien het traditionele "pakket" van gezondheidseisen in de praktijk niet geldt voor de precaire bezettingen, dan niet nodig om toch te voorzien in een "harde kern" van normen (de meest essentiële) waaraan alle soorten woningen moeten voldoen (zelfs alternatieve woningen, zelfs als ze niet te huur worden aangeboden)?

> Ontegenzeggelijk, met name met het oog op de veiligheid van de bewoners.

> En deze oefening (het selecteren van een kernverzameling van cruciale regels) is reeds uitgevoerd.

- In het Brussels Gewest.

---

[440] In dit verband herinneren we aan artikel 1 van de standaardovereenkomst die in de sector van kracht is: "De woningen moeten voldoen aan de gewestelijke normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. De bezetter is belast met de taak om de woningen te laten voldoen aan deze normen en wel voordat hij het pand betrekt."

[441] Zie art. 1 van de overeenkomst Watermaal-Bosvoorde – BFUH: "De bewoner neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat deze onroerende goederen de noodzakelijke garanties bieden op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid." [vrij vertaald] *Cf.* ook art. 9 van de overeenkomst tussen Molenbeek, de BFUH en Communa Productions: "De verenigingen verbinden zich ertoe alle werken die nodig zijn voor het gebruik en de bewoning van het onroerend goed op zich te nemen." [vrij vertaald]

[442] Art. 223, § 1, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

Bepaalde in theorie ongezonde woningen kunnen toch als "in overeenstemming" worden beoordeeld als de 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"[443].

Om te voorkomen dat de fysieke integriteit van de bewoners in gevaar wordt gebracht, is het principe ingevoerd van een harde kern van vitale normen waarvan beslist niet mag worden afgeweken, want "[d]e Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich meebrengen"[444]. Helaas is het aangekondigde besluit nooit aangenomen.

Hoe dan ook, we blijven hier in de sfeer van de gewestelijke gezondheid, en dus van de "huur" ... wat precaire bezetting uitsluit.

- In het Waals Gewest

Wallonië van zijn kant introduceerde in 2012[445] het concept van "woning die geen woning is"[446]. 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, joerten, hutten, tiny houses, woonboten, enz.) *zonder* die in de kiem te smoren door ze zonder onderscheid te onderwerpen aan gezondheidsnormen die fataal ongepast zijn (omdat ze helemaal niet ontworpen 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 de woning moet voldoen"[447], wat de uitvoerende macht dan aansluitend ook heeft gedaan[448]. Dit is nu de onaantastbare "kern" van de meest cruciale normen[449].

Meer fundamenteel heeft datzelfde Waals Gewest beslist om te zorgen voor een officiële verankering van de "microwoning" via het Waalse decreet van 2 mei 2019[450]; er werd gekozen voor een volstrekt nieuwe multicriteria-modus om een realiteit te benaderen die zo diffuus is als deze, aangezien de

---

[443] Art. 7, § 3, lid 7, tweede streepje, van de Brusselse Huisvestingscode.

[444] Art. 7, § 3, lid 7, tweede streepje, van de Brusselse Huisvestingscode.

[445] Art. 22 van het Waals decreet van 9 februari 2012, *BS*, 9 maart 2012.

[446] Art. 22*bis* van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen.

[447] Art. 22*bis*, lid 2, van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen, cursivering door ons [vrij vertaald].

[448] Art. 3 van het besluit van de Waalse Regering van 14 november 2013 tot invoering van een tegemoetkoming voor de verbetering en de creatie van woningen krachtens artikel 22*bis* van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen, *BS*, 16 december 2013.

[449] Deze parameters zijn echter alleen relevant voor het al dan niet toekennen van financiële steun aan huishoudens in een bestaansonzekere situatie voor de verbetering van een bestaand goed; het gaat er dus niet om een woning die niet aan deze criteria voldoet, buiten gebruik te stellen omdat die in feite "geen woning is". De kwadratuur van de cirkel (tolerantie zonder te vervallen in laksheid of volledig relativisme) lijkt dus opgelost!

[450] Decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, met het oog op de invoeging, in genoemd Wetboek, van het begrip microwoning, *BS*, 11 juli 2019. Zie inzake deze tekst met name N. BERNARD, "L'habitat léger et le décret wallon du 2 mai 2019", *Échos log.,* 2019, nr. 126, p. 35 e.v., alsook N. BERNARD *et al., Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor et désormais reconnu juridiquement en Région wallonne,* Brussel, Larcier, *Jurimpratique*, 1/2019.

microwoning een woning is die "aan minstens drie van de volgende kenmerken beantwoordt: demonteerbaar, verplaatsbaar, met een beperkt volume, met een klein gewicht, met een beperkte grondinneming, zelfbouwwoning, zonder verdieping, zonder funderingen, die niet aangesloten is op nutsleidingen"[451]. Bovenal (voor ons doel hier) heeft de regering er ook voor gezorgd dat de gezondheidscriteria en -procedures aan deze nieuwe realiteit werden aangepast[452].

Vraag 57. Verandert de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst de situatie (bijvoorbeeld door te voorzien in specifieke gezondheidsregels voor goederen die het voorwerp zijn van een precaire bezetting)?

> Nee. Op geen enkele plaats in deze ordonnantie wordt zelfs maar gesproken van een overeenkomst voor precaire bezetting[453]. Deze overeenkomst, die al ontbrak in de hele federale wetgeving van die tijd, wordt nu ook genegeerd door de gewestelijke wetgever. Bijgevolg blijft de overeenkomst een "naamloze" overeenkomst (*sui generis*), die uitsluitend wordt beheerst door de rechtspraak (met de rechtsonzekerheid en de veranderlijkheid die daaruit voortvloeien), en niet door een wetstekst.

> De kwestie was wel aan de orde gesteld en de hypothese (om de overeenkomst in de ordonnantie op te nemen) was door de minister van Volkshuisvesting onderzocht, met in het vooruitzicht de eventuele opstelling van een lijst van aan dit bijzondere soort goed aangepaste gezondheidsnormen. De denkoefening heeft echter niets opgeleverd (of heeft althans niet geleid tot een dergelijke invoeging); de reden hiervoor is ongetwijfeld dat men de waardevolle flexibiliteit die de overeenkomst voor precaire bezetting nu biedt, niet wilde verliezen.

> Misschien heeft ook het feit meegespeeld dat de aan de gewesten toegekende bevoegdheid *stricto sensu* betrekking heeft op de "huur"[454], waaraan de overeenkomst voor precaire bezetting nu net niet

---

[451] Art. 1, 40°, van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen. De definitie die aan "woning" wordt gegeven, omvat zowel "woning" als "microwoning", "ongeacht of het een roerend of onroerend goed betreft, dan wel een gedeelte daarvan, dat bestemd is om als woning te worden gebruikt, met uitzondering van de toeristische accommodatie in de zin van de Waalse Code inzake Toerisme" (art. 1°*ter* van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen) [vrij vertaald].

[452] Besluit van de Waalse Regering van 3 december 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22° bis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, met het oog op de invoeging van specifieke bepalingen voor microwoningen, *BS*, 25 januari 2021, besluit van de Waalse Regering van 3 december 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors, *BS*, 18 december, en, tot slot, het besluit van de Waalse Regering van 3 december 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de verhuurvergunning, *BS*, 22 januari 2021. Over deze teksten, zie in het bijzonder N. BERNARD, "Les normes de salubrité applicables à l'habitation légère en Wallonie", *Échos log*, december 2021, p. 4 e.v.

[453] Terecht wordt opgemerkt 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 overheidsdienst die belast is met het toezicht op de naleving van de gezondheidsnormen – de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie – geen inspecties meer kan uitvoeren van huurwoningen 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 een huurovereenkomst werd gesloten).

[454] Art. 6, § 1, IV, 2°, van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980.

gelijkgesteld kan worden (ze heeft niet voor niets die naam – in plaats van bijvoorbeeld "huurovereenkomst")[455].

> Het zou echter voor het Brusselse Gewest juridisch mogelijk zijn geweest om zich op dit terrein te begeven, door gebruik te maken van de theorie van de impliciete bevoegdheden[456]. Het Gewest heeft overigens niet geaarzeld om dit te doen, bijvoorbeeld om de arbitrage te regelen[457], een gebied dat in feite wordt bestreken door het Gerechtelijk Wetboek (waarvan de opsteller van de ordonnantie perfect op de hoogte was)[458]. Hetzelfde gold, fundamenteler, voor het gemene recht voor de woninghuurovereenkomst[459], dat nog altijd onder de bevoegdheid van de federale staat valt, ondanks de zesde staatshervorming, en toch ook werd geregionaliseerd[460] (op grond van diezelfde theorie[461]). Het feit dat in de ordonnantie geen rekening is gehouden met de overeenkomst voor precaire bezetting is derhalve waarschijnlijk veeleer te wijten aan een politieke dan aan een juridische reden.

---

[455] Zie *infra* vragen nr. 98 e.v.

[456] De theorie van de impliciete bevoegdheden, die is vastgelegd in artikel 10 van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, staat toe dat de gewesten ingrijpen in de aan de federale staat toegekende bevoegdheden, voor zover die ingreep noodzakelijk is 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, *BS*, 21 maart 1998).

[457] Door elk arbitragebeding dat is opgesteld *voor* het ontstaan van het geschil als niet geschreven te beschouwen (art. 233, § 2, lid 2, Brusselse Huisvestingscode). Zie GwH, 26 november 2020, nr. 156/2020.

[458] "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 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, memorie van toelichting, *Parl.St.* BHR, 2016-17, nr. A-488/1, p. 35 en 36).

[459] Artt. 1714 tot 1762*bis* oud Burgerlijk Wetboek.

[460] Art. 16, §§ 1 tot 3, van de voornoemde ordonnantie van 27 juli 2017.

[461] "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, memorie van toelichting, *Parl.St.* BHR, 2016-17, nr. A-488/1, p. 61 en 62).

§ 2. Bewoonbaarheid

Vraag 58. Moeten er (naast de gezondheidsnormen) nog andere voorschriften worden nageleefd?

> Ja: de "bewoonbaarheidsnormen", zoals opgenomen in titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)[462].

> Chronologisch gezien (bij het opzetten van een precaire bezetting), moeten de bewoonbaarheidsnormen zelfs *vóór* de gezondheidsnormen worden gecontroleerd: die laatste gelden pas op het moment dat het goed wordt verhuurd, terwijl de bewoonbaarheidsnormen betrekking hebben op de productie zelf van een nieuwe woning of de renovatie van een bestaand goed[463].

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)[464]. Dus heel wat parameters die *ook bestreken worden* door het besluit over de gezondheidsnormen[465].

> 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"[466]), en dat zowel op het vlak van liften[467] als parlofoons, systemen voor het openen van de deuren[468], dienstruimten[469] en private parkeerplaatsen[470].

> De inhoud van deze normen onderscheidt zich door de strengheidsgraad, die aanzienlijk hoger is dan die van de gezondheidsvoorschriften (door de wetgevers omschreven als "elementair"[471]). Wanneer het gaat om nieuwe of gerenoveerde gebouwen (zoals hieronder nader zal worden besproken),

---

[462] *Cf.* het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006 tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *BS*, 19 december 2006).

[463] Art. 1, § 3, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[464] Artt. 3 e.v. van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[465] Artt. 2 e.v. van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003.

[466] Onder bepaalde *significante* lokalen worden leefruimten verstaan (en bijvoorbeeld niet louter een trappenhal). Zie de door de Regering voorgestelde "motivering" voor artikel 1, § 4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, *BS*, 19 december 2006, p. 72645.

[467] Art. 15 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[468] Art. 13, § 2, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[469] Lokalen voor de opslag van huisvuil, fietsen en kinderwagens en schoonmaakmateriaal (artt. 16 tot 18 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening).

[470] Zie hoofdstuk III van titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[471] Art. 4, § 1, lid 1, 1°, 2° en 3°, van de Brusselse Huisvestingscode.

mogen de bewoonbaarheidsvereisten wel degelijk ambitieus zijn en de lat hoger leggen dan de gezondheidsnormen (die gelden voor *bestaande* gebouwen)[472].

Vraag 60. Op welke soorten goederen of werken zijn deze normen specifiek van toepassing?

> Op elk "nieuw bouwwerk"[473].

> Op de 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")[474].

> In het algemeen, op alle handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning ...[475]

> ... ook op de handelingen en werken die, door hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning[476].

Vraag 61. Zijn de bewoonbaarheidsnormen van toepassing op goederen die worden gebruikt in het kader van een precaire bezetting?

Ja. In theorie moeten ze dus worden nageleefd.

> Daarbij is het wel zo dat een "nieuw bouwwerk"[477] niet vaak wordt gebruikt in het kader van een precaire bezetting (al kan de commercialisering of verkoop van een nieuwbouw wel zodanig lang aanslepen dat in de tussentijd een dergelijke bezetting mogelijk zou zijn).

> Anderzijds is het zeer waarschijnlijk dat de renovatie van een bestaand gebouw om er bewoners in onder te brengen ertoe zal leiden dat het aan de GSV[478] wordt onderworpen, aangezien de

---

[472] "De Huisvestingscode en het besluit van 2003 leggen minder strenge normen op dan de GSV", licht minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toe. "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, nr. 115, zitting van 7 juni 2017).

[473] Art. 1, § 3, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[474] Art. 1, § 3, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[475] Art. 1, § 2, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[476] Art. 1, § 2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie hierover *supra* vragen nr. 26 e.v., in het bijzonder nr. 31.

[477] Bedoeld in art. 1, § 3, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[478] Krachtens art. 1, § 3, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

werkzaamheden wellicht zullen leiden tot een verandering van het aantal woningen, van de bestemming van het gebouw of van een kenmerk van de woning.

> Zelfs indien de realisatie van een precaire bezetting geen van deze gevolgen met zich meebrengt, of zelfs geen renovatiewerkzaamheden vereist, zal zij toch onderworpen zijn aan de bewoonbaarheidsnormen indien zij aanleiding geeft tot een wijziging van het gebruik van het onroerend goed waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is[479] (aangezien alle handelingen waarvoor een dergelijke vergunning vereist is, moeten voldoen aan de genoemde voorschriften[480]).

> Het gaat zelfs zover dat precaire bezettingen in het kader van een universitair onderzoek[481] bijvoorbeeld – die nochtans zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning – onder de GSV vallen, omdat hun karakter van minimaal belang niet volstaat om ze eraan te doen ontsnappen[482]. Hetzelfde geldt voor verbouwingswerken en binnenhuisinrichting[483], ook al zijn die ook vrijgesteld van een vergunning[484].

§ 3. Brand

a) procedureregels: 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 voordat een bouwwerk opengesteld wordt voor het publiek?

Ja.

> Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet immers vergezeld gaan van het "voorafgaand advies" van de DBDMH[485] (die de "hulpverleningszone"[486] vormt van het Brussels

---

[479] Zie *supra* vragen nr. 12 en 20.

[480] Art. 1, § 2, 1°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[481] Zie *supra* vragen nr. 28 e.v.

[482] Art. 1, § 2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Zie *supra* vraag nr. 31 hierover.

[483] Art. 1, § 2, 2°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[484] Zie *supra* vragen nr. 32 e.v.

[485] Artt. 126, § 2, 1°, 176/1, lid 1, 5°, 177, § 2, 1°, en 330, § 3, lid 3, van het BWRO.

[486] De hulpverleningszones liggen verspreid over het hele land. Zij hebben een bewustmakings- en adviserende rol (door het uitbrengen van facultatieve adviezen, niet op tegenspraak) en een controleopdracht. De controleopdracht leidt tot een brandpreventieverslag dat een beslissing van de autoriteit inhoudt, met name over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Zie over de hulpverleningszones het koninklijk besluit van 19 december 2014 tot vastlegging van de organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones (*BS*, 30 januari 2015) en de omzendbrief van 1 december 2016 betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones (*BS*, 18 januari 2017).

Hoofdstedelijk Gewest[487]). De vergunning mag niet worden afgegeven zonder het advies van de DBDMH[488].

> Bovendien kan de burgemeester, zelfs buiten een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning om, de DBDMH verzoeken een controlebezoek af te leggen[489].

Vraag 63. Gaat het louter om een "advies", dat dus niet bindend is?

> Het oordeel van de DBDMH wordt voorgesteld als een eenvoudig advies, maar het BWRO bepaalt in niet mis te verstane bewoordingen: "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[490]." Naleving van het advies van de DBDMH is een voorwaarde voor de stedenbouwkundige vergunning en is dus verplicht bij de uitvoering ervan.

> 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"[491].

> Ten slotte wordt een aanvraag voor een versnelde en vereenvoudigde regularisatievergunning automatisch geweigerd indien het advies van de DBDMH negatief is[492].

Vraag 64. Komt de DBDMH, die reeds verplicht is de locatie te bezoeken voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend, nogmaals terug voor een verificatie na de uitvoering van de eventueel door de dienst opgelegde werkzaamheden?

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

---

[487] "Hulpverleningszone DBDMH (Brussel-Hoofdstad)".

[488] Artt. 126, § 3, 1°, lid 2, en 177, § 3, lid 2, a), van het BWRO, waarin telkens het volgende wordt verklaard: "Indien het advies niet wordt verstuurd binnen de toepasselijke termijn, wordt de procedure voortgezet en wordt de termijn waarbinnen de vergunnende overheid zich moet uitspreken over de aanvraag verlengd met het aantal dagen vertraging dat de Dienst Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp heeft opgelopen bij het verzenden van zijn advies" (tweede streepje).

[489] Artikel 176 van de wet van 15 mei 2007 betreffende de civiele veiligheid (*BS*, 31 juli 2007), bepaalt immers: "Op verzoek van de burgemeester moet de zone, op het grondgebied waarvan zij de bescherming verzekert, overgaan tot de controle van de toepassing van de door de wetten en reglementen voorgeschreven maatregelen betreffende de preventie van brand en ontploffing." Reeds volgens artikel 22 van het koninklijk besluit van 8 november 1967 houdende, voor de vredestijd, organisatie van de gemeentelijke en gewestelijke brandweerdiensten en coördinatie van de hulpverlening in geval van brand (BS, 18 november 1967), moest de brandweerdienst controle uitoefenen "in de bij de wetten en verordeningen [met betrekking tot de brandpreventie] bepaalde gevallen en telkens als de burgemeester erom verzoekt".

[490] Art. 193, lid 1, BWRO, cursivering door ons.

[491] Art. 193, lid 1, *in fine*, BWRO.

[492] Zie art. 330, § 3, lid 4, tweede streepje, BWRO.

dat al dan niet bezegeld wordt met een eenvormigheidsattest"[493] – uiteraard tenzij het gaat om handelingen en werken die uitdrukkelijk zijn vrijgesteld van het advies van de DBDMH[494].

Vraag 65. Wat als de precaire bezetting plaatsvindt op een site met een "ingedeelde inrichting" (zo genoemd vanwege het verhoogde risico op brand[495])?

> Er moet in dit geval ook rekening gehouden worden met een specifiek besluit[496], dat limitatief enkele "klassen van inrichtingen" opsomt waarvoor advies van de DBDMH moet worden ingewonnen[497]. Dergelijke inrichtingen komen in heel uiteenlopende domeinen voor, zoals het herstel van auto's, zwembaden, brasseries, wasserijen, karting-circuits, afvalverwerking, ...

> Ingedeelde inrichtingen hebben dus niets te maken met beschermde *gebouwen* (op grond van hun erfgoedkundig belang).

> Het lijkt erop dat geen van die inrichtingen rechtstreeks betrokken is bij bezetting voor huisvestingsdoeleinden.

b) inhoudelijke vereisten

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

> Deze normen vallen hoofdzakelijk onder de bevoegdheid van de federale macht. Het zijn er heel wat en ze zijn afhankelijk van het gebruik dat van het onroerend goed wordt gemaakt (huisvesting, hotel, gebouw voor oudere personen, enz.).

> We halen hier twee van de belangrijkste wetteksten aan[498]:

- 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[499];
- het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen[500] (en de opeenvolgende

---

[493] Art. 193, lid 2, BWRO.

[494] Art. 193, lid 2, *in fine*, BWRO. Zie voor meer details *infra* vragen nr. 73 en 74.

[495] Zie in dit verband ook vraag nr. 48 *supra*.

[496] 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, *BS*, 18 augustus 1999.

[497] *Cf.* bijlage I van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 mei 1999.

[498] Zie voor een vollediger overzicht de *Guide Normes de base. Édition 2017*, gepubliceerd door RF-Technologies, Technologies of de website van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie binnen de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (https://www.besafe.be/fr/prevention-incendie/legislation).

[499] *BS*, 20 september 1979.

[500] *BS*, 26 april 1995, *err.* 19 maart 1996. We wijzen erop dat het koninklijk besluit van 7 december 2016 (*BS*, 18 januari 2017) het koninklijk besluit van 7 juli 1994 heeft gewijzigd om de titel ervan te wijzigen. Vóór de inwerkingtreding van

wijzigingen ervan). Zoals zal blijken, is dit besluit evenwel niet van toepassing op de "bestaande bouwwerken", althans niet *a priori*[501].

Vraag 67. Geldt daarnaast ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat rookmelders in woningen verplicht stelt?

Nee, aangezien het besluit enkel van toepassing is op "te huur gestelde" goederen[502] (waardoor, in de letterlijke betekenis van de termen, een overeenkomst voor precaire bezetting hiervan vrijgesteld zou moeten zijn).

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

> Ja:

- het Algemene reglement op de elektrische installaties (afgekort als "AREI")[503], dat de belangrijkste algemene reglementaire voorschriften voor elektrische installaties bevat, moet ook worden nageleefd[504] ...
- - ... evenals enkele voorschriften inzake gasinstallaties[505].
- Dergelijke installaties kunnen namelijk brand veroorzaken als gevolg van een defect of slecht onderhoud.

---

het wijzigingsbesluit van 7 december 2016, op 1 april 2017, hadden we te maken met het "koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de *nieuwe* gebouwen moeten voldoen".

[501] *Cf.* vraag nr. 76.

[502] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, *BS*, 5 mei 2004.

[503] Bij koninklijk besluit van 8 september 2019 (*BS*, 28 oktober 2019) is een nieuw AREI ingevoerd. Deze tekst, die van kracht is sinds 1 juni 2020, heeft het oude AREI opgeheven, zoals dat was goedgekeurd door het koninklijk besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, en het koninklijk besluit van 2 september 1981 houdende wijziging van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en houdende bindendverklaring ervan op de elektrische installaties in inrichtingen gerangschikt als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk en in inrichtingen beoogd bij artikel 28 van het Algemeen Reglement voor de arbeidsbescherming. Het (nieuwe) AREI is onderverdeeld in drie boeken: Boek 1 ("Installaties op laagspanning en op zeer lage spanning"), Boek 2 ("Installaties op hoogspanning") en Boek 3 ("Installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie"). De tekst is vrij recentelijk opnieuw herzien (*Erratum* en *errata* van 28 april 2020,*BS,* 28 mei 2020). Op de website van de FOD Economie is het mogelijk de drie boeken te downloaden, evenals de concordantietabel van de artikelen: zie https://economie.fgov.be/nl/publicaties/algemeen-reglement-op-de.

[504] Punten 5.1.3.1, lid 1, en 6.5.1 van de bijlagen 2, 2/1, 3, 3/1, 4 en 4/1 van het voornoemde koninklijk besluit van 7 juli 1994.

[505] Punten 6.6 van de bijlagen 2, 2/1, 3, 3/1, 4 en 4/1 van voornoemd koninklijk besluit van 7 juli 1994; *cf*. ook de punten 4.1 en 4.2 van bijlage 1.

B. Flexibele toepassingen

§ 1. Gezondheid

Vraag 69. Bestaan er flexibele toepassingen van de gezondheidsnormen?

> Ja: de (al beschreven[506]) procedure waarbij een goed geacht wordt te voldoen aan de normen[507].

> Wij zullen hier echter niet verder op ingaan, aangezien de autoriteiten die belast zijn met de controle op de conformiteit van onroerende goederen in de praktijk de gezondheidsnormen alleen toepassen op woningen die "te huur gesteld" worden, *niet* op precaire bezettingen[508].

§ 2. Bewoonbaarheid

Vraag 70. Bestaan er flexibele toepassingen van de bewoonbaarheidsnormen?

Ja.

> De reglementering laat afwijkingen toe voor "collectieve woongebouwen" (evenals voor rusthuizen en hotelinrichtingen)[509].

> Om welke reden? "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 die deze voorschrijft", lezen we in de officiële toelichting die bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is gevoegd[510].

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

Vraag 71. Kunnen precaire bezettingen ook deze vrijstelling genieten?

> Dat kunnen we niet met zekerheid stellen, aangezien de Brusselse overheidsinstanties een enge definitie hebben geformuleerd voor de verschillende soorten collectieve woongebouwen. 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

---

[506] Vraag nr. 56.

[507] Zo kunnen bepaalde in theorie ongezonde woningen toch als "in overeenstemming" worden beoordeeld als de 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, tweede streepje, van de Brusselse Huisvestingscode).

[508] Zie *supra* vraag nr. 54.

[509] Art. 1, § 4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[510] Zie de door de regering gegeven "motivering" voor artikel 1, § 4, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, *BS*, 19 december 2006, p. 72577.

studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit"[511]. Tenzij het gaat om een studentenkot dat beheerd wordt door de universiteit, lijkt er hier geen afwijking mogelijk.

> We zouden wel kunnen veronderstellen dat deze uitsluiting (van alle andere vormen van collectieve woningen) misschien niet opzettelijk is. Destijds had groepswonen nog niet zo'n hoge vlucht genomen als sinds enkele jaren het geval is[512] – deze woonvorm neigt nu naar een stedenbouwkundig kader voor de nieuwe vormen van solidaire huisvesting in Brussel[513] – en de overheden hadden geen ander model voor ogen dan het model van de klassieke universitaire residenties.

> Er is niet veel verbeelding voor nodig om te zeggen dat het vandaag waarschijnlijk anders zou zijn, al was het maar omdat intussen[514] het idee van precaire bezetting officieel is opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode[515].

---

[511] Art. 2, 6°, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

[512] Zie hierover P.-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Opening doors. Notarieel Congrès des notaires,* Brussel, Larcier, 2017, p. 415 e.v., alsook N. BERNARD en V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Brussel, Larcier, *Jurimpratique*, speciale uitgave 2013/3.

[513] Op dit moment krijgen in Brussel belangrijke hervormingen vorm.

Enerzijds wordt voor medio 2023 de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangekondigd, die de titel "Good living" zal krijgen. De nieuwe tekst, die een regelgevend karakter heeft, zal onder meer bewoonbaarheidsnormen bevatten (ter herinnering: de "bewoonbaarheidsnormen" zijn momenteel beperkt tot titel II van de GSV) die specifiek gericht zijn op woningen van het type "co-living", alsook op nieuwe vormen van solidaire huisvesting, met name "co-housing", "kangoeroewoningen" en "intergenerationele huisvesting". De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft op 1 april 2021 beslist tot oprichting van een expertencommissie, die de doelstellingen en aanbevelingen voor de hervorming van de GSV moet vaststellen. Het verslag, uitgebracht in oktober 2021 (zie https://stedenbouw.irisnet.be/pdf/good-living-gsv-verslag-experten-nl-20211022-aspub.pdf), dringt erop aan dat de ontwikkeling van deze nieuwe woonvormen wordt omkaderd en dat de kwaliteit ervan wordt gewaarborgd, gezien de volgende problemen: het juridische vacuüm rond de begrippen co-living en co-housing, de oververdichting van bepaalde panden waar co-living wordt toegepast en, in bepaalde gevallen, de gevolgen die onvermijdelijk voortvloeien uit de slechte integratie van een co-living in de bestaande bebouwde omgeving: geluidsoverlast, onevenwichtige sociale mix, verdichting van de wijk, vastgoedspeculatie, enz. Een van de doelstellingen van de hervorming is "stimuleren van nieuwe vormen van solidaire huisvesting, zoals co-housing, kangoeroewoningen of intergenerationele huisvesting". Geen van deze concepten (co-housing, kangoeroewoningen en intergenerationele huisvesting) wordt echter in het verslag gedefinieerd.

Anderzijds wordt ook overwogen om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik (*BS*, 20 januari 2003), zodanig te wijzigen dat de verbouwing van een onroerend goed tot co-living en/of co-housing – waarvan de modaliteiten nog moeten worden bepaald – wordt opgenomen als een handeling van een aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen gebruikswijziging.

[514] Ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, *BS*, 18 juli 2013, *err.* 26 juli 2013.

[515] Zie *infra* vraag nr. 125.

§ 3. Brand

a) op het vlak van de procedureregels (voorafgaand advies van de DBDMH)

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. De aanvragen voor handelingen en werken van "geringe omvang" waren in de oude versie van het BWRO dan wel uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting om het voorafgaand advies van de DBDMH te bevatten[516] (het definiëren van deze handelingen en werken werd toevertrouwd aan de Regering[517] die daarover een specifiek besluit heeft aangenomen op 10 juni 2004[518]), maar dat is niet langer het geval[519]. De definiëring van deze handelingen en werken werd toevertrouwd aan de Regering[520]. We zullen later zien hoever het daarmee staat[521].

Vraag 73. Zou het dan niet logisch zijn dat deze handelingen en werken van geringe omvang ook worden vrijgesteld van het controlebezoek van de DBDMH?

> Ja. En dat is ook het geval: in de volgende fase (dus nadat de eventuele werken zijn uitgevoerd) zijn sommige handelingen en werken (die niet anderszins zijn omschreven) vrijgesteld van het controlebezoek van de DBDMH[522].

> De definiëring van deze handelingen en werken werd ook toevertrouwd aan de Regering[523].

> Een eventuele vrijstelling belet de initiatiefnemer van het project voor precaire bezetting echter niet om vrijwillig de DBDMH ter plaatse te laten komen[524]. Dit zou zelfs blijk geven van goed beheer[525].

---

[516] Oud art. 124, § 1, lid 2, BWRO.

[517] Oud art. 124, § 1, lid 2, *in fine*, BWRO.

[518] Vraag nr. 72.

[519] In de artikelen 126, § 4, en 177, § 4, van het BWRO wordt enkel het volgende bepaald: "De Regering kan, nadat ze het advies van de betrokken besturen en instellingen heeft verzameld, de lijst van handelingen en werken openbaar maken die wegens hun geringe omvang, of omdat ze niet relevant zijn voor de in beschouwing genomen handelingen en werken, volledig of gedeeltelijk vrijgesteld worden van het met toepassing van dit artikel vereiste advies."

[520] Art. 124, § 1, lid 2, *in fine*, van het BWRO.

[521] Vraag nr. 74.

[522] Art. 193, lid 2, BWRO.

[523] Art. 193, lid 2, *in fine*, BWRO.

[524] Zoals dat bijvoorbeeld het geval was bij het project *Home for less* (opgezet door de vzw's Baya en L'îlot).

[525] De interventiekosten van de DBDMH worden aangerekend aan de initiatiefnemer van het project. In elk geval wordt een "vergoeding" gevraagd bij een verplicht bezoek (zie het document *Brandpreventiemaatregelen bij de verdeling van een Brussels huis*, gepubliceerd door Stadswinkel, nu Homegrade, p. 4).

Vraag 74. Zijn de werken die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies van de DBDMH dezelfde als de werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is[526]?

Nee.

> Nergens in het BWRO staat dat de werken die zijn vrijgesteld van het advies van de DBDMH, de werken zijn die ook ontsnappen aan de vergunningsplicht. De redenering was echter niet geheel onlogisch: omdat zij zijn vrijgesteld van een vergunning, zouden deze werken ook zijn vrijgesteld van het advies van de DBDMH ... aangezien dit laatste traditioneel bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd! Maar dat is niet zo. In de oude versie van het BWRO verwees de formule "van geringe omvang" enkel naar het thema brand ("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"[527]), zonder op enige wijze te verwijzen naar het besluit van 13 november 2008, dat onder meer bepaalt welke handelingen en werken zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning[528]. Voorts is, zoals hierboven is uiteengezet[529], in de huidige versie van het BWRO niet langer bepaald dat verzoeken met betrekking tot handelingen en werken van "geringe omvang" uitdrukkelijk zijn vrijgesteld van de verplichting om het voorafgaand advies van de DBDMH te bevatten[530].

> Bij het vastleggen van het principe van de handelingen en werken die dit keer zijn vrijgesteld van het *controlebezoek* van de DBDMH, vermeldde het BWRO, reeds in zijn vorige versie, bovendien niet het karakter van de geringe omvang van de handelingen en werken ("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[531].") Deze bepaling is ongewijzigd gebleven.

> Vóór de laatste hervorming van het BWRO heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gebruikmakend van deze (dubbele) wetgevende bevoegdheid, een eigen specifiek besluit

---

[526] Zie *supra* vragen nr. 26 e.v.

[527] De gebruikte formulering ("handelingen en werken die *ervan* zijn vrijgesteld") verwijst noodzakelijkerwijs naar wat er direct aan voorafgaat in de zin, namelijk het bezoek van de DBDMH.

[528] 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008. Zie *supra* vragen nr. 25 e.v.

[529] Zie *supra* vraag nr. 70.

[530] Ter herinnering, in de artikelen 126, § 4, en 177, § 4, van het BWRO wordt enkel het volgende bepaald: "De Regering kan, nadat ze het advies van de betrokken besturen en instellingen heeft verzameld, de lijst van handelingen en werken openbaar maken die wegens hun geringe omvang, of omdat ze niet relevant zijn voor de in beschouwing genomen handelingen en werken, volledig of gedeeltelijk vrijgesteld worden van het met toepassing van dit artikel vereiste advies."

[531] Art. 193, lid 2, BWRO.

uitgevaardigd (op 10 juni 2004), waarin de verschillende handelingen en werken worden opgesomd die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies, alsook van het controlebezoek van de DBDMH[532].

> De preambule van dit decreet heeft het mogelijk gemaakt deze kwestie te regelen. "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 en werken die omwille van hun geringe opvang vrijgesteld zijn van een vergunning of een advies van de gemachtigde ambtenaar of de gemeente naar 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 [...]"

> Dit besluit is opgeheven door een nieuw besluit van 18 oktober 2018, dat van kracht is geworden op 1 januari 2019[533].

Vraag 75. Wat zijn dan, in verband met precaire bezetting, deze handelingen en werken die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies en het controlebezoek door de DBDMH?

In de lijst van handelingen en werken die zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies en het controlebezoek van de DBDMH, zijn er enkele die van bijzonder belang zijn voor de precaire bezetting.

> De handelingen en werken die niet zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning bij besluit van de Regering van 2008, uitsluitend wegens hun niet-overeenstemmen met een bestemmingsplan (GBP, RPA en BBP), een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning (of omdat ze betrekking hebben op een goed dat het voorwerp is van een beschermingsmaatregel)[534]. Hiermee worden de handelingen en werken bedoeld die door het "geringe omvang"-besluit[535] mogelijk

---

[532] 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, *BS*, 2 augustus 2004.

[533] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 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, *BS*, 29 oktober 2018.

[534] Art. 2, 1°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[535] 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 of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, *BS*, 2 december 2008. Zie *supra* vragen nr. 26 e.v.

vrijgesteld waren van een stedenbouwkundige vergunning, als ze niet afweken van de stedenbouwkundige voorschriften[536].

> De bouw, de verbouwingen en de wijzigingen van gebouwen die uitsluitend voor één eengezinswoning bestemd zijn[537] en de bouw, de verbouwing of de wijziging van bijgebouwen over één enkel niveau of van veranda's tegen een eengezinswoning aangebouwd[538].

> Onder de verbouwingen en wijzigingen van andere gebouwen dan gebouwen die uitsluitend voor één eengezinswoning bestemd zijn:

- de constructie van een nevengebouw, vrijstaand van het hoofd- of de bijgebouwen en dat op een enkel niveau is gebouwd waarvan de totale vloeroppervlakte minder bedraagt dan 100 m²[539];
- de verbouwingswerken en aanpassingen aan het interieur, voor zover zij geen wijzigingen inhouden van de ontruimingswegen, de compartimentering van de ruimten of de door brandwanden afgebakende functies, het aantal of de verdeling van de woningen wanneer het om een woonpand gaat, noch het aantal kamers wanneer het een hotelinrichting betreft[540];
- de seizoensgebonden dekkingsinstallaties van sportvelden[541];

> De volgende wijzigingen van bestemming of van gebruik:

- de wijziging van de bestemming van een niet-bebouwd goed[542];
- de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen als één enkele eengezinswoning[543];
- de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen waarvan de vloeroppervlakte van het geheel minder is dan 100 m²[544].

---

[536] Dat vormt inderdaad een voorwaarde om de vrijstelling toe te kennen (zie *supra* vraag nr. 30).

[537] Art. 2, 4°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[538] Art. 2, 6°, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[539] Art. 2, 5°, b), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[540] Art. 2, 5°, i), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[541] Art. 2, 5°, k), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[542] Art. 2, 7°, a), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[543] Art. 2, 7°, b), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

[544] Art. 2, 7°, c), van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 november 2018.

b) op het vlak van de inhoudelijke vereisten

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

Ja

- Bij nader inzien is het toepassingsgebied van deze tekst verre van universeel, aangezien hij alleen betrekking heeft op "op te richten gebouwen" en "uitbreidingen aan bestaande gebouwen" (beperkt tot het gedeelte van de uitbreiding)[545].
- *A contrario* is deze reglementering niet van toepassing op "bestaande gebouwen"[546], voor zover men daarmee verwijst naar de hoge[547] en middelhoge[548] gebouwen (waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 26 mei 1995) en de lage[549] gebouwen (waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend vóór 1 januari 1998)[550].
- De bevoegde instanties lichten toe dat de basisnormen "van toepassing [zijn] op nieuwe gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen en lage gebouwen met minder dan twee verdiepingen en een oppervlakte van minder dan 100 m^2", en vervolgen: "De renovatie maakt dus geen deel uit van het toepassingsgebied van de basisnormen maar de DBDMH refereert eraan wanneer het een voorafgaand advies geeft over de plannen[551]."
- Sinds 2017 spreekt de titel van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 echter niet meer van *"nieuwe* gebouwen", maar alleen nog van "gebouwen"[552] en artikel 2 is gewijzigd, zodat enerzijds de "technische specificaties van toepassing zijn op alle gebouwen [en niet langer op alle *nieuwe* gebouwen] zoals gedefinieerd in de bijlagen bij dit besluit ongeacht hun bestemming", en anderzijds de volgende verduidelijkingen zijn aangebracht: "Ongeacht of een technische specificatie een versoepeling of een verzwaring van de eis inzake brandveiligheid inhoudt, geldt dat een gebouw wordt verondersteld eveneens aan bepaalde technische specificaties te voldoen indien dit gebouw aan de overeenstemmende technische specificaties voldoet die van toepassing zijn op een *willekeurig* gebouw van dezelfde categorie waarvoor de aanvraag voor de bouw later werd ingediend."

---

[545] Art. 1, lid 1, van het voornoemd koninklijk besluit van 7 juli 1994.

[546] Art. 1, lid 2, van het voornoemd koninklijk besluit van 7 juli 1994.

[547] Hoger dan 25 meter.

[548] Tussen 10 en 25 meter hoog.

[549] Lager dan 10 meter.

[550] Art. 1, lid 3, van het voornoemd koninklijk besluit van 7 juli 1994.

[551] Zie het document *Brandpreventiemaatregelen bij de verdeling van een Brussels huis*, gepubliceerd door Stadswinkel, nu Homegrade, p. 5, waarin wordt gespecificeerd: "De DBDMH steunt ook op interne documenten die de gedragslijnen vermelden die de preventiewerkers moeten volgen wanneer ze de projecten onderzoeken."

[552] Het koninklijk besluit van 7 december 2016 (*BS*, 18 januari 2017) heeft het koninklijk besluit van 7 juli 1994 gewijzigd om de titel ervan te wijzigen. Vóór de inwerkingtreding ervan op 1 april 2017 werd verwezen naar het "koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de *nieuwe* gebouwen moeten voldoen". Sinds die datum is het woord "nieuwe" uit de titel verdwenen.

> Daarom mag niet worden gezegd dat de renovatie van een bestaand gebouw zeker niet onderworpen is aan de basisnormen van het besluit van 7 juli 1994.

Vraag 77. Is het mogelijk een afwijking te verkrijgen van de basisnormen voor brandpreventie (als de initiatiefnemer van het project bijvoorbeeld aantoont dat de veiligheid van de bezetters hoe dan ook reeds is gewaarborgd)?

Ja. De voorwaarden en de procedure waarmee deze bijzondere regeling kan worden aangevraagd, worden bepaald door het koninklijk besluit van 18 september 2008[553].

> Elke aanvraag tot afwijking moet worden gericht aan de algemene directie van de Federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken die onder meer bevoegd is voor de brandpreventie[554].

> Worden bij de aanvraag gevoegd: het ingevulde aanvraagformulier dat als bijlage 1 opgenomen is[555], een beschrijving van het gebouw en van het veiligheidsconcept en alle andere nuttige informatie[556], het bewijs dat een veiligheidsniveau geboden wordt dat ten minste gelijk is aan het wettelijk vereiste niveau[557] in diezelfde omstandigheden[558], evenals de plannen van het gebouw op een leesbare schaal[559]. Indien voor hetzelfde gebouw reeds een afwijkingsaanvraag is ingediend, moeten in de aanvraag ook alle kenmerken van het dossier betreffende eerdere aanvragen worden opgenomen, alsmede argumenten die in een eerdere afwijkingsaanvraag nog niet zijn aangevoerd om aan te tonen dat een veiligheidsniveau is gewaarborgd dat ten minste gelijk is aan het niveau dat in dezelfde omstandigheden wettelijk vereist is[560].

> Het verslag van de territoriaal bevoegde hulpverleningszone (met name de DBDMH[561]) wordt gevraagd op hetzelfde ogenblik als de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het dossier aan de aanvrager. Indien dit verslag niet binnen een maand na de aanvraag wordt toegezonden, wordt het geacht gunstig te zijn[562].

---

[553] Koninklijk besluit van 18 september 2008 tot bepaling van de procedure en de voorwaarden volgens welke de afwijkingen op de basispreventienormen worden toegestaan, *BS,* 16 oktober 2008. Dit besluit werd gewijzigd door een koninklijk besluit van 30 juli 2018, *BS*, 28 augustus 2018.

[554] Art. 1 van het voornoemd koninklijk besluit van 18 september 2008.

[555] Art. 2, lid 2, 1°, van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[556] Art. 2, lid 2, 2°, van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[557] Namelijk art. 2, § 1, van de voornoemde wet van 30 juli 1979.

[558] Art. 2, lid 2, 2°, van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[559] Art. 2, lid 2, 4°, van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[560] Art. 2/1 van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[561] Art. 8/1 van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[562] Art. 4 van het voornoemd koninklijk besluit van 18 september 2008.

> Een "afwijkingscommissie" evalueert "of de constructie waarvoor een afwijking gevraagd wordt, een veiligheidsniveau biedt dat minstens gelijkwaardig is aan het volgens de basispreventienormen vereiste veiligheidsniveau"[563].

> Deze commissie "geeft een advies over de aanvraag tot afwijking, uiterlijk binnen de vier maanden vanaf het versturen van de brief met de vermelding aan de aanvrager dat zijn dossier volledig en ontvankelijk is". De commissie kan de in het eerste lid bedoelde termijn met twee maanden, éénmalig vernieuwbaar, verlengen[564].

> De minister van Binnenlandse Zaken of zijn afgevaardigde neemt de beslissing binnen een maand na ontvangst van het advies van de commissie[565]. De gevolgen van het overschrijden van de termijn worden niet gespecificeerd in de tekst.

3. AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

A. Aansprakelijkheid

Vraag 78. Wie is aansprakelijk bij brand in het goed dat het voorwerp uitmaakt van de bezetting?

> Bij gebrek aan een specifieke wettekst kunnen we redelijkerwijs stellen dat *de bezetter* aansprakelijk is. Dat doen we naar analogie met de Huurwet (en dus niet met de buitencontractuele aansprakelijkheid van de bewaarder van de zaak[566] – aangezien er hier wel degelijk sprake is van een overeenkomst[567]).

> Artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek[568] stelt namelijk: de huurder "is aansprakelijk 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 zijn medecontractant aansprakelijk is voor de brand (al moet hij wel kunnen aantonen dat de brand is uitgebroken in het gehuurde goed); de huurder moet wel het bewijs leveren van het tegendeel wanneer hij er niets mee te maken heeft. Als onderdeel van de "algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen"[569] is artikel 1733 zowel van toepassing op woninghuurovereenkomsten als op de

---

[563] Art. 5 van het voornoemd koninklijk besluit van 18 september 2008.

[564] Art. 6 van het voornoemde koninklijk besluit van 18 september 2008.

[565] Art. 7 van het voornoemd koninklijk besluit van 18 september 2008.

[566] Art. 1384 oud Burgerlijk Wetboek (nog steeds van toepassing).

[567] Voor meer informatie over de algemene principes die voortvloeien uit de contractuele aansprakelijkheid, zie in het bijzonder artt. 1146 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (over de schadevergoeding wegens niet-nakoming van contractuele verplichtingen). *Cf.* binnenkort artt. 5.86 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

[568] 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, *BS*, 30 oktober 2017).

[569] Vernoemd naar afdeling 1, hoofdstuk II ("Huur van goederen"), titel VIII ("Huur"), boek III ("Op welke wijze eigendom verkregen wordt") van het oud Burgerlijk Wetboek. Dat noemen we het gemeen huurrecht (art. 1714 tot 1762*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek).

handelshuurovereenkomsten[570]. Het is daarbij niet verboden om het toepassingsveld van de wet uit te breiden naar het contract voor precaire bezetting, dat er qua onderwerp inderdaad dicht bij aansluit (de terbeschikkingstelling van een goed tegen betaling).

> Artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek[571] is zelf slechts een toepassing van het algemene principe van contractuele aansprakelijkheid, op grond waarvan het individu dat een "zekere zaak" heeft gekregen als houder zich ertoe verbindt die zaak in haar 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"[572]).

> Op basis van die wettelijke bepalingen heeft het Hof van Cassatie officieel geoordeeld dat het vermoeden van aansprakelijkheid ook voor precaire bewoners geldt[573].

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

> Welke feiten moet de bewoner precies aanhalen om ontheven te worden van zijn aansprakelijkheid? We bouwen onze redenering opnieuw op naar analogie met de huurovereenkomst.

> Moet de huurder zelf de externe oorzaak van de schade identificeren (kortsluiting in een eigendom van de verhuurder[574], slecht werkende elektrische installaties, ouderdom, constructiefout, verspreiding van de brand vanuit een aanpalend gebouw, enz.)? Dat is geen sinecure, zeker niet voor iemand *zonder* technische achtergrond ... en zeker indien die helemaal niet betrokken was bij het ontstaan van het schadegeval. Een zekere mate van inschikkelijkheid is dus vereist, anders wordt het vermoeden *onweerlegbaar*.

> Om die reden is de rechtspraak geneigd de huurder toe te staan gewoon aan te tonen dat hij zelf geen fout heeft begaan (waardoor de oorsprong van de schade onvermijdelijk naar een externe omstandigheid wordt doorgeschoven)[575]. "Dit bewijs kan zowel positief als indirect worden geleverd,

---

[570] Zie voor voorbeelden Rb. Brussel, 4 maart 2010, *Res jur. imm*. 2012, nr. 1, p. 7.

[571] Maar nog steeds van toepassing in Brussel.

[572] Art. 1302, lid 1, oud Burgerlijk Wetboek. Zie binnenkort art. 5.266 van het Burgerlijk Wetboek.

[573] Cass., 6 november 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1106. In casu betrokken de kopers van een woning het gebouw meteen na het sluiten van de voorlopige verkoopovereenkomst, maar vóór de ondertekening van de authentieke akte; ze sluiten met de verkoper geen huurovereenkomst, maar een overeenkomst voor precaire bezetting. Op dat moment wordt er brand gesticht in het pand. Het hof van beroep oordeelde dat artikel 1733 niet van toepassing was in een dergelijke context, die niet strikt onder de Huurwet viel, en wees bijgevolg de vordering van de verzekeraar van de eigenaar af. Het hoge gerechtshof repliceert dat de betrokken precaire bezetting weliswaar niet voortvloeit uit een huurovereenkomst, maar dat het desalniettemin gaat om een contractuele verbintenis (die bovendien nauw verbonden is met de oorspronkelijke verkoopovereenkomst). En aangezien artikel 1733 slechts een toepassing is (op het vlak van huur) van algemene principes rond het recht inzake contractuele verbintenissen, kunnen die principes ook toegepast worden binnen een ander (contractueel) kader, ook als dat buiten de Huurwet valt. Zie over dit arrest G. SCHIFFINO, "Assurance incendie : responsabilité de l'occupant précaire", *Immobilier*, 2009, nr. 21, p. 6 e.v.

[574] Deze feitelijke toestand ontheft de huurder echter slechts van zijn aansprakelijkheid onder de dubbele voorwaarde dat hij de verhuurder tijdig van het gebrek in kennis heeft gesteld (voor zover het gebrek zichtbaar is) en dat hij zelf niet heeft verzaakt aan zijn plicht tot onderhoud van het toestel. Zie over het onderscheid tussen zichtbare en verborgen gebreken (en de eventuele correlatieve aansprakelijkheid van de huurder bij brand) o.a. Bergen, 9 maart 2011, *Bull. ass.*, 2011, p. 445 en Luik, 26 april 2011, *Bull. ass.*, 2012, p. 121.

[575] Met name Vred. Etterbeek, 16 december 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 235.

door aan te tonen dat de huurder niet de minste fout heeft begaan die de brand had kunnen veroorzaken[576]." Indirect bewijs, ook wel "negatief"[577] of "inductief"[578] bewijs genoemd, wordt geleverd door bijvoorbeeld aan te tonen dat geen van de door de deskundigen (limitatief) opgesomde mogelijke oorzaken van de brand een eventuele tekortkoming van de huurder impliceert[579].

> Thans is een *gedeelde* aansprakelijkheid (tussen huurder en verhuurder) niet uitgesloten ingeval de schade zou zijn veroorzaakt door zowel een fout van de huurder als een gebrek van de zaak[580].

Vraag 80. Kan de aansprakelijkheid van de bewoner (of de eigenaar) worden aangepast in de overeenkomst voor precaire bezetting?

> De contractuele aansprakelijkheid is in essentie flexibel, zodat kan worden voorzien in beperkingen of vrijstellingen van aansprakelijkheid.

> Ook hier kunnen we onze redenering opnieuw opbouwen naar analogie met de huurovereenkomst. Aangezien artikel 1733 een aanvulling vormt op de wil van de partijen[581], mogen zij hun aansprakelijkheid in de huurovereenkomst beperken of, omgekeerd (en wat ook vaker voorkomt ...), de reikwijdte ervan vergroten. Volgens overeenkomst kunnen de eigenaar, de vzw en/of de bezetters dus beperkingen of vrijstellingen van de aansprakelijkheid van ene partij jegens de andere uitwerken door bijvoorbeeld feiten uit te sluiten die tot aansprakelijkheid leiden (constructiefout, verborgen gebrek, gebrek aan onderhoud, geringe beschadigingen, enz.), of door de gevolgen van de aansprakelijkheid aan te passen (bv. begrensde schadevergoeding per type risico).

> Voorbeelden: de eigenaar is normaliter aansprakelijk voor schade die door het gebouw aan de bewoners wordt toegebracht. Dit kan echter overdreven lijken, aangezien hij reeds bereid is zijn eigendom tegen een laag tarief ter beschikking te stellen. In dat geval is een beperking van de aansprakelijkheid mogelijk (de vzw kan bijvoorbeeld deze risico's op zich nemen). Zo wordt bijvoorbeeld de aansprakelijkheid van de eigenaar die aanvaardt een overeenkomst met de BFUH aan te gaan, in ruil uitdrukkelijk beperkt[582].

> De partijen moeten echter duidelijk zijn, al was het maar om leemtes in de dekking te voorkomen (noch de brandverzekering van de eigenaar, noch de huuraansprakelijkheidsverzekering van de huurder zijn immers verplicht). Zo kan het loutere feit dat de eigenaar besluit een brandverzekering af te sluiten, niet worden beschouwd als een ontheffing van de huurder van zijn aansprakelijkheid uit

---

[576] Rb. Dinant, 19 januari 2017, *Le forum de l'assurance*, 2017, p. 141, opm. N. Bernard.

[577] Bergen, 16 april 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 487.

[578] In die zin dat men op basis van een reeks 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).

[579] F. RAYMAEKERS, "Responsabilité du locataire en cas d'incendie: 'Dommage assuré?'", *Immobilier,* 2004, nr. 2, p. 3.

[580] *Cf.* onder meer Cass., 6 november 2014, *R.C.J.B.*, 2017, p. 395, noot M. Higny.

[581] Cass., 25 maart 2010, *R.G.D.C.*, 2012, p. 44, noot M. Higny.

[582] *Cf.* art. 2 van de overeenkomst tussen de Stad Brussel – BFUH – Compilothèque: "De Stad biedt geen enkele waarborg, met name ten aanzien van de conformiteit van de installaties. De bezetting vindt plaats op eigen risico van de bezetter." [vrij vertaald]

hoofde van artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek[583] (dat hem dan zou vrijstellen van het afsluiten van een huuraansprakelijkheidsverzekering van zijn kant), omdat, zoals we zullen zien, deze twee soorten verzekeringen *niet* hetzelfde voorwerp hebben[584].

> Volgens de basisbeginselen van het verbintenissenrecht is het echter in het algemeen verboden om:

- zichzelf vrij te spreken van schuld[585];
- de essentie van de overeenkomst te ondermijnen[586];
- zijn aansprakelijkheid ten aanzien van *derden* bij de overeenkomst te beperken (bijvoorbeeld ten aanzien van de buren, indien de brand zich zou uitbreiden naar het aangrenzende gebouw).

> In ieder geval moeten de afwijkingen en andere uitzonderingen altijd restrictief worden geïnterpreteerd.

B. Verzekeringen

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

Nee.

> De eigenaar wil met de verzekering zijn gebouwenerfgoed (waarvan hij de waarde wil behouden) beschermen tegen elke vorm van schade (om wat voor reden dan ook), terwijl de huurder of bezetter zichzelf beschermt tegen zijn eigen fout. Met andere woorden, de eigenaar verzekert zijn goed, en de huurder of bezetter zijn aansprakelijkheid (wat meteen ook de naam van de verzekering verklaart: "huuraansprakelijkheid").

> Bovendien is de verzekering van de huurder of bezetter in het algemeen beperkt[587] tot brand (inderdaad de enige situatie die door de wet wordt vermeld), terwijl de zogeheten brandverzekering van de eigenaar vele andere gebeurtenissen dekt en hem beschermt tegen tal van andere vormen van schade dan brandschade. Dus: "Tenzij anders is bedongen, dekt de brandverzekering [afgesloten 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[588]."

---

[583] Maar nog steeds van toepassing in Brussel.

[584] Vraag nr. 81.

[585] Art. 1147 oud Burgerlijk Wetboek. *Cf.* binnenkort art. 5.35 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede art. 5.226.

[586] Dit is een algemeen aanvaarde doctrinaire en uit de rechtspraak voortvloeiende constructie.

[587] Niets belet de huurder evenwel een verzekering met een *ruimere* dekking van de risico's af te sluiten, met name omdat hij in het algemeen verplicht is het goed in goede staat terug te geven en er zich *andere gebeurtenissen* dan brand kunnen voordoen (door zijn schuld) en het goed kunnen beschadigen. Enkel brand is echter bij wet – wat de aansprakelijkheid betreft – uitdrukkelijk aan de huurder verbonden.

[588] Art. 115 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, *BS*, 30 april 2014.

Vraag 82. Is het verplicht een verzekering af te sluiten in het kader van een overeenkomst voor precaire bezetting?

> Nee. Noch door de eigenaar, noch door de bezetter, noch door de vereniging.

> Uitzondering: als de vestiging "publiek toegankelijk"[589] is, in welk geval deze last rust op de "exploitant" van de locatie[590].

Vraag 83. Is het nuttig voor de <u>bezetter</u> om een dergelijke verzekering af te sluiten, ook al is die niet verplicht?

Ja.

1) In het algemeen

> In de eerste plaats omdat het risico bestaat dat de bezetter zelf (onopzettelijk) brand veroorzaakt in het gebouw: hij moet zich dus indekken om te voorkomen dat hijzelf de schade moet vergoeden, wat hij onmogelijk zou kunnen.

> In de tweede plaats omdat, zelfs indien de bezetter niets met de oorzaak van de brand te maken heeft, de omkering van het vermoeden van aansprakelijkheid dat op zijn schouders rust, niet eenvoudig is. Aangezien het leveren van een bewijs van een negatief feit onwaarschijnlijk (zo niet onmogelijk) is[591], moet de bewoner zijn argumentatie baseren op een geheel van "ernstige, nauwkeurige en overeenstemmende vermoedens"[592], feitelijke elementen die aan de discretionaire beoordeling van de magistraat zijn onderworpen[593]. De bewoner/huurder moet immers "met zekerheid uitsluiten" dat de brand aan zijn eigen handelen kan worden toegeschreven[594]. En bovendien is twijfel niet in het voordeel van de huurder[595].

> Het is dus niet uitgesloten dat de belanghebbende daar *niet* in slaagt. Gelukkig kan de bezetter, om elk risico (in het bijzonder persoonlijk faillissement[596]) te vermijden, een

---

[589] 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, *BS*, 20 september 1979.

[590] Art. 2, § 1, van het koninklijk 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, *BS*, 13 april 1991.

[591] Vred. Vorst, 4 mei 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 81.

[592] Volgens de bepalingen van art. 1353 oud Burgerlijk Wetboek (nog steeds van toepassing). Terloops merken we op dat het hier opnieuw gaat om een ontlening aan het gemeen verbintenissenrecht.

[593] Zie onder meer Cass., 29 november 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 813.

[594] P. ROBIN, "Au feu !", *Le Pli juridique*, nr. 23, 2013, p. 26.

[595] F. RAYMAEKERS, "Responsabilité du locataire en cas d'incendie: 'Dommage assuré?'", *Immobilier,* 2004, nr. 2, p. 3.

[596] Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld (en afgezien van de hypothese van gedeelde aansprakelijkheid met de verhuurder), moet hij inderdaad de *integrale* schade vergoeden ... die in het geval van een zo verwoestende gebeurtenis als een brand al snel zeer hoog kan oplopen.

huuraansprakelijkheidsverzekering afsluiten[597], die rechtstreeks gekoppeld is aan zijn contractuele verplichting om het goed terug te geven[598]; zo'n verzekering is zelfs sterk aangeraden ... als de huurovereenkomst of de overeenkomst voor precaire bezetting dat zelf niet oplegt[599] (de wet legt het van haar kant immers *niet* op).

> Deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de bezetters, niet alleen ten aanzien van het gebouw, maar ook jegens derden (bv. buren die schade lijden door de uitbreiding van de brand).

> Ten slotte (en dit is het laatste argument ten gunste van het afsluiten van een verzekering door de bezetter), zelfs indien de door de eigenaar afgesloten brandverzekering een clausule van afstand van verhaal tegen de bezetter bevat, zal deze clausule slechts gelden ten belope van het verzekerde bedrag. Als de eigenaar dus kan aantonen dat de schade *groter* is dan de gedekte waarde van het door hem verzekerde goed (een situatie die bekend staat als onderverzekering), kan hij alsnog een schadevergoeding eisen van de bezetter voor het resterende bedrag (dat dus niet gedekt was door zijn verzekering).

2) Werkwijze(n) van de BFUH

> De BFUH verplicht bewoners er quasi systematisch toe om een verzekering af te sluiten. Zo lezen we in de overeenkomsten van deze vereniging dat de bezetter voor de gehele duur van de overeenkomst op eigen kosten bij een verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis van het type integrale brandverzekering moet afsluiten, die zowel het bewoonde gebouw, de meubels als zijn wettelijke aansprakelijkheid dekt. Soms voegt de vereniging hier nog aan toe dat de eigenaar de bezetter te allen tijde om een kopie van de lopende verzekeringspolis en een betaalbewijs van de premies kan vragen.

> De verzekeraar zal het verzoek van de bezetter in het algemeen inwilligen, op voorwaarde dat hij het betrokken goed vooraf heeft kunnen bezoeken en de staat ervan heeft kunnen beoordelen.

> Naast het afsluiten van een verzekering moet de bezetter soms verklaren dat hij zonder voorbehoud afziet van elk verhaal tegen de eigenaar op grond van de materiële aansprakelijkheid die eruit kan voortvloeien[600]. Elders (maar in diezelfde lijn) luidt het dat de huurder alleen verhaal mag uitoefenen tegen de gemeente in geval van een toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in de gehuurde ruimten, indien vaststaat dat de gemeente, na ervan in kennis te zijn gesteld, niet onmiddellijk alle nodige maatregelen heeft genomen om de problemen te verhelpen[601]. Merk

---

[597] Elke schadevergoeding die op deze basis wordt uitbetaald, komt niet ten goede aan de huurder, maar aan de eigenaar van de woning, en aan hem alleen ("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, *BS*, 30 april 2014).

[598] Daarin onderscheidt ze zich van de klassieke buitencontractuele verzekering, de familiale BA-verzekering.

[599] Soms wordt in de huurovereenkomst zelfs vereist dat de huurder een verzekering afsluit bij de maatschappij die het gebouw van de verhuurder reeds heeft verzekerd.

[600] Art. 7 van de overeenkomst tussen de Stad Brussel – BFUH – Compilothèque.

[601] Art. 6 van de bezettingsovereenkomst Elsene – ULB – BFUH.

daarbij op dat afzien van elk verhaal in twee richtingen werkt, aangezien de verzekeringspolis van de eigenaar gewoonlijk een dergelijke clausule bevat ten aanzien van de bezetter[602].

> Ten slotte wordt, zoals reeds uiteengezet[603], de aansprakelijkheid van de eigenaar die ermee instemt zijn goed ter beschikking te stellen voor precaire bezetting (vaak tegen een klein bedrag) in ruil uitdrukkelijk beperkt[604].

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 bezetter toch al een huuraansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten, heeft de eigenaar van het gebouw[605] er dan nog belang bij een zogeheten brandverzekering voor zijn goed af te sluiten? Absoluut!

> Vergeet niet dat de verzekering van de huurder of de bezetter slechts de schade dekt die veroorzaakt is 1) door de huurder of de bezetter en 2) door zijn fout. Een heel aantal schadevormen is bijgevolg niet gedekt: die waarvoor de huurder zich van zijn aansprakelijkheid heeft kunnen ontheffen, 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.

> 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 buren schade berokkent).

> Bovendien dekt de verzekering van de eigenaar ook alle schade die rechtstreeks *door het gebouw* wordt veroorzaakt (aan de bezetters[606] of aan derden[607]). Voorbeeld: een dak dat instort op de bewoners.

> Het verzekeringscontract van de eigenaar kan een clausule van afstand van verhaal tegen de bezetters bevatten; de daaruit voortvloeiende extra kosten (wat de eventueel verschuldigde premies en franchise betreft) kunnen worden doorberekend aan de bezetters, bijvoorbeeld als de bezetter van zijn kant geen huuraansprakelijkheidsverzekering wil of kan afsluiten[608]. In geval van schade aan het

---

[602] Zie *infra* vraag nr. 84, *in fine.*

[603] Vraag nr. 81.

[604] *Cf.* art. 2 van de overeenkomst tussen de Stad Brussel – BFUH – Compilothèque: "De Stad biedt geen enkele waarborg, met name ten aanzien van de conformiteit van de installaties. De bezetting vindt plaats op eigen risico van de bezetter." [vrij vertaald]

[605] We hebben het hier specifiek over de *eigenaar*, niet de persoon of de instantie die het goed verhuurt of ter beschikking stelt van de precaire bezetters (mochten dat verschillende personen zijn).

[606] In het kader van zijn contractuele aansprakelijkheid (artt. 1146 e.v. oud Burgerlijk Wetboek). Cf. binnenkort artt. 5.86 e.v. Burgerlijk Wetboek.

[607] In het kader van zijn buitencontractuele aansprakelijkheid (art. 1386 oud Burgerlijk Wetboek, nog steeds van toepassing).

[608] In dat verband brengt het Waalse decreet tot regionalisering van de huurovereenkomst een revolutie teweeg, aangezien de BA-verzekering voortaan *verplicht* is (art. 17, § 2, van het Waalse decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, *BS*, 28 maart 2018); tenzij de overeenkomst anders bepaalt, moet de huurder er een afsluiten. Als de huurder dat niet doet, staat het de verhuurder vrij om een verzekering af te sluiten van het type "afstand van verhaal" en kan hij de kosten daarvan doorberekenen aan zijn medecontractant. In Brussel daarentegen blijft alles bij het oude.

goed die door de bezetters is veroorzaakt, kan de verzekeraar van de eigenaar (die deze laatste heeft vergoed) zich bijgevolg *niet* tegen de bezetters keren. We merken dat er in de praktijk vaak een dergelijke clausule aan de verzekeringspolis van de eigenaar wordt toegevoegd.

Vraag 85. Is het nuttig voor de bemiddelende 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 fout of nalatigheid (bijvoorbeeld tijdens haar ondersteuning[609]).

> Net als de bezetter sluit de vereniging hiervoor een BA-verzekering af.

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

> Technisch gezien is het mogelijk om zich in naam van iemand anders te verzekeren[610]; een vzw kan bijvoorbeeld een verzekering afsluiten op haar naam om de risico's van de eigenaar te dekken (waarde van het gebouw en aansprakelijkheid voor schade door het gebouw) of de risico's van de bezetters (met name burgerlijke aansprakelijkheid bij brand).

> Er moet natuurlijk worden nagegaan:

- of een verzekeringsmaatschappij zo'n brede waaier aan risico's wil dekken ten behoeve van een vereniging die geen winstoogmerk nastreeft en niet over uitgebreide financiële draagkracht beschikt ...

- ... en, zo ja, of de vereniging de verzekeringskosten kan dragen.

> Andere oplossing: het is wel degelijk de eigenaar die een verzekering afsluit, maar de overeenkomst tussen hem en de vereniging legt de last van de betaling van de premies bij de vereniging (die dan lager zullen zijn dan wanneer de vereniging zelf een verzekering afsluit).

[609] Slechte overdracht van informatie over het einde van de bezetting, bijvoorbeeld.

[610] Via een bedingingsmechanisme ten behoeve van een derde (art. 1121 oud Burgerlijk Wetboek, *cf.* binnenkort art. 5.107 Burgerlijk Wetboek).

DEEL III. BURGERRECHTELIJKE EN CONTRACTUELE ASPECTEN (DE OVEREENKOMST VAN PRECAIRE BEZETTING)

1. ALGEMENE FILOSOFIE

A. Een transversale behoefte: een tussentijdse oplossing uitwerken

Vraag 87. Wat is de algemene filosofie achter het gebruik van een overeenkomst voor precaire bezetting (in plaats van een huurovereenkomst)?

> Sommige specifieke onroerende goederen vereisen in bijzondere omstandigheden een soepeler beheer dan door de wetten over de huurovereenkomst is toegestaan (of het nu gaat om woninghuur[611], handelshuur[612] of pacht[613]). Historisch gezien is de overeenkomst voor precaire bezetting een constructie van de *rechtspraak*[614] (op het gebied van handelshuur[615] of pacht[616], niet zozeer wat de woninghuur[617] betreft). Het kan niet worden uitgesloten dat de rechtbanken hiermee een tegenwicht wilden bieden aan het dwingende karakter van deze wetgevingen[618].

> Ondanks het feit dat de overeenkomst zich losmaakt van het traditionele huurkader, hebben de rechters aanvaard gevolg te geven aan de wil van de partijen, omdat deze bestaat uit het uitwerken van een *tussentijdse oplossing* voor bepaalde specifieke situaties: uittreding uit onverdeeldheid[619], werkzaamheden in het goed in de nabije toekomst (met in voorkomend geval het lanceren van een

---

[611] Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS*, 22 februari 1991.

[612] Wet van 4 november 1969 betreffende de pacht, *BS*, 25 november 1969.

[613] Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, *BS*, 10 mei 1951.

[614] Eerder dan de doctrine, die in het begin tamelijk terughoudend was en die hierin het risico ziet de Huurwet te omzeilen, onder het mom van versoepeling (J. KOKELENBERG, "Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet", *RW*, 1970-71, kolom 1593 e.v.). Deze auteur riep bijvoorbeeld op tot een "strikte toepassing" van de wet betreffende handelshuur, die volgens hem "restrictief moet worden geïnterpreteerd" (kolom 1603).

[615] Cass., 30 april 1971, *Rev. not. b.*, 1974, p. 144 en Cass., 17 maart 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 671.

[616] Cass., 27 juni 1975, *Rec. gén. enr. not.*, 1976, p. 409.

[617] 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).

[618] I. SNICK en M. SNICK, *Occupation précaire*, Gent, Story publishers, 2010, p. 11.

[619] Brussel, 12 juni 2003, *Rev. not. b.*, 2004, p. 146.

overheidsopdracht)[620], wens van de huurder om iets langer in het pand te blijven na het verstrijken van de huurovereenkomst om een nieuwe woning te vinden[621], het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de nabije toekomst, het geplande verlijden van de authentieke verkoopakte binnen een periode van een paar maanden, aankondiging van onteigening, lange ziekenhuisopname (maar met geplande terugkeer naar huis)[622], geplande afbraak, vooruitzicht van verhuizing[623], het beschikbaar stellen van een dienstwoning aan een bestuurder van een vennootschap zolang zijn beroepsactiviteit binnen de vennootschap voortduurt[624], het intrekken in het pand dat zal worden verhuurd vóór de huurovereenkomst van kracht wordt[625], scheiding van partners (*sensu lato*) en behoud van de vroegere gemeenschappelijke woning voor een van de ex-partners zolang de andere partner geen bewijs heeft geleverd dat hij of zij alleen kan instaan voor de betaling van de hypothecaire lening[626], ...

> Kortom, deze omstandigheden zijn zeer heterogeen: zij kunnen zowel betrekking hebben op de eigenaar als op de bewoner[627] (of zelfs het goed zelf), en zij zijn zowel objectief (een onteigening bijvoorbeeld) als subjectief van aard (een verzoek van de huurder om zijn verblijf in het gehuurde pand met enkele weken of maanden te verlengen om zijn verhuizing voor te bereiden)[628].

> 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 ze plaatsvindt, zal

---

[620] 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 de tijdelijke bezetting van [vijf] braakliggende terreinen, met de nadruk op de circulaire economie en stadslandbouw in het bijzonder. Dit komt omdat de tijd tussen de verkoop en/of de aankoop van terreinen en het begin van de werkzaamheden soms tijdelijk onbezette braakliggende terreinen op het grondgebied creëert (*https://www.est-ensemble.fr)*.

[621] Een verlenging van een huurovereenkomst voor uitzonderlijke omstandigheden (zoals voorzien in artt. 250 e.v. van de Brusselse Huisvestingscode) kan hierbij ook worden overwogen. Voor de onderlinge afstemming van deze twee begrippen, zie N. BERNARD, "Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue", noot onder Rb. Brussel, 28 juni 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 391 e.v.

[622] *Cf.* Vred. Anderlecht, 9 januari 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 56.

[623] Zo erkende het Hof van Cassatie onlangs dat het geven van toestemming aan 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 voor precaire bezetting rechtvaardigt (Cass., 29 februari 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 135, concl. J. Genicot).

[624] Vred. Overijse, 5 februari 2001, *Huur*, 2002, p. 97.

[625] Luik, 18 juni 1992, *J.L.M.B.*, 1993, p. 888.

[626] *Cf.* Vred. Westerlo, 28 juni 2017, *RW*, 2017-18, p. 555.

[627] In dat geval wordt het karakter *intuïtu personae* van de overeenkomst voor precaire bezetting niet in twijfel getrokken (noch, bij uitbreiding, de niet-overdraagbaarheid van het recht). Bijgevolg leidt het eventuele overlijden van de bewoner tot het verval van de overeenkomst.

[628] Zie hierover S. DAUPHIN, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, mémoire, Faculteit Rechten en Criminologie, Université catholique de Louvain, 2015-16, p. 21.

leiden tot een snelle evacuatie van het onroerend goed). We denken dan vooral aan de bepalingen inzake de duur of de voortijdige beëindiging (redenen voor opzegging, opzegtermijn, enz.).

> Achteraf gezien lijkt pragmatisme justitie te hebben gemotiveerd: er moest zoveel mogelijk worden voorkomen dat eigenaars – geconfronteerd met de starheid van sommige wettelijke bepalingen – hun eigendom ongebruikt zouden moeten laten. Deze juridische constructie die de overeenkomst voor precaire bezetting nu eenmaal is, bevindt zich inderdaad op de grens van de wet, maar lijkt, alles in aanmerking genomen, te verkiezen boven het (economisch en sociaal schadelijke) perspectief van een onproductief, leegstaand gebouw. Bovendien is ons Burgerlijk Wetboek reeds geneigd om, via het spel van de verkrijgende verjaring, diegenen te belonen die de zaken effectief gebruiken, in voorkomend geval ten nadele van hun oorspronkelijke eigenaar[629].

> De overeenkomst van precaire bezetting wordt tegenwoordig traditioneel 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[630]. Terloops merken we op dat deze beschrijving de neiging vertoont *roerende* goederen uit te sluiten van de werkingssfeer van de overeenkomst voor precaire bezetting.

B. Transversale vragen

Vraag 88. Welke materiële voordelen mag een eigenaar verwachten van het sluiten van een overeenkomst van precaire bezetting? ... en de samenleving?

> In elk van de bovenstaande gevallen biedt een overeenkomst voor precaire bezetting de eigenaar[631] de mogelijkheid om op korte termijn een – ook al is het maar een gering – inkomen uit zijn eigendom te verwerven, *zonder* zich op lange termijn te binden. Het gaat met andere woorden om de valorisatie van een goed in de periode tussen het nemen van een beslissing en de uitvoering ervan.

> Daarbij zal de bezetting de verloedering van het goed afremmen en vandalisme voorkomen, terwijl de eigenaar geen belastingen en boetes op leegstand hoeft te betalen[632].

> Tevens biedt een precaire bezetting, naast de voordelen voor de eigenaar, vaak een toegevoegde waarde voor de samenleving als geheel. Zo "worden er ook bepaalde wijkprojecten mogelijk: een fietswerkplaats voor alle bewoners van de wijk, een kruidenierszaak, een huiswerkschool, ... De overeenkomsten voor precaire bezetting dienen als laboratoria voor het experimenteren met nieuwe

---

[629] Meer bepaald artt. 3.26 e.v.

[630] I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

[631] Of, meer in het algemeen, aan de persoon die verantwoordelijk is voor het beheer van het terrein, maar die niet noodzakelijkerwijs de eigenaar ervan is (Rb. Antwerpen, 7 oktober 2013, *T.B.O.*, 2014, p. 343).

[632] Merk op dat de Brusselse regeling voor het bestrijden van leegstand – boete, recht van openbaar beheer en beroep in cassatie – grondig is herzien door de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode op het vlak van het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, *BS*, 28 april 2022).

denkwijzen over het leven in de stad. Zij experimenteren met ruimten die openstaan voor de stad, waar de solidariteit tussen de bewoners wordt benadrukt[633]." [vrij vertaald]

Vraag 89. Wie is bevoegd voor het toestaan (en intrekken) van een overeenkomst voor precaire bezetting?

> Uiteraard de eigenaar van het gebouw.

> Indien het onroerend goed een mede-eigendom is, behoort de beslissing om de bezetting aan te gaan of stop te zetten dan tot de "daden van bestuur" en "daden van beschikking" (waarvoor de toestemming van alle mede-eigenaars vereist is[634]) of, andersom, tot de "bewarende handelingen" en "daden van voorlopig bestuur" (die iemand *alleen*[635] kan stellen)? De rechtspraak geeft de voorkeur aan de eerste optie[636].

> Rechtsfiguren zoals de erfpachter[637], de opstalhouder[638] of de vruchtgebruiker[639] die over een zakelijk recht op het goed beschikken, dat onder meer het recht omvat om het goed te gebruiken *(usus*) en om de vruchten ervan te verkrijgen (*fructus*), hebben het recht om een overeenkomst van precaire bezetting aan te gaan met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van hun recht[640]. De zaak zal echter worden geweigerd aan de houder van een recht van bewoning, aangezien de uitoefening van dit prerogatief beperkt blijft tot de behoeften van de begunstigde en zijn gezin, met uitsluiting van alle andere[641].

> Is de huurder gemachtigd om een overeenkomst voor precaire bezetting aan te gaan met betrekking tot het gehuurde goed? Weliswaar wordt dit geval niet vermeld in de wet op de huurovereenkomsten (bv. woninghuurovereenkomst), maar deze vereist alleen een voorafgaand akkoord van de verhuurder specifiek voor "onderverhuring"[642], wat doet vermoeden dat het sluiten door de huurder van een overeenkomst voor precaire bezetting niet verboden is. De *geest van* de wet, die de verhuurder een potentieel vetorecht wil geven over de installatie in zijn woning van eenieder die geen contractuele relatie met hem is aangegaan, wijst deze mogelijkheid echter snel van de hand[643].

---

[633] 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.

[634] Krachtens art. 3.73 Burgerlijk Wetboek.

[635] Krachtens art. 3.72 Burgerlijk Wetboek.

[636] Onder meer Vred. Westerlo 16 december 2015, *RW*, 2016-17, p. 596.

[637] Artt. 3.177 en 3.184 Burgerlijk Wetboek.

[638] Artt. 3.167 en 3.172 Burgerlijk Wetboek.

[639] Artt. 3.138, lid 1, en 3.145 Burgerlijk Wetboek.

[640] Daarentegen verleent de overeenkomst voor precaire bezetting, evenals trouwens de huurovereenkomst, slechts een persoonlijk recht (of vorderingsrecht).

[641] Art. 3.138, lid 2, Burgerlijk Wetboek.

[642] Art. 230, § 5, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

[643] Zie ook, *mutatis mutandis,* I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 23.

Vraag 90. Willen de partijen altijd van bij het begin het karakter van een precaire bezetting verlenen aan hun overeenkomst?

> Nee. Soms valt het gebruik aanvankelijk onder een andere, meer traditionele, overeenkomst, maar wordt deze door een latere gebeurtenis door de rechter met terugwerkende kracht beschouwd als een precaire bezetting. Voorbeelden hiervan zijn het in bezit nemen van het goed door een koper waarbij de koopovereenkomst vervolgens wordt ontbonden[644], het betrekken van het gehuurde goed door een onderhuurder zonder dat vervolgens wordt aangetoond dat aan de opschortende voorwaarde (waarvan de geldigheid van de onderhuur toch afhankelijk was) is voldaan[645], het feit dat de erfpachter ter plaatse blijft ondanks het verstrijken van de erfpacht[646], ... Het kan ook zijn dat de partijen, aangezien zij hun overeenkomst niet op schrift hebben gesteld, *niet* op de hoogte *waren* van de precieze aard van de rechtsbetrekking tussen hen, zoals het geval was bij de dringende terbeschikkingstelling van sociale huisvesting aan een echtpaar waarvan de woning onbewoonbaar was geworden (ten gevolge van een aardverschuiving)[647], ...

> In dit geval zal de magistraat de prijs gewoonlijk in billijkheid vaststellen[648].

2. OVER HET PRECAIRE KARAKTER (GRONDSLAG EN RECHTVAARDIGING VAN DE OVEREENKOMST VOOR PRECAIRE BEZETTING?)

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

Vraag 91. Wat houdt het "precaire karakter" van een overeenkomst voor precaire bezetting eigenlijk in?

> Aangezien een overeenkomst voor precaire bezetting, in vergelijking met een huurovereenkomst, enkel wordt gerechtvaardigd door de flexibiliteit ervan (het overbruggen van een kort of onbepaald tijdsinterval), moet de beëindiging ervan even flexibel zijn; een uitzonderlijke regeling vereist een uitzonderlijke opzegging.

> Met andere woorden, deze overeenkomst wordt gekenmerkt door haar precariteit, dat wil zeggen dat de herroeping van de bezetting kan plaatsvinden op grond van de eenvoudige beslissing van de eigenaar, eenzijdig, op elk moment, zonder bijzondere reden, zonder schadevergoeding, met een

---

[644] Vred. Turnhout, 18 november 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

[645] Kh. Gent, 22 december 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 161, noot J. Herbots.

[646] Vred. Oudenaarde, 18 juni 2015, *Huur*, 2015, p. 205.

[647] Rb. Luik, 16 april 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797.

[648] *Cf.* onder meer Vred. Turnhout, 18 november 2013, *Huur*, 2014, p. 132.

verkorte opzegtermijn649; en dit zelfs indien de overeenkomst voor bepaalde tijd zou zijn gesloten. "Er *is sprake van precaire bezetting, en niet van verhuur, wanneer de eigenaar het genot van een goed slechts voor een zeer korte tijd verleent, waarbij hij zich het recht voorbehoudt te allen tijde over de zaak te beschikken", licht een auteur in die zin toe*650. [vrij vertaald]

> De bezetter heeft dus geen enkele garantie op stabiliteit of duur (zelfs niet wanneer er sprake is van een bepaalde duur)651. Uiterlijk eindigt de overeenkomst voor precaire bezetting bij het verstrijken van de overeengekomen (korte) termijn of bij het optreden van de gebeurtenis[652], maar het is altijd mogelijk dat zij *eerder* eindigt – door het effect van de door de eigenaar gewenste herroeping.

> In ieder geval sluit deze fundamentele vereiste van precariteit het mechanisme voor de *verlenging* van de overeenkomst[653], telkens voor korte periodes, niet uit[654].

> We wijzen er ook op dat de bestaande overeenkomsten weliswaar voorzien in de mogelijkheid van vervroegde beëindiging ten gunste van de eigenaar (met een verkorte opzeggingstermijn[655]), maar over het algemeen nalaten in een parallelle mogelijkheid voor de bezetters te voorzien. Deze lacune kan gedeeltelijk worden verklaard door het eigenlijke doel van de precaire bezetting: de bewoners een "sociale springplank" of "hefboom tot inschakeling" te bieden, om hen te helpen er weer bovenop te komen en (zodra zij stabiliteit hebben gevonden) te verhuizen naar een meer geschikte en permanente plaats. Door haar tijdelijke aard is de precaire bezetting een waardevolle tussenschakel in een, hopelijk positief, proces van woonmobiliteit. Bovendien betekent het ontbreken van een opzegtermijn ten behoeve van de bewoners geenszins dat zij tot het einde toe in de woning moeten blijven wonen, maar juist dat zij kunnen vertrekken zodra zij een geschiktere woning hebben gevonden, zonder dat zij aan een na te leven opzegtermijn zijn gebonden.

---

649 Deze redenering vindt steun in de etymologie. "Precair" is verwant met het Latijnse "preces" (mv. van prex): smeekbede, verzoek. Niet dat de kandidaat-bezitter de eigenaar moet smeken om hem zijn woning te laten betrekken, maar die eigenaar moet het genot van zijn goed terug kunnen krijgen op eenvoudig verzoek ("prex") van zijn kant.

650 Y. MERCHIERS, "*Le bail en général*", *Rép. not.*, t. VIII, boek I, 1997, nr. 635.

651 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, opm. A. Vandeburie.

652 Bijvoorbeeld de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. Evenzo zou de beslissing om een vergunning *te weigeren* tot gevolg hebben dat de overeenkomst wordt ontbonden (I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, blz. 34).

653 Cass., 30 april 1971, *Pas*., 1971, I, p. 781.

654 Zo voorziet de bezettingsovereenkomst die de gemeente Elsene verleende aan de ULB en de BFUH bijvoorbeeld in een initiële termijn van slechts twee maanden, maar kan deze (slechts eenmalig in dit geval) met dezelfde periode worden verlengd.

655 *Cf. infra* vraag nr. 121.

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 (als grondslag en rechtvaardiging van de overeenkomst voor precaire bezetting) ter discussie?

Ja. Door te weigeren een vonnis nietig te verklaren waarin werd geoordeeld dat de vaststelling van een termijn *die niet vatbaar is voor vervroegde beëindiging* (door de eigenaar) verenigbaar is met de notie van een overeenkomst voor precaire bezetting, neigt het Hof van Cassatie ertoe de notie van het precaire karakter te vervangen door de notie van het voorlopige karakter als basis voor de genoemde overeenkomst voor precaire bezetting.

Vraag 93. Wat waren de feiten van de zaak (en de voorafgaande 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 eigenaar vast dat de onderhandelingen over de voortzetting van de huurovereenkomst vastlopen. De eigenaar 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 precaire bezetting aan voor een "maximale duur van 18 maanden", waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat "[hij] het goed gedurende die periode niet mocht terugnemen" (behalve indien de bezetter zijn verplichtingen niet nakomt).

> Hoewel de vrederechter de overeenkomst herkwalificeerde als huurovereenkomst, herzag de Franstalige rechtbank van eerste aanleg van 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 uitdrukkelijke naam van de overeenkomst (overeenkomst voor precaire bezetting) en de term "bezettingsvergoeding" (in plaats van "huur"), de aan de huurder geboden mogelijkheid 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 daar niets uit de communicatie tussen de partijen erop wijst dat het de bedoeling was de wet te omzeilen. Het feit dat de partijen ("die geen juristen zijn") "dubbelzinnige" termen hebben gebruikt, is in dit verband irrelevant. Bijgevolg kan de huurder aan het einde van de bezetting geen aanspraak maken op een of ander huurrecht om in het pand te blijven.

Vraag 94. Wat was precies de beslissing van het Hof van Cassatie?

Dit vonnis van de rechtbank van eerste aanleg wordt volledig bekrachtigd door het Hof van Cassatie, zij het in minder gedetailleerde bewoordingen[656]. Gelukkig toonde advocaat-generaal Genicot (wiens

[656] "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 met de in het middel weergegeven vermeldingen 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."

conclusies werden gevolgd door het hoogste rechtscollege) zich spraakzamer. "Zoals mijns inziens terecht in het antwoord wordt opgemerkt: "hoewel het recht van de eigenaar om het goed te allen tijde terug in bezit te nemen in principe een kenmerkend element is van het recht op precaire bezetting, maakt het ontbreken van dat element het in geen geval mogelijk om deze kwalificatie uit te sluiten wanneer de door de partijen gekozen kwalificatie overeenkomt met hun gemeenschappelijke wil, zoals onderzocht door de rechter". *In casu* volgt uit de uiteenzettingen van het bestreden vonnis op de pagina's 8 tot en met 11 ten gronde dat het van oordeel is dat, niettegenstaande de dubbelzinnigheid van bepaalde bewoordingen in de op 31 maart 2011 gesloten overeenkomst onder de naam "overeenkomst voor precaire bezetting", deze overeenkomst haar verklaring vindt in de onverholen en vaststaande gemeenschappelijke wil van de partijen om een tijdelijke situatie op te lossen en dat zij niet tot doel had om de rechtsbescherming die is toegekend aan de eiseres, oorspronkelijk huurster, te omzeilen." [vrij vertaald]

Vraag 95. Welke algemene lessen kunnen we trekken uit de beslissing van het Hof van Cassatie?

> 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 uiteindelijke grondslag van een overeenkomst voor precaire bezetting is haar tijdelijke aard (het opvullen van het tijdsinterval tussen twee situaties), veeleer dan haar temporele fragiliteit of haar herroeping *ad nutum*[657]. Uit het arrest van het Hof van Cassatie moet dus worden geconcludeerd dat een overeenkomst voor precaire bewoning *niet vóór het einde van de termijn kan worden opgezegd* (door de eigenaar); zij loopt door tot het einde van de bepaalde duurtijd of tot het optreden van de gebeurtenis, tenzij zij bilateraal wordt ontbonden of tenzij de bezetter (en alleen hij) anders beslist.

> Nu al worden de meeste van dergelijke overeenkomsten "overeenkomsten voor *tijdelijke* bezetting" genoemd (in plaats van "precaire" bezetting, inderdaad een term waarvan de betekenis en de juridische draagwijdte minder zeker zijn). Dit arrest zal ongetwijfeld deze ontwikkeling nog extra stimuleren.

> Het gaat hier dus om een belangrijke conceptuele verschuiving, het valt nog af te wachten of ze blijvend is en zal worden aangenomen door de meeste bodemrechters. Wordt zeker vervolgd!

> Overigens lijkt dit arrest het verschil tussen de overeenkomst voor precaire bezetting en de huurovereenkomst (die duurzamer wordt geacht) te verkleinen. Of is er misschien sprake van een omkering van de situaties: kan de huurovereenkomst op haar beurt niet vervroegd worden beëindigd door de huurder[658]? En is deze mogelijkheid trouwens niet uitgebreid, door de regionalisering van de huurovereenkomsten in Brussel, tot de overeenkomsten *van korte duur*[659]?

---

[657] Dat wil zeggen, plotseling, discretionair, zonder motivering.

[658] Art. 237, § 2 tot 4, van de Brusselse Huisvestingscode. Het klopt dat in dit geval een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst slechts in limitatieve gevallen kan worden overwogen (persoonlijke bewoning door de verhuurder, uitvoering van werken, en zonder motieven, maar tegen betaling van een schadevergoeding).

[659] Art. 238, lid 4, *in fine*, van Brusselse Huisvestingscode.

C. Transversale vragen

Vraag 96. Geeft de "precariteit" van de overeenkomst voor precaire bezetting de eigenaar een vrijbrief om alles te doen (los van het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016)?

Nee[660].

> Wanneer de overeenkomst uitdrukkelijk is gesloten in afwachting van een welbepaalde gebeurtenis (het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld, of de start van werkzaamheden), en deze gebeurtenis zich nog niet heeft voorgedaan, loopt de eigenaar die de overeenkomst voortijdig (en naar eigen goeddunken) wenst te ontbinden, het risico door de rechter te worden beschuldigd van niet-naleving van het beginsel van goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten[661].

> Evenzo zou iemand zich schuldig kunnen maken aan rechtsmisbruik[662] als hij de bezetting beëindigt, niet met het doel persoonlijk in het pand in te trekken, maar enkel om het aan iemand anders over te dragen (in precaire bezetting)[663].

> Hetzelfde zou gelden voor wie de opzeggingstermijn zou beperken tot een onrealistische termijn[664] (te begrijpen als overdreven kort[665]).

Vraag 97. Heeft elke overeenkomst dezelfde mate van precariteit?

Nee. De mate waarin de onzekerheidsfactor in de overeenkomsten aanwezig is, hangt in feite af van het soort bezetting waarmee we te maken hebben: gaat het om een bezetting op initiatief van de eigenaar of, omgekeerd, om een regularisatie *ex post* van een onbevoegde intrekking in het pand?

> Sommige eigenaars hebben bijvoorbeeld grote gebouwen waarvan zij weten dat zij voor onbepaalde tijd leeg zullen staan (vaak in afwachting van de uitvoering van belangrijke werkzaamheden). Daarom wensen ze een weloverwogen bezetting van deze gebouwen te organiseren met de hulp van verenigingen die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van mensen in bestaansonzekerheid[666].

---

[660] Zie in het algemeen Vred. Torhout, 1 september 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.

[661] Principe gepromoot door art. 1134, lid 3, oud Burgerlijk Wetboek. *Cf.* binnenkort art. 5.73 Burgerlijk Wetboek.

[662] Omdat deze theorie in grote lijnen veronderstelt dat het plezier van degene die de handeling heeft gesteld, aanzienlijk geringer is dan het ongemak van degene die eraan wordt onderworpen (en omdat de eerste duidelijk geen specifieke reden had om dit te doen), kan ze in de huidige context moeilijk worden toegepast omdat, zoals gezegd, de eigenaar *a priori* geen motivering hoeft te geven om het genot van zijn pand terug te nemen. Zie wat dit laatste punt betreft echter de bocht die het Hof van Cassatie heeft genomen (vragen nr. 92 e.v.).

[663] Om rechtsmisbruik te kunnen vaststellen, moet ook nog worden bewezen dat een andere (voor de bezetter minder nadelige) weg mogelijk was. In algemene zin,

[664] Vred. Fléron, 27 oktober 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 531.

[665] Zo heeft een rechter in het geval van een bezetting van meer dan twintig jaar geweigerd gevolg te geven aan een opzeggingstermijn van ... 24 uur! Hij heeft een (redelijkere en menselijkere) termijn van vijf maanden in de plaats gesteld. *Cf.* Vred. Antwerpen, 10 september 2015, *RW*, 2015-16, p. 599.

[666] Uitstekende voorbeelden hiervan zijn de overeenkomsten die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden gesloten voor hun complexen van sociale woningen die op ingrijpende renovatie wachten.

Daartoe zullen zij rechtstreeks een overeenkomst sluiten met een gekozen vereniging, die dan verantwoordelijk zal zijn voor de organisatie van de feitelijke bezetting van het pand, de sociale begeleiding van de bezetters en de vrijgave van het pand aan het einde van de overeenkomst. In deze context dringt de verhuurder gewoonlijk niet erg aan op de herroeping op eerste verzoek van de overeenkomst (een kenmerkend element van precariteit, indien van toepassing).

> Deze (concensuele) regeling is echter zeker niet de enige vorm van precaire bezetting. In andere gevallen bezetten mensen het pand *reeds,* zonder toestemming van de eigenaar. Denk aan de huurder die weigert het pand aan het einde van de huurovereenkomst te verlaten of de kraker die niet van plan is weg te gaan[667]. De eigenaar wordt dus geconfronteerd met een bezetting "zonder titel of recht", ten aanzien waarvan hij om verschillende redenen kan afzien van gerechtelijke stappen om de betrokken personen te doen uitzetten. De eigenaar zal dan geneigd zijn om in plaats daarvan een overeenkomst met de bezetters te sluiten om de contouren van hun tijdelijke verblijf vast te leggen; hij zal hen met andere woorden dulden, maar tegen de uitdrukkelijke verbintenis van de bezetters om op eenvoudig verzoek van de eigenaar te vertrekken (bijvoorbeeld na de winter, wanneer de werkzaamheden beginnen, enz.). Deze ietwat overhaaste overeenkomsten bekrachtigen juridisch een situatie die *ab initio* niet was gewild door de eigenaar, die in ruil daarvoor garanties vraagt dat de bewoners uiterlijk bij het verstrijken van de overeenkomst daadwerkelijk zullen vertrekken; de eigenaar wil niet langer het risico lopen dat de bezetters zonder zijn toestemming in zijn gebouw blijven. Hij zal er bijvoorbeeld voor zorgen dat hij vooraf een gerechtelijk bevel verkrijgt, zodat hij indien nodig aan het einde van de overeenkomst tot gedwongen uithuiszetting kan overgaan[668], hij zal een procedure inleiden om de opzegging te bekrachtigen[669] of met de bezetters een dwangsom overeenkomen voor elke dag van bewoning na de overeengekomen termijn[670].

---

[667] De overeenkomst die in december 2016 werd ondertekend door de nv TERRA+ (eigenaar) en vijf andere partijen is een goed voorbeeld hiervan: eerst worden uitgebreid de omstandigheden beschreven waarin de eigenaar een eenzijdig uithuiszettingsbevel heeft verkregen tegen de ongeveer honderd personen die hun intrek hadden genomen in een leegstaand voormalig rusthuis, alvorens ermee in te stemmen de uithuiszetting tijdens de winterperiode op te schorten door een overeenkomst te ondertekenen waarbij onder meer de gemeente, het OCMW, de Samusocial en de vzw Bij ons betrokken zijn. Door het grote aantal betrokken actoren en hun hoge financiële participatie (*cf.* bv. de subsidie van Samusocial) is deze regeling wel enigszins uitzonderlijk; voor meer traditionele overeenkomsten verwijzen we naar die welke door de gemeente Etterbeek is ondertekend met het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migranten, alsook die welke het Waals Gewest is aangegaan met de vzw Woningen123Logements.

[668] Zie bijvoorbeeld art. 3 van de overeenkomst met de nv TERRA+ (die ermee had ingestemd de eerste gerechtelijke beslissing tot gedwongen uithuiszetting niet te doen uitvoeren) en art. 2 van de overeenkomst tussen Etterbeek – La voix des sans-papiers – SOS migrants (betreffende het opgeëiste gebouw dat ter beschikking is gesteld van personen zonder wettig verblijf).

[669] Zie *infra* nr. 145.

[670] Dit is bijvoorbeeld het geval met een overeenkomst die door een eigenaar (die anoniem wenst te blijven) is gesloten ten gunste van vluchtelingen van Afghaanse afkomst.

3. VERWANTSCHAP MET DE HUUROVEREENKOMST EN RISICO'S OP ONTSPORING

Vraag 98. Kan de overeenkomst voor onzekere bezetting een ongezonde verleidingskracht uitoefenen op bepaalde verhuurders en houdt zij een risico op ontsporing in?

Ja.

> Door aan alle regels inzake huurovereenkomsten te ontsnappen, oefent de overeenkomst voor precaire bezetting, zoals men zich kan voorstellen, een ongezonde verleidingskracht uit op de weinig gewetensvolle verhuurder, die graag een weinig bindende juridische relatie wil aangaan met de persoon die geïnteresseerd is in zijn pand, waarbij hijzelf wordt vrijgesteld van alle verplichtingen die traditioneel in een strikte huurcontext worden opgelegd (qua duur, mogelijkheden tot vervroegde beëindiging van de overeenkomst, opzeggingstermijn, enz.).

> Zelfs indien er geen sprake is van kwaad opzet, bestaat het risico op verwarring bij sommige eigenaars, omdat huur en precaire bezetting hetzelfde doel hebben: de terbeschikkingstelling van een gebouw tegen de betaling van een prijs. Bij nader inzien is het alleen de duur (kort of onbepaald) in combinatie met de onzekerheid waarmee de overeenkomst voor precaire bezetting is behept, die haar onderscheidt van de huurovereenkomst (die meer huurzekerheid biedt[671] – in theorie[672]).

> Op bepaalde vlakken staan een huurovereenkomst en een overeenkomst voor precaire bezetting (voor huisvesting) zelfs lijnrecht tegenover elkaar. Het volledige huurrecht, en zeker als het een 'hoofdverblijf' betreft, bepaalt namelijk de relaties tussen eigenaars en huurders op een stabiele en continue basis. Voor de huurder moet de huisvesting bijvoorbeeld langdurig zijn, zodat ze een basis kan zijn voor zijn sociale leven en zijn gezins- en beroepsleven; zijn medecontractant, de verhuurder, stelt ook een zekere mate van bestendigheid op prijs, al was het maar om zijn investeringen rendabel te kunnen maken. In het geval van een handelshuur werkt dit laatste argument ook in het voordeel van de *huurder* (die wijzigingen aan het gehuurde goed mag aanbrengen[673]), wat de nog sterkere bescherming verklaart die hem wordt geboden[674].

> Wat de overeenkomst voor precaire bezetting betreft, moet er dus voor worden gezorgd dat achter het gebruik van deze minder strikte regeling niet de wil van de partijen (in dit geval meestal de

---

[671] Want gesloten voor het gebruik van een goed "gedurende een zekere tijd" (art. 1709 oud Burgerlijk Wetboek, nog steeds van toepassing).

[672] De wet geeft de verhuurder immers de mogelijkheid om de overeenkomst vroegtijdig te beëindigen (art. 237, §§ 2 tot 4, van de Brusselse Huisvestingscode), zelfs als het sinds de regionalisering van de huurovereenkomst om een *kortetermijnovereenkomst* gaat (art. 238, lid 4, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode). Het klopt dat in dit geval een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst slechts in *limitatieve* gevallen kan worden overwogen (persoonlijke bewoning door de verhuurder, uitvoering van werken, en zonder motieven, maar tegen betaling van een schadevergoeding).

[673] Art. 7, lid 1, van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, *BS*, 10 mei 1951.

[674] Zie *infra* vraag nr. 115.

eigenaar) schuilgaat om zich te onttrekken aan de striktheid van de (dwingende[675]) regels inzake huurovereenkomsten, die anders de belangen van de huurder beschermen[676]. In dat geval zou er sprake zijn van "wetsontduiking"[677].

> De verleiding is des te groter voor de eigenaar omdat het goed op die manier *ook ontsnapt aan de gezondheidsnormen* (waarvan de naleving in Brussel alleen verzekerd is voor woningen die specifiek "te huur" worden aangeboden[678]), alsook aan de "bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen"[679].

> *Mutatis mutandis* doet de kwestie zich ook voor bij de handelshuurovereenkomst (bijvoorbeeld in geval van opening van een tijdelijke winkel/pop-upstore), aangezien de wetgeving die daarop van toepassing is[680], eveneens (over het algemeen[681]) van dwingende aard is[682].

> Alvorens dit punt af te sluiten, moet een (belangrijke) nuancering worden aangebracht: indien de partijen dus niet (uitsluitend) als bedoeling kunnen hebben om de dwingende bepalingen van het huurrecht te omzeilen, zou het naïef zijn om elk verband terzijde te laten, aangezien het duidelijk de rigiditeit van deze regels is die de reden is geweest om eerst een beroep te doen op de overeenkomst voor precaire bezetting, die een soepeler instrument is. Dit wordt desalniettemin aanvaard, zodra er sprake is van bijzondere omstandigheden, die we nu zullen uiteenzetten[683].

Vraag 99. Wordt er rekening gehouden met dit risico van ontsporing (of met het belang van het aantonen van een specifieke onderliggende behoefte)?

> Om deze ontsporing te voorkomen, is in de rechtspraak de *context van het sluiten* van deze overeenkomst zorgvuldig geregeld. Met andere woorden, er moet sprake zijn van *bijzondere omstandigheden* die het sluiten van deze overeenkomst (in plaats van een traditionele huurovereenkomst) op objectieve wijze rechtvaardigen. Aangezien de wens van partijen om zich aan

---

675 Wat betekent dat ze primeren op de andersluidende contractuele bepalingen. Zie art. 216 van de Brusselse Huisvestingscode.

676 Zie in het bijzonder A. PONCHAUT, "Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux", *Mouv. comm.*, 2012, nr. 12, p. 25 e.v.

677 Volgens de uitdrukking van het Hof van Cassatie zelf (Cass., 30 april 1971, *Rev. not. b.*, 1974, p. 154).

678 Art. 5, § 1, art. 7, § 3, lid 7, eerste streepje, art. 8, lid 1, en art. 10, § 2, lid 1, van de Brusselse Huisvestingscode. Zie *supra* vraag nr. 54.

679 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, *BS*, 5 mei 2004. Zie *supra* vraag nr. 67.

680 Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, *BS*, 10 mei 1951.

681 Art. 9 van de voornoemde wet van 30 april 1951, bijvoorbeeld.

682 *Cf.* onder meer 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.

683 Vraag nr. 99.

de wet te onttrekken uiteraard niet als rechtvaardigingsgrond kan worden aangevoerd, moet die inhoudelijke reden in de overeenkomst worden vermeld[684].

> Zoals vermeld[685], is een mogelijke reden het belang om een leegstaand gebouw een tijdelijk gebruik te geven in afwachting van een renovatie. Dit is de vaakst aangevoerde reden voor een overeenkomst voor precaire bezetting. Deze overeenkomsten worden zowel aangegaan door publieke actoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentelijke grondregies, Huisvestingsfonds, ...) als door *private* vastgoedmaatschappijen, eigenaars van grote complexen die grote herstellingswerkzaamheden.

> De reden kan ook betrekking hebben op de bezetter in plaats van op de locatie, gelet op de kwetsbaarheid van die bezetter. We denken hierbij, in het bijzonder met betrekking tot de transitwoningen die door de Brusselse sociale verhuurkantoren worden beheerd, aan een doelgroep die wordt gekenmerkt door een zekere kwetsbaarheid, zodat het misschien riskant kan zijn om die van meet af aan onderdak te bieden op basis van een permanente juridische relatie (men zou kunnen verkiezen om hun eerst een reeks opeenvolgende korte overeenkomsten aan te bieden, om hun vaardigheden op het vlak van het beheer van het goed te testen)[686]. In dit verband zijn sommige overeenkomsten gesloten met het uitdrukkelijke doel een noodsituatie op te lossen (gebrek aan herhuisvestingsmogelijkheden tijdens de winter[687], opvang van kandidaat-vluchtelingen[688], ...). Sommige eigenaars dringen er zelfs op aan dat voorrang wordt gegeven aan personen in kwetsbare (of precaire) situaties[689]. Het adjectief "precair" (met zijn vele betekenissen) verwijst dus in dit geval veeleer naar de sociale situatie van de bezetter[690].

> Ook al kan de (kwetsbare) situatie van de bezetters een rol hebben gespeeld, toch liggen er aan de basis van het project altijd redenen die verband houden met het gebouw. Bovendien wil de sector "precaire bezetting" niet gelijkstellen met "precaire bezetter", zowel om deze vernieuwende juridische formule het uitsluitend sociale imago te ontnemen waarmee zij soms wordt geassocieerd, als om de bewoners niet al te zeer te stigmatiseren.

> In dezelfde geest moeten we opmerken dat het feit dat een huurovereenkomst (die de verhuurder heeft opgezegd om het pand persoonlijk te betrekken) wordt gevolgd door een overeenkomst voor precaire bezetting tussen dezelfde partijen, de verhuurder geenszins ontslaat van zijn verplichting om

---

[684] *Cf.* 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.

[685] Vraag nr. 87.

[686] Zie *infra* vraag nr. 125.

[687] *Cf.* bijvoorbeeld de overeenkomst die in december 2016 door de nv TERRA+ (eigenaar) is aangegaan.

[688] Zie bij wijze van voorbeeld de overeenkomst die in juli 2017 is gesloten tussen de gemeente Etterbeek (waarvan de burgemeester daartoe een leegstaand privégebouw heeft opgeëist), het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

[689] Infrabel, bijvoorbeeld (voor de bezetting van de Vooruitgangstraat).

[690] Zo is het jaar 2013 gekenmerkt door een toename van overeenkomsten voor precaire bezetting, gesloten met de uitdrukkelijke bedoeling de uitgezette bewoners uit het Gesù-klooster opnieuw te huisvesten (zie onder meer de overeenkomsten die de BFUH heeft gesloten met de gemeenten Elsene en Watermaal-Bosvoorde, met het sociaal verhuurkantoor van Schaarbeek en met de Vorstse Haard).

het pand daadwerkelijk zelf te bewonen[691]. En het sluiten door de eigenaar van een overeenkomst voor precaire bezetting (ditmaal met een derde) nadat de handelshuurder de overeenkomst voortijdig heeft beëindigd, impliceert een stilzwijgende aanvaarding van deze beëindiging en ontneemt de eigenaar vervolgens het recht om voortzetting van de uitbating van de winkel te eisen[692].

4. VORM EN INHOUD VAN DE OVEREENKOMST VOOR PRECAIRE BEZETTING

A. In het algemeen

Vraag 100. Is er een verplichte vorm en inhoud voor de overeenkomst van precaire bezetting?

> De overeenkomst voor precaire bezetting wordt naamloos (of *sui generis*) genoemd omdat ze *door geen enkele specifieke bestaande wet* wordt beheerst[693]. Bijgevolg kunnen de medecontractanten de overeenkomst voor precaire bezetting naar eigen goeddunken vormgeven en alle door hen gewenste bepalingen invoegen, voor zover deze niet in strijd zijn met de openbare orde[694].

> Het is echter aanvaard[695] dat, zelfs bij gebreke van een uitdrukkelijke vermelding in de overeenkomst, bepaalde algemene verplichtingen van toepassing zijn, naar analogie met de wetgeving inzake de huurovereenkomst[696]. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting om het pand te onderhouden als een goed huisvader[697], herstellingen uit te voeren[698] of de verplichting om het pand met meubilair in te richten bij wijze van waarborg[699]. Anderzijds lijkt de uitdrukkelijke ontbindingsclausule[700] (verboden in

---

[691] Rb. Brussel, 28 juni 2013, *R.G.D.C.*, 2015, p. 391, opm. N. Bernard.

[692] Vred. Etterbeek, 13 mei 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 207.

[693] Zij blijft echter onderworpen aan het *algemene* corpus van contractuele rechten en verplichtingen. *Cf.* art. 1107, lid 1, oud Burgerlijk Wetboek (binnenkort art. 5.13 Burgerlijk Wetboek).

[694] Misschien is het deze uitgebreide contractuele vrijheid (als gevolg van het ontbreken van een regelgevend kader) die de extreme diversiteit verklaart van de contractuele situaties die op het werkterrein worden aangetroffen; zie punt 1.A van de inleiding. 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.

[695] I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

[696] In het gedeelte "gemeen recht" (artt. 1714 tot 1762*bis* oud Burgerlijk Wetboek, grotendeels nog steeds van toepassing in Brussel).

[697] Art. 1728, 1°, oud Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling werd niet aangetast door de recente regionalisering van de woninghuurovereenkomst in Brussel (lees tussen de regels van art. 16, § 3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS*, 30 oktober 2017).

[698] Art. 233 van de Brusselse Huisvestingscode.

[699] Art. 1752 oud Burgerlijk Wetboek. De regionalisering van de huurovereenkomst had geen gevolgen voor deze bepaling (zoals *a contrario* blijkt uit art. 16, § 3, van de voornoemde ordonnantie van 27 juli 2017).

[700] Waarbij wordt voorzien in de ontbinding van rechtswege van de overeenkomst indien een van de partijen in gebreke blijft, zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is.

huurovereenkomsten[701]) hier niet terzijde te kunnen worden geschoven, aangezien de uitzonderingen restrictief worden geïnterpreteerd.

> Er is ook geen bijzondere vorm vereist: noch een authentieke (notariële) akte, en zelfs niet eens een schriftelijke neerslag[702]! De partijen hebben er echter ongetwijfeld baat bij hun overeenkomst op papier te zetten, al was het maar omdat op die manier de bijzondere omstandigheden die het gebruik van een overeenkomst voor precaire bezetting (in plaats van een huurovereenkomst) rechtvaardigen, duidelijk naar voren zouden komen[703].

> De inhoud van een overeenkomst voor precaire bezetting is dan wel vrij, maar ze moet voldoende verschillen van een huurovereenkomst, anders zal zij als een dergelijke overeenkomst worden geherkwalificeerd (zoals thans zal blijken[704]).

Vraag 101. Onder welke voorwaarde(n) kan een overeenkomst voor terbeschikkingstelling van een goed aanspraak maken op het karakter van precaire bezetting in plaats van op dat van een huurovereenkomst (die ontegenzeggelijk minder flexibel is)?

De overeenkomst voor precaire bezetting moet bepaalde karakteristieke elementen bevatten:

> een prijs (deze neutrale term heeft de voorkeur boven de wijdverspreide – maar in dit geval onterechte – term "bezettingsvergoeding"[705]), die bij voorkeur beperkt is[706]. Er moet sprake zijn van een prijs[707], ook al is het een lage, anders vervallen we in het stelsel van de bruiklening om niet[708] (ook commodaat genoemd[709]); "precair" betekent dus geenszins "gratis"[710]. Volgens de BFUH omvat deze prijs de

---

[701] Art. 1762*bis* oud Burgerlijk Wetboek. Ondanks de regionalisering van de woonpacht is dit artikel in Brussel gehandhaafd (lees tussen de regels van art. 16, § 3, van de voornoemde ordonnantie van 27 juli 2017).

[702] Zie evenwel art. 1325 oud Burgerlijk Wetboek, nog steeds van toepassing.

[703] *Cf*. vragen nr. 99 en 119.

[704] Vragen nr. 101 en 119.

[705] Rechtstreeks verwijzend naar de geldboete die een rechter aan een kraker heeft opgelegd (Rb. West-Vlaanderen, afd. Brugge, 13 april 2016, *T.G.R. - T.W.V.R*., 2016, p. 270) of naar het bedrag dat verschuldigd is door de huurder van wie de huurovereenkomst is opgezegd (Vred. Namen, 4 september 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1872), geeft de bezettingsvergoeding niet naar behoren het hier zuiver contractuele karakter van de vereiste financiële bijdrage weer. *Cf.* hierover S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 26.

[706] Om een herkwalificatie tot huurovereenkomst te voorkomen. Zie *infra* vragen nr. 102 en 119.

[707] *Cf*. voor een voorbeeld Gent, 26 januari 2010, *F.J.F*., 2010, p. 1202.

[708] Artt. 1875 e.v. oud Burgerlijk Wetboek (nog steeds van kracht). Zie *infra* vragen nr. 109 e.v.

[709] Brussel, 12 juni 2003, *Rev. not. b*., 2004, p. 146.

[710] Vred. Halle, 2 juni 2010, *Huur*, 2011, p. 119, Vred. Brussel, 22 december 2006, *R.G.D.C*., 2008, p. 486, opm. 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, *Rev. dr. rur*., 1998, p. 158.

terugbetaling van de uitgevoerde werkzaamheden, de betaling van de verzekeringen en, soms, een gedwongen spaarregeling, bedoeld om een toekomstige huurwaarborg te vormen[711].

> de mogelijkheid voor de eigenaar om het genot van het goed te allen tijde terug te vorderen[712], zelfs wanneer de duur van de overeenkomst is vastgelegd (onder voorbehoud van een bijstelling door het Hof van Cassatie[713]);

> het ontbreken van een verplichting om de opzegging te motiveren (in ieder geval niet door een eventuele tekortkoming van de bezetter)[714];

> een verkorte opzeggingstermijn[715] (die evenwel niet nul mag zijn[716]);

> …

B. De prijs

Vraag 102. Voorzien alle bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting in de betaling van een prijs?

> Nee, zeker niet. En als er al een prijs is, is die laag en soms zelfs vastgesteld op een (vrijwillig) symbolisch bedrag[717]. Een groot aantal lopende overeenkomsten is bijgevolg afgesloten om niet[718], waardoor zij het risico lopen te worden geherkwalificeerd als commodaat[719].

> Aangezien echter de overgrote meerderheid van de precaire bezettingen (voor huisvesting[720]) gebaseerd is op de regeling van de overeenkomst/subovereenkomst (de eerste tussen de eigenaar en een externe vereniging, de tweede tussen die vereniging en de bezetters), kent de eigenaar de kosteloosheid, in voorkomend geval, toe aan deze bemiddelende vereniging. Het is dus aan de

---

[711] 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.

[712] In dit verband blijken de door de overheid "geïnstitutionaliseerde" overeenkomsten voor precaire bezetting in het kader van de transitwoningen in Brussel (zie vraag nr. 125 *supra*) haaks te staan op dit beginsel, aangezien de in de overeenkomst vastgelegde termijnen absoluut moeten worden nageleefd; zie in vergelijkbare zin Vred. Grâce-Hollogne, 30 mei 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

[713] Zie *supra* vragen nr. 92 e.v.

[714] Zie, in vergelijkbare zin, Vred. Moeskroen, 29 september 1997, *J.J.P*. 2000, p. 285.

[715] Vred. Westerlo, 16 december 2002, *Huur*, 2004, p. 85, noot.

[716] Vred. Tienen, 16 augustus 2010, *Huur*, 2011, p. 36.

[717] Soms zelfs één euro per jaar (art. 5 van de overeenkomst tussen de Grondregie van de Stad Brussel, de BFUH en de vzw La maison à Bruxelles).

[718] Bijvoorbeeld quasi alle overeenkomsten met de BFUH.

[719] Zie *infra* vragen nr. 109 e.v.

[720] Vooral als een sociaal doel ten grondslag ligt aan het project.

vereniging om niet alleen de personen te selecteren die in het pand kunnen intrekken[721], maar ook om te beslissen of zij hun al dan niet een prijs aanrekent ... Vaak is hier eveneens echter sprake van kosteloosheid.

> Wanneer er wel een prijs wordt aangerekend aan de bezetters, blijft die bescheiden en dekt hij hoe dan ook bij lange na niet alle kosten die de verenigingen daadwerkelijk moeten maken om de bezetting te regelen (verzekeringen, voorafgaande inrichtingen van het pand, verbruik dat in allerlaatste instantie aan de vzw wordt gefactureerd, gerechtskosten, enz.). Met andere woorden, het bedrag wordt hoofdzakelijk gebruikt om de vereniging te vergoeden voor de werkzaamheden die zij heeft verricht (in opdracht van de eigenaar) om het gebouw in overeenstemming te brengen en voor de lasten die zij heeft betaald.

> Soms[722] wordt de prijs opengelaten[723], of kan hij zelfs worden omgezet in voordelen in natura (er wordt dan in zekere zin betaald door tijd te besteden aan bepaalde taken).

> Bovendien kiezen sommige verenigingen ervoor een deel van de door de bezetters betaalde bezettingsvergoedingen opzij te zetten en die som aan het einde van de overeenkomst aan hen terug te geven indien zij aan hun contractuele verplichtingen hebben voldaan. Op die manier zal een gedwongen spaartegoed zijn opgebouwd, dat kan dienen "springplank" naar een ander huisvestingsproject, de betaling van een toekomstige waarborg, enz.

> Merk ook op dat in sommige gevallen de uitvoering van werkzaamheden *in situ* door de bezetter kan worden gebruikt in plaats van een prijs[724].

Vraag 103. Hoe kan de bescheiden omvang (of zelfs de afwezigheid) van de prijs worden verklaard?

1) In het algemeen

Er kunnen meerdere, en vrij sterk uiteenlopende, verklaringen worden aangevoerd.

> In de eerste plaats zal de eigenaar de winstderving snel relativeren: wat een bezetting hem had kunnen opleveren, stelt soms weinig voor in vergelijking met de kosten die de leegstand van het gebouw met zich mee zou hebben gebracht (belasting en/of boete, eventuele onteigening van het pand door middel van een vordering of een recht van sociaal beheer, risico's van verloedering of diefstal, gerechtelijke stappen om eventuele krakers uit te zetten, enz.)[725]. En dan hebben we het nog niet over zijn imagoverlies. In dit opzicht verandert het opleggen van een te betalen bedrag het

---

[721] Zie hierover S. MACSAI, "Tijdelijke bezettingen organiseren: uiteenlopende praktijken", *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. 20 e.v.

[722] *Cf.* met name de werkwijze van de vzw Communa.

[723] Meer bepaald mag de bezetter die niet in staat is het gevraagde bedrag te betalen, zichzelf de noodzakelijk geachte korting toekennen.

[724] Vred. Geldenaken, 12 november 2015, *Res jur. imm.*, 2015, p. 430, noot.

[725] We wijzen er terloops op dat de Brusselse regeling voor het bestrijden van leegstand – boete, recht van openbaar beheer en beroep in cassatie – grondig is herzien door de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode op het vlak van het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, *BS*, 28 april 2022).

financiële evenwicht niet fundamenteel, temeer daar het te betalen bedrag beperkt moet blijven, per definitie[726].

> Ten tweede willen sommige eigenaars – vooral uit de openbare sector – blijk geven van een sterk gevoel van maatschappelijke verantwoordelijkheid.

> Bovendien wordt het ontbreken van een financiële tegenprestatie van de bezetter soms beschouwd als een compensatie voor de bezettingsvoorwaarden zelf, die zowel worden gekenmerkt door onzekerheid (de overeenkomst kan op elk moment worden opgezegd) als door materiële ongemakken (vergeet niet dat woonactiviteiten soms plaatsvinden in *kantoorgebouwen*[727]).

> *Last but not least* kunnen de eigenaars vrezen dat door het opleggen van een (aanzienlijke) prijs de overeenkomst zal kwalificeren als een huurovereenkomst, zodat de bezetters ertoe zullen worden aangemoedigd om aanspraak te maken op de rechten die de wet op de huurovereenkomsten toekent aan de huurder.

2) Werkwijze(n) van de BFUH

> De BFUH hanteert als principe dat ze *geen* prijs vraagt van de bezetters (of maximaal een symbolische euro[728]).

> Dankzij de kosteloosheid kan de bezetter ook bezuinigen, zodat hij op termijn een passende nieuwe woonruimte kan vinden. Zo bepaalt de overeenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij Ieder zijn huis en de BFUH *expressis verbis* dat de bezetting gratis is, zodat de begunstigden van een woning in het kader van een precaire en tijdelijke bezetting een spaartegoed kunnen opbouwen waarmee ze aan het einde van de bezetting een nieuwe start kunnen maken[729].

> Het volgende misverstand moet worden vermeden: 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 verband houden met het feitelijke bezetting van het pand en het in goede staat houden ervan. Zo bepalen de door de BFUH ondertekende overeenkomsten het volgende: "Als gevolg van zijn recht van precaire bezetting neemt de bezetter het bedrag van de kosten in verband met de lasten van het pand, zoals het verbruik (water, elektriciteit, gas), de kosten in verband met de opening en de huur van meters, de kosten in verband met de gemeenschappelijke ruimten, de onmiddellijke omgeving en de groene ruimten, enz., voor zijn rekening." [vrij vertaald]

> Daartoe voorzien de overeenkomsten gewoonlijk in de betaling van voorschotten. Bovendien omvat de financieringsregeling soms de terugbetaling van verzekeringen of werkzaamheden (uitgevoerd door de BFUH), alsmede het opbouwen van een spaartegoed om de bezetter te helpen bij zijn traject

---

[726] Om een herkwalificatie tot huurovereenkomst te vermijden. Zie *infra* vraag nr. 119.

[727] De bezetting van de Koningsstraat 123, bijvoorbeeld.

[728] *Cf.* art. 5 van de overeenkomst tussen de Grondregie van de Stad Brussel, de BFUH en de vzw La maison à Bruxelles.

[729] Deze overeenkomst zal intensiever worden gebruikt dan de andere overeenkomsten, omdat ze (chronologisch) de eerste overeenkomst is in de sector van de sociale huisvesting, en omdat de preambule bijzonder uitgebreid is (en onder meer nuttige aanwijzingen biedt over de filosofie achter de overeenkomst). De inhoud is dan weer identiek aan die van het standaardmodel dat de BGHM binnen de sector verspreidt en dat een aantal actoren (de BFUH, gemeenten, het Woningfonds, Leefmilieu Brussel, enz.) heeft geïnspireerd.

naar een andere woning. Dit bedrag kan worden verlaagd indien de bezetter bepaalde werkzaamheden zelf moet uitvoeren[730].

> In sommige gevallen kiest de eigenaar ervoor om, gezien de vrij belabberde staat van het gebouw, alle of een deel van de lasten die (zwaar) op de bezetters drukken, op zich te nemen. Zonder een dergelijke bijdrage zouden bepaalde projecten niet mogelijk zijn geweest. Deze tenlasteneming kan bijvoorbeeld het water-, verwarmings- en elektriciteitsverbruik van de bezetters dekken[731], of de beheerskosten van het gebouw[732].

> Tot slot merkt de BFUH op dat de voorfinanciering van de projecten een steeds terugkerend obstakel is en overweegt zij de oprichting van een reservefonds, waaraan elke bezetter zou bijdragen. Dankzij dit fonds zou het herstel van de eigendommen die onder een overeenkomst kunnen vallen, kunnen worden versneld[733].

> Alvorens dit punt af te ronden, merken we op dat deze praktijk van (relatieve) kosteloosheid niet unaniem bijval geniet. "De bespottelijke prijs plaatst de bezetters in een delicate positie ten opzichte van de realiteit van de woningmarkt, hoe onrechtvaardig die ook mag zijn. Er gaapt dus een kloof tussen de realiteit binnen de bezetting en de realiteit op de markt in het Brussels Gewest na afloop van de bezetting", aldus een sociologe. "De maatregel kan dus een averechts effect hebben[734]." [vrij vertaald]

C. De (andere) verplichtingen van de bezetter

Vraag 104. Welke verplichtingen rusten op de bezetter, los van de prijs?

> Vaak blijven de verplichtingen van de bezetter beperkt tot het dragen van de kosten voor het water- en elektriciteitsverbruik, het afsluiten van een brandverzekering die alle door hem gebruikte gedeelten van het gebouw dekt, de inboedel en zijn burgerlijke aansprakelijkheid[735], het garanderen van de toegang van de eigenaar tot het gebouw (bijvoorbeeld voor de organisatie van werkzaamheden), het herstellen en onderhouden van het gebouw, het voorkomen van schade aan het gebouw en, *in fine,* het terugbrengen van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat. In elk geval is in alle door de BFUH ondertekende overeenkomsten bepaald dat de bezetter zich ertoe verbindt de lokalen als een goede huisvader te bezetten en ervoor te zorgen dat geen overlast wordt veroorzaakt voor de buren.

---

[730] Overeenkomst tussen Molenbeek, de BFUH en Communa Productions.

[731] Volledig (overeenkomst Elsene – BFUH – ULB) of voor 50% (overeenkomst Waals Gewest – Woningen123Logements).

[732] Overeenkomst Infrabel – Woningen123Logements (in de vorm van een halfjaarlijkse bijdrage).

[733] 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.

[734] 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.

[735] Art. 7 van de overeenkomst gesloten tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

> Anderzijds leggen (sub)overeenkomsten de bezetters vaak verplichtingen op in verband met het samenleven. Of deze leefregels nu zijn opgenomen in de (sub)overeenkomsten zelf of in een afzonderlijk huishoudelijk reglement, zij tonen in elk geval aan dat de bezettingen zich over het algemeen ontwikkelen in een collectieve configuratie, die echte gezamenlijke sociale inspanningen vergt. Zo bevatten sommige subovereenkomsten expliciet de verplichting om deel te nemen aan door de vereniging georganiseerde bewonersvergaderingen (en meer in het algemeen aan het gemeenschapsproject), mee te helpen aan het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, te zoeken naar een stabiele woonruimte, enz. Soms beperkt de eigenaar het aantal personen dat in zijn pand kan worden ondergebracht[736]. Kortom, "meer nog dan een overeenkomst voor precaire bezetting is het project waarover er wordt gepraat en waarbij elke bezetter betrokken is"[737]. [vrij vertaald]

> Bij bezettingen waar de bemiddelende vereniging zorgt voor een significante sociale begeleiding, moeten regelmatig verslagen over het gebruik van het pand aan de eigenaar worden toegezonden[738].

> Hoe dan ook, zelfs bij afwezigheid van een gemeenschapsproject, legt de configuratie van de locatie vaak een zekere vorm van samenwonen tussen bewoners op, waar een minimum aan overleg voor vereist is.

> Soms bepaalt de vereniging in de subovereenkomst dat elk geschil van een zekere omvang aan haar raad van bestuur moet worden voorgelegd, met name om persoonlijke conflicten tussen de bezetters en de eigenaar te voorkomen of om na te gaan of de bezetting nog steeds verloopt in overeenstemming met haar maatschappelijk doel. Deze bepaling mag ons echter niet doen vergeten dat in geval van een conflict tussen de vereniging en de bezetters en bij ontstentenis van een arbitrageclausule bijvoorbeeld, enkel de rechtbanken bevoegd zijn (*in casu* de vrederechter), aangezien de partijen hun geschil moeten kunnen voorleggen aan een onafhankelijke magistraat.

Vraag 105. Wat is de inhoud van het maatschappelijk werk dat door sommige verenigingen wordt verricht (in tegenstelling tot de loutere "bewaking" van gebouwen)?

> Vanuit een positievere invalshoek kunnen de verplichtingen om deel te nemen aan het leven binnen de bezetting gezien worden als een echt "sociaal gemeenschapswerk", legt een vereniging zoals de BFUH uit; "op verschillende manieren ontwikkelen we een gemeenschapsaanpak (bv. de deelname van de bezetters aan de werkzaamheden of de organisatie van bewonersvergaderingen). Het is in deze context dat de eerstelijnsverenigingen waarmee wij samenwerken, zich bijvoorbeeld richten op de toekomstige herhuisvesting van de bewoners[739]." [vrij vertaald] Met andere woorden, de bezetting biedt meer dan alleen een dak; als ze goed wordt omkaderd, herstelt ze in zekere zin zowel het gebouw als de bewoner, aan wie ze een waardevolle hefboom voor socio-economische re-integratie biedt. Personen die op deze manier zijn gehuisvest "kunnen dan het proces van

[736] Het Waals Gewest bijvoorbeeld (voor de bezetting van de Koningsstraat 123).

[737] 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.

[738] Om de drie maanden (overeenkomst Watermaal-Bosvoorde – BFUH) of om de zes maanden (in het geval van sociale huisvesting) bijvoorbeeld.

[739] 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.

sociale re-integratie verderzetten vanuit een gestabiliseerde woonsituatie, wat een noodzakelijk ankerpunt is voor hun sociale ontwikkeling en ontplooiing"[740].

> Deze dimensie van sociaal werk met de bezetters is onder meer van essentieel belang om dit type bezetting te onderscheiden van de operaties van eenvoudige "bewaking" van gebouwen, die worden bevorderd door actoren die een winstoogmerk nastreven[741]. In dat geval worden de bewoners in de eerste plaats gezien als conciërges, die moeten voorkomen dat het pand in verval raakt of dat krakers er binnendringen. Daar doen zich enkele verontrustende praktijken voor: selectie van bewoners volgens discriminerende criteria[742] (de Europese nationaliteit hebben, volwassen zijn en kinderloos, een regelmatig inkomen hebben, geen huisdieren hebben, beschikken over een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid, enz.[743]) , (illegaal[744]) verbod om zich te laten domiciliëren in het pand, verbod om het pand in te richten, enz.[745]

> Anderzijds hebben de bezettingen van de BFUH bijvoorbeeld betrekking op een "doelgroep die zich in een kwetsbare sociale en administratieve situatie bevindt", zodat het "absoluut noodzakelijk is een kader en een diepgaand sociaal project op te zetten rond de huisvesting". "Deelname aan een dergelijk project wordt aan de mensen voorgesteld als een springplank of zelfs een overgang waardoor al het mogelijke gedaan wordt om hun persoonlijke situatie te verbeteren. Maar deze deelname richt zich evenzeer tot een gevormd, ja zelfs militant-alternatief publiek, zoals bv. studenten die concrete projecten op basis van gemeenschappelijk leven dat toegankelijk is voor allen, willen ontwikkelen. Ook deze vorm van gemengd wonen willen we verdedigen[746]."

D. Duur

Vraag 106. Moet de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting bepaald of onbepaald zijn?

1) In het algemeen

> Dat hangt ervan af. De duur van een overeenkomst voor precaire bezetting wordt immers vastgesteld met rechtstreekse inachtneming van de gebeurtenis waarvoor zij is ontworpen. Indien die gebeurtenis

---

740 V. GÉRARD, "Overeenkomsten van tijdelijke bezetting, een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen", Brussel, *JES* (speciaal nr. "Leeggoed een solidair woonproject in leegstaande gebouwen"), 2016, p. 22.

741 Bijvoorbeeld Camelot en Lancelot.

742 In alle gevallen gelet op artt. 192 e.v. Brusselse Huisvestingscode.

743 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.

744 Zie *supra* vragen nr. 147 e.v.

745 *Cf*. over dit onderwerp I. BENSAÏD, "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. 37 e.v.

746 V. GÉRARD, "Overeenkomsten van tijdelijke bezetting, een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen", Brussel, *JES* (speciaal nr. "Leeggoed een solidair woonproject in leegstaande gebouwen"), 2016, p. 22.

zich gegarandeerd zal voordoen, en op een datum die bij aanvang bekend is, zal de overeenkomst deze datum als einddatum gebruiken. Indien de gebeurtenis daarentegen onzeker is (en de datum waarop zij zich voordoet nog meer), zal de overeenkomst van onbepaalde duur zijn (of gesloten voor de duur van één jaar, maar verlengbaar voor een onbeperkt aantal keer); zij zal pas verstrijken op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvindt.

2) Werkwijze van de BFUH

- Ter illustratie: de BFUH gaat als volgt te werk: "Aangezien de woning het fundament is waarop individuen en groepen een toekomst kunnen (her)opbouwen, zorgen wij ervoor dat de huurovereenkomst ten minste één jaar duurt (dit is overigens de initiële duur van de overeenkomsten in de sociale huisvesting). Naast de nagestreefde veiligheid en stabiliteit gaat het er ook om de valkuilen te vermijden die zich des te meer voordoen wanneer de bezetting van korte duur is: moeilijkheden voor de bewoners om hun herhuisvesting te regelen (wat soms verklaart waarom de bezette locaties niet op de overeengekomen data worden verlaten) of om administratieve procedures af te handelen die soms lang kunnen aanslepen[747]." [vrij vertaald] Het is duidelijk dat de noodzakelijke sociale begeleiding die met de bezetting gepaard gaat (met het oog op een volwaardige re-integratie van de betrokkene) tijd vergt.

- Over het algemeen kunnen deze eenjarige overeenkomsten een onbepaald aantal keer worden verlengd (zij worden in de praktijk ook erg vaak verlengd). Deze formule, die onder meer in de sector van de sociale huisvesting wordt toegepast[748], heeft het voordeel dat de bezetters op geregelde tijdstippen (elk jaar) worden herinnerd aan het precaire karakter van hun verblijf.

- De BFUH heeft, in bepaalde situaties waar dringend nood was aan nieuwe huisvesting, al een kortere duur (enkele maanden) bepaald (*cf.* de uitgezette personen uit het klooster van Gesù-klooster[749] of het migrantencollectief dat al heel lang gehuisvest was in de lokalen van de Université libre de Bruxelles, die *in fine* moesten worden verlaten[750]). Deze korte bezettingen leveren echter een gemengde balans op, met name omdat het moeilijk is om er een echt wederopbouwproces op gang te brengen; de oorspronkelijk geplande periode wordt soms wel verlengd, maar het gebrek aan vooruitzichten voor de toekomst belemmert dit proces en tast de slaagkansen van het project aanzienlijk aan.

- Uitzonderlijk biedt de BFUH een onbepaalde duur aan[751]. Hoewel hierdoor onmiskenbaar plannen voor een verdere toekomst kunnen worden gemaakt, bestaat het gevaar dat het omgekeerde effect wordt bereikt van wat wordt gehoopt (re-integratie en springplank); met een onbepaalde duur kunnen de bezetters immers in een min of meer comfortabele situatie geplaatst worden, waardoor de

---

[747] 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.

[748] En ook gewaardeerd door de gemeente Elsene en het Woningfonds, bijvoorbeeld.

[749] Zes maanden. Bij deze gelegenheid ondertekende de BFUH overeenkomsten met de gemeenten Elsene en Watermaal-Bosvoorde, met het sociaal verhuurkantoor van Schaarbeek en met de Vorstse Haard.

[750] Twee maanden, verlengd met vier maanden (gezamenlijke overeenkomst Elsene – ULB – BFUH).

[751] *Cf.* de overeenkomsten die Infrabel en het Waals Gewest hebben gesloten met Woningen123Logements. Zie ook de overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel, de BFUH en een aantal bezetters; wat de onbepaalde duur betreft, is hier eerder sprake van het ontbreken van de vermelding van de duur (de overeenkomst eindigt gewoon op de dag van de uitvoering van het renovatieproject), maar dit komt wel in de buurt.

dynamiek van het zoeken naar andere huisvestingsmogelijkheden of het opzetten van andere projecten wordt afgeremd. Daarom vormt het systeem van een overeenkomst voor één jaar met de mogelijkheid van verlenging in de ogen van de BFUH het beste compromis.

Vraag 107. Moet de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting kort zijn?

Ongeacht of in de overeenkomst een bepaalde duur is vermeld of niet[752], rijst dezelfde vraag: moet de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting kort zijn? Met andere woorden, hoe zit het met een bezetting waarvan de overeenkomst van meet af aan voorziet in een lange periode of waarbij de bezetting voortduurt omdat de verwachte gebeurtenis zich niet voordoet?

Wij hoeden ons voor elke vooringenomenheid en overwegen twee antwoorden (ook al gaat onze voorkeur uit naar het tweede).

1) Nee (de duur hoeft niet kort te zijn)

> Wanneer we kijken naar de noodzaak die de totstandkoming van de overeenkomst voor precaire bezetting *ab initio* heeft gerechtvaardigd (het regelen van een wachtsituatie), kunnen we alleen maar vaststellen dat het in de aard van een wachtsituatie ligt dat zij wordt verlengd. Omdat de termijn van de terbeschikkingstelling van het goed kort of onbepaald is, moest een bijzondere overeenkomst worden uitgevonden (in plaats van een huurovereenkomst)[753]; we moeten ons dus ten volle rekenschap geven van deze hoeksteen voor de overeenkomst, met name de onzekere aard van de gebeurtenis. Aangezien de essentie van een dergelijke overeenkomst erin bestaat om de tijd tot de verwachte gebeurtenis (bijvoorbeeld de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning om de werkzaamheden op de starten) in zekere zin te vullen, moet worden erkend dat de kortstondigheid van de duur geen deel kan uitmaken van de bestanddelen van de overeenkomst voor precaire bezetting[754].

> Overigens zijn tal van bezettingen in Brussel reeds jaren aan de gang[755]. En de jurisprudentie zelf heeft niet geoordeeld dat een periode van 25 jaar onverenigbaar is met het begrip van precaire bezetting[756]!

2) Ja (de duur moet kort zijn)

> Anderzijds mag nooit uit het oog worden verloren dat een overeenkomst voor precaire bezetting *in se* slechts kan bestaan indien zij zich door haar specifieke inhoud voldoende onderscheidt van een huurovereenkomst. Zij wordt slechts goedgekeurd voor zover de situatie die zij beoogt te regelen, niet *reeds* wordt beheerst door een (dwingende) wet. Een lange periode van bezetting kan er echter toe

---

[752] Zie *supra* vraag nr. 106.

[753] Zie *supra* vraag nr. 87.

[754] Zie in die zin onder meer 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*, ed. H. Cousy *et al.*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 271.

[755] Meer dan tien jaar bijvoorbeeld voor de bezetting van de Koningsstraat 123, waarvan de overeenkomst voorziet in de beëindiging op de dag waarop een stedenbouwkundige vergunning aan het Waals Gewest wordt verleend of een voorlopige verkoopovereenkomst wordt ondertekend (... wat vandaag al is gebeurd, zodat de bezetting haar laatste maanden ingaat).

[756] Rb. Antwerpen, 4 juni 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153.

leiden dat ze onder de toepassing valt van de wetgeving van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats.

> Het begrip hoofdverblijfplaats, dat in deze wetgeving niet wordt gedefinieerd, wordt in feite omschreven door de verblijfplaats die verband houdt met de inschrijving in de bevolkingsregisters. Zoals we zullen zien[757], is de "hoofdverblijfplaats"[758] dus de plaats waar men "gewoonlijk leeft"[759]. Met andere woorden, "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"[760].

> Op basis van deze louter feitelijke analyse kunnen wij moeilijk volhouden dat een persoon die al verscheidene jaren op dezelfde plaats woont, daar niet zijn hoofdverblijfplaats zou hebben gevestigd (in de zin van de wetgeving op de huurovereenkomst en de inschrijving van het domicilie). Daar kunnen we niet onderuit.

> Precies omdat een persoon permanent op een bepaalde plaats woont, heeft de wetgever in 1991 besloten hem een versterkte bescherming te bieden (in vergelijking met het gemeen recht op de handelshuur[761]), bijvoorbeeld op het gebied van gezondheidsnormen of veiligheid/stabiliteit van verblijf. We zien bijgevolg niet in waarom de rechtsfiguur van de overeenkomst voor precaire bezetting deze belangrijke verworvenheid ongedaan zou maken.

> Kortom, indien de overeenkomst voor precaire bezetting in de tijd wordt verlengd (hoe geldig het intrinsieke motief hiervoor ook is), verliest zij haar bestaansreden, tegelijk met haar juridische eigenheid, en wordt zij omgezet in een klassieke huurovereenkomst (voor de hoofdverblijfplaats). Nog afgezien van het feit dat de duur van een overeenkomst voor precaire bezetting van nature beperkt is tot de bijzondere omstandigheden die er aanleiding toe hebben gegeven, wordt de duur ook begrensd door een bepaalde drempel die op een of andere manier in een absolute waarde is vastgelegd.

> Op het gevaar af de woorden van hun betekenis te ontdoen, betekent het "voorlopige" of het "tijdelijke" niet enkel een neutrale tijdruimte tussen twee gebeurtenissen, hoe lang die ook mag zijn. Impliciet, maar zeker, verwijzen die woorden naar het idee dat aan deze "overgangssituatie" vroeg of laat een einde zal komen.

---

[757] Vraag nr. 148.

[758] Art. 1, § 1, lid 1, 1°, lid 1, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, met het oog op het opleggen van de inschrijving in de bevolkingsregisters van personen die geen verblijfplaats in België hebben, *BS*, 3 september 1991.

[759] Art. 3, § 1, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[760] Art. 16, § 1, lid 1, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *BS*, 15 augustus 1992.

[761] Artt. 1714 tot 1762*bis* oud Burgerlijk Wetboek, grotendeels nog steeds van toepassing in Brussel.

5. OVEREENKOMST VOOR PRECAIRE BEZETTING EN AANVERWANTE CONCEPTEN

Jacques Herbots vroeg het zich al af: "Waardoor onderscheidt zich die naamloze overeenkomst, die de overeenkomst voor precaire bezetting is? Ze vormt een titel, ze is niet gratis, ze is geen huurovereenkomst [...][762]." [vrij vertaald] Het is niet altijd zinvol om een zaak te benaderen als wat ze *niet* is, maar toch is deze oefening hier in zekere zin gerechtvaardigd, aangezien de overeenkomst voor precaire bezetting, die niet geregeld wordt door een wet *ad hoc*, zich in verschillende richtingen kan ontplooien en daardoor aanleiding kan geven tot verwarring met verwante concepten. Laten we die laatste nader bekijken.

A. Bezetting zonder titel of recht (kraak)

Vraag 108. Kan de overeenkomst voor precaire bezetting worden gelijkgesteld met de bezetting zonder titel of recht?

Nee.

> Ondanks het precaire karakter van deze overeenkomst, hebben wij wel degelijk te maken met een *overeenkomst* (tot stand gebracht door de eenvoudige uitwisseling van toestemmingen en zonder vormvoorschriften), die de partijen tot wet strekt[763]. Alle bepalingen van de overeenkomst moeten door de medecontractanten worden nageleefd en kunnen bovendien de basis vormen voor een rechtsvordering. "Wanneer de overeenkomst niet gerespecteerd wordt, kunnen sancties opgelegd wordt, die zelfs kunnen gaan tot het bevel de woning te ontruimen", aldus de BFUH. "Mogelijk kunnen aan deze mensen opnieuw kaders en reglementeringen bijgebracht worden[764]." De eventuele uithuiszetting moet onder meer worden voorafgegaan door het versturen van een opzegging. En uiteraard zijn eenzijdige wijzigingen van deze overeenkomst verboden[765].

> Bezetting zonder titel of recht (of kraken) is daarentegen een gewelddaad[766]. Daarbij wordt geen enkele overeenkomst gesloten omdat er op voorhand *geen* akkoord was over het intrekken in het pand. Daarom kan uithuiszetting worden gevorderd *zonder* voorafgaande opzegging[767]. We wijzen er ook op dat de zogenaamde antikraakwet van 18 oktober 2019 de uitzettingsprocedure nog heeft

---

[762] J. HERBOTS, "Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire", noot onder Kh. Gent, 22 december 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 166.

[763] Art. 1134, lid 1, oud Burgerlijk Wetboek. *Cf.* binnenkort art. 5.69 Burgerlijk Wetboek.

[764] V. GÉRARD, "Overeenkomsten van tijdelijke bezetting, een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen", Brussel, *JES* (speciaal nr. "Leeggoed een solidair woonproject in leegstaande gebouwen"), 2016, p. 22.

[765] *Cf.* Vred. Doornik, 10 juli 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005.

[766] Zie over dit onderscheid Vred. Roeselare, 5 juli 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 266.

[767] I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 18.

vereenvoudigd[768] (ook al heeft het Grondwettelijk Hof[769] de mogelijkheid van buitengerechtelijke uithuiszetting[770] vernietigd).

> In dit opzicht geeft de term "bezetting" (die te veel associaties oproept met eenzijdigheid en inname) het diep consensuele en synallagmatische karakter van het mechanisme niet adequaat weer. De term "gebruik" lijkt in dit verband meer op zijn plaats[771]; of op zijn minst zou de uitdrukking "conventionele bezetting" een betere keuze zijn[772].

> Toch is het niet ongewoon dat (bestaande) bezettingen zonder titel of recht later door de eigenaar worden geregulariseerd (dus door middel van een overeenkomst voor precaire bezetting). "Bezetting zonder titel of recht maakt het mogelijk een machtsverhouding met de eigenaar tot stand te brengen en hem in voorkomend geval tot onderhandelingen over een overeenkomst aan te zetten (of hem zelfs gewoonweg op het bestaan van dit soort overeenkomst te wijzen)[773]." [vrij vertaald] Andersom belandt de begunstigde van een dergelijke overeenkomst die hardnekkig in het pand blijft – wanneer de overeenkomst vervalt of de gebeurtenis zich voordoet – in de sfeer van de bezetting zonder titel of recht, omdat er dan niet langer sprake is van een contractuele relatie tussen de eigenaar en hemzelf[774].

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 die de zaak ontvangt, die terug te geven na daarvan gebruik te hebben gemaakt", licht het oud Burgerlijk Wetboek toe[775].

> Het Hof van Cassatie vult aan: bruikleen is de gratis terbeschikkingstelling door een persoon aan een andere persoon van een goed om laatstgenoemde in staat te stellen er gebruik van te maken, onder verplichting het terug te geven, zelfs als dat goed te allen tijde op eenvoudig verzoek van de eigenaar kan worden teruggevraagd[776].

---

[768] Wet van 18 november 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, *BS*, 6 november 2017.

[769] GwH, 12 maart 2020, nr. 39/2020.

[770] Destijds door tussenkomst van de toenmalige procureur des Konings (art. 12 van de wet van 18 oktober 2017).

[771] I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 14.

[772] *Cf.* 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.

[773] 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.

[774] Vred. Brugge, 28 mei 1982, *RW*, 1985-86, kolom 469.

[775] Art. 1875 (nog steeds van toepassing).

[776] Cass., 2 december 1987, *Pas*., 1988, I, p. 401.

Vraag 110. Wat hebben de overeenkomst voor precaire bezetting en het commodaat met elkaar gemeen?

Eén centraal element verbindt zeker deze twee verwante instrumenten, de precaire bezettingsovereenkomst en het commodaat: de terbeschikkingstelling van een goed volgens een flexibel systeem dat geenszins onder een huurovereenkomst valt.

Vraag 111. Wat onderscheidt de overeenkomst voor precaire bezetting van een commodaat?

Daarnaast vertonen deze juridische instrumenten meerdere verschillen. Vergeleken met de hierboven beschreven overeenkomst[777]:

> wordt het commodaat beheerst door een wet (de artikelen 1875 e.v. oud Burgerlijk Wetboek[778]);

> is het "essentieel een overeenkomst om niet"[779];

> wordt het commodaat niet gekenmerkt door precariteit, in die zin dat het wordt aangegaan voor een bepaalde termijn, die lang kan zijn en waarvan het einde niet afhangt van het optreden van een externe gebeurtenis, en dat het *a priori* niet kan eindigen vóór de geplande einddatum[780];

> het commodaat staat de houder ervan niet toe het goed ter beschikking van een andere partij te stellen, aangezien het om een – gratis – dienst in zijn belang gaat (uitsluiting van subcommodaat)[781].

Vraag 112. Is het commodaat dan helemaal vrij van geldelijke verplichtingen voor de partijen?

Nee.

> Giles Carnoy licht toe dat dit er niet aan in de weg staat dat de *lasten* van de bezetting door de uitlener worden gedragen, maar de verlening van de bruikleen kan niet worden *vergoed*. Dit is wat de bruiklening van de huurovereenkomst onderscheidt[782].

---

[777] Vorige vraag.

[778] Bepalingen nog steeds van kracht.

[779] Art. 1876 oud Burgerlijk Wetboek (nog steeds van toepassing). Het is bijvoorbeeld de afwezigheid van betaling van pachtgeld die een indicatie vormt voor het bestaan van een commodaat/bruiklening in plaats van een pachtovereenkomst (Rb. Doornik, 13 september 2005, *Rev. dr. rur*., 2006, p. 126).

[780] Indien de bruikleningsovereenkomst niet voorziet in een termijn, maar in een bepaald gebruik (van de uitgeleende zaak), eindigt ze zodra dit doel is bereikt, en niet eerder. Op dit punt kunnen commodaat en overeenkomst voor precaire bezetting wel met elkaar verwant zijn (zie vraag nr. 96 *supra*), *a fortiori* sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 (zie vragen nr. 92 e.v. supra).

[781] Bovendien kan het commodaat als *intuitu personae* worden beschouwd, aangezien de kosteloze bruiklening wordt verleend rekening houdend met de persoonlijkheid van de ontlener.

[782] G. CARNOY, "Le prêt d'immeuble", *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 1 augustus 2011.

> Bovendien geldt de betaling van de onroerende voorheffing door de ontlener niet als betaling van een prijs[783].

Vraag 113. Vormt het commodaat een veel grotere garantie voor stabiliteit dan de overeenkomst voor precaire bezetting?

Niet noodzakelijk.

> De einddatum van de bruiklening is weliswaar vastgelegd in de commodaatsovereenkomst en in de regel wordt er niet in voorzien dat de termijn naar believen, op eenvoudig verzoek, kan worden ingekort[784].

> Het zou echter een vergissing zijn te denken dat het commodaat, omdat precariteit er niet het actieve beginsel van is, een veel grotere bezettingszekerheid biedt dan de overeenkomst voor precaire bezetting, want:

- enerzijds kent de overeenkomst voor precaire bezetting, zoals wij al hebben gezien[785], zelf een recente jurisprudentiële ontwikkeling, waardoor zij geleidelijk de grenzen van de herroepbaarheid *ad nutum* heeft verlaten in ruil voor het voorlopige en het tijdelijke karakter, die als nieuwe ultieme kenmerken worden beschouwd;

- anderzijds bevat het oud Burgerlijk Wetboek een enigszins miskende bepaling die, in verband met het commodaat, *expressis verbis* een voortijdige terugname van het goed 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[786]." Bij ontstentenis van een wettelijke definitie van dit verbazingwekkend "dringend nodig hebben" (persoonlijke bezetting?) moet worden erkend dat de bruiklener een zwaard van Damocles boven het hoofd hangt. Op zijn minst hebben vaagheid en subjectiviteit de overhand, wat het gebruik van het commodaat geenszins zal aanmoedigen.

- bovendien heeft het Hof van Cassatie zelf toegegeven dat een commodaat (dat dus als precair wordt omschreven) onder bepaalde omstandigheden de verplichting kan meebrengen de geleende zaak op elk moment terug te geven[787];

---

[783] Cass., 4 januari 1979, *Pas*., 1979, I, p. 501.

[784] "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 oud Burgerlijk Wetboek, nog van kracht).

[785] Vragen nr. 92 e.v.

[786] Art. 1889 (nog steeds van toepassing).

[787] Cass., 2 december 1987, *Pas*., 1988, I, p. 401.

- tot slot, wanneer – bij wijze van uitzondering – een commodaat wordt gesloten voor onbepaalde duur (omdat het gebruik van een zaak niet door zijn aard wordt beperkt), is het vatbaar voor een eenzijdige voortijdige beëindiging[788].

C. Handelshuur op korte termijn (voor pop-upstores)

Vraag 114. Wat is een "pop-upstore" (of "tijdelijke winkel") in de eerste plaats?

> Dit is een verkooppunt dat maar voor korte tijd open is. Het principe is eenvoudig: de handelszaak ontstaat en verdwijnt vervolgens weer na een bepaald tijdsverloop — enkele dagen, enkele weken of enkele maanden[789]. "De pop-upstores zijn tijdelijke winkels, die voor een korte periode worden ingericht en pop-upstores worden genoemd naar analogie van de pop-upvensters op het internet", licht Atrium (het Brussels Handelsagentschap) in dit verband. "De duur van een pop-upstore kan variëren van enkele dagen tot een jaar[790]." Naar schatting worden in België per dag drie van dergelijke winkels geopend[791].

> Deze trend ontstond in het midden van de jaren 2000 en is de laatste jaren sterk gegroeid, deels doordat er na de economische crisis van 2008 een groot aantal handelsruimten leeg kwam te staan.

> Het concept van de pop-upstore stelt ondernemers onder meer in staat de levensvatbaarheid van hun business te beoordelen alvorens een investering op lange termijn te doen; met andere woorden, het stelt hen in staat hun activiteit uit te testen zonder de gevolgen te moeten dragen van een huurovereenkomst op lange termijn of werkzaamheden aan het pand uit te voeren die in verhouding staan tot het imago van de producten en diensten die hun onderneming aanbiedt.

Vraag 115. Heeft het Brussels Gewest het fenomeen van de pop-upstore opgenomen in zijn regelgeving?

> Ja, door op 25 april 2019 een ordonnantie af te kondigen "betreffende de handelshuur van korte duur"[792]. In tegenstelling tot het beeld dat er soms van wordt gegeven, stelt deze ordonnantie *in se* dus helemaal niet de overeenkomst voor precaire bezetting (op commercieel vlak) in, maar past ze de regels van de handelshuurovereenkomst aan de bijzondere situatie van de tijdelijke winkel aan.

> Het is een feit dat de wetgeving over de handelshuurovereenkomst[793], met het oog op de bescherming van de investering van de handelaar-huurder, nog dwingender bleek (voor de verhuurder) dan haar tegenhanger voor de huur van de hoofdverblijfplaats; zo mag de duur van de huur "niet korter zijn dan negen jaren"[794], heeft de huurder het recht om aan het gehuurde goed "elke verbouwing uit te voeren

---

[788] *Cf.* B. TILLEMAN en F. BAUDONCQ, "Le commodat", *Rép. not.*, t. IX, Brussel, Larcier, 2005, p. 157.

[789] Er zijn ook tijdelijke *restaurants* (*cf.* Vred. Gent, 11 mei 2015, *Huur*, 2015, p. 151).

[790] F. FRÉDÉRIC, *Waarom & hoe een pop-upstore in Brussel openen*, Brussel, Atrium.Brussels, 2016, p. 16.

[791] F. FRÉDÉRIC, *ibidem*, p. 10.

[792] Ordonnantie van 25 april 2019 betreffende de handelshuur van korte duur, *BS*, 9 mei 2019.

[793] Art. 3, lid 1, van de voornoemde wet van 30 april 1951.

[794] Art. 7, lid 1, van de voornoemde wet van 30 april 1951.

die dienstig is voor zijn onderneming" (met inachtneming van bepaalde voorwaarden)[795], heeft hij ook het recht (aan het einde van de overeenkomst) "de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten"[796], enz.

> Tegelijkertijd deed het fenomeen van de pop-upstore zijn intrede; dit moest worden gereguleerd. Brussel heeft hiervoor afgezien van het al te onzekere instrument van de overeenkomst voor precaire bezetting (zowel omdat ze door geen enkele wet wordt geregeld als omdat ze het risico loopt te worden geherkwalificeerd) en heeft er de voorkeur aan gegeven deze activiteit wettelijk te regelen en er een passend rechtskader voor uit te werken.

> De Brusselse autoriteiten hadden echter in een wettekst de richtsnoeren van de jurisprudentie inzake overeenkomsten voor precaire bezetting kunnen opnemen, maar zij vonden het productiever om te werken *binnen het kader van de huur*; overigens heeft de zesde staatshervorming de bevoegdheid voor de handelshuurovereenkomst toevertrouwd aan de gewesten[797]. Waarvan akte: op 25 april 2019 is de ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur dus afgekondigd[798].

> Naast andere bijzonderheden (die sterk contrasteren met de federale wetgeving), is de duur van de huurovereenkomst hier beperkt tot één jaar[799], kan de huurder de overeenkomst vervroegd beëindigen met een verkorte opzeggingstermijn (slechts één maand)[800], heeft hij niet langer het (eenzijdige) recht om de huurovereenkomst te verlengen[801], kan de verhuurder zich (om "wettige redenen") verzetten tegen de uitvoering van werkzaamheden aan het gehuurde goed[802], enz.

> Zoals blijkt, is in de tekst naar behoren tegemoet gekomen aan de behoefte aan flexibiliteit bij dit soort activiteiten, en de regelingen komen beide partijen ten goede.

Vraag 116. Zijn er in de twee andere gewesten van het land vergelijkbare stappen ondernomen voor de erkenning van de huurovereenkomst voor een pop-upstore?

Ja.

> Vlaanderen was een voortrekker op dit vlak, met zijn decreet van 17 juni 2016 "betreffende de huur van korte duur voor handel en ambacht"[803]. Ook hier is de duur van de huurovereenkomst beperkt tot één jaar[804], kan de huurder de overeenkomst vervroegd beëindigen met een verkorte

---

[795] Art. 13, lid 1, van de voornoemde wet van 30 april 1951.

[796] Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, *BS*, 10 mei 1951.

[797] Art. 17 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, *BS*, 31 januari 2014.

[798] Ordonnantie van 25 april 2019 betreffende de handelshuur van korte duur, *BS*, 9 mei 2019.

[799] Art. 3 van de ordonnantie van 25 april 2019.

[800] Art. 5 van de ordonnantie van 25 april 2019.

[801] Art. 4, lid 1, van de ordonnantie van 25 april 2019.

[802] Art. 11, lid 2, van de ordonnantie van 25 april 2019.

[803] Vlaams decreet van 17 juni 2016 betreffende de huur van korte duur voor handel en ambacht, *BS*, 26 juli 2016.

[804] Art. 3 van het decreet van 17 juni 2016.

opzeggingstermijn (slechts één maand)[805], heeft hij niet langer het (eenzijdige) recht om de huurovereenkomst te verlengen[806], kan de verhuurder zich verzetten tegen de uitvoering van werkzaamheden aan het gehuurde goed[807], enz.

> Wallonië volgde dit voorbeeld en kondigde op 15 maart 2018 zijn decreet af "betreffende kortlopende handelshuurcontracten en tot wijziging van de Burgerlijk Wetboek"[808]. Opnieuw is de duur van de huurovereenkomst hier beperkt tot één jaar[809], kan de huurder de overeenkomst vervroegd beëindigen met een verkorte opzeggingstermijn (slechts één maand)[810], heeft hij niet langer het (eenzijdige) recht om de huurovereenkomst te verlengen[811], kan de verhuurder zich (om "wettige redenen") verzetten tegen de uitvoering van werkzaamheden aan het gehuurde goed[812], enz.

D. Bezit

Vraag 117. Laat het precaire karakter van de overeenkomst toe dat de bezetter een bezitsrecht uitoefent in de juridische zin van het woord (waardoor het, met toepassing de regels van de verkrijgende verjaring, na verloop van een bepaald tijdsinterval mogelijk is eigenaar te worden van het desbetreffende goed)[813]?

Nee. Het feit dat de eigenaar er uitdrukkelijk op heeft toegezien dat met de bezetters een overeenkomst wordt gesloten die voorziet in de teruggave van het goed, ontneemt laatstgenoemden hun hoedanigheid van bezitters; evenals de huurders zijn zij slechts *houders*, onmachtig om het gebouw te verkrijgen door verjaring, ongeacht de duur van de bezetting[814]. In dit verband bepaalt het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek betreffende goederen (aangenomen door de wet van 4 februari 2020[815]) het volgende: "Bezit is de feitelijke uitoefening van een recht als ware men de titularis van dit recht, hetzij rechtstreeks, hetzij door middel van een derde", overwegende het volgende: "Een restitutieverplichting van het recht

[805] Art. 5 van het decreet van 17 juni 2016.

[806] Art. 4, lid 1, van het decreet van 17 juni 2016.

[807] Art. 9 van het decreet van 17 juni 2016.

[808] Waals decreet van 15 maart 2018 betreffende de handelshuur van korte duur en houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek, *BS*, 28 maart 2018.

[809] Art. 1 van het decreet van 15 maart 2018.

[810] Art. 3 van het decreet van 15 maart 2018.

[811] Art. 2, lid 2, 1°, van het decreet van 17 juni 2016 (tussen de regels gelezen).

[812] Art. 6, lid 1, van het decreet van 15 maart 2018.

[813] Voor gebouwen is deze termijn vastgesteld op 10 of 30 jaar, afhankelijk van de goede of de kwade trouw van de bezitter. Zie art. 3.27, lid 1, Burgerlijk Wetboek.

[814] *Cf.* evenwel het geval van interversie van de bezitstitel: N. BERNARD (met medewerking van V. Defraiteur), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 86 e.v.).

[815] Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS,* 17 maart 2020.

dat hij bezit, sluit de bedoeling om er titularis van te zijn uit" en "Ontbreekt deze bedoeling wegens een rechtshandeling of een wettelijke of rechterlijke titel, dan is er detentie van dit recht"[816].

6. HERKWALIFICATIE

A. Algemeen

Vraag 118. Wat is het risico als de overeenkomst voor precaire bezetting te veel afwijkt van de voornoemde karakteristieke elementen (lage prijs, mogelijkheid tot intrekking, korte opzegtermijn, enz.)[817]?

> Indien de bovengenoemde elementen niet in de overeenkomst aanwezig zijn (of, erger nog, indien clausules in de overeenkomst precies de tegenovergestelde richting uitgaan), bestaat het risico dat de rechter de overeenkomst voor precaire bezetting niet nietig verklaart[818], maar *herkwalificeert als huurovereenkomst*[819], in de veronderstelling dat dit in feite de werkelijke (en enige) bedoeling van de partijen was[820]. Overigens kan de rechter in de tegenovergestelde richting een precaire bezetting vaststellen wanneer de medecontractanten beweerden een huurovereenkomst te hebben gesloten (handelshuur[821] of pacht[822]).

> Dit komt omdat de wetgeving inzake huurovereenkomsten (zowel voor de hoofdverblijfplaats als voor commerciële doeleinden) *dwingend* is, wat elke contractuele afwijking uitsluit. En de rechter is geenszins gebonden aan de vorm die de partijen aan hun overeenkomsten hebben gegeven; hij zal eerder hun ultieme wens trachten te achterhalen (die hij moet blootleggen zonder "zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden"[823]).

> Als gevolg van deze herkwalificatie zal de rechter de rechten en plichten van de huurwetten toepassen op de bezetters, terwijl de woning wordt onderworpen aan de gewestelijke gezondheidsnormen. En dit met terugwerkende kracht!

> Merk op dat deze hypothese van de herkwalificatie niet geheel theoretisch is. Zo hebben bepaalde bezetters al getracht de bescherming die zij in het onroerend goed genieten, te consolideren door te

---

[816] Art. 3.18, lid 1 tot 3, Burgerlijk Wetboek.

[817] Vraag nr. 101.

[818] Zo wil men de belangen van de medecontractant te goeder trouw, met name in het algemeen de bewoner, beschermen (I. SNICK en M. SNICK, *op. cit*., p. 27).

[819] Onder meer Rb. Antwerpen, 4 juni 2012, *T.B.O*., 2014, p. 153 en Rb. Dendermonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211. *Cf.* ook Vred. Gent, 30 januari 1998, *T.G.R*., 1999, p. 98.

[820] Over het achterhalen van de werkelijke intentie van de partijen, *cf.* Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T*., 2016, p. 635, noot en Rb. Brussel, 1 februari 2008, *Res jur. imm*., 2008, p. 307.

[821] Vred. Arendonk, 18 juni 2013, *RW*, 2013-14, p. 993, noot en Rb. Brugge, 5 februari 1999, *T.W.V.R*. , 1999, p. 56.

[822] Rb. Tongeren, 27 juni 2011, *Rev. dr. rur*., 2012, p. 376 en Rb. Namen, 18 oktober 1999, *Act. jur. baux*, 2000, p. 62.

[823] Art. 1156 oud Burgerlijk Wetboek (binnenkort art. 5.64 Burgerlijk Wetboek). Voor toepassingen (echter buiten het gebied van de precaire bezetting), zie Cass., 5 juni 2014, *R.G.D.C.*, 2016, p. 281 en Cass., 27 april 1979, *J.T.*, 1980, p. 372.

verzoeken dat de door hen *ab initio* ondertekende overeenkomst voor precaire bezetting wordt geherkwalificeerd als een huurovereenkomst[824]. In ieder geval is de betaling van de prijs[825] – zonder verzet van de verhuurder – op zichzelf geen aanwijzing voor de bereidheid van de partijen om een huurovereenkomst volgens de regels af te sluiten[826].

Vraag 119. Hoe kunnen de risico's van een dergelijke herkwalificatie worden voorkomen?

> Door ervoor te zorgen dat de prijs niet te dicht bij de huurprijs op de markt ligt (om gelijkstelling met huur te voorkomen)[827]. In zekere zin is een bescheiden prijs de tegenhanger van de onzekerheid die inherent verbonden is aan dit soort overeenkomst[828].

> Door af te zien van prijsindexering (die in feite zou wijzen op de bedoeling van de partijen om de overeenkomst voor langere tijd af te sluiten)[829].

> Door evenmin in de overeenkomst te voorzien in een te lange duur[830], noch in een limitatieve lijst van beëindigingsgronden[831], noch in een te lange opzeggingstermijn[832], ...

> Door (de eigenaar) niet de mogelijkheid te ontnemen om de overeenkomst te beëindigen[833] of om de overeenkomst *ad nutum* te herroepen[834].

> Door in de overeenkomst duidelijk de bijzondere omstandigheid te vermelden die het gebruik van een overeenkomst voor precaire bezetting heeft gerechtvaardigd[835].

> Door te bepalen dat de overeenkomst voor precaire bezetting automatisch eindigt wanneer de verwachte gebeurtenis zich voordoet (zonder dat een formele akte – van ontbinding – vereist is).

---

[824] Deze poging was bijvoorbeeld succesvol: Vred. Zottegem, 17 juli 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 59. En deze faalde: Vred. Sint-Truiden, 21 februari 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 121.

[825] In dit geval pachtgronden.

[826] Vred. Tongeren, 25 februari 2010, *Huur*, 2010, p. 126.

[827] Vred. Brussel, 22 december 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, opm. A. Vandeburie. *Contra*: Rb. Brugge, 5 februari 1999, *T.W.V.R.*, 1999, p. 56. Volgens sommigen bedraagt de gemiddelde "korting" gemiddeld in elk geval ongeveer 20 % (S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 24).

[828] Zie ook *supra* vraag nr. 103.

[829] Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T.*, 2016, p. 635, noot. *Contra*: I. SNICK en M. SNICK, *op. cit.*, p. 43.

[830] Aldus werd – logischerwijze – aan een bezetting die in de overeenkomst een "onbepaalde duur" meekreeg, de juridische kwalificatie van precaire bezetting geweigerd (Rb. Doornik, 14 januari 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1101).

[831] Zoals we reeds hebben gezien (vragen nr. 92 e.v.), heeft het Hof van Cassatie het kenmerk van precaire bezetting wel toegekend aan een overeenkomst die niet vervroegd opzegbaar was.

[832] Vred. Eigenbrakel, 28 juni 2016, *J.T.*, 2016, p. 635, noot.

[833] Rb. Dendermonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

[834] Rb. Brussel, 4 maart 2010, *Res jur. imm.*, 2012, nr. 1, p. 12.

[835] Zie *supra* vraag nr. 99.

> Door elke vorm van automatisme in de eventuele verlenging van de overeenkomst achterwege te laten[836].

> Door de overeenkomst te beëindigen indien de bijzondere behoefte van de bezetter in de loop van de overeenkomst zou verdwijnen[837]; de overeenkomst zou dan zowel haar bestaansreden als haar *oorzaak* (in de zin van het verbintenissenrecht[838]) verliezen. We wijzen er wel op dat de ontbinding van de overeenkomst hier (en anders dan in het bovengenoemde geval van het optreden van de gebeurtenis) niet automatisch zal zijn; een uitdrukkelijke wilsuiting van de eigenaar is vereist, om de eenvoudige reden dat het Hof van Cassatie de theorie van het verval van een overeenkomst door het wegvallen van de oorzaak niet erkent[839].

> Naast deze inhoudelijke elementen moet er in het bijzonder voor worden gezorgd dat, wat de vorm betreft, er geen termen worden gebruikt die te nauw verbonden zijn met de rechtsfiguur van de huurovereenkomst[840]. Daarom moeten de volgende termen worden gebruikt in de tekst van de overeenkomst:

- "precaire bezetting", "tijdelijke bezetting" of "terbeschikkingstelling" (in plaats van "huur" of "huurovereenkomst")
- "eigenaar" (in plaats van "verhuurder")
- "bezetter" (in plaats van "huurder")
- "prijs", "bezettingsvergoeding"[841], "financiële tegenprestatie" of "bijdrage in de kosten" (in plaats van "huur")
- enz.[842]

---

[836] Een dergelijk verzoek om verlenging vereist het bewijs van een nieuwe bijzondere omstandigheid (of het voortduren van de oorspronkelijke behoefte).

[837] *Cf.* bijvoorbeeld Rb. Dendermonde, 28 juni 2012, *Huur*, 2012, p. 211.

[838] Art. 1131 e.v. oud Burgerlijk Wetboek (en binnenkort de artt. 5.53 e.v.).

[839] Cass., 21 januari 2000, *Pas*., 2000, I, p. 165 ("Overwegende dat, behoudens in het geval waarin de wet aanneemt dat de handeling op zichzelf kan bestaan en van haar oorzaak kan worden gescheiden, de geldigheid van een rechtshandeling, ongeacht of ze eenzijdig of wederkerig is, onderworpen is aan het bestaan van een oorzaak; Dat het bestaan van de oorzaak moet worden beoordeeld op het ogenblik van de totstandkoming van de handeling waarvan zij een geldigheidsvereiste is en dat de latere verdwijning ervan in de regel geen gevolgen heeft voor de geldigheid van de handeling"). Zie hierover S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 45.

[840] Zie, ter illustratie (op het vlak van de pachtovereenkomst), een herkwalificatie die was ingegeven door een dergelijk motief: Cass., 10 januari 1986, *RW*, 1985-86, kolom 2308. Zie hierover 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 e.v.

[841] Onder voornoemd voorbehoud (vraag nr. 101).

[842] Gaandeweg heeft het Hof van Cassatie echter blijk gegeven van grootmoedigheid op dit gebied, aangezien de medecontractanten zelden juristen zijn (zie *supra* vraag 92 e.v.).

B. Praktische toepassingen

Vraag 120. Vermelden de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting wel degelijk de bijzondere omstandigheden die het gebruik van een dergelijke overeenkomst (in plaats van een huurovereenkomst) rechtvaardigen?

> Ja. Veel overeenkomsten staan vol gedetailleerde uitleg over de redenen waarom de partijen hebben besloten een overeenkomst voor precaire bezetting te sluiten in plaats van een huurovereenkomst. Zij geven een gedetailleerde beschrijving van de context waarin de overeenkomst is ondertekend en van de intenties van de partijen[843].

> Het staat er allemaal: geplande werkzaamheden[844] (in de overgrote meerderheid van de gevallen), afbraak om het spoorwegnet uit te breiden[845], verkoop (of het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning)[846], naderend einde van een vorderingsbesluit[847], ... En als het motief niet in de overeenkomst zelf is gespecificeerd, dan blijkt het vrij duidelijk uit de zogenaamde achtergronddocumenten, waaronder de notulen van de vergaderingen of bijeenkomsten van de gemeentelijke instanties die toestemming hebben gegeven voor de precaire terbeschikkingstelling van het gebouw[848].

Vraag 121. Voldoen de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting aan deze eis van een korte opzeggingstermijn?

1) In de hoofdovereenkomst

> Ja. Zo is in de door de gemeente Elsene aan de ULB en de BFUH toegekende overeenkomst de opzeggingstermijn slechts op acht dagen vastgelegd (voor een bezettingsperiode die aanvankelijk is vastgelegd op twee maanden). Andere overeenkomsten voorzien in termijnen van vijftien dagen, één maand[849], twee maanden[850], drie maanden[851] en, bij wijze van uitzondering, zes maanden[852].

---

[843] De overeenkomsten van de nv TERRA+ of van de sociale huisvestingsmaatschappij Ieder zijn huis zijn hiervan goede voorbeelden, hoewel de contexten zeer verschillend zijn.

[844] Bijvoorbeeld overeenkomsten in de sector van de sociale huisvesting ("renovatiewerkzaamheden, verbouwing, herstel"), waarvan het model wordt gebruikt door tal van actoren (de BFUH, gemeentelijke grondregies, Huisvestingsfonds, Brussel Leefmilieu, enz.).

[845] Overeenkomst tussen Infrabel en Woningen123Logements (voor het gebouw in de Vooruitgangsstraat).

[846] Overeenkomst tussen het Waals Gewest en Woningen123Logements (voor de Koningsstraat 123).

[847] Overeenkomst gesloten tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

[848] Dit is bijvoorbeeld het geval met de overeenkomsten die zijn gesloten door de Grondregie van de Stad Brussel of de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

[849] *Cf.* de overeenkomst Watermaal-Bosvoorde – BFUH.

[850] Overeenkomst gesloten tussen de gemeente Etterbeek, het collectief La voix des sans-papiers en de vzw SOS migrants.

[851] In de sector sociale huisvesting.

[852] Zie de overeenkomsten die Infrabel en het Waals Gewest hebben gesloten met Woningen123Logements.

> Over het algemeen hebben de zeer korte opzeggingstermijnen betrekking op noodwoningen of woningen voor kwetsbare doelgroepen[853].

> In de regel merken we een zekere evenredigheid tussen de duur van de opzeggingstermijn en de duur van de overeenkomst.

2) In de subovereenkomst

> Soms is de opzeggingstermijn in de subovereenkomst (hier ten gunste van de bezetter) even lang als die welke is vermeld in de hoofdovereenkomst (daar ten gunste van de vereniging)[854].

> In sommige gevallen wordt geen termijn vastgesteld of wordt zelfs niet in de mogelijkheid van een opzeggingstermijn voorzien; het doel is de bezetter in staat te stellen naar een geschikte woonoplossing te verhuizen zodra hij die heeft gevonden, zonder het einde van een eventuele opzeggingstermijn af te wachten[855].

> Indien een opzeggingstermijn wordt vermeld, zou die op zijn minst *korter* moeten zijn dan de opzeggingstermijn van de hoofdovereenkomst, teneinde een behoorlijke uitvoering van de die laatste te waarborgen.

Vraag 122. Wordt dit beginsel van "lexicale voorzichtigheid" in acht genomen in de bestaande overeenkomsten voor precaire bezetting (her vermijden van termen die te nauw verbonden zijn met de rechtsfiguur van de huurovereenkomst)?

Ja.

> Alle geanalyseerde overeenkomsten voor precaire bezetting trachten zich uitdrukkelijk te onderscheiden van een huurovereenkomst. Aldus formaliseren de partijen in het algemeen een "bezettingsovereenkomst", die wordt gesloten ten behoeve van een "bezetter", tegen betaling van, indien van toepassing, een "vergoeding". Zoals blijkt, wordt het gebruik van de termen "huurovereenkomst", "huurder" of "huurprijs" (respectievelijk) zorgvuldig vermeden.

> Bovendien wordt in veel overeenkomsten gehamerd[856] op het feit dat de overeenkomst geen huurovereenkomst vormt en geen van de rechten met zich meebrengt die uit een dergelijke overeenkomst zouden voortvloeien[857]. Zo wordt bijvoorbeeld gesteld: "het precaire en tijdelijke

---

[853] *Cf.* de migranten bij de ULB (opzeggingstermijn van acht dagen).

[854] *Cf.* onder meer art. 3 van de overeenkomst tussen de Grondregie van de Stad Brussel, de BFUH en de vzw La maison à Bruxelles (namelijk drie maanden).

[855] Zie *supra* nr. 91, *in fine*.

[856] Soms tot in den treure herhaald.

[857] Dit gezegd zijnde, wordt in verschillende overeenkomsten de voorkeur gegeven aan een uitdrukkelijke maar betrekkelijk sobere clausule, volgens welke "het precaire en tijdelijke karakter van deze bezetting het wezenlijke bestanddeel van de overeenkomst tussen partijen vormt, zonder welk de eigenaar zich er niet toe zou hebben verplicht. Deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van titel III van boekdeel III van het Burgerlijk Wetboek en vormt geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regels voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk Wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten."

karakter van deze bezetting vormt het wezenlijke element van de overeenkomst tussen de partijen, zonder welk de eigenaar zich er niet toe zou hebben verplicht" en "deze overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van titel III van boekdeel III van het Burgerlijk Wetboek en vormt geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regels voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk Wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten"[858].

> Soms suggereert het karige karakter van de verbintenissen van de partijen die in bepaalde overeenkomsten zijn vermeld, dat de belanghebbenden bij het aangaan van de overeenkomst niet zozeer de bezetting wettelijk wilden regelen, dan wel formeel het verschil met een huurovereenkomst wilden aangeven.

7. REGISTRATIE

Vraag 123. Moet een overeenkomst voor precaire bezetting worden geregistreerd?

> Nee. Artikel 19 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) die de handelingen opsomt die onderworpen zijn aan de registratieformaliteit, vermeldt nergens de overeenkomst voor precaire bezetting ... en deze opsomming is limitatief van aard.

> De "huurovereenkomst" wordt weliswaar uitdrukkelijk vermeld[859], maar kan door de strikte bepalingen ervan niet worden gelijkgesteld met een overeenkomst voor precaire bezetting.

> Niets belet de partijen echter om uit eigen wil tot registratie over te gaan[860], bijvoorbeeld om hun overeenkomst van een vaste dagtekening te voorzien[861].

Vraag 124. Volstaat een eventuele registratie om de overeenkomst tegenwerpbaar te maken aan derden (van belang voor de bezetter, bijvoorbeeld in het geval van een verkoop van het goed)?

> Dat is helemaal niet zeker, aangezien artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode, dat voorziet in dit effect[862], specifiek is uitgevaardigd voor huurovereenkomsten ... wat een overeenkomst voor precaire bezetting nu net *niet* is.

---

[858] Bijna alle door de BFUH gesloten overeenkomsten bevatten een bepaling van dit type.

[859] Art. 19, lid 1, 3° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

[860] Of om de overeenkomst te laten legaliseren door middel van een notariële akte (noodzakelijkerwijs geregistreerd gezien artt. 19, lid 1, 1° en 35, lid 1, 1° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

[861] Op grond van art. 1328 oud Burgerlijk Wetboek (nog van kracht).

[862] "Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het verhuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt" (lid 1).

> Er is echter een uitweg mogelijk: de invoeging in de verkoopakte van een bepaling waarbij de koper zich ertoe verbindt de lopende overeenkomst na te leven. Omgekeerd kan de overeenkomst voor onzekere bezetting een zogenaamde uitzettingsbepaling bevatten die een eventuele toekomstige koper machtigt de bezetter eruit te laten zetten, zelfs indien de overeenkomst aan hem tegenwerpbaar is[863].

> In elk geval mogen we niet uit het oog verliezen dat de koper, op straffe van rechtsmisbruik, een opzeggingstermijn moet bieden aan de bezetter, die bovendien van redelijke duur moet zijn[864].

8. WETTELIJKE ERKENNING

A. In het Belgisch recht

Vraag 125. Geniet de overeenkomst voor precaire bezetting vandaag wettelijke erkenning in het Brussels Gewest? Zo ja, in welke sector(en) en met welke inhoud?

Ja, maar in twee specifieke sectoren.

1) sociale huisvesting

> Door een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode in 2013[865] kregen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de mogelijkheid dergelijke overeenkomsten af te sluiten voor panden die leeg kwamen te staan om reden van toekomstige werkzaamheden[866].

> Deze mogelijkheid is wel onderworpen aan een driedubbele voorwaarde. In de eerste plaats is de instemming vereist van de toezichthoudende instantie, te weten de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Vervolgens mag dit specifieke type overeenkomst alleen betrekking hebben op onroerende goederen "waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd"; het komt er namelijk op aan om de verleiding voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen weg te nemen om bezetters in hun lege panden onder te brengen en een dergelijke overeenkomst met hen af te sluiten met als enige doel zich te onttrekken aan de renovatie van het gebouw voor sociale huisvesting. Tot slot moet een maatschappelijke begeleiding worden geboden aan de bezetters (door een "actor die geen deel uitmaakt van de OVM"), om het goede verloop van het project te verzekeren. Om ervoor te zorgen dat aan deze eisen wordt voldaan, maakt de "omkadering" van deze

---

[863] S. DAUPHIN, *op. cit.*, p. 40.

[864] Zie *supra* vraag nr. 96.

[865] Art. 67, 8° van de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 11 juli 2013, *BS*, 18 juli 2013, *err.* 26 juli 2013. Zie ook art. 61, lid 2, 5° en 6°, van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen.

[866] Eerlijkheid gebiedt echter vast te stellen dat de wetgever hiermee eerder een praktijk heeft bekrachtigd dan wel geïnitieerd. Niet minder dan vier huisvestingsmaatschappijen hadden in die tijd namelijk al overeenkomsten van dit type afgesloten, kennelijk tot tevredenheid van de betrokken partijen. De wetgevende stap van het Gewest was echter in twee opzichten toch nuttig. In de wet worden richtsnoeren vastgesteld voor de bestaande initiatieven en wordt tegelijkertijd rechtszekerheid geboden om ervoor te zorgen dat het instrument de uitbreiding kan krijgen die het verdient.

terbeschikkingstellingen voortaan deel uit van de toezichthoudende taken die door de BGHM worden vervuld.[867]

> In totaal vallen op dit moment 22 sociale woningen onder een dergelijke overeenkomst.

> Eerlijkheid gebiedt te zeggen dat deze bezettingen soms onbegrip – om niet te zeggen jaloezie – opwekken bij kandidaat-sociale huurders, die vaak al jaren geduldig op een sociale woning wachten. Laten wij hen echter herinneren aan de uitgangscontext: het was net omdat het betrokken pand niet langer de mogelijkheid bood (wegens niet-naleving van de gezondheidsnormen) om nieuwe huurders te huisvesten, dat de huisvestingsmaatschappij de alternatieve weg van bezetting kon bewandelen. Die bezetting eindigt bovendien zodra de renovatie is voltooid (met als onmiddellijk gevolg dat de panden opnieuw in het traditionele huurcircuit worden opgenomen).

> Zo wordt de doelstelling van de precaire bezetting treffend geïllustreerd: het is niet de bedoeling om bestaande overheidsregelingen te vervangen, nee, de bezetting streeft een meer bescheiden doel na: het opvullen van een wachttijd, in een creatieve benadering van een diversificatie van de oplossingen. In geen geval kan de precaire bezetting als structurele maatregel worden gebruikt. "De overeenkomsten voor precaire bezetting kunnen geen fundamentele oplossing zijn voor de huisvestingscrisis", aldus een sociologe. "Ze kunnen in zeer specifieke situaties dienen als alternatief, maar ze moeten uitzonderingen blijven en ze kunnen in geen geval de norm worden[868]." [vrij vertaald]

> Deze erkenning is inderdaad beperkt tot de sector van de sociale huisvesting. De reden daarvoor is eenvoudig dat Brussels Gewest destijds (dus vóór de zesde staatshervorming) *niet* de bevoegdheid had om de rechtsbetrekkingen inzake privaat vastgoed te reglementeren. Het is dus niet verboden om deze bekrachtiging ook *in andere contexten* aan te halen, om te herinneren aan de (politieke en wetgevende) steun die deze rechtsfiguur van de overeenkomst voor precaire bezetting in principe geniet.

2) sociale verhuurkantoren (transitwoningen)

> De transitwoningen die worden beheerd door de sociale verhuurkantoren, worden in het Brussels Gewest door overeenkomsten van dit type geregeld. Deze woningen, die, volgens de officiële definitie in de Huisvestingscode, "bestemd" zijn "voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt"[869], zijn *niet* onderworpen aan de wet op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats; we hoeven maar te verwijzen naar bijvoorbeeld de verplichting om de woning daadwerkelijk te

[867] Art. 41, 16°, van de Brusselse Huisvestingscode.

[868] 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.

[869] Art. 2, § 1, 22°, van de Brusselse Huisvestingscode.

bewonen[870], naar de maximumduur – 18 maanden[871] – van de overeenkomst[872] of naar de – vrij beperkte – opzeggingstermijnen[873]. De overheid vond het risicovol om deze kwetsbare doelgroep meteen een (langdurige) huurovereenkomst te bieden; zij gaf er de voorkeur aan om, alvorens tot die stap over te gaan, via een aantal kortlopende overeenkomsten te "testen" of deze groep in staat was tot goed beheer van het goed.

> In dit verband wordt in de wettekst niet verwezen naar de figuur van de "huurovereenkomst", maar wel naar de "overeenkomst voor bezetting"[874], een afzonderlijke en onderscheiden huurregeling. "Deze overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boekdeel III van het Burgerlijk Wetboek en het is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de bijzondere regeling voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de verblijfplaats van de huurder, zoals ze in het Burgerlijk wetboek werden ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huurovereenkomsten", aldus de modelovereenkomst[875].

> Indien een of meer van deze bezettingsovereenkomsten echter worden gevolgd door een huurovereenkomst, zullen de verplichtingen uit hoofde van deze wetgeving van toepassing zijn[876].

Vraag 126. Wordt de overeenkomst voor precaire bezetting erkend in de nieuwe Brusselse ordonnantie op de woninghuurovereenkomst?

> Bij de zesde staatshervorming uit 2014 werd de materie van de woninghuurovereenkomsten (die tot dan onder de federale bevoegdheid viel) overgeheveld naar de gewesten[877]. Concreet heeft de Brusselse wetgever op 27 juli 2017 een ordonnantie "houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst" uitgevaardigd,[878] die de federale regels vervangt. Vinden we in deze

---

[870] Art. 1, lid 5, van de modelovereenkomst voor de bezetting van een transitwoning zoals bijgevoegd (VI) bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, *BS*, 8 januari 2016 en 2 maart 2016.

[871] Zie voor een toepassing Vred. Brussel, 29 oktober 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 187: "Opeenvolgende overeenkomsten voor een totale duur van 18 maanden kunnen niet als huurovereenkomsten worden beschouwd: het gaat om een precaire bezetting (of meerdere opeenvolgende precaire bezettingen) met een maximale duur van 18 maanden die om geen enkele reden mag worden overschreden." [vrij vertaald]

[872] Art. 2, lid 2, van de modelovereenkomst voor de bezetting van een transitwoning.

[873] Art. 2, lid 3 en 4, van de modelovereenkomst voor de bezetting van een transitwoning.

[874] Art. 120, § 2, lid 4, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode.

[875] Art. 1, lid 6, van de modelovereenkomst voor de bezetting van een transitwoning. "Titel III" (van boek III van het oud Burgerlijk Wetboek) waarnaar deze bepaling verwijst, heeft echter betrekking op "verbintenissen uit overeenkomst" in het algemeen, zodat het niet onmogelijk is dat de auteur van de tekst in plaats daarvan heeft willen verwijzen naar *titel VIII*, die specifiek is gewijd aan de huurovereenkomst.

[876] Vred. Brussel, 29 oktober 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 187.

[877] Art. 6, § 1, IV, 2° van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, ingevoegd door art. 15 de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, *BS*, 31 januari 2014.

[878] *BS*, 30 oktober 2017. De door de Regering vast te stellen datum van inwerkingtreding (art. 17, § 1, van voornoemde 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, *BS*, 6 november 2017, *err.* 10 november 2017).

nieuwe tekst een bekrachtiging – of op zijn minst een spoor – van de overeenkomst voor precaire bezetting? Nee. De reden hiervoor is misschien dat de aan de gewesten toegekende bevoegdheid *stricto sensu* betrekking heeft op de "huur"[879], waaraan de overeenkomst voor precaire bezetting nu net niet gelijkgesteld kan worden.

> Bijgevolg blijft de overeenkomst voor precaire bezetting die "naamloze" overeenkomst (*sui generis*), die in het private woningbestand door geen enkele wettelijke bepaling wordt geregeld en dus eenvoudigweg beantwoordt aan de (fluctuerende en niet-normatieve) interpretaties van de rechtspraak.

B. In het buitenland (Frankrijk)

§ 1. "Overeenkomst voor precaire bezetting"

Vraag 127. Is de overeenkomst voor precaire bezetting erkend in een (of meer) andere landen?

Ja. Zonder aanspraak te willen maken op volledigheid[880], wijzen we erop dat bijvoorbeeld in het Franse recht de *Code rural* – sinds een wijziging in 1999[881] – een uitdrukkelijke verankering bevat van de "*conventions d'occupation précaire*"[882]. Die worden in drie gevallen overwogen:

> zij worden gesloten met het oog op de valorisatie van goederen die deel uitmaken van een nalatenschap, wanneer een procedure aanhangig is;

> ze aten de huurder toe in het volledige of in een gedeelte van een gehuurd goed te blijven wanneer de huurovereenkomst beëindigd of ontbonden is en niet is hernieuwd;

> ten slotte kunnen zij ook bedoeld zijn voor de tijdelijke exploitatie van een goed waarvan het hoofdgebruik niet agrarisch is of waarvan de agrarische bestemming moet worden gewijzigd[883].

---

[879] Art. 6, § 1, IV, 2°, van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980.

[880] Zie eveneens W. VAN MIEGHEM, "Hoe Duitsland en Nederland ons kunnen inspireren", *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. 42 e.v.

[881] Art. 11 van de Franse wet nr. 99-574 van 9 juli 1999 "d'orientation agricole", *J.O.R.F.*, nr. 158, 10 juli 1999.

[882] Art. L. 411-2, vierde streepje, van de Franse *Code rural*.

[883] Art. L. 411-2, vierde streepje, 1° tot 3°, van de Franse *Code rural*.

§ 2. "Overeenkomst voor tijdelijke bewoning"

Vraag 128. Is deze Franse erkenning van de overeenkomst voor precaire bezetting in het kader van de Code rural een soortgelijke bekrachtiging, ditmaal op het gebied van huisvesting, uit?

> Nee. Bij een wet van 2009 is bij wijze van experiment een mechanisme ingesteld voor de bescherming en instandhouding van leegstaande ruimten door ze te laten bezetten door tijdelijke bewoners[884].

> De regeling is gebaseerd op de figuur van de opeenvolgende dubbele overeenkomst (overeenkomst/subovereenkomst[885]). Concreet sluit de eigenaar van het leegstaande pand een overeenkomst met een openbare of particuliere instantie, die zich ertoe verbindt de ter beschikking gestelde ruimten te beschermen en in goede staat te houden en deze na afloop of bij het optreden van een in de overeenkomst omschreven gebeurtenis vrij van bezetting aan de eigenaar terug te geven[886]. De instantie sluit vervolgens een "*contrat de résidence temporaire*" (overeenkomst voor tijdelijke bewoning) met de bezetters ("*résidents temporaires*", tijdelijke bewoners), met het oog op hun huisvesting in de genoemde ruimten[887]. Laten we nu deze dubbele operatie in detail bekijken.

Vraag 129. Waarin bestaat de "convention" (overeenkomst, zonder specifieke benaming) tussen de eigenaar en de instantie?

> De duur van de overeenkomst varieert van vier maanden[888] tot drie jaar[889]; zij kan met periodes van één jaar worden verlengd indien de eigenaar aantoont dat de wijziging van het gebruik van de lokalen die zou volgen op het gebruik van het gebouw door tijdelijke bewoners, niet kan plaatsvinden aan het einde van de oorspronkelijk voorziene periode[890].

> Opgelet: de instanties die deze weg willen inslaan, moeten erkend zijn door de Staat (*in casu* de prefect[891]), gelet op hun bevoegdheid om inrichtingswerkzaamheden uit te voeren en de bezetting van gebouwen door tijdelijke bewoners te regelen[892]. Deze instanties moeten onder meer aantonen dat de lokalen geen enkel duidelijk risico vormen voor de fysieke veiligheid en de gezondheid van de

---

[884] Art. 101, lid 1, van de Franse wet nr. 2009-323 van 25 maart 2009 "*de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*" (1), *J.O.R.F.*, nr. 158, 27 maart 2009.

[885] Voor een toelichting in het Belgische recht, zie *infra* vraag 131.

[886] Art. 101, lid 3, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[887] Art. 101, lid 4 en 5, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[888] Art. 2, lid 2, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[889] Art. 101, lid 3, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[890] Art. 101, lid 3, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[891] Art. 1, lid 1, van het Franse decreet nr. 2009-1681 van 30 december 2009 "*relatif à l'occupation de locaux en vue de leur protection et préservation par des résidents temporaires en application de l'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*", *J.O.R.F.*, nr. 0303, 31 december 2009.

[892] Art. 101, lid 2, van de voornoemde wet van 25 maart 2009.

tijdelijke bewoners en dat de voorwaarden voor de bezetting niet van aard zijn inbreuk te maken op de waardigheid en het recht op privacy van deze bewoners[893].

> Tot slot lijkt de aanvaarding van deze terbeschikkingstelling van lokalen met het oog op een bestemming voor "gebruik als woning"[894] een uitbreiding te vinden in de stedenbouwkundige sfeer (opnieuw in de vorm van soepelheid) aangezien het loutere feit dat de lokalen het voorwerp uitmaken van een tijdelijke bezetting krachtens de voornoemde overeenkomst, *geen* bestemmingswijziging van deze lokalen uitmaakt[895].

Vraag 130. Wat houdt de overeenkomst voor tijdelijke bewoning tussen de instantie en de bewoners precies in?

> De overeenkomst voor tijdelijke bewoning heeft een duur van minstens drie maanden. Ze wordt stilzwijgend verlengd, maar de totale duur ervan mag niet meer bedragen dan achttien maanden[896].

> De door de tijdelijke bewoner verschuldigde maandelijkse vergoeding moet lager zijn dan (of gelijk zijn aan) 200 euro. Dit bedrag omvat alle kosten in verband met het gebruik van de lokalen, met name die voor water, gas, elektriciteit en verwarming[897]. Op voorwaarde dat het bovengenoemde maximum niet wordt overschreden, kan dit bedrag jaarlijks worden geïndexeerd[898].

> De verhuurder is verplicht de bewoners een ruimte ter beschikking te stellen die in goede staat van onderhoud verkeert, geen zichtbaar gevaar voor de fysieke veiligheid en gezondheid oplevert en de vereiste voorwaarden inzake hygiëne en comfort voor een bestemming voor gebruik als woning biedt[899].

> Deze overeenkomst kan alleen voortijdig worden opgezegd door bovengenoemde instantie na de eerste periode van drie maanden[900], en om een gegronde en ernstige reden (waaronder niet-nakoming door de bewoner van een van zijn verplichtingen[901]). Met andere woorden, er moet sprake zijn van een van de objectieve oorzaken die de opzegging kunnen rechtvaardigen, zoals ze verplicht (limitatief) zijn gespecificeerd in de overeenkomst tussen de eigenaar en de instantie – en niet in de overeenkomst voor tijdelijke bewoning[902].

---

[893] Art. 1, lid 2, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[894] Art. 4, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[895] Art. 11 van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009, cursivering door ons.

[896] Art. 4, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[897] Art. 5, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[898] Art. 5, lid 2, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[899] Art. 7, 1°, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[900] Art. 8, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[901] Art. 101, lid 5, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[902] Art. 8, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

> De maximale opzeggingstermijn is in dat geval één maand[903]. De bewoner kan echter eerder vertrekken, zonder te hoeven te betalen voor de niet-gebruikte periode[904].

> Los van dit scenario kan de tijdelijke bewoner de overeenkomst voortijdig opzeggen, op vrij soepele wijze (te allen tijde, zonder opgave van redenen en met een opzeggingstermijn van slechts vijftien dagen)[905].

Vraag 131. Is deze wetgevende souplesse permanent?

> Nee. Aangezien het om een "experimentele" regeling gaat[906], en die bewust zo wordt beschouwd, mogen de overeenkomsten en contracten voor tijdelijke bewoning geen uitwerking meer hebben na 31 december 2018[907].

> In de tussentijd wordt dit mechanisme opgevolgd en geëvalueerd door de overheidsdiensten die instaan voor de goedkeuring van de operaties. We zullen dus binnen een jaar weten of de operatie overtuigend was en bijgevolg wordt bestendigd.

Vraag 132. Hoe moeten we deze regeling evalueren?

> Vooreerst is de ingevoerde overeenkomst voor tijdelijke bewoning niet erg precair van aard, aangezien de bewoner niet alleen verzekerd is van een niet in te korten vertrektermijn, maar de eenzijdige vroegtijdige opzegging ook zorgvuldig geregeld is; met andere woorden, er is geen mogelijkheid tot herroeping *ad nutum*. Getuige of bewijs daarvan is dat er een overeenkomst van "tijdelijke bewoning" wordt ondertekend, niet voor precaire bezetting; de lexicale precisie is wellicht niet toevallig.

> Vervolgens zijn bepaalde aspecten van de regeling weliswaar schatplichtig aan de figuur van de overeenkomst voor precaire bezetting (zoals de bescheiden jaarlijkse vergoeding en de korte opzeggingstermijn), maar andere aspecten hebben meer weg van een huurovereenkomst; afgezien van het feit dat de overeenkomst niet naar eigen goeddunken kan worden opgezegd, denken we bijvoorbeeld aan de verplichting van de eigenaar om een pand in goede staat aan te bieden. Uiteindelijk hebben we hier te maken met een hybride regeling, die doet denken aan de Vlaamse huurovereenkomst voor een pop-upstore[908].

> Tot slot wordt een meer dan interessante brug geslagen naar de stedenbouwkundige voorschriften, die ermee instemmen de vergunningsvereisten te versoepelen ten behoeve van deze innoverende vorm van terbeschikkingstelling van een leegstaand pand. Kortom, de verankering van de tijdelijke bewoning op een bepaald rechtsgebied heeft automatisch gevolgen op een ander, nauw ermee verbonden gebied. Dit streven naar samenhang en normatieve transversaliteit moet ten zeerste

---

[903] Art. 8, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[904] Art. 8, lid 2, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[905] Art. 10, lid 1, van het voornoemde Franse decreet van 30 december 2009.

[906] Art. 101, lid 1, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[907] Art. 101, lid 6, van de voornoemde Franse wet van 25 maart 2009.

[908] Zie *supra* vraag nr. 115.

worden toegejuicht; het kan ongetwijfeld een bron van inspiratie zijn voor onze eigen wetgever (die maar al te vaak heen en weer wordt geslingerd tussen verschillende bevoegdheidniveaus), en kan zelfs het onaantastbare beginsel van de onafhankelijkheid van de beleidslijnen op losse schroeven zetten[909].

9. JURIDISCHE CONSTRUCTIE

Vraag 133. Heeft de eigenaar recht van toezicht op het beheer van de bezetting (selectie van de bezetters, controle op de naleving van de verplichtingen, uitzettingen, enz.)?

Alles hangt af van het gekozen type juridische constructie.

1) rechtstreekse overeenkomst tussen de eigenaar en de bezetters

> Indien de eigenaar rechtstreeks met de bezetters een overeenkomst sluit, behoudt hij de volledige controle over het verloop van de bezetting.

> Het feit dat hij tegelijk een vereniging belast met de omkadering van de bezetting, verandert niets aan deze vaststelling, aangezien de enige wettelijke gesprekspartner van de bezetters de eigenaar blijft.

2) bemiddeling van een vereniging

> Indien echter de voorkeur wordt gegeven aan een regeling met bemiddeling door een externe vereniging (de eigenaar sluit een overeenkomst met een vereniging, die vervolgens een overeenkomst sluit met de bezetters), zullen de respectieve bevoegdheden van de eigenaar en de vereniging worden omschreven in de tussen hen ondertekende overeenkomst.

> In dit verband moet worden opgemerkt dat deze figuur van de overeenkomst/subovereenkomst in de praktijk veruit het vaakst voorkomt.

> Hoewel er nog andere zijn[910], onderscheidt de externe vereniging Brusselse Federatie van Unie voor Huisvesting (BFUH) zich duidelijk door het grote aantal onroerende goederen dat aan haar is toevertrouwd voor precaire bezetting[911]; een van deze overeenkomsten is trouwens uitdrukkelijk gebaseerd op de lange ervaring van de BFUH op het werkveld inzake het ondersteunen van mensen in bestaansonzekerheid die noodherhuisvesting nodig hebben[912].

> In dit verband wijzen we erop dat de BFUH bij het maken van een keuze tussen de kandidaat-bezetters als volgt te werk gaat: "als overkoepelende organisatie is de BFUH samengesteld uit aangesloten verenigingen die eerstelijnswerk verrichten met mensen die te kampen hebben met

---

[909] Zie hierover in het bijzonder 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.

[910] Leeggoed/Vidange, Toestand, Communa, Entrakt, …

[911] De BFUH is aldus betrokken bij meerdere tientallen overeenkomsten voor precaire bezetting. Het is dan ook geen toeval dat deze organisatie in 2013 door het Brussels Gewest de officiële opdracht van "Bewoningsagentschap" kreeg toevertrouwd, met een openbare subsidie als gevolg.

[912] Overeenkomst ondertekend tussen de huisvestingsmaatschappij Ieder zijn huis en de BFUH op 22 juli 2010.

ernstige huisvestingsproblemen. Wanneer een pand dat het voorwerp van een overeenkomst kan zijn, aan onze organisatie wordt 'voorgesteld', is het door overleg tussen de leden dat de toekomstige bezetters worden gekozen, zonder enige verwijzing naar potentieel discriminerende 'objectieve' criteria (leeftijd, inkomen, gezinssamenstelling, enz.)[913]." [vrij vertaald]

> Ten slotte vermelden we nog een (positieve) evolutie in de werking van de BFUH: de vereniging streeft er steeds meer naar om de ondertekenaars autonoom te maken. Getuige of bewijs daarvan is dat zij vandaag de overeenkomsten tekent in de hoedanigheid van "begeleider"; met andere woorden, zij stelt haar (sociale, juridische en technische) deskundigheid ter beschikking, maar dringt erop aan dat de bezetter, een andere vereniging of een of meer natuurlijke personen eveneens partij zijn bij de overeenkomst.

Vraag 134. Is de contractuele bemiddeling door de vereniging (de eigenaar sluit een overeenkomst met een vereniging, die op haar beurt een bezettingsovereenkomst sluit met de bezetters) voordelig voor de eigenaar?

Ja.

> Voor de eigenaar zal de bemiddeling van een gespecialiseerde vereniging als interface de communicatie met de bewoners ongetwijfeld vergemakkelijken.

> De eigenaar kan tevens het volledige beheer van de bezetting overlaten aan de vzw (inrichting van de ruimten, verzekeringen, selectie van de bezetters[914], organisatie van de gemeenschappelijke delen, verdeling van de lasten tussen de bezetters, beheer van het einde van de bezetting, ...).

> De eigenaar kan op de vzw rekenen om een einde te maken aan de bezetting en om (zo nodig via gerechtelijke weg) de vrijgave van de lokalen te organiseren. In laatste instantie, en wanneer de vzw verzuimt op te treden of wanneer de bezetters weigeren de lokalen te verlaten, kan de eigenaar echter altijd *zelf* gerechtelijke stappen ondernemen om de uithuiszetting van de bezetters te verkrijgen (door middel van een dagvaarding voor de vrederechter[915] indien zij voor hem identificeerbaar zijn, of door middel van een eenzijdig verzoekschrift voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg indien hij hen niet kan identificeren[916]).

> Ten slotte is het mogelijk dat de eigenaar die – om bovenvermelde reden – besluit zelf tot uithuiszetting over te gaan, geen gerechtelijke procedure tegen elk van de bezetters hoeft in te leiden en gewoon zijn opzegging aan de vereniging kan richten (wat dan tot het vertrek van de bezetters zal leiden)[917];

---

[913] 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.

[914] Zie hierover S. MACSAI, "Tijdelijke bezettingen organiseren: uiteenlopende praktijken", *Art. 23* (tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen), nr. 51, januari-februari-maart 2013, p. 20 e.v.

[915] Art. 591, 1°, Gerechtelijk Wetboek.

[916] Cass., 25 februari 1999, *R.D.J.P.*, 1999, p. 94.

[917] Zie *infra* vraag nr. 144.

deze mogelijkheid wordt nog waarschijnlijker wanneer van de bezetters ook wordt verlangd dat zij lid worden van de vzw[918].

Vraag 135. Is de contractuele bemiddeling door de vereniging (de eigenaar sluit een overeenkomst met een vereniging, die op haar beurt een bezettingsovereenkomst sluit met de bezetters) voordelig voor de bezetters?

Ja. Van hun kant beschikken de bezetters met de vereniging niet zozeer over een tussenpersoon die als zodanig hun belangen kan vertegenwoordigen (dit is onmogelijk om begrijpelijke redenen van belangenverstrengeling[919]), maar over een gespecialiseerde gesprekspartner die meer beschikbaar is om in te gaan op hun individuele en collectieve vragen.

Vraag 136. Welke vorm moet de overeenkomst tussen de eigenaar en de vereniging aannemen?

1) beheersmandaat

- Het kan vooreerst gaan om een beheersmandaat (naar het voorbeeld van het systeem van de sociale verhuurkantoren), met inbegrip van de verplichting om voor rekening van de eigenaar een globale bezettingsvergoeding te ontvangen, eventueel ook met een vergoeding voor de vereniging. In dit geval, ook al sluit de bezetter een formeel een overeenkomst met de vereniging, zal de overeenkomst hem rechtstreeks aan de eigenaar binden; het is immers voor rekening en in naam van deze laatste dat de mandataris (de vereniging) optreedt[920].
- In dit geval worden de bevoegdheden van de vereniging beperkt door de reikwijdte van het mandaat dat zij van de eigenaar heeft ontvangen. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar, en zij kan niet handelen in strijd met zijn belang.
- Het geval van het beheersmandaat heeft echter een bijzonder kenmerk: de eigenaar of de vereniging kan het mandaat in principe te allen tijde en zonder opgave van redenen beëindigen (bij gebreke van een andersluidende overeenkomst is het mandaat dus *ad nutum* herroepbaar door de eigenaar[921], terwijl ook de mandataris er te allen tijde van kan afzien[922]), waarbij hun enige verplichting erin bestaat de andere partij en de bezetters in kennis te stellen van de beëindiging van het mandaat[923]. De eigenaar en de bezetters zouden zich dus plotseling gedwongen kunnen zien om een *rechtstreekse*

---

[918] Deze kwestie van uithuiszetting door de eigenaar zal hierna afzonderlijk en meer gedetailleerd worden behandeld (vragen 138 e.v.).

[919] Indien de vereniging door de eigenaar wordt gemandateerd, kan zij de belangen van de bezetters immers niet vertegenwoordigen. Als de bezetters, omgekeerd, haar leden zijn, kan ze de eigenaar niet vertegenwoordigen. Tenslotte, indien zij juridisch onafhankelijk is van zowel de eigenaar als de bezetters, kan zij moeilijk de belangen van de ene partij tegenover de andere vertegenwoordigen.

[920] De verplichtingen van elke partij worden dan beheerst door het algemene verbintenissenrecht, maar ook door boek III, titel XIII van het oud Burgerlijk Wetboek, specifiek voor het mandaat (artt. 1984 e.v. oud Burgerlijk Wetboek, nog steeds van toepassing).

[921] Art. 2004 oud Burgerlijk Wetboek, nog van kracht.

[922] Art. 2007 oud Burgerlijk Wetboek, nog steeds van toepassing.

[923] Art. 2005 oud Burgerlijk Wetboek, nog van kracht.

dialoog aan te gaan, aangezien het mandaat van de vereniging zou zijn beëindigd[924]. Met andere woorden, het einde van het mandaat dat de eigenaar aan de vereniging heeft gegeven, heeft geen juridische gevolgen voor de met de bezetters ondertekende bezettingsovereenkomsten.

> Indien de partijen dit scenario wensen te vermijden, zou het nuttig zijn in de bezettingsovereenkomsten een uitdrukkelijke beëindigingsbepaling op te nemen, met een korte opzeggingstermijn, voor het geval de bezetters in kennis worden gesteld van het einde van het mandaat tussen de eigenaar en de vereniging (of zelfs een mogelijkheid tot beëindiging zonder reden[925]).

> Zij moeten er op zijn minst voor zorgen dat in de mandaatovereenkomst een opzeggingstermijn wordt opgenomen tussen de herroeping van het mandaat en het ingaan ervan.

2) overeenkomst/subovereenkomst[926]

> De eigenaar kan in plaats daarvan een (hoofd)bezettingsovereenkomst sluiten met de vereniging, waarbij het aan de vzw is om de bezetters vervolgens subovereenkomsten voor bezetting te laten ondertekenen[927]; dit is toegestaan naar analogie van onderhuur onder het huurstelsel van de hoofdverblijfplaats. In tegenstelling tot het mandaat schept het gebruik van een subovereenkomst geen enkele rechtstreekse juridische band tussen de eigenaar en de bezetters, die alleen rechten en verplichtingen hebben jegens de vzw.

> Dit juridische onderscheid (tussen beheersmandaat en overeenkomst/subovereenkomst) maakt in de praktijk echter geen wezenlijk verschil. In beide gevallen rust het praktische beheer van de bezetting hoofdzakelijk op de schouders van de vzw, die tegenover de eigenaar slechts aansprakelijk zal zijn voor de verplichtingen die zij in de hoofdbezettingsovereenkomst of in het beheersmandaat op zich heeft genomen jegens hem (betaling van de prijs, informatieplicht, organisatie van het einde van de bezetting, enz.).

> De vzw ziet erop toe dat zij de bezetters nooit meer rechten verleent dan zij zelf door de hoofdovereenkomst heeft verkregen en dat zij in deze subovereenkomsten alle beperkingen opneemt die in de hoofdovereenkomst zijn overeengekomen (bezette oppervlakte, duur van de bezetting, bestemming van de lokalen, enz). Zo moet de vereniging ervoor zorgen dat de opzeggingstermijn die zij moet bieden om de precaire bezetting te beëindigen, korter is dan de opzeggingstermijn die zij zelf van de eigenaar zou krijgen. Het is in dit verband nuttig om een kopie van de door de eigenaar en de vereniging ondertekende hoofdovereenkomst als bijlage bij de subovereenkomst te voegen; anders

---

[924] De herroeping ad *nutum* vormt echter een suppletief principe: de eigenaar en de vzw kunnen de herroeping van het aan de vzw verleende mandaat dus aanpassen (voorwaarden, termijnen, vergoeding) of een tijdelijke of absolute onherroepbaarheid overeenkomen (Antwerpen, 13 februari 1980, *R.D.C.*, 1983, p. 351), zodat het mogelijk is aan het mandaat een bepaling of voorwaarden te verbinden die vergelijkbaar zijn met de bepalingen die in een hoofdovereenkomst zijn opgenomen.

[925] We wijzen er wel op dat deze mogelijkheid tot vervroegde (eenzijdige) beëindiging zonder enige reden door een rechter zou kunnen worden gezien als strijdig met het sociale doel van de externe vereniging (de bevordering van het recht op huisvesting?). Zie ook *infra* vraag nr. 140.

[926] Een formule die in kwantitatief opzicht zeer sterk de boventoon voert op het terrein.

[927] De contractuele verbintenissen van elke partij worden dan beheerst door het algemene contractenrecht, te beginnen met de regels van artt. 1101 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek (en binnenkort van artt. 5.4 e.v. van het Burgerlijk Wetboek): contractvrijheid, noodzaak van toestemming, contractbevoegdheid, een vaststaand voorwerp en een rechtmatige oorzaak, enz.

is het noodzakelijk om in de subovereenkomst gedetailleerd aan te geven waarom het goed niet op traditionele basis wordt verhuurd (maar als tijdelijke en precaire bezetting).

Vraag 137. Is het idee van een standaardovereenkomst voor precaire bezetting zinvol? Zo ja, bestaat er al een?

Ja.

> Het idee van een standaardmodel voor een overeenkomst voor precaire bezetting lijkt op dit gebied bijzonder verstandig, aangezien er geen enkel wettelijke bepaling bestaat (wat de partijen kan afschrikken). Deze modelovereenkomst zou bepaalde richtsnoeren voor die overeenkomsten kunnen bieden, met name uit de jurisprudentie (die over het algemeen niet goed bekend is).

> We mogen echter niet in het andere uiterste vervallen en de contractuele vrijheid van de partijen al te zeer beknotten; het zou paradoxaal zijn de partijen in een contractueel keurslijf te persen, terwijl de wet zelf ruimte laat voor creativiteit. Daarom moet de modelovereenkomst zowel open zijn wat de inhoud betreft (bv. met een meerkeuzesysteem voor elk artikel) als facultatief wat het gebruik ervan betreft.

> Het enige officiële en reglementaire model dat momenteel in Brussel bestaat, is dat van de transitwoningen die worden beheerd door de sociale verhuurkantoren[928]. Er zijn wel meerdere informele overeenkomsten in omloop (sommige op het internet), zoals de overeenkomst die wordt gebruikt voor de sociale woningen[929].

> Voor sommigen is het ideale scenario dat een centrale speler (zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf[930]), die alle betrokken actoren kan samenbrengen, zich met dit onderwerp bezighoudt en een grootschalig project opstart om een dergelijke standaardovereenkomst op te stellen en te verspreiden. Dit moet gebeuren op een participatieve en gecoördineerde manier. Bovenal moet rekening worden gehouden met de diversiteit van de situaties op het werkveld en moet worden vermeden om de bestaande specifieke kenmerken te verpletteren onder een monolithische overeenkomst. Binnen het door het model uitgewerkte kader moet uitdrukking kunnen worden gegeven aan een sterke contractuele vrijheid; de partijen moeten het naar eigen goeddunken kunnen aanpassen en personaliseren. Tot slot moet deze modelovereenkomst indicatief blijven en mag ze zeker niet worden *opgelegd* aan de actoren. Laten we in dit verband niet vergeten dat er geen enkele bindende wetgeving bestaat voor een overeenkomst voor precaire bezetting (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de huur); het zou bijgevolg jammer zijn om deze kostbare contractuele vrijheid via een standaardovereenkomst aan banden te leggen.

---

[928] *Cf.* bijlage VI van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, *BS*, 8 januari 2016 en 2 maart 2016.

[929] Het is opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), het overkoepelend orgaan van de sector, die het ter beschikking stelt van geïnteresseerde maatschappijen voor sociale huisvesting.

[930] Bijvoorbeeld perspective.brussels? Of het Agentschap voor tijdelijke bezetting (reeds belast met de begeleiding van de verschillende bezettingen op het terrein)?

> In het kader van de regionalisering van de huurovereenkomst heeft het Gewest onlangs een standaardplaatsbeschrijving[931] opgesteld en legt het de laatste hand aan de opstelling van een standaardhuurovereenkomst[932], die beide facultatief zijn. Het zou dan ook een goede zaak zijn om deze ervaring te benutten en de werkzaamheden uit te breiden, met inbreng van een stevige dosis participatie.

10.EINDE VAN DE BEZETTING

Vraag 138. Is het verstrijken van de termijn of het optreden van de gebeurtenis de enige manier om de bezetting te beëindigen?

Nee.

> De vroegtijdige beëindiging van de (sub)overeenkomst behoort steeds tot de mogelijkheden; zij kan eenzijdig (opgelegd door de eigenaar of – indien in de overeenkomst vermeld – door de bemiddelende vzw of de bezetter, naargelang van het geval) of met wederzijds goedvinden plaatsvinden. En de eigenaar kan zowel de overeenkomst die hem rechtstreeks aan de bezetters bindt als de overeenkomst die hij met de vereniging heeft gesloten, voortijdig opzeggen.

> We herinneren er wel aan[933] dat wanneer de overeenkomst uitdrukkelijk is gesloten in afwachting van een welbepaalde gebeurtenis (het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld, of de start van werkzaamheden), en deze gebeurtenis zich nog niet heeft voorgedaan, de eigenaar die de overeenkomst voortijdig (en naar eigen goeddunken) wenst te ontbinden, het risico loopt door de rechter te worden beschuldigd van niet-naleving van het beginsel van goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten.

> De niet-nakoming van haar verplichtingen door een van de partijen kan via het klassieke mechanisme van het verbintenissenrecht[934] ook leiden tot de "ontbinding" van de overeenkomst (wegens schuld).

> De bezettingsovereenkomst en de subovereenkomsten eindigen op de wijze zoals in deze respectieve overeenkomsten is overeengekomen, met dien verstande dat de subovereenkomsten uiteraard uiterlijk tegelijk met de hoofdovereenkomst moeten eindigen.

Vraag 139. Kan de niet-nakoming door de vereniging van haar eigen verplichtingen (in een contractuele bemiddelingsregeling) leiden tot de uithuiszetting van haar bewoners?

Ja.

> In het geval van een mandaat zal de eigenaar het aan de vzw gegeven mandaat herroepen en de bezetters hiervan in kennis stellen. Deze kennisgeving kan automatisch leiden tot de beëindiging van

---

[931] 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, *BS*, 6 november 2017, *err.* 10 november 2017.

[932] Art. 218, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode.

[933] Zie *supra* vraag nr. 96.

[934] Art. 1184 oud Burgerlijk Wetboek (binnenkort art. 5.90 Burgerlijk Wetboek).

de bezettingsovereenkomsten indien deze overeenkomsten daarin voorzien. Indien de bezetters weigeren het pand te verlaten, zal de eigenaar zelf gerechtelijke stappen tegen elk van hen moeten ondernemen.

> In het geval van een hoofdovereenkomst voor bezetting ondertekend tussen de eigenaar en de vzw, en bij gebrek aan overeenstemming tussen alle partijen voor het vrijgeven van het pand, moet de eigenaar bij de (vrede)rechter een verzoek indienen voor de gerechtelijke ontbinding van de hoofdovereenkomst van bezetting en daarbij vragen om de uithuiszetting van de vereniging en van alle personen die het pand bezetten.

> Indien de bezetters een fout van de vereniging kunnen bewijzen, kunnen zij van hun kant een schadevergoeding eisen[935].

Vraag 140. Kan in de overeenkomst uitdrukkelijk worden bepaald dat een schending van de overeenkomst door de bezetting automatisch zal leiden tot de ontbinding van de overeenkomst (en, bijgevolg, tot de uithuiszetting van de bezetter)?

Ja.

> Op het gebied van de huurovereenkomsten[936] is een dergelijk beding verboden omdat, gelet op wat er op het spel staat (uithuiszetting), de niet-nakoming door de huurder moet worden beoordeeld vanuit het oogpunt van de ernst ervan en moet worden afgewogen tegen een eventuele fout van de verhuurder.

> Aangezien het hier niet om een huurovereenkomst maar om een bezettingsovereenkomst gaat, is een dergelijke "uitdrukkelijke ontbindende clausule" toegestaan en zal de bezettingsovereenkomst "van rechtswege" worden beëindigd.

> Maar let op: als dit beding buitensporig is geformuleerd (bijvoorbeeld: elke tekortkoming, hoe gering ook, leidt tot ontbinding[937]), kan de rechter het als een onrechtmatig beding beschouwen. Dit zal des te meer het geval zijn wanneer deze bepaling niet wordt ingeroepen door de eigenaar (in het geval van een rechtstreekse overeenkomst met de bezetters), maar door een bemiddelende vereniging, waarvan het maatschappelijke doel bijvoorbeeld zou bestaan in de bevordering van het recht op huisvesting.

> In ieder geval is voor een fysieke uithuiszetting een uitvoerbare nodig, die voor dergelijke zaken alleen door een rechter kan worden afgegeven.

Vraag 141. Is het altijd de eigenaar die de uithuiszetting moet vorderen?

> Nee. Het is de partij die met de bezetters een overeenkomst heeft gesloten (de eigenaar rechtstreeks of een externe vereniging) die de uithuiszetting voor de rechter moet vorderen. De eigenaar kan er

---

[935] *Cf.*, in soortgelijke zin, Rb. Brussel, 30 juni 1997, *Res jur. imm.*, 1997, p. 106.

[936] Art. 1762*bis* oud Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling werd niet aangetast door de recente regionalisering van de woninghuurovereenkomst in Brussel (lees tussen de regels van art. 16, § 3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS*, 30 oktober 2017).

[937] Of als ze niet voorziet in een opzeggingstermijn.

echter altijd voor kiezen rechtstreeks tegen de bezetters op te treden indien hij dat wenst, zo nodig door hen samen met de bemiddelende vereniging voor de rechter te dagen.

> En indien, om welke reden dan ook, de hoofdovereenkomst (tussen de eigenaar en de vereniging) voortijdig zou eindigen, wordt de bezetting daardoor "zonder titel of recht". In dat geval kan de eigenaar zelf een uithuiszettingsprocedure tegen de bezetters opstarten.

Vraag 142. Kan de eigenaar zelf een uithuiszettingsprocedure starten als de vereniging niet optreedt tegen de bezetters?

Ja.

> Deze lakse houding door de vereniging kan als een fout worden beschouwd en bijgevolg leiden tot de beëindiging van de overeenkomst tussen haar en de eigenaar.

> In dit geval wordt de bezetting zonder titel of recht, wat voor de eigenaar de mogelijkheid opent ze te beëindigen[938].

Vraag 143. Bij welke rechter kan een uithuiszetting worden verkregen?

> Bij de vrederechter[939] (door middel van een dagvaarding[940]), op voorwaarde dat alle bezetters identificeerbaar zijn.

> Is dat niet het geval, dan moet de zaak worden voorgelegd aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg[941] (door middel van een eenzijdig verzoekschrift[942]).

> De eventuele schadevergoeding die wordt gevorderd door de bezetters die als gevolg van de ontbinding van de hoofdovereenkomst (tussen de eigenaar en de vereniging) moeten vertrekken[943], moet van haar kant aanhangig worden gemaakt bij de vrederechter, indien zij samenhangt met of accessoir is aan de procedure betreffende de bezetting van het goed[944], of indien de vordering

---

[938] Zie *supra* vraag nr. 141.

[939] Art. 591, 1°, Gerechtelijk Wetboek. Zie ter illustratie Cass. 30 april 1971, *Pas*. 1971, I, p. 781 en Vred. Torhout, 1 september 1998, *T.W.V.R.*, 1999, p. 76.

[940] Tenzij de rechter ermee instemt om het juridische begrip "huur van goederen" (waarnaar wordt verwezen in artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek) uit te breiden tot de precaire bezettingen, in welk geval de indiening van de vraag door middel van een *verzoekschrift* (op tegenspraak) is toegestaan. Dit zou resulteren in een zeer aanzienlijk kostenverschil (in het voordeel van het verzoekschrift), vooral als er veel bezetters zijn.

[941] Cass., 25 februari 1999, *R.D.J.P.*, 1999, p. 94.

[942] De (niet-identificeerbare) bezetters worden dus niet gedagvaard; zij zijn in het algemeen geen partij in de procedure.

[943] Zie *supra* vraag nr. 139.

[944] Art. 591, 1°, Gerechtelijk Wetboek.

betrekking heeft op een bedrag van minder dan 2.500 euro[945]. Zo niet, dan moet de aanvraag worden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg[946].

Vraag 144. Moet de eigenaar individuele en aparte uithuiszettingsprocedures inleiden tegen elk van de bezetters?

> Moet de eigenaar die de bezetting wil beëindigen, alle bezetters afzonderlijk voor de rechter dagen? Of zal de "uitzetting" van de vzw (de ontbinding van de overeenkomst tussen de vzw en de eigenaar) automatisch leiden tot de uithuiszetting van de bezetters? Over dit punt bestaat een zekere controverse, die met name wordt gevoed door het feit dat er in België vrijwel geen jurisprudentie ter zake is.

> In tegenstelling tot het Franse *Cour de cassation*[947] en de Nederlandse Hoge Raad[948] heeft het hof van beroep van Gent geoordeeld dat een vonnis waarbij de uithuiszetting van een hoofdhuurder "en zijn naasten" wordt bevolen, enkel betrekking kan hebben op de gezinsleden en de gasten van de huurder (die als "niet-derden" in de procedure worden beschouwd), maar *niet* op de onderhuurders[949]. Volgens het Hof zijn de onderhuurders immers houders van een eigen recht (net als bijvoorbeeld de echtgenote van de huurder die niet in het geding is betrokken) en moeten zij uitdrukkelijk onder een rechterlijke executoriale titel vallen om uit huis te kunnen worden gezet.

> Een dergelijke redenering zou ook kunnen worden gevolgd op het (verwante) gebied van de overeenkomsten van precaire bezetting. De bezetters tegen wie een uithuiszettingsprocedure loopt waarbij zij geen partij zijn, zouden dus vrij zijn om de uitzetting aan te vechten voor de beslagrechter.

> In elk geval is de geldigheid van deze redenering onderworpen aan het oordeel van de gerechtsdeurwaarder die met de uithuiszetting is belast (of aan dat van de beslagrechter in geval van betwisting).

> Om te voorkomen dat de bezetters hun uithuiszetting aanvechten ter uitvoering van een beschikking waarbij zij geen partij waren, is het nuttig in de subovereenkomst te bepalen dat zij onmiddellijk door de vereniging in kennis zullen worden gesteld van de opzegging die zij ontvangt, en dat zij afzien van het aanvechten van de uithuiszetting die zou worden uitgevoerd op een datum waarop de lokalen worden ontruimd overeenkomstig de ondertekende subovereenkomsten voor bezetting.

> Dit neemt niet weg dat de gezamenlijke uithuiszetting van ditmaal *niet-identificeerbare* bezetters nog steeds mogelijk is (via een eenzijdige beschikking). Althans volgens de Nederlandse Hoge Raad maakt de uithuiszetting van een rechtsgeldig gedagvaarde kraker "en zijn naasten" de uithuiszetting van alle andere krakers in het pand mogelijk[950].

---

[945] Art. 590 van het Gerechtelijk Wetboek.

[946] Art. 568 van het Gerechtelijk Wetboek (residuele bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg). Zie ook art. 566.

[947] Arrest van 4 mei 1994.

[948] Arrest van 29 november 1985.

[949] Gent, 25 april 1997, *RW* 1999-2000, p. 820, noot E. Dirix en K. Broeckx.

[950] Beschikkingen van 16 december 1977 en 14 januari 1983.

Vraag 145. Hoe kan tijdverlies bij het overgaan tot een (voortijdige) uithuiszetting worden beperkt?

> Naar analogie met de huurovereenkomst naar gemeen recht[951] kan worden aangenomen dat het niet nodig is een opzegging te sturen om de overeenkomst aan het einde van de vastgestelde termijn te beëindigen (tenzij de overeenkomst uitdrukkelijk in een opzegging voorziet).

> Anderzijds moet de eigenaar die de controle over zijn goed wenst terug te krijgen *vóór het einde van de termijn*, een opzegging sturen. Hij loopt echter het risico tijd te verliezen indien de bezetter na deze datum in het pand blijft, indien hij zich pas na afloop van de opzeggingstermijn tot de rechter wendt (om een executoriale titel tot uithuiszetting te verkrijgen).

> De eigenaar kan proactief optreden door de rechter preventief, *meteen na de verzending van de opzegging* (zonder de reactie van de bezetter af te wachten), te vragen om een validering van de opzegging. Deze rechterlijke beslissing verleent een "voorwaardelijke" uitvoerbare titel; de zogenaamde gedwongen uithuiszetting kan dan door de deurwaarder ten uitvoer worden gelegd zodra de opzeggingstermijn verstrijkt.

> Dit is ook mogelijk in het geval van een subovereenkomst, waarbij de eigenaar verzoekt om geldigverklaring van de opzegging die aan de vzw is gegeven, wat uiteindelijk zal leiden tot de uitzetting van deze vzw en al degenen die zich in het pand bevinden[952].

> Concreet wordt dit verzoek om geldigverklaring van de opzegging ingediend bij de vrederechter (door middel van een dagvaarding[953]), wordt het bepleit tijdens de inleidende zitting[954] en wordt het snel behandeld (binnen een termijn die schommelt tussen 2 en 8 weken). Zonder betwisting door de vzw of de bezetters zijn de procedurekosten wel ten laste van de eigenaar.

---

[951] Art. 1737 oud Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling werd niet aangetast door de recente regionalisering van de woninghuurovereenkomst (lees tussen de regels van art. 16, § 3, van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS*, 30 oktober 2017).

[952] In het kader van het mandaat moet de eigenaar echter elke bezetter afzonderlijk dagvaarden.

[953] De procedurele techniek is in feite identiek aan de die van het verzoek tot gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of het verzoek tot uithuiszetting: de dagvaarding (of, naar analogie met de "huur van goederen" van art. 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, het verzoekschrift op tegenspraak). Zie *supra* vraag nr. 143.

[954] In overeenstemming met art. 735 van het Gerechtelijk Wetboek.

DEEL IV. INSCHRIJVING VAN HET DOMICILIE

1. ALGEMENE PRINCIPES

Vraag 146. Waarom is het van belang zich te domiciliëren?

> De inschrijving van het domicilie (*stricto sensu*: de inschrijving in de bevolkingsregisters van de gemeente) is zeker niet onontbeerlijk in de strikte zin van het woord om een beroep te kunnen doen op bijstand van het OCMW, bijvoorbeeld[955].

> Zonder inschrijving heeft de persoon wel problemen met het ontvangen van administratieve post (dagvaardingen voor het gerecht, aangetekende brieven, berichten van beslaglegging, enz.). Bovendien is hij *de facto* uitgesloten van de uitoefening van bepaalde rechten, zoals het stemrecht (hij is niet ingeschreven op de kiezerslijst). Bovendien kan hij te maken krijgen met aanzienlijke vertragingen bij de uitbetaling van zijn sociale uitkeringen (wanneer die al worden verstrekt), als gevolg van conflicten over territoriale bevoegdheid tussen OCMW's,[956] die de procedure kunnen verlammen[957]. Ten slotte is in veel reglementeringen (vooral op sociaal vlak) deze formele inschrijving de spil voor de toepassing van hun bepalingen[958].

---

[955] *Cf.* art. 3, 1°, van de wet van 26 mei 2002 en, tussen de regels, art. 1, lid 1, van de wet van 8 juli 1976. "Het in artikel 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 bedoelde criterium van de daadwerkelijke verblijfplaats verwijst naar een feitelijke situatie die losstaat van enige juridische formaliteit en in het bijzonder van de inschrijving in de gemeentelijke registers. Het zou een aanvulling op de wet zijn om een dergelijke inschrijving als voorwaarde te stellen voor de toekenning van sociale bijstand" [vrij vertaald] (Arbrb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376). "Eenieder die voor het bestaansminimum in aanmerking komt, moet het daadwerkelijk kunnen genieten, ongeacht of hij al dan niet een domicilie, verblijfplaats of onderdak heeft" [vrij vertaald] (Arbrb. Brussels, 29 juni 1992, *Chr. D.S.*, 1993, p. 177, opm. J. Fierens).

[956] *Cf.* art. 1, 1°, van de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's, *BS*, 6 mei.

[957] "Bij gebreke van inschrijving is het bevoegde OCMW dat van de gemeente van de daadwerkelijke verblijfplaats. De vaststelling van het bevoegde OCMW kan niet tot gevolg hebben dat het bestaan zelf van het recht op sociale bijstand teniet wordt gedaan" (Arbrb. Brussel, 31 maart 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376).

[958] Op gerechtelijk vlak (art. 36 van het Gerechtelijk Wetboek), op het vlak van de gezondheidszorgverzekering (art. 9, lid 1, van de gecoördineerde wet van 14 juli 1994 betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, *BS*, 27 augustus 1994, *err.* 13 december 1994, de inkomensgarantie voor ouderen (artt. 2, 4°, en 4 van de wet van 22 maart 2001 tot instelling van de inkomensgarantie voor ouderen, *BS*, 29 maart 2001), de vaststelling van het tarief – voor een alleenstaande of een samenwonende – van bepaalde sociale uitkeringen (artt. 124, §§ 2 en 3, en 225, § 4, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, *BS*, 31 juli 1996), enz.

Vraag 147. Heeft een bezetter het recht om zich te domiciliëren in het pand dat het voorwerp uitmaakt van een precaire bezetting?

Ja. Voor het individu is het zich domiciliëren geen gunst, maar een echt recht; anders zou hij zich in een soort juridisch en administratief niemandsland bevinden[959]. In dit verband heeft het Hof van Cassatie er terecht aan herinnerd dat het subjectieve recht van de betrokkene om in het bevolkingsregister te worden ingeschreven, erop neerkomt dat hij van de overheid een dergelijke inschrijving kan eisen wanneer hij aan de wettelijke voorwaarden voldoet[960].

Vraag 148. Wat zijn de voorwaarden om zich te domiciliëren op een bepaalde plaats?

> Er is er maar één: er echt wonen. Juridisch gezien moet de "hoofdverblijfplaats" er zijn gevestigd[961]. Dit begrip is echter louter feitelijk: het is de plaats waar men "gewoonlijk leeft"[962]. Met andere woorden: "[d]e 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[963]."

> Hoe kan in de praktijk worden vastgesteld dat iemand zijn hoofdverblijfplaats op een bepaalde plaats heeft gevestigd? "Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, met name de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de arbeidsplaats, het energieverbruik en de telefoonkosten, het gewone verblijf van de echtgenoot of van andere leden van het huishouden[964]."

Vraag 149. Staat het feit dat de locatie eventueel een kraakpand is of onbewoonbaar is of niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, in de weg aan de inschrijving van het domicilie?

> Nee. 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* worden opgelegd. Een eventuele weigering door de gemeente kan dus *enkel* gebaseerd zijn op de vaststelling (door de wijkagent) dat de betrokkene *niet* in het pand woont ... en geenszins op het eventuele illegale karakter van de vestiging.

---

[959] Zonder inschrijving "kan de burger zijn fundamentele rechten niet meer uitoefenen en dit maakt de situatie alleen maar erger" (Omzendbrief van 22 december 2015 "Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken. - Aanpassingen van de reglementering over het houden van de bevolkingsregisters vanaf 1 januari 2016" van de FOD Binnenlandse Zaken, p. 2).

[960] Cass., 17 november 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, noot B. Haubert.

[961] Art. 1, § 1, lid 1, 1°, lid 1, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, met het oog op het opleggen van de inschrijving in de bevolkingsregisters van personen die geen verblijfplaats in België hebben, *BS*, 3 september 1991.

[962] Art. 3, § 1, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[963] Art. 16, § 1, lid 1, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *BS*, 15 augustus 1992.

[964] Art. 16, § 1, lid 2, van het voornoemd koninklijk besluit van 16 juli 1992.

> De bevolkingsregisters zijn namelijk geenszins bedoeld om illegale bezettingen te bestraffen[965]. Zij hebben één enkel, statistisch doel: zo nauwkeurig mogelijk in kaart brengen waar elke inwoner van de gemeente woont. Ze zijn eerder beschrijvend dan voorschrijvend en willen een betrouwbare topografische doorlichting van de bevolking in de gemeente zijn.

> We wijzen er echter op dat in een wetsvoorstel dat momenteel in behandeling is, wordt voorgesteld elke domicilie-inschrijving te verbieden wanneer de woning onbewoonbaar is verklaard[966]. De auteurs van de tekst betreuren het dat de gemeenten geen inschrijving kunnen weigeren in een onbewoonbaar verklaarde woning. "De motivatie om de inschrijving toch toe te laten is eerder kafkaiaans aldus de indieners. De toenmalige minister stelde dat de inschrijving in de bevolkingsregisters juridisch beschouwd een administratieve maatregel is die zich beperkt tot de vaststelling dat een persoon of zijn gezin zijn hoofdverblijf aan een bepaald adres heeft gevestigd. Een inschrijving in de registers impliceert echter geen toelating om zijn verblijfplaats te vestigen op een plaats waar permanente bewoning wegens één of andere reden verboden is. Deze motivatie staat haaks op de gevolgen die voortvloeien uit de onbewoonbaarverklaring en gaan tevens in tegen de ratio legis van de invoering van de respectieve decreten en ordonnanties ter invulling van de onbewoonbaarverklaring in de respectievelijke gewesten[967]." De tijd zal uitwijzen of dit voorstel in een wet zal worden omgezet.

> We kunnen nu echter al opmerken dat Brulocalis (de informele naam van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) duidelijk sceptisch staat tegenover dit voorstel. "Niets maakt het echter mogelijk om met zekerheid te stellen dat de weigering van inschrijving een werkelijk ontradend effect zou hebben in hoofde van de betrokken eigenaars. Zoals u weet, heeft de voorlopige inschrijving net tot doel de personen in kwestie de mogelijkheid te bieden om over een woning te beschikken die hun toegang geeft tot een aantal rechten. Zo kan de gemeente personen lokaliseren die op gevaarlijke of ongezonde plaatsen wonen, om gepaste antwoorden te kunnen bieden in het belang van de betrokkenen, en algemener ook om de samenstelling van de bevolking te kennen. In die context wordt eraan herinnerd dat de bepaling van de hoofdverblijfplaats gebaseerd is op een feitelijke situatie, terwijl de voorlopige inschrijving geen enkele regularisatie van de onwettige situatie inhoudt. Zou het verbod om personen in de bevolkingsregisters in te schrijven, de gemeenten niet in een delicate positie brengen ten aanzien van hun wettelijke opdrachten en hun verantwoordelijkheden? Hoe kunnen zij immers de personen op hun grondgebied inventariseren en lokaliseren buiten de wettelijk voorziene gevallen zonder de regels betreffende de bescherming van persoonsgegevens te schenden?"[968]

---

[965] "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, nr. 9, *BS*, 18 mei 2006).

[966] Voorstel ingediend bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 27 januari 2016, door de leden van een van de meerderheidspartijen (openVLD).

[967] Wetsvoorstel tot instelling van een verbod tot inschrijving in de bevolkingsregisters ingeval de woning onbewoonbaar is verklaard, toelichting, *Parl.St.* gewone zitting 2015-16, nr. 54-1612/1, p. 3 en 4.

[968] *Advies van Brulocalis i.v.m. voorlopige inschrijving in onbewoonbaar verklaarde woningen*, 15 november 2017.

Vraag 150. Is een bezetter verplicht om zich te domiciliëren in het pand dat het voorwerp uitmaakt van de precaire bezetting?

Ja. Zich domiciliëren is niet alleen een echt recht, maar ook een plicht. Zo moet "[i]edereen die zijn hoofdverblijfplaats wil vestigen in een gemeente van het Rijk", binnen acht dagen nadat de woning effectief betrokken werd, "dit aangeven aan het gemeentebestuur van de gemeente waar hij zich komt vestigen"[969].

2. DE VOORLOPIGE INSCHRIJVING

Vraag 151. Het feit dat de bezetting niet-conform is (kraak, stedenbouwkundige inbreuk, overtreding van de gezondheidsnormen, ...) verhindert de domicilie-inschrijving dan wel niet, maar heeft het gevolgen voor het type inschrijving?

Ja. In dit geval gaat het om een "voorlopige" inschrijving. "De personen die zich vestigen in een woning waarin permanente bewoning niet is toegelaten om redenen van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de daartoe bevoegde gerechtelijke of administratieve instantie, kunnen enkel door de gemeente voorlopig worden ingeschreven in de bevolkingsregisters[970]."

Vraag 152. Wat is de duur van de "voorlopige" inschrijving?

> Tot voor kort[971] werd een tijdslimiet vastgesteld; de inschrijving werd definitief als de gemeente niet binnen drie maanden actie ondernam om een eind te maken aan de onregelmatige toestand of als zij deze acties niet binnen drie jaar had afgerond[972].

> Elke tijdslimiet is sindsdien verdwenen: "[de] inschrijving blijft voorlopig zolang de hiertoe bevoegde gerechtelijke of administratieve instantie geen beslissing of maatregel heeft genomen om een einde te maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand. De voorlopige inschrijving neemt een einde zodra de personen de woning hebben verlaten of een einde wordt gesteld aan de onrechtmatige toestand[973]." Met andere woorden, de voorlopige inschrijving kan ... permanent zijn (als de gemeente geen stappen onderneemt om een einde te maken aan de onregelmatige toestand)!

Vraag 153. Welke concrete actie of acties kunnen een einde maken aan de "voorlopige" inschrijving?

> De gangbare interpretatie van de wet voorziet slechts in één wijze van beëindiging van de voorlopige inschrijving: uithuiszetting van de bewoners (ongeacht of de uithuiszetting al dan niet wordt gerechtvaardigd door de noodzaak om in het pand werkzaamheden uit te voeren om het conform te

---

[969] Art. 7, § 1, lid 1, en § 4, lid 1, van het voornoemde koninklijk besluit van 16 juli 1992.

[970] Art. 1, § 1, lid 1, 1°, lid 2, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[971] Vóór de wet van 9 november 2015 houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken, *BS*, 30 november 2015, art. 9.

[972] Oud art. 16, § 2, van het voornoemde koninklijk besluit van 16 juli 1992.

[973] Art. 1, § 1, lid 1, 1°, lid 2, *in* fine, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

maken). Daarom kan een voorlopige inschrijving volgens deze interpretatie alleen uitmonden in een schrapping van de inschrijving.

> Zoals we merken wordt er niets vermeld over de *regularisatie* van de woning in overtreding (in plaats van die gewoonweg te sluiten). Maar het is niet verboden om hieraan te denken. De wet spreekt immers nergens over dit geval van sluiting, ze beperkt zich ertoe om te eisen "een einde te stellen aan de onrechtmatige toestand"[974] en blijft – opzettelijk – vaag over de middelen om dat te bereiken: de woning sluiten *of* ze regulariseren.

> Overigens kan deze regularisatie worden overwogen ongeacht het domein in kwestie: gezondheid (uitvoeren van werkzaamheden terwijl de bezetter in het pand blijft), stedenbouw (de zogenaamde stedenbouwkundige regularisatievergunning), kraak (door de overeenkomst voor precaire bezetting), enz.

> In 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 die aan de bezetter wordt geboden?

> Nee. De voorlopige inschrijving van het domicilie biedt het individu een bescherming die in alle opzichten vergelijkbaar is met die van de definitieve inschrijving[975].

> Waarvoor dient de voorlopige inschrijving van het domicilie dan? Om de gemeente aan te sporen tot actie om het probleem te verhelpen en tegelijkertijd om de belanghebbende te waarschuwen dat zijn woning nu in zekere zin in het vizier van de gemeentelijke overheid is beland; hij weet nu dat er een zekere onzekerheid hangt rond zijn verblijf in het pand, aangezien de gemeente geacht wordt acties te ondernemen om een einde te maken aan de omstreden toestand. Niets meer, niets minder.

> Maar totdat het pand eventueel uit het circuit wordt genomen (gevolgd door een uithuiszetting), heeft de voorlopig ingeschreven persoon exact *dezelfde rechten* als ieder ander.

Vraag 155. Betekent een voorlopige inschrijving de regularisatie van de onwettige toestand?

> Nee. Hoewel een voorlopige inschrijving eventueel kan overgaan in een regularisatie, zoals we net hebben gezien[976], behoedt zij het betrokken huishouden geenszins tegen een eventuele uithuiszetting in de tussentijd (gerechtvaardigd door de onwettige toestand van het pand). Het feit dat de gemeente de persoon die in een "verboden" woning woont, inschrijft (ze heeft trouwens geen andere keuze), betekent niet dat de gemeente de bevoegdheid wordt ontnomen om de woning later te ontruimen, wel integendeel.

---

[974] Art. 1, § 1, lid 1, 1°, lid 2, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[975] De bevoegde minister (van Binnenlandse Zaken) heeft bevestigd dat de voorlopige inschrijving van een burger dezelfde gevolgen heeft als een gewone inschrijving. Voor de burger is er geen enkele wijziging met betrekking tot zijn inschrijving in de bevolkingsregisters (*Bull. V&A*, nr. 54-073, 17 mei 2016, p. 105).

[976] Vraag nr. 153.

> Omgekeerd levert de voorlopige inschrijving op zich niet de uitvoerbare titel op krachtens welke de gemeente tot ontruiming kan overgaan; de ontruiming gebeurt steeds volgens de geldende procedureregels. In dit verband is er voor uitzetting wegens contractbreuk bijvoorbeeld een voorafgaande gerechtelijke beslissing vereist. Indien we daarentegen te maken hebben met een onbewoonbaarheidsbesluit (ongeacht of het op basis van artikel 133 of 135 van de nieuwe Gemeentewet is genomen), kan de bestuurlijke autoriteit die de burgemeester is, dan overgaan tot de gedwongen tenuitvoerlegging van zijn besluit *zonder* zich vooraf tot de rechter te wenden? Dit is lang niet zeker[977].

3. RECHTSMIDDELEN

Vraag 156. Over welk(e) rechtsmiddel(en) beschikt de bezetter in geval van een weigering van inschrijving door de gemeente?

> Voorheen[978] had het individu (van wie de inschrijving door de gemeente was geweigerd) de mogelijkheid algemeen beroep aan te tekenen bij de federale minister van Binnenlandse Zaken, voor elke "moeilijkheid of betwisting betreffende de hoofdverblijfplaats"[979].

> Dit beroep is vandaag beperkt tot de "betwisting betreffende *de plaats* van de huidige hoofdverblijfplaats"[980]. Met andere woorden, de minister neemt nu *enkel* kennis van geschillen over de beoordeling zelf van de plaats van de hoofdverblijfplaats, een puur feitelijke kwestie. Indien de weigerende gemeente dus geenszins het huishouden tegenspreekt dat beweert daadwerkelijk op een bepaalde plaats te wonen, maar veeleer wijst op het illegale karakter van deze vestiging, moeten de betrokkenen zich *niet langer* wenden tot de minister van Binnenlandse Zaken. Het geschil betreft in dat geval niet de plaats zelf van het verblijf, maar de juridische regelmatigheid ervan.

> De procedure is daarentegen niet gewijzigd: na zo nodig een onderzoek ter plaatse te hebben uitgevoerd, stelt de minister zelf[981] de hoofdverblijfplaats van de betrokkene vast, waarbij zijn beslissing in de plaats treedt van die van het gemeentecollege[982].

---

[977] Zie hierover Cass. 20 januari 1994, *Droit communal*, 1994, p. 232, noot van M. Nihoul: "Bij gebreke van een wettekst die hem daartoe machtigt en in afwezigheid van bijzondere omstandigheden die een dringend optreden vereisen om een ernstige inbreuk op de openbare orde te voorkomen, kan de gemeentelijke overheid niet overgaan tot de ambtshalve uitvoering, buiten het gemeentelijk domein, van de maatregelen die zij heeft uitgevaardigd, zonder zich vooraf tot de rechter te wenden." [vrij vertaald]

[978] Vóór de voornoemde wet van 9 november 2015, art. 12, 1°.

[979] Oud art. 8, § 1, lid 1, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[980] Art. 8, § 1, lid 1, van de voornoemde wet van 19 juli 1991, cursivering door ons.

[981] Of de leidend ambtenaar van de overheidsdienst die bevoegd is voor de bevolking.

[982] Art. 8, § 2, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

Vraag 157. Waar kan beroep worden aangetekend tegen het besluit van de gemeente waarbij op het illegale karakter van de bezetting wordt gewezen?

> Helaas wordt dat niet vermeld in de wet op de inschrijving van het domicilie. Dit stilzwijgen mag echter niet de indruk wekken dat er geen instantie bestaat waarbij burgers hun betwistingen hierover kunnen voorleggen. We moeten ons gewoon wenden tot het gemeen recht.

> Aangezien het om een administratieve handeling gaat (de weigering van inschrijving door de gemeente), denken we in de eerste plaats aan de Raad van State[983]. Maar dan gaan we eraan voorbij dat die zich waarschijnlijk onbevoegd zal moeten verklaren, aangezien het bij de inschrijving van het domicilie om een authentiek subjectief recht gaat[984].

> Bijgevolg zijn de gewone rechtscolleges (*in casu* standaard de rechtbank van eerste aanleg[985]) bevoegd om over dergelijke geschillen te beslissen. En indien de betrokkene hoogdringendheid kan inroepen, kan hij de zaak met succes voorleggen aan de voorzitter van deze rechtbank in kort geding[986], die de gemeente kan veroordelen tot het uitvoeren van de inschrijving, waarbij hij in voorkomend geval een dwangsom kan verbinden aan zijn bevelschrift.

Vraag 158. Beschikt de gemeente over een beoordelingsbevoegdheid over de opportuniteit wat de toepassing van de federale wet betreft?

> Nee. De nieuwe Gemeentewet belast de gemeentebesturen (burgemeester[987] en het college van burgemeester en schepenen[988]) met "de uitvoering van de wetten". De federale wetgeving inzake de inschrijving van het domicilie maakt daar uiteraard deel van uit.

> Getuige of bewijs daarvan is dat de *Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation* voorziet in (zware) sancties tegen weigerende gemeenten, aangezien de Regering kan gaan tot het afzetten van de burgemeester[989] of de schepen als ze overtuigd is van het kennelijke wangedrag of de ernstige nalatigheid[990]. Momenteel wordt trouwens door de Waalse minister van Lokale Besturen een uitdrukkelijke en officiële terechtwijzing naar de gemeenten gestuurd, precies over dit punt van de voorlopige inschrijving.

---

[983] Zie de artt. 14, § 1, lid 1, 1°, en 17, § 1, lid 1, van de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State, *BS*, 21 maart 1973.

[984] "De Raad van State is niet bevoegd wanneer de bestreden individuele handeling bestaat in de weigering van het bestuur om een verplichting na te komen die het corollarium is van het subjectief recht van de aanvrager" (Cass., 17 november 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, noot B. Haubert).

[985] Art. 568, lid 1, Gerechtelijk Wetboek.

[986] *Cf*. Bergen, 21 april 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 138, Antwerpen, 1 december 2003, *N.j.W.*, 2004, p. 664, noot S. Lust evenals, op het vlak van schrapping, Brussel (II), 8 december 2005, *J.T.*, 2006, p. 77.

[987] Art. 133.

[988] Art. 123, 1°.

[989] Art. L1123-6.

[990] Art. L1123-13.

> Tot slot herinneren we eraan dat de gemeente in het algemeen onderworpen is aan een toezichthoudende autoriteit (het gewest[991]), om "te beletten dat de wet wordt geschonden of het algemeen belang geschaad"[992].

[991] Zie in het bijzonder in Brussel de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *BS*, 17 juli 1998.

[992] Art. 162, lid 2, 6°, van de Grondwet.

DEEL V. SOCIALE UITKERINGEN

1. ALGEMENE PRINCIPES

Vraag 159. Heeft het wonen in een precaire bezetting gevolgen voor het recht op sociale uitkeringen?

Nee. Het type pand dat wordt bezet, heeft theoretisch geen invloed op het recht op sociale uitkeringen[993], noch op de wettigheid (of niet) van de vestiging (of de aard van de juridische relatie tussen de bezetters en de eigenaar). In de regel is de toekenning van deze uitkeringen eerder onderworpen aan voorwaarden met betrekking tot de *aanvrager*.

2. INZAKE HET TARIEF VOOR SAMENWONENDEN

Vraag 160. Heeft het loutere feit dat meerdere personen samen een overeenkomst voor precaire bezetting hebben ondertekend, gevolgen voor het tarief (voor alleenstaanden of voor samenwonenden) van de sociale uitkeringen?

> Nee. Nergens in de wetten op de sociale uitkeringen is het type juridische terbeschikkingstelling van het goed een criterium voor het tarief van de uitkering.

> Het loutere feit dat een overeenkomst voor precaire bezetting door meerdere personen samen is ondertekend, mag er niet toe leiden dat de instanties die sociale uitkeringen verstrekken (OCMW[994], RVA[995], ...) (te) snel tot de conclusie komen dat de medebezetters samenwonen, waardoor zij niet in aanmerking zouden komen voor het (in financieel opzicht veel interessantere) tarief voor

---

[993] Slechts enkele OCMW's houden rekening met de financiële gevolgen van de huisvesting van de bijslagtrekkende, door hun bijstand afhankelijk te stellen van een aantal gedragslijnen die vooral te maken hebben met de hoogte van de huurprijs (en bijgevolg met het bedrag van de huurwaarborg). In dit verband heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot een huurwaarborg voor een te duur geachte woning geoordeeld dat de OCMW's niet verplicht zijn "de gevolgen te dragen van de verbintenissen die zijn mochten hebben aangegaan bij het zorgen voor woongelegenheid" en dat "de beste oplossing voor het huisvestingsprobleem erin bestaat, zo spoedig mogelijk en met de hulp van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een goedkopere woning te vinden" (RvS (III), 8 mei 1981, Lonnoy, nr. 21.155, *V.A.RvS.* 1981, p. 700). De rechtspraak is echter verre van eenvormig. "Wat de huurwaarborg betreft, vormt de weigering van het OCMW bij te dragen aan een huurwaarborg een aantasting van het soevereine recht van een persoon om vrij zijn verblijfplaats te kiezen, uiteraard op voorwaarde dat deze keuze binnen redelijke grenzen blijft" (Arbh. Bergen, 23 maart 1999, *Échos log.*, 2001, p. 48). [vrij vertaald] Overigens "kan de toekenning van sociale bijstand niet worden geweigerd op grond van het feit dat de huur te duur was zonder dat het OCMW tegelijkertijd op zijn minst moet aantonen dat de gerechtigde werkelijk de mogelijkheid heeft gehad om een geschikte woning te vinden tegen een voordeligere prijs en dus zonder dat er een ernstig alternatief voorhanden was" (Arbh. Luik, 23 juni 1998, *Échos log.*, 2001, p. 46).

[994] Voor het leefloon.

[995] Voor de werkloosheidsuitkeringen.

alleenstaanden. Immers, gelet op de wet zelf[996], vereist samenwoning veel meer dan het sluiten van eenzelfde overeenkomst, zoals we nu zullen aantonen[997].

Vraag 161. Heeft het loutere feit dat men in groepsverband woont (meer dan de loutere ondertekening door meerdere personen van eenzelfde overeenkomst), gevolgen voor het tarief (voor alleenstaanden of voor samenwonenden) van de sociale uitkeringen? En wat houdt "samenwoning" precies in?

> Misschien, maar niet automatisch. Samenwoning, in de zin van de wetgeving over bijvoorbeeld het leefloon of de werkloosheidsuitkeringen, beantwoordt aan specifieke criteria en wordt geval per geval beoordeeld: in essentie moeten de betrokkenen "onder hetzelfde dak wonen" en "hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen"[998].

> Indien aan deze dubbele voorwaarde (cumulatief en louter feitelijk) niet is voldaan, kan er geen sprake zijn van samenwoning; men heeft dan recht op een tarief voor een alleenstaande (of een hoger tarief indien men een "gezin ten laste" heeft).

Vraag 162. Wat betekent "onder hetzelfde dak wonen" nu precies?

> Voldoet bijvoorbeeld het delen van puur functionele ruimten (zoals sanitaire voorzieningen) aan deze wettelijke voorwaarde inzake wonen onder hetzelfde dak? Nee, antwoordt de rechtspraak. Deze voor de gemeenschap bestemde ruimte moet betekenisvol zijn. Zo heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist: "het gebruik [...] van bepaalde lokalen, zoals de keuken of de badkamer, [door een derde] die slechts sporadisch in het appartement aanwezig is, is niet voldoende om het bestaan van een samenwoning, waarmee rekening moet worden gehouden voor de toekenning van de sociale bijstand, vast te stellen." [vrij vertaald] Ze specificeert: "De bewijslast van de door de aanvrager [van bijstand] betwiste samenwoning rust op het OCMW[999]." [vrij vertaald] De samenwonenden regelen hun huishoudelijke aangelegenheden gezamenlijk, aldus het Hof van Cassatie, voor wie een gemeenschappelijk huishouden meer vereist dan het loutere gemeenschappelijke gebruik van een badkamer, een keuken, enz.[1000]. Het delen van ruimten die als

---

[996] Art. 14, § 1, 1°, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *BS*, 31 juli 2002 en art. 59, lid 1, van het ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende de toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering, *BS*, 31 december 1991.

[997] Zie ookN. STERCKX, "La cohabitation en matière de CPAS", *Trait d'union*, 2011/02, p. 19 e.v., 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 e.v., alsook N. BERNARD, "La vie en commun – obligée – de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale)", opm. onder Arbrb. Brussel, 21 januari 2014, *Chr. D.S.*, 2015/3, p. 104 e.v.

[998] Art. 14, § 1, 1°, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *BS*, 31 juli 2002 en art. 59, lid 1, van het ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende de toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering, *BS*, 31 december 1991.

[999] RvS, 14 november 1995, *Dr. Q.M.*, 1996, nr. 12, p. 35, noot N. Bernard. Zie ook Arbrb. Bergen, 6 september 2000, AR nr. 798/00/M.

[1000] Cass., 8 oktober 1984, *Chr. D.S.*, 1985, p. 110, opm. H. FUNCK. Zie ook Cass., 24 januari 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 603.

niet-essentieel worden beschouwd, kan nog minder tot samenwoning leiden wanneer dit wordt opgelegd door de indeling van de ruimten en de schaarse middelen van de bezetters[1001].

> Wat betekent "onder hetzelfde dak wonen" nu precies? Uit deze jurisprudentie kan redelijkerwijs worden afgeleid dat samenwoning het delen van een belangrijke ruimte, zoals bijvoorbeeld de *slaapkamer*, veronderstelt, alsmede, in het algemeen, "vrije toegang tot alle kamers van de gemeenschap"[1002].

Vraag 163. Wat houdt het "hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen van de huishoudelijke aangelegenheden" precies in?

> De algemene filosofie die de toekenning van een lager bedrag aan samenwonenden (in vergelijking met alleenstaanden) rechtvaardigt, houdt verplicht verband met het bereiken van een "schaalvoordeel" door het samenleven[1003], waaraan de steunaanvrager "middelen" en "voordelen" ontleent[1004]. Dit doel moet telkens voor ogen worden gehouden, aangezien het de beoordeling van elke afzonderlijke situatie zorgvuldig moet sturen.

> Concreet veronderstelt dit (op een gecombineerde manier)

- *gedeelde betaling van bepaalde kosten.* Net als bij het wonen onder hetzelfde dak, moeten deze uitgaven significant zijn (niet alleen de huur of de bijkomende kosten bijvoorbeeld). Zo werden personen die afzonderlijk betaalden voor onkosten – die als beduidend werden gezien – voor onder andere voeding, kleding of gezondheidszorg, als *alleenstaand* beschouwd[1005]. Ook een individuele aansluiting op gas en elektriciteit (met een bijhorende individuele regeling van de facturen) gaf aanleiding tot het tarief voor alleenstaanden[1006]. En de vermelding van de term "hoofdzakelijk" (de samenwonenden "regelen hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk") geeft ook duidelijk aan dat de kosten die worden gedeeld een kwantitatieve drempel moet bereiken.

- *het samenbrengen van beschikbare middelen* (in een soort gemeenschappelijke pot). Het doorslaggevende criterium is het *effectief* delen van de inkomsten, en niet gewoon het theoretisch ter beschikking stellen aan de groep van de eventuele inkomsten van een persoon. Daarom leidt samenleven met iemand die geen inkomsten heeft (bijvoorbeeld een asielzoeker) normaal gesproken *niet* tot toekenning van het statuut van samenwonende[1007]; en volgens de

---

[1001] Zie onder meer Arbh. Luik, 27 mei 1994, *Droit communal*, 1995, p. 197.

[1002] *Cf*. Arbh. Gent, 17 januari 1997, AR nr. 660/95.

[1003] Arbrb. Brussel (vak. k.), 30 augustus 2004, *Chr. D.S.*, 2005, p. 270, noot. Zie ook Arbrb. Luik, 2 april 2003, AR nr. 327.517.

[1004] RvS, 14 november 1995, *Dr. Q.M.*, 1996, nr. 12, p. 35, noot N. Bernard.

[1005] Arbrb. Brussel, 23 mei 2002, AR nr. 23011/01, evenals Arbrb. Brussel (vak. k.), 26 juli 2002, AR nr. 30491/02.

[1006] Arbrb. Brussel (15e k.), 19 april 2006, AR nr. 21.

[1007] Arbh. Gent, 7 mei 2010, Chron. D.S., 2011, p. 123, noot. Cf. eveneens Arbrb. Brussel (vak. k.), 30 augustus 2004, Chr. D.S., 2005, p. 272, noot.

rechtspraak verandert het feit dat de betrokkene onrechtmatig in ons land verblijft, daar niets aan[1008].

- *het samen vervullen van bepaalde huishoudelijke taken* Er moet niet enkel met dergelijke financiële aangelegenheden rekening worden gehouden, want écht samenwonen betekent ook dat "verschillende huishoudelijke taken, onderhoud van de ruimtes, de was, het bereiden van maaltijden, enz. gezamenlijk worden uitgevoerd"[1009].

Vraag 164. Kan de tijdelijke aard van de bezetting de toekenning van het tarief voor samenwonenden verhinderen?

> Ja. Om als samenwoning bestempeld te kunnen worden, moet het gemeenschappelijke leven een voldoende bestendig karakter hebben. Zo stelt het Hof van Cassatie dat "het begrip 'samenwonen' [...] en bijgevolg ook het begrip 'een huishouden vormen' in se een zekere duurzaamheid inhouden"[1010] en heeft het Hof het in een andere zaak over de vergelijkbare term "continuïteit"[1011]. "De betekenis van de term samenwonen is duidelijk", benadrukt het arbeidshof van Gent: "het gaat niet om leven *aan de zijde van* andere mensen [...] maar om daadwerkelijk samenwonen"[1012].

> Samenwonen moet niet noodzakelijk *permanent* zijn, maar wel duurzaam[1013]. Het begrip sluit zelfs “tijdelijke onderbrekingen” niet uit, zo oordeelt het Hof van Cassatie[1014].

Vraag 165. Welke impact kan het arrest van het Hof van Cassatie van 9 oktober 2017[1015] (betreffende werkloosheidsuitkeringen) hebben?

Dit in het Nederlands uitgevaardigde arrest zal wellicht een erg grote impact hebben.

[1008] GwH, 26 september 2013, nr. 125/2013. Zie ook Arbrb. Brussel, 13 oktober 2005, *T. Vreemd*., 2006, p. 191, noot S. Bouckaert: "Hoewel deze vaststellingen (regelmatig samenleven onder hetzelfde daken samenbrengen van beschikbare middelen) ons a priori tot de conclusie kunnen brengen dat er sprake is van samenwoning zoals hierboven gedefinieerd, moeten we echter vaststellen dat de situatie in onderhavig geval geenszins overeenstemt met die waarvoor de categorie van samenwonenden in het leven werd geroepen, namelijk die waarbij twee inkomens worden gedeeld en er besparingen worden gerealiseerd door het werkelijke samenleven. Aangezien mevr. YYY [die illegaal in ons land verblijft] geen inkomsten heeft, en ook niet in de mogelijkheid verkeert die te verwerven, kan dhr. XXX, bij wie zij verblijft, geenszins enig voordeel genieten dat voortvloeit uit de samenwoning en dat de toekenning van dit statuut aan de begunstigden rechtvaardigt. Dit gemeenschappelijke leven leidt tot geen enkele besparing of schaalvergroting. De behoeften en kosten van dhr. XXX zijn op elk vlak precies hetzelfde gebleven, nog afgezien van het feit dat hij, in een mate die niet volledig gepreciseerd is, ook nog die van mevr. YYY ten laste heeft genomen."

[1009] Arbh. Luik, 27 mei 1994, *Droit communal*, 1995, p. 197. Zie ook Arbrb. Brussel (15e k.), 12 mei 2006, AR nr. 21.948/05. Deze laatste beschikking wordt geciteerd door N. STERCKX, *op. cit*., p. 20.

[1010] Cass., 18 maart 2002, *J.T.T*., 2002, p. 409.

[1011] Cass., 7 mei 1996, *Pas*., 1996, I, p. 434.

[1012] *Cf*. Arbh. Gent, 17 januari 1997, AR nr. 660/95. Zie ook Arbh. Bergen (6e k.), 25 januari 2000, *J. dr. jeun*., 2000, nr. 197, p. 55.

[1013] Arbrb. Brussel, 26 februari 2003, AR nr. 44.531/2002.

[1014] Cass., 19 november 2001, *J.T*., 2002, p. 306. Zie ook Cass., 25 juni 1990, *Pas*., 1990, I, p. 1222.

[1015] AR nr. S.16.0084.N (nog niet gepubliceerd maar beschikbaar op www.juridat.be).

> De vier bewoners van een zelfde pand deelden dan wel bepaalde leefruimten (salon, keuken, badkamer en toilet) en één enkele deurbel en deelden de huur onder elkaar. Toch oordeelt het Hof van Cassatie dat ze geen samenwoners zijn (in de zin van de reglementeringen over de werkloosheid). Waarom? Om de eenvoudige reden (al herhaaldelijk aangehaald door bodemrechters, maar nu officieel bekrachtigd door het hoogste rechtscollege)[1016] dat een sociaal-financieel voordeel niet volstaat om te kunnen spreken van samenwoning. Dit statuut vereist namelijk dat er ook een soort gemeenschappelijke pot wordt aangelegd waarin de financiële middelen van alle betrokkenen worden samengebracht en, nog fundamenteler, dat bepaalde "taken, activiteiten en andere huishoudelijke aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woonst en eventueel het inrichten ervan, de was, de boodschappen, het bereiden en nuttigen van de maaltijden", gemeenschappelijk worden uitgevoerd.

> Bij zijn beslissing analyseerde het Hof van Cassatie grondig de *feitelijke* elementen die werden aangehaald door het hof van beroep (dat de uitkeringsgerechtigden eveneens in het gelijk stelde, tegen de RVA). Zo kenden de verschillende bewoners elkaar niet, ondertekenden ze hun overeenkomst voor onderhuur (met de hoofdhuurder) op verschillende tijdstippen, had de deurbel afzonderlijke codes voor elke bewoner, konden de kamers allemaal met een sleutel worden afgesloten, kon in elk van de kamers apart worden gekookt (dankzij een klein fornuis en een microgolfoven), leefden de bewoners slechts zelden in de woonkamer, had elk zijn eigen plank in de keuken en zijn eigen schap in de koelkast, werden de inkomsten op geen enkele manier gemeenschappelijk gemaakt, was er geen budget voorzien voor de aankoop van huishoudelijke artikelen en, *last but not least*, hadden de betrokkenen geen enkel gemeenschappelijk transportmiddel[1017].

> Op basis van deze empirische vaststellingen kon het Hof van Cassatie het hoger beroep van de RVA alleen maar verwerpen. De (betwiste) beslissing van het hof van beroep van Gent in het voordeel van de uitkeringsgerechtigden krijgt op deze manier dus een onherroepelijk karakter.

> Verder is dit arrest zo belangrijk omdat de reikwijdte ervan *verder gaat* dan de werkloosheidsuitkeringen alleen; het heeft betrekking op het begrip samenwoning zelf. Daarom zal deze redenering van het Hof van Cassatie mogelijk ook in de *andere* takken van de sociale zekerheid worden gevolgd. De argumentatie kan (en moet) minstens als zodanig worden overgenomen in het domein van de sociale bijstand waar, zoals we hebben gezien[1018], de wettelijke definitie van samenwoning identiek is aan die in het domein van de werkloosheidsuitkeringen[1019].

[1016] En hierboven uiteengezet.

[1017] Zoals gesteld in het arrest: "Er geen transportmiddelen zijn die gemeenschappelijk gebruikt worden."

[1018] Vraag nr. 161.

[1019] Over dit arrest, zie met name 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", noot onder Cass., 9 oktober 2017, *J.T.*, 2018 (te verschijnen).

Vraag 165. Gaat het bij het arrest van het Hof van Cassatie van 9 oktober 2017 om een geïsoleerde beslissing?

> Nee, want het Hof van Cassatie heeft in de daaropvolgende maanden (op 28 januari 2018) een arrest[1020] (ook op het vlak van de werkloosheid) uitgesproken dat het arrest van 9 oktober 2017 navolgt. Het Hof besliste op deze manier dus om dit laatste te bekrachtigen.

> In dit geval kregen twee werkloze zussen het tarief van alleenstaande toegekend, hoewel ze eenzelfde eengezinswoning deelden, de elektriciteit-, stookolie- en waterfacturen gezamenlijk betaalden, en er slechts één enkele badkamer en één enkel toilet zijn (!). Waarom? Het Hof haalt verschillende elementen aan: het feit dat ze elk apart de gemeentebelasting en het kijk- en luistergeld betalen, het feit dat de zussen elk op een afzonderlijke verdieping van het huis wonen, de "diepe" onenigheid tussen hen beiden, het feit dat de zus die op de benedenverdieping (waar geen badkamer of toilet is) woont, er alles aan doet om niet die van haar zus te moeten gebruiken, het feit dat ze afzonderlijk boodschappen doen en, tot slot, ook apart hun was doen.

> Bij wijze van conclusie over deze twee arresten van het Hof van Cassatie merken we op dat zij, hoe interessant ze ook zijn, geen revolutionaire omkeer inluiden, aangezien ze in essentie de reeds bestaande rechtspraak van de bodemrechters overnemen[1021]. Wie hier het begin van een nieuw tijdperk in ziet, is wellicht onvoldoende vertrouwd met deze jurisprudentie.

> Niettemin hebben deze arresten een onmiskenbaar belang, aangezien ze deze keer uitgaan van het hoogste rechtsorgaan van ons land. Voor de sociale instanties die (soms om financiële redenen) te snel het tarief voor samenwonenden willen toekennen, zal het voortaan moeilijk worden om zich nog te beroepen op de nuances van een rechtspraak die van nature onstandvastig van aard is of op de tegenstellingen tussen magistraten. Met deze arresten wordt ons nu een officiële maatstaf aangereikt[1022].

3. DE (ONTERECHTE?) BAND TUSSEN DOMICILIE EN SOCIALE UITKERINGEN

Vraag 166. Leidt het feit dat twee of meer personen hetzelfde adres (domicilie) hebben, per definitie tot het statuut van samenwoning en daardoor tot het verlies van een deel van de uitkering?

Dat hangt van het soort sociale uitkering af.

> *Werkloosheid en leefloon.* In principe niet. Ten eerste omdat samenwonen meer betekent dan leven onder eenzelfde dak (*cf.* met name het gemeenschappelijk regelen van huishoudelijke aangelegenheden[1023]). Ten tweede omdat het administratieve criterium van hetzelfde adres nergens

---

[1020] Cass., 22 januari 2018, *J.T.T.*, 2018, p. 171, noot.

[1021] Zie *supra* nr. xx e.v.

[1022] Ook al is geen enkele gerechtelijke beslissing (zelfs niet van het hoogste Hof) immuun voor een ommekeer in de rechtspraak of een wettelijke correctie.

[1023] Zie *supra* vraag nr. 163.

is opgenomen in de definitie van samenwoning, die enkel uitgaat van louter feitelijke elementen (die een schaalvoordeel kunnen aantonen). In de praktijk gebeurt het echter dat de RVA of het OCMW zich voor het gemak baseren op het domicilie en de gezinssamenstelling zoals die zijn geregistreerd bij de gemeente, om te bepalen of aan een steunvrager het tarief van alleenstaande of samenwonende moet worden toegekend; we zullen verder zien hoe deze praktijk, waarvan de wettigheid in vraag kan worden gesteld, kan worden bestreden[1024].

> *Inkomensgarantie voor ouderen.* Ja. Bij wijze van uitzondering betekent "samenwoning"[1025] hier niet langer het delen van huishoudelijke aangelegenheden, maar het delen van een hoofdverblijfplaats ("Worden geacht dezelfde hoofdverblijfplaats te delen, de aanvrager en elke andere persoon die gewoonlijk met hem op dezelfde plaats verblijft"[1026]). Het bewijs van de gewoonlijke verblijfplaats wordt onder meer (maar niet uitsluitend) geleverd door de inschrijving in de bevolkingsregisters van de gemeente van de verblijfplaats of door elk officieel of administratief document dat op een daadwerkelijk gemeenschappelijk verblijf duidt. Er wordt zelfs geoordeeld dat de inschrijving op hetzelfde adres *primeert op de feitelijke toestand* (twee deurbellen, verschillende verdiepingen, afzonderlijk gevoerde huishoudens, ...)[1027].

> *Uitkeringen voor personen met een handicap.* Nee. Of beter gezegd, het delen van hetzelfde adres leidt wel tot de toepassing van een ander tarief ... maar dit is voordeliger! In feite is de gevolgde filosofie hier anders, omdat de wet de *intrafamiliale* zorg voor de persoon met een handicap wil stimuleren. Daarom wordt het hoogste tarief "categorie C" toegekend aan personen met een handicap die "een huishouden" vormen[1028] (waarbij onder genoemd huishouden "elke samenwoning van twee personen die geen bloed- of aanverwant zijn in de eerste, tweede of derde graad"[1029] wordt bedoeld) En "het bestaan van een huishouden wordt vermoed wanneer [de betrokken personen] hun hoofdverblijfplaats op hetzelfde adres hebben"[1030]. Hoewel de hoogte van de uitkering afhangt van de financiële middelen van het huishouden, is "het inkomen van de persoon met wie de persoon met een handicap een huishouden vormt vrijgesteld", aldus een koninklijk besluit van 2 maart 2021[1031]. Hierdoor wordt de zogenaamde "prijs van de liefde" officieel (en wijselijk) afgeschaft.

> *Mutualiteit (verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen)* Ja. Na een jaar arbeidsongeschiktheid varieert het bedrag van de uitkering naargelang van de gezinssituatie; zo

---

[1024] Vragen nr. 167 en 168.

[1025] Het woord staat tussen aanhalingstekens omdat de wet niet verwijst naar "samenwoning" als zodanig, maar een "basistarief" toekent aan degenen die eenzelfde hoofdverblijfplaats delen (in plaats van een "verhoogd" tarief – dat met name wordt toegekend aan wie alleen woont).

[1026] Art. 6, § 1, lid 3, van de wet van 22 maart 2001.

[1027] Arbh. Gent, 16 februari 2012, *Echo ABVV*, juni 2012, p. 4.

[1028] Art. 4, lid 1, 3°, van het koninklijk besluit van 6 juli 1987 betreffende de inkomensvervangende tegemoetkoming en de integratietegemoetkoming, *BS*, 8 juli 1997.

[1029] Art. 7, § 3, lid 1, wet 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap, *BS*, 1 april 1987.

[1030] Art. 7, § 3, lid 2, wet 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap.

[1031] Art. 9*ter*, § 2, van het koninklijk besluit van 6 juli 1987, vervangen door het koninklijk besluit van 2 maart 2021 tot wijziging van het koninklijk besluit van 6 juli 1987 betreffende de inkomensvervangende tegemoetkoming en de integratietegemoetkoming houdende de inperking van de gevolgen van de "prijs van de liefde", *BS,* 23 maart 2021.

ontvangt een alleenstaande 55% van zijn laatste brutoloon (begrensd), maar een samenwonende slechts 40%[1032]. Men wou zich bij deze reglementering namelijk baseren op de gegevens uit het rijksregister der natuurlijke personen[1033] (d.w.z. op de administratieve domiciliëring in de gemeente) in plaats van een eigen definitie van samenwoning op te stellen.

Vraag 167. Hoe reageert de gemeente op de vraag tot inschrijving van een domicilie afkomstig van een persoon die op hetzelfde adres woont als anderen (geval van groepswonen)?

> Zoals we net zagen, verwijzen meerdere sociale regelgevingen naar de gegevens inzake domiciliëring om te bepalen of er sprake is van samenwoning; en, voor het gemak, gaan sommige instanties op dezelfde manier te werk (hoewel de definitie van samenwoning die voor hen van toepassing is, op geen enkele manier verwijst naar het Rijksregister). Het is net wanneer iemand zich laat inschrijven op zijn adres, dat de gemeente van de gelegenheid gebruikmaakt om ook de “gezinssamenstelling” van die persoon te registreren[1034]. Een omzendbrief van 30 augustus 2013[1035] stelt in dit verband dat "bij woonstcontrole niet enkel moet worden gecontroleerd of de betrokkene daar daadwerkelijk woont [...]. Verder moet ook de gezinssamenstelling worden gecontroleerd, om na te gaan of er nog andere personen op het betrokken adres wonen en of deze personen al dan niet een gezin vormen met de personen op wie de verklaring van adreswijziging betrekking heeft", en dit alles om "bepaalde misbruiken te vermijden"[1036].

> Het gemeentebestuur brengt mensen die in een groepswoning wonen echter te vaak onder in dezelfde gezinssamenstelling, gewoon omdat ze allemaal op hetzelfde adres wonen (hoewel ze, *de facto*, enkel bepaalde ruimten delen zonder dat er sprake is van "samenwoning" in de volle betekenis van het woord[1037]); concreet wordt er een IT (informatietype) 141 genoteerd (wat zoveel betekent als "gezinslid"). Gevolg: groepswonen dreigt de bewoners lange tijd als een soort "erfzonde" te volgen en ertoe te leiden dat op hen het tarief voor samenwonenden wordt toegepast.

> Deze link is echter vaak onterecht. Behalve in gevallen waarin de wet zelf naar de gegevens in het register verwijst, kunnen we niet vaak genoeg herhalen dat samenwoning beantwoordt aan strikt feitelijke criteria, die voor ieder afzonderlijk geval, ter plaatse moeten worden gecontroleerd. Dat staat zelfs te lezen in de richtlijnen van de administratie zelf: "Het begrip gezin of huishouden in de zin van

---

[1032] Art. 213, lid 2, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, *BS*, 31 juli 1996.

[1033] "Dit bewijs volgt, wat de voorwaarde van samenwonen betreft, uit het informatiegegeven bedoeld bij art. 3, eerste lid, 5°, wet 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen [met name de hoofdverblijfplaats], verkregen bij het Rijksregister, behoudens de gevallen waarin uit andere, hiertoe overgelegde bewijsstukken blijkt dat de in aanmerking te nemen toestand niet of niet langer overeenstemt met voornoemd informatiegegeven van het Rijksregister" (art. 225, § 4, lid 2 van het koninklijk besluit van 3 juli 1996).

[1034] Art. 3, lid 1, 9°, van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, *BS*, 21 april 1984.

[1035] Van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Algemene Directie Instellingen en Bevolking, Dienst Bevolking en Identiteitsdocumenten, en ondertekend door de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken.

Belangrijke punten voor een correcte registratie in de bevolkingsregisters, de oordeelkundige toepassing van de afvoering van ambtswege en de bestrijding van domiciliefraude, p. 4.[1036]

[1037] Zie *supra* vraag nr. 161.

de onderhavige onderrichtingen kan niet worden afgeleid van, noch beïnvloed worden door het al dan niet verkrijgen van bepaalde sociale voordelen[1038]."

Vraag 168. Hoe kan men (proberen te) voorkomen dat de gemeente bij het domiciliëren alle bewoners van een groepswoning onderbrengt in dezelfde gezinssamenstelling?

1) Een IT ("informatietype") 140 in plaats van 141 vragen

> Een eerste mogelijkheid bestaat erin om een IT 140 ("referentiepersoon van het gezin"[1039]) te vragen in plaats van 141 ("gezinslid")[1040]. Hoe? Door uit te leggen dat men, ondanks het gemeenschappelijke adres, geen deel uitmaakt van hetzelfde gezin als de andere bewoners.

> Wat de betrokken wet betreft, verwijst het begrip "huishouden" naar degenen die "gewoonlijk samenleven"[1041] ... wat nogal vaag is, dat is duidelijk.

> In dit opzicht reiken de richtlijnen die werden opgesteld door de administratie (de zeer officiële[1042] *Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters*, recent nog gecoördineerd op 31 maart 2019) waardevolle beoordelingscriteria aan. Ten eerste wordt het gezin er in het bijzonder gedefinieerd als "twee of meer personen die, al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden, gewoonlijk in één en dezelfde woning verblijven en er samenleven"[1043]. Meer in het bijzonder moet "samenleven beschouwd worden als het beslissend criterium om te bepalen of personen al dan niet een gezin vormen. Dat criterium kan afgebakend worden dankzij feitelijke elementen zoals: de inrichting van de plaatsen (gemeenschappelijk gebruik van keuken, badkamer, …) en de afrekeningen voor telefoon, internet en energieverbruik [...][1044]." "Betrokkene vormt een afzonderlijk gezin indien meerdere feitelijke elementen dit aantonen (bv. 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 ...)[1045]."

> Daarom kan voortaan worden geargumenteerd, met de nodige feitelijke elementen ter staving, dat er geen echt "samen leven" is in een groepswoning, dat elk een min of meer autonoom leven leidt hoewel er bepaalde ruimten worden gedeeld, enz. De administratieve richtlijnen geven met name als

---

[1038] Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Algemene Directie Instellingen en Bevolking, Dienst Bevolking en Identiteitsdocumenten, *Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters*, 31 maart 2019, p. 18.

[1039] Vaak ook "gezinshoofd" genoemd.

[1040] De lijst van deze IT's is te vinden in het document *Beschrijving van de gegevens uit het Rijksregister en de KSZ-registers* van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, in het bijzonder p. 9 e.v.

[1041] Art. 3, § 1, van de voornoemde wet van 19 juli 1991.

[1042] Want rechtstreeks afkomstig van de Federale overheidsdienst binnenlandse zaken, Algemene Directie Instellingen en Bevolking, dienst Bevolking en Identiteitskaarten.

[1043] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 17.

[1044] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 17 en 18.

[1045] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18.

voorbeelden van één gezin, de kloostergemeenschap, de militaire kazerne, het rustoord of loontrekkenden die gewoonlijk bij hun werkgever thuis verblijven[1046]; het is duidelijk dat de integratie van de bewoners van een groepswoning vaak veel minder verregaand is dan in de hierboven aangehaalde voorbeelden.

2) Subnummering

Het is ook mogelijk te vragen om een subnummering (bijvoorbeeld 8a, 8b, 8c ...) te kunnen genieten. Er zijn al verschillende gemeenten die gebruikmaken van deze procedure, om het tarief voor alleenstaande van de belanghebbenden (die zich duidelijk niet in een situatie van samenwoning bevinden) te vrijwaren. Bovendien eist de federale overheid dit zelf, zodat de gemeente weinig speelruimte heeft: "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)[1047]." Het gaat dus ogenschijnlijk niet om een gunst, maar om een recht.

Vraag 169. Kan ook het type zelf van de (door meerdere personen bewoonde) woning van invloed zijn op de bepaling van het tarief van de sociale uitkeringen?

Ja, aldus de Algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters van 31 maart 2019[1048].

1) Wanneer het gaat om "nieuwe vormen van wonen"

- Het is algemeen bekend dat vele nieuwe vormen van wonen een gemeenschappelijk karakter hebben, waarbij meerdere bewoners samen gaan wonen om de sociale banden aan te halen; zo denken we aan solidair wonen1049 (waar gezinnen die in sociale onzekerheid leven gaan samenwonen met gezinnen die niet tot die categorie behoren), of intergenerationele huisvesting (waarbij een student zijn intrek neemt in het huis van een oudere persoon), maar er zijn er nog andere1050.

- Hoe staat de administratie tegenover deze situaties die zowel de reglementeringen als de concrete praktijk overhoop gooien? Flexibel en open, duidelijk ... In de Onderrichtingen kunnen we namelijk lezen (over het protocol dat moet worden gevolgd voor de bepaling van een mogelijk gemeenschappelijk gezin): "Toegepast op bepaalde nieuwe vormen van wonen, zoals het 'kangoeroewonen' betekent dit dat elke woontoestand door de gemeente afzonderlijk dient

---

[1046] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 17.

[1047] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18.

[1048] We spitsen ons hier toe op het Brusselse Gewest en het Waalse Gewest, maar het spectrum van groepswoningen dat, los van hun bewoners, in aanmerking komt voor inschrijving in een afzonderlijk gezin is ruimer. Zo is er in Vlaanderen bijvoorbeeld het zogenaamde "zorgwonen" (*Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 20 en 21). We hebben hierboven reeds de minder omslachtige stedenbouwkundige procedure voor dit woningtype beschreven (vragen nr. 43 e.v.). Hiermee is de cirkel als het ware rond, of hoe een heilzaam effect uitgaat van de erkenning door het recht van een opkomend maatschappelijk fenomeen.

[1049] *Cf.* onder meer N. BERNARD et V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Brussel, Larcier, *Jurimpratique*, speciale uitgave 2013/3.

[1050] Zie onder meer P.-P. RENSON, "L'habitat kangourou : un nouveau terrain de jeu pour les propriétés des volumes", *Opening doors. Notarieel Congrès des notaires,* Bruxelles, Larcier, 2017, p. 321 e.v., alsook N. BERNARD, "Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien social", *La Revue nouvelle*, 2008, nr. 2, p. 67 e.v.

te worden onderzocht" aangezien "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"1051.

- Deze richtlijn vraagt van de gemeente dat ze, voor elk afzonderlijk geval, ten minste een individuele woonstcontrole uitvoert, eerder dan op een overhaaste en automatische manier te beslissen dat het betrokken duo (oudere persoon en student) vanzelfsprekend tot hetzelfde gezin behoort omdat ze één enkele intergenerationele wooneenheid vormen.

- In ieder geval wordt het kangoeroewonen, waarop deze redenering van de administratie gestoeld is, hier slechts bij wijze van voorbeeld gegeven ("bepaalde nieuwe vormen van wonen, zoals bijvoorbeeld het 'kangoeroewonen'"1052). Deze argumentatie zal dus mogelijk ook gehanteerd worden bij andere vormen van groepswonen, zoals solidair wonen.

2) Wanneer het gaat om "collectief wonen"

- Als de woning die door meerdere uitkeringsgerechtigden wordt bewoond, verder tot één van de categorieën woningen behoort die officieel worden gedefinieerd in een gewestelijke wettekst, dan stemt de federale overheid ermee in om de betrokkenen niet als afzonderlijke gezinnen te zien[1053].

- Men heeft er binnen de gewesten net op gelet om het begrip "collectief wonen"[1054] een juridisch bestaan toe te kennen, zodat er een ad-hocregeling aan kon worden gekoppeld wat betreft de aard van de woningen. Zo moet een dergelijke woning in Brussel aan specifieke normen inzake bewoonbaarheid en uitrusting voldoen[1055], terwijl het in Wallonië verboden is om een dergelijke woning op de markt te brengen zonder op voorhand over een "verhuurvergunning" te beschikken (die bevestigt dat de woning beantwoordt aan een hele reeks normen – op het vlak van bewoonbaarheid, stedenbouwkunde, de onschendbaarheid van de woning ...)[1056].

[1051] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18 (onderlijning door de administratie).

[1052] Cursivering door ons.

[1053] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18 en 19.

[1054] In het Brussels Gewest is een "collectieve woning" 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 privéruimtes die minstens een slaapvertrek omvatten en over een of meerdere gemeenschappelijke ruimtes 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, *BS,* 19 september 2003). En in Wallonië wordt een collectieve woning gedefinieerd als een woning waarvan ten minste één woonkamer of een ruimte voor sanitaire voorzieningen wordt gebruikt door meerdere volwassenen die niet één en hetzelfde gezin vormen (art. 1, 6°, van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen).

[1055] Met name art. 4, § 2, lid 5, art. 4, § 4, lid 2, 2° en art. 5, § 2, lid 2, van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003.

[1056] Artt. 9 e.v. van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen. *Cf.* ook het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors, *BS*, 19 augustus 2004.

- Bijgevolg zal aan de betrokken goederen niet de gebruikelijke "wooncode" 01 (voor "hoofdwooneenheid"), maar code 02 (voor de "collectieve woning" in Wallonië) of 03 (voor het equivalent in Brussel) worden toegekend.
- In dergelijke gevallen zullen "de hierboven in § 1 vermelde principes niet gelden", stelt de administratie[1057] (die hiermee de "algemene principes" inzake bepaling van de gezinssamenstelling bedoelt). Hieruit kan worden afgeleid dat de bewoners van een woning die als "collectief" wordt beschouwd, elk als een apart gezin worden gezien.
- We wijzen er nog op dat een soortgelijke procedure wordt ingesteld voor het zorgwonen[1058], dat we hierboven reeds beschreven[1059].

Vraag 170. Is het in het geval van een "collectieve woning" (en van een daaraan verbonden inschrijving van de betrokkenen als aparte gezinnen) aan de gemeenteambtenaren om zelf het collectieve karakter van de woning te gaan vaststellen?

> Nee. "De bepaling van het 'gemeenschappelijk' of 'collectief karakter' van een woning is een exclusieve gewestelijke bevoegdheid. Het komt dan ook niet aan de wijkinspecteurs, noch aan de bevolkingsinspecteurs toe om hierover uitspraak te doen[1060]."

> Met welke bewijsmethode? "Teneinde 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'[1061]."

> De eis van een dergelijk type bewijsmateriaal maakt nog duidelijker hoe belangrijk het is om voor bepaalde categorieën collectieve woningen een gewestelijk "label" te hebben; we komen hier later nog op terug[1062].

Vraag 171. Moet de gemeente in het geval van een "collectieve woning" (en van een daaraan verbonden inschrijving van de betrokkenen als aparte gezinnen) dan verplicht worden om systematisch een subnummering te creëren (wat een vervelende en tijdrovende klus voor de administratieve diensten zou kunnen worden)?

Nee. "In voorkomend geval worden de bewoners van de verschillende wooneenheden als afzonderlijke gezinnen beschouwd, maar worden zij allen ingeschreven onder hetzelfde huisnummer (wooncode

---

[1057] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18 (Wallonië). Voor het Brusselse Gewest, *cf.* p. 19 ("Voormelde principes gelden evenmin in het geval van bewoning van een 'collectieve woning' [...]" - onderlijning door de administratie).

[1058] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 20.

[1059] Zie over deze innovatieve woonformule *supra* vraag 39.

[1060] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 19.

[1061] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 20. De administratie vermeldt hier in het bijzonder de Waalse situatie, maar het argument is ook van toepassing op de andere gewesten.

[1062] In punt 5 van de conclusie.

(LOG.) 02 in het IT 140)[1063]." Afzonderlijk gezin en collectief wonen betekenen dus niet noodzakelijk een nieuw huisnummer.

Vraag 172. Betekent deze gunstige regeling voor bewoners van een collectieve woning dat in alle andere gevallen automatisch een inschrijving in hetzelfde gezin wordt gehanteerd voor de verschillende inwoners?

> In geen geval. Als niet aan de voorwaarden voor de specifieke regeling voor collectief wonen is voldaan (om welke reden dan ook), dan wordt de gewone regeling toegepast. Ter herinnering[1064], die vereist dat de gemeentelijke autoriteiten een gedetailleerd, feitelijk en individueel onderzoek van de woonsituatie van elk van de bewoners uitvoeren.

> Daarom kunnen we dan ook helemaal niet akkoord gaan met deze richtlijn uit de *Onderrichtingen* van 31 maart 2019: "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[1065]." Deze bepaling is des te strenger omdat de administratie de omvang van deze afwijkende regeling strikt afbakent: "Deze voorwaarden [voor toepassing van de regeling voor collectieve woningen] dienen restrictief te worden geïnterpreteerd, omdat het een uitzondering betreft op de algemene principes[1066]."

> Dit administratieve voorschrift lijkt ons op z'n minst behoorlijk onrealistisch (reden te meer om er geen rekening mee te houden), aangezien het bepaalt: "Het is aan de gemeente (met name de Dienst Stedenbouw) om de conformiteit met de vereiste voorwaarden in de gewestelijke reglementering voor dit type woningen na te gaan[1067]." De federale overheid moet er misschien op worden gewezen dat het begrip collectief wonen dat ze zelf op het voorplan brengt, onder de regelgeving inzake bewoonbaarheid behoort; en, althans in Brussel, is de controle van woningen vanuit dit standpunt een gewestelijke bevoegdheid (en helemaal geen gemeentelijke)[1068].

[1063] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 19 (Wallonië). Voor het Brusselse Gewest, *cf.* p. 19 ("Ook in dit geval worden de bewoners van de verschillende wooneenheden als afzonderlijke gezinnen beschouwd, maar worden zij allen ingeschreven onder hetzelfde huisnummer (wooncode (LOG.) 03 in het IT 140)"). 03 in het IT 140).")

[1064] Zie *supra* vraag nr. 169.

[1065] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18.

[1066] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18.

[1067] *Algemene onderrichtingen* van 31 maart 2019, p. 18.

[1068] Art. 6 van de Brusselse Huisvestingscode.

DEEL VI.FINANCIËLE ASPECTEN (HANDELSACTIVITEIT EN DE FISCUS)

1. UITOEFENING VAN EEN HANDELSACTIVITEIT

Vraag 173. Kan de vereniging die de bezetting beheert, stedenbouwkundig gezien een kleine handelsactiviteit ontwikkelen (bv. een table d'hôte in een deel van het bewoonde goed, of een pop-upwinkel)?

> De definitie van handel in het GBP is vrij ruim ("Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht [...]"[1069]). De bovenstaande voorbeelden kunnen hier dus onder vallen.

> Op welk deel of op welke delen van het grondgebied is het dan uit stedenbouwkundig oogpunt toegestaan om handelszaken te vestigen? Zoals reeds vermeld[1070], kunnen handelsactiviteiten niet enkel plaatsvinden in een lint voor handelskernen[1071], maar ook (met inachtneming van bepaalde voorwaarden) in een groot aantal bestaande gebieden: in woongebieden[1072], gemengde gebieden[1073], gebieden voor stedelijke industrie[1074], gebieden voor havenactiviteiten en vervoer[1075], administratiegebieden[1076], gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten[1077], ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving[1078], parkgebieden[1079], gebieden voor

---

[1069] Zie de beschrijving van "handelszaak" in de "Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP" (punt L).

[1070] *Cf.* vragen nr. 3 en 9.

[1071] Voorschrift 22 van het GBP.

[1072] Voorschriften 1.3 en 2.3 van het GBP.

[1073] Voorschriften 3.3 en 4.2 van het GBP.

[1074] Hiermee worden wel de "grote speciaalzaken" (voorschrift 5.1 GBP), de "groothandel" (voorschrift 5.2 GBP) en de 'handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in de punten 5.1 en 5.2 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...]" (voorschrift 5.3 GBP) bedoeld.

[1075] Dit betreft echter alleen de "groothandelszaken" (voorschrift 6.1 GBP) en de "handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op de activiteiten bedoeld in punt 6.1 vormen, inzonderheid bankagentschappen, servicestations, cafés en restaurants [...]" (voorschrift 6.2 GBP).

[1076] Voorschrift 7.3 van het GBP.

[1077] Voorschrift 8.3 van het GBP. Hiermee worden alleen "handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2" bedoeld.

[1078] Voorschriften 9*bis*.2 en 9*bis*.3 van het GBP.

[1079] Voorschrift 12 van het GBP. Hier is er sprake van "doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen".

sport- of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht[1080] of zelfs in gebieden van gewestelijk belang (met uitgestelde inrichting[1081] of niet[1082]).

> Wordt de regel versoepeld in het geval van een vereniging *zonder winstoogmerk?* Nee. Net zoals het precaire karakter van een bezetting geen vrijbrief vormt inzake stedenbouw[1083], is het karakter van vzw van de vereniging die de bezetting beheert, geen vrijstellingscriterium. We moeten dan ook geen onderscheid maken tussen enerzijds bezettingen die als "ethisch" of sociaal worden gepresenteerd (BFUH, Samenlevingsopbouw, Toestand, Leeggoed/Vidange, enz.) en anderzijds bezettingen met een winstoogmerk (bijvoorbeeld Lancelot, Camelot of ook Interim vastgoedbeheer).

Vraag 174. Is het de vereniging die de bezetting regelt, op burgerrechtelijk en contractueel gebied, toegestaan een kleine handelsactiviteit te ontwikkelen?

Dat kan, op voorwaarde dat de bezettingsovereenkomst of het beheersmandaat geen handelsactiviteiten in het pand verbieden. Een dergelijke activiteit zal dan toegelaten zijn, uiteraard onder voorbehoud van de toepasselijke bepalingen op stedenbouwkundig en commercieel vlak.

Vraag 175. Is het de vereniging die de bezetting regelt, toegestaan, vanuit het oogpunt van het vennootschapsrecht, een kleine handelsactiviteit te ontwikkelen?

1) Als de vereniging een handelsvennootschap is

Ja.

2) Als de vereniging een vzw is

Nee[1084], want het gaat in dat geval om een vereniging *zonder* winstoogmerk.

Vraag 176. Bestaan er flexibele toepassingen van het verbod voor een vzw om een handelsactiviteit uit te oefenen?

Ja. We neigen naar het standpunt[1085] dat:

[1080] Voorschrift 13 GBP (dat eveneens diezelfde "doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en daarbij horen" toestaat).

[1081] Voorschrift K van het GBP.

[1082] Voorschrift J van het GBP.

[1083] Zie *supra* vraag nr. 1.

[1084] Art. 1, lid 3, van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen, de Europese politieke partijen en stichtingen *BS*, 1 juli 1921.

[1085] *Cf.* met name G. SENY, "Exercice d'une activité commerciale et vente à perte par un atelier social constitué sous forme d'Asbl", noot onder Brussel, 11 mei 2005, *Rev. prat. soc.*, 2005, p. 331 e.v., M. DENEF, *Economische activiteiten van VZW en stichting*, Kalmthout, Bilbo, 2004, p. 108 e.v., alsook M. COIPEL, "Le critère de l'activité lucrative accessoire permise aux asbl", opm. onder Cass. 3 oktober 1996, *J.D.S.C.*, 2002, p. 16 e.v.

> de occasionele handelsactiviteit toegestaan is aangezien ze, bij gebreke van herhaling, niet als commercieel wordt beschouwd door artikel 2 van het Wetboek van Koophandel (dat het zelf heeft over het begrip "onderneming");

> zelfs een herhaalde handelsactiviteit is toegestaan wanneer[1086]:

- ze ondergeschikt is aan de (noodzakelijkerwijs onbaatzuchtige) hoofdactiviteit van de vzw;
- ze toegestaan is op grond van de statuten van de vzw of kan bijdragen tot het maatschappelijke doel ervan;
- de baten van de handelsactiviteit worden bestemd voor een onbaatzuchtig doel.

2. FISCALE IMPACT

A. Personenbelasting

Vraag 177. Het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (art. 7, § 1, 2°) gebruikt een specifieke uitdrukking om te verwijzen naar onroerende goederen die niet door de eigenaar worden bewoond en waarvan de inkomsten onderworpen zijn aan belasting: de "verhuurde" onroerende goederen. Betekent dit dat inkomsten uit onroerende goederen die vallen onder een overeenkomst voor precaire bezetting (een juridisch instrument dat, ter herinnering[1087], niet mag worden verward met een huur- of pachtovereenkomst), vrijgesteld zijn van belastingen?

> Nee. Deze onroerende goederen moeten in ruime zin worden begrepen, inclusief, in voorkomend geval, de precaire bezettingen.

> Dit is vooral duidelijk in het geval van onroerende goederen beheerd door vennootschappen (in plaats van door particulieren). In dit geval vormen de "huurgelden" de belastbare basis (en niet het kadastraal inkomen)[1088], om de eenvoudige reden dat zij door de huurder fiscaal kunnen worden afgetrokken. In dit geval wordt geen aandacht besteed aan de aard van de terbeschikkingstelling van het goed (huur, overeenkomst voor precaire bezetting, enz.) of, in samenhang daarmee, aan de vorm die de inkomsten aannemen (huur of bezettingsvergoeding[1089]). De administratie verstrekt hierbij het volgende commentaar: "Het door de Wetgever nagestreefde doel is de door de belastingplichtige ontvangen nettohuur (en niet alleen het KI) belasten, telkens wanneer die huur ergens is geboekt of moet worden geboekt (als beroepskosten, als uitgave van een openbare overheid, van een vzw enz.). Hieruit mag niet worden afgeleid dat het belastbare tijdstip bij de eigenaar samenvalt met het ogenblik waarop de huurder het huurgeld als kosten boekt[1090]." Dat wil zeggen dat als de inkomsten van dit

---

[1086] En op cumulatieve wijze.

[1087] Zie *supra* vragen nr. 98, 101 en 119.

[1088] Zie *infra* vraag nr. 178.

[1089] Onder voornoemd voorbehoud (vraag nr. 105).

[1090] ComIB, nr. 7/8, www.fisconet.be.

type goed kunnen worden afgetrokken, ze belast moeten worden, en wel ongeacht de juridische aard van de overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van dat goed. Het is derhalve irrelevant of de inkomsten een "huur" *sensu stricto* zijn (d.w.z. uit hoofde van een huurovereenkomst) dan wel een bezettingsvergoeding.

Vraag 178. Waarin bestaan deze inkomsten uit onroerende goederen precies in het geval van een precaire bezetting? Wat is met andere woorden de belastbare basis?

Dat hangt af van het type juridische constructie.

> Het gaat daarbij om het kadastraal inkomen (vermeerderd met 40%):

- als de bezetter een natuurlijke persoon is, die het goed niet (zelfs niet gedeeltelijk) gebruikt voor de uitoefening van zijn beroepsactiviteit[1091]. Dit geval heeft betrekking op de bezettingsovereenkomst die de eigenaar rechtstreeks aangaat met de bezetters[1092].

- als het gaat om een onroerend goed dat wordt verhuurd aan een rechtspersoon *die geen vennootschap is*[1093], om het ter beschikking te stellen van een of meer natuurlijke personen die het uitsluitend voor huisvestingsdoeleinden gaan gebruiken[1094]; met "rechtspersoon", zo licht de administratie toe, "wordt inzonderheid een 'sociaal immobiliënkantoor' bedoeld, dit is ofwel de overheid (gemeente, OCMW enz.), ofwel een vereniging zonder winstoogmerk die zich als tussenpersoon aanbiedt tussen de eigenaars en kansarmen die moeilijk toegang krijgen tot de huisvesting"[1095]. Dit geval heeft onder meer betrekking op de overeenkomst voor precaire bezetting die wordt gesloten met bemiddeling van een externe vereniging[1096].

> het totale bedrag van de huurprijs[1097] en de huurvoordelen (dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen vermeerderd met 40%) wanneer het *andere* in België gelegen verhuurde gebouwde *onroerende goederen* betreft[1098]. Deze restcategorie omvat onder meer de overeenkomsten voor bezettingen die worden beheerd door *vennootschappen*, zoals Entrakt[1099].

[1091] Art. 7, § 1, 2°, a, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1092] Zie *supra* vraag nr. 133.

[1093] De term "vennootschap" wordt begrepen in zijn ruime betekenis: "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). Aangezien deze term niet beperkt is tot handelsvennootschappen, kan hij dus ook bijvoorbeeld burgerlijke vennootschappen, zodra zij zich bezighouden met winstgevende bezigheden.

[1094] Art. 7, § 1, 2°, b*bis*, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1095] ComIB, nr. 7/17.2, www.fisconet.be.

[1096] Zie *supra* vragen nr. 133 e.v.

[1097] Dit omvat, zoals gezegd, de bezettingsvergoeding.

[1098] Art. 7, § 1, 2°, c, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1099] Dat geen vzw is (zoals Toestand), maar een bvba.

In beide gevallen (kadastraal inkomen of huur) wordt de belastbare basis verkregen door van het brutobedrag een forfait van 40% af te trekken voor "onderhouds- en herstellingskosten"[1100]. Deze aftrek mag, voor de (rest)categorie van de onroerende goederen waarvoor de huurprijzen de belastbare basis vormen, niet meer bedragen dan twee derde van het kadastraal inkomen[1101].

Vraag 179. Wie moet in het geval van het sluiten van een subovereenkomst de belasting betalen?

Indien de eigenaar rechtstreeks met de bezetters handelt, zonder een beroep te doen op een externe vereniging, is hij uiteraard als enige belastingplichtig. Maar wat in het geval van bemiddeling? Met andere woorden, als een eigenaar (niet uit hoofde van zijn beroep) een overeenkomst voor precaire bezetting aangaat met een vereniging, die op haar beurt een subovereenkomst voor precaire bezetting aangaat met de bezetters, hoe worden de verschillende partijen dan belast[1102]?

1) de eigenaar

- Naast de onroerende voorheffing betaalt de eigenaar ook belasting over het kadastraal inkomen vermeerderd met 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 wanneer de vereniging de bezettingen beheert in naam en voor rekening van de eigenaar, op grond van een beheersmandaat[1103].
- Indien de rechtspersoon-medecontractant echter een vennootschap is (zelfs een burgerlijke vennootschap), zal de eigenaar worden belast over de werkelijke huurprijs (aangezien deze vennootschap die kan aftrekken).

2) de vereniging

- Verenigingen vallen (logischerwijs) niet onder de personenbelasting, maar onder de *rechtspersonenbelasting*. Rechtspersonen worden niet belast op het geheel van hun jaarlijkse netto-inkomsten, maar enkel op hun inkomsten die zijn onderworpen aan de onroerende en roerende voorheffingen[1104]; daarmee wordt het geïndexeerde kadastraal inkomen van hun onroerende goederen in België bedoeld[1105] (wanneer die inkomsten niet zijn vrijgesteld[1106]),

[1100] Art. 13, 1e streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1101] Art. 13, 1e streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1102] Wij gaan ervan uit dat de eigenaar wordt vergoed; zo niet, dan is de kwestie van belastingheffing uiteraard niet aan de orde, aangezien de eigenaar geen inkomsten ontvangt.

[1103] Zie *supra* vragen nr. 133 e.v. over deze twee gevallen (subovereenkomst en beheersmandaat).

[1104] Art. 225, lid 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1105] Art. 221, lid 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1106] *Cf.* art. 253 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

alsook de inkomsten uit kapitalen en roerende goederen[1107]. De belasting vindt plaats via de voornoemde voorheffingen.

- Bovendien worden ze belast op bepaalde "diverse inkomsten"[1108], waartoe onder meer "inkomsten verkregen, buiten het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, uit de onderverhuring of de overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen" behoren[1109]. Met andere woorden, de vereniging zal worden belast op de meerwaarde die zij realiseert op de bezettingsvergoeding[1110], als dat het geval is. Het tarief dat van toepassing is op deze meerwaarden, is de roerende voorheffing van 30%[1111].

- Naast de belasting op het kadastraal inkomen via de voorheffingen, kunnen de verenigingen worden onderworpen aan een afzonderlijke heffing (tegen een tarief van 20%[1112]) op de verhuur van gebouwen wanneer de wanneer de huurgelden en de huurvoordelen het geïndexeerde kadastraal inkomen overschrijden[1113]. In de praktijk zal deze afzonderlijke belastingheffing alleen plaatsvinden als de bezetter het goed gebruikt voor zijn beroepsactiviteit[1114]. De precieze vaststelling van de belastbare basis[1115] is identiek aan die welke van toepassing is in het stelsel voor de natuurlijke personen[1116], met één verschil: ook het geïndexeerde kadastraal inkomen moet ervan worden afgetrokken (want het is al onderworpen aan die "normale" rechtspersonenbelasting, die de onroerende voorheffing is).

Vraag 180. Wat als de particuliere eigenaar van het sluiten van overeenkomsten voor precaire bezetting een beroepsactiviteit maakt?

> De inkomsten uit een goed dat is bestemd voor een beroepsactiviteit, zijn beroepsinkomsten; de inkomsten uit een gebouw dat is bestemd voor de uitoefening van een beroepsactiviteit zullen dus beroepsinkomsten zijn, geen inkomsten uit onroerende goederen. In het geval van een Brusselse natuurlijke persoon zal zijn inkomen uit onroerende goederen dus kunnen worden belast als

---

[1107] Art. 221, lid 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1108] Art. 221, lid 1, 2°, *in fine*, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1109] Art. 90, lid 1, 5°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1110] Dat wil zeggen, de prijs die zij ontvangt uit de subovereenkomst, verminderd met haar kosten.

[1111] Artt. 171, 3° en 269, § 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1112] Art. 225, lid 2, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1113] Art. 222, 2°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1114] Van de afzonderlijke bijdrage zijn uitgesloten: - goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die die goederen noch geheel noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid, evenals goederen die de huurder – die geen winstoogmerk nastreeft – 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 (art. 222, 2°, 1e en 3e streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen).

[1115] Art. 222, 2°, *in fine*, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1116] Het bedrag van de huurgelden waarop een forfait van 40% in mindering wordt gebracht (beperkt tot 2/3 van het geherwaardeerde kadastraal inkomen). Zie *supra* vraag nr. 178, *in fine*.

beroepsinkomsten, maar, nogmaals, het feit dat het inkomen voortvloeit uit een terbeschikkingstelling voor precaire bezetting (en niet uit een huurovereenkomst), doet helemaal niet ter zake.

> Anderzijds had men zich kunnen afvragen of dit bijzondere type (voor een beroepsbeoefenaar) van terbeschikkingstelling voor huisvesting (aan personen die de kosten ervan *niet* als beroepskosten aftrekken) niet als *diverse inkomsten* zou moeten worden belast[1117], afzonderlijk tegen het tarief van 33%[1118]; in dat geval zou de belastbare basis het inkomen als zodanig zijn, en niet het kadastraal inkomen (verhoogd met 40%)[1119], dat vaak lager is.

> Hierop heeft het Hof van Cassatie echter ontkennend geantwoord[1120]. Zelfs indien de inkomsten uit een precaire bezetting voortvloeien uit een speculatieve activiteit die niet tot gewone beheer van een privévermogen bestaande uit onroerende goederen behoort, kunnen zij niet als diverse inkomsten worden belast. De categorieën zijn niet permeabel, tenzij in de richting van de beroepsinkomsten. Indien de administratie dus van oordeel is dat de belastingplichtige een huurbeheer ontwikkelt dat het beheer als een goed huisvader overstijgt, zal zij moeten overwegen dat er sprake is van inkomsten uit een beroepsactiviteit; zij zal in dit verband ook moeten bewijzen dat de belastingplichtige vastgoedtransacties verricht die een geheel van verrichtingen vormen die voldoende frequent zijn en voldoende nauw met elkaar verbonden zijn om van een continue en gebruikelijke activiteit te kunnen spreken[1121].

Vraag 181. Wat als de eigenaar die een overeenkomst voor precaire bezetting aangaat, een vennootschap is?

Ook hier heeft de juridische aard van de terbeschikkingstelling van het goed (overeenkomst voor precaire bezetting of huurovereenkomst) geen invloed. De vennootschapsbelasting is immers gebaseerd op de *boekhouding* van de betrokken vennootschap (onder voorbehoud van aanpassingen) en wordt geheven over de toename van het netto-actief aan het eind van het boekjaar. In het geval van een vennootschap zijn alle inkomsten dus belastbaar, ongeacht de bron ervan (en uiteraard zolang ze niet zijn vrijgesteld)[1122].

[1117] Krachtens art. 90, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1118] Art. 171, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1119] *Cf.* art. 7, § 1, 2°, a, 2e streepje, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1120] Cass., 4 oktober 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 557, noot E. van Brustem: "[Uit de artikelen 6, 7, § 1, 2° , 37, en 90, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen] volgt dat de inkomsten van verhuurde onroerende goederen binnen de categorie van onroerende goederen vallen in de zin van de voormelde artikelen 6 en 7 en, indien ze niet onder de toepassing vallen van artikel 37, eerste lid, als zodanig onderworpen zijn aan de gewone taxatieregeling van onroerende inkomsten in de personenbelasting, zonder dat ze op grond van artikel 90, 1°, als diverse inkomsten belast mogen worden."

[1121] Cass., 6 mei 1969, *Pas*., 1969, I, p. 803.

[1122] 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 waardevermindering van passiva, wanneer de desbetreffende meerwaarden of minderwaarden zijn verwezenlijkt of in de boekhouding of jaarrekening zijn uitgedrukt; […]."

Vraag 182. Wat zijn de verschillen tussen de fiscale behandeling naargelang van het feit of de eigenaar een natuurlijke persoon of een vennootschap is?

1) belastbare basis

- natuurlijke persoon: kadastraal inkomen vermeerderd met 40% (of huurgelden) met een forfaitaire aftrek van 40%;
- vennootschap: huurgelden.

2) tarieven

- natuurlijke persoon: progressieve belasting per schijf tegen een marginaal tarief van 50%, ongeacht of de huuropbrengsten worden gekwalificeerd als inkomsten uit onroerende goederen of als beroepsinkomsten[1123];
- vennootschap: 33,99%[1124], behalve voor kmo's die, onder bepaalde voorwaarden, in aanmerking komen voor verlaagde en progressieve tarieven. In 2018 stijgt het standaardtarief tot 29% en het kmo-tarief tot 20% voor de eerste 100.000 euro, beide nog steeds vermeerderd met de crisisbijdrage van 3% (29,58% en 20,4%). In 2020 wordt het normale tarief van de vennootschapsbelasting verlaagd tot 25% en wordt de crisisbijdrage afgeschaft.

B. Onroerende voorheffing

Vraag 183. Heeft de juridische aard van de terbeschikkingstelling van het goed (overeenkomst voor precaire bezetting of huurovereenkomst) gevolgen voor de onroerende voorheffing (die verschuldigd is door de eigenaar)?

> Neen, om de eenvoudige reden dat deze belasting wordt berekend op basis van het *kadastraal inkomen* (en niet op basis van de huurgelden of de bezettingsvergoeding). Ook de vaststelling van de onroerende voorheffing wordt dus evenmin beïnvloed door de gebruiksvorm van het gebouw.

> We herinneren er overigens aan dat de voorheffing niet langer wordt aangerekend op de belasting op de inkomsten uit onroerende goederen, maar een echte onafhankelijke belasting is geworden.

Vraag 184. Bestaan er vrijstellingen van de onroerende voorheffing?

Ja, met name (in het kader van een eventuele precaire bezetting) voor de 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

[1123] De beroepsinkomsten en de inkomsten uit onroerende goederen worden bovendien samengevoegd (opgeteld) voor de berekening van de belasting, in tegenstelling tot andere soorten inkomsten waarvoor afzonderlijke tarieven worden toegepast.

[1124] 33% vermeerderd met 3% (van 33%) als crisisbijdrage.

vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen"[1125];

> "die een vreemde Staat heeft bestemd voor de huisvesting van zijn diplomatieke of consulaire zendingen of van culturele instellingen die zich niet met verrichtingen van winstgevende aard bezighouden"[1126];

> "die de aard van nationale domeingoederen hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt" (die laatste die voorwaarden zijn cumulatief)[1127].

Vraag 185. Kan de eigenaar de onroerende voorheffing (die hij verschuldigd is) in rekening brengen aan de bezetters?

Die mogelijkheid kan niet worden uitgesloten. Bij een huurovereenkomst is dit uitdrukkelijk bij wet verboden[1128], maar de overeenkomst voor precaire bezetting wordt door geen enkele wetgeving geregeld. Hieruit volgt dat deze doorberekening niet uitgesloten is in geval van een precaire bezetting.

C. Belasting over de toegevoegde waarde (btw)

Vraag 186. Zijn inkomsten uit precaire bezettingen onderworpen aan de btw?

> Inkomsten uit onroerend goed vallen onder de btw, maar zijn ervan *vrijgesteld*[1129]. Het gaat immers om een dienstverlening met een geringe toegevoegde waarde, aangezien de eigenaar niets presteert, hij staat enkel passief het genot van zijn gebouw toe.

> Bij een korte bezetting wordt echter veeleer de dienst dan het gebouw als het eigenlijke voorwerp beschouwd (in principe is de bezetter immers eerder op zoek naar tijdelijke huisvesting en niet naar langdurig woongenot). Als gevolg daarvan heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie geoordeeld dat kortetermijnverhuur, indien die niet langer duurt dan zes maanden, een echte dienst kan vormen waarover btw moet worden betaald[1130].

[1125] Artt. 253, 1° en 12, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1126] Artt. 253, 2° en 231, § 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1127] Art. 253, 3°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

[1128] Art. 226 van de Brusselse Huisvestingscode.

[1129] Artikel 44, § 3, 2°, van het WBTW.

[1130] HvJEU, 12 februari 1998, Elisabeth Blasi t. 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 aldus worden uitgelegd, dat het verstrekken van accommodatie van korte duur aan vreemden belastbaar is als handeling bestaande in het verstrekken van accommodatie in sectoren met een soortgelijke functie als het hotelbedrijf. Dienaangaande staat artikel 13 B, sub b, punt 1, er niet aan in de weg, dat belasting wordt geheven over overeenkomsten die worden gesloten voor minder dan zes maanden, wanneer deze duur moet worden geacht de bedoeling van partijen weer te geven. Het staat evenwel aan de nationale rechter om na te gaan, of in de bij hem aanhangige zaak bepaalde elementen (zoals de automatische verlenging van de huurovereenkomst) er niet

> Deze jurisprudentie werd gevolgd door het Belgische Hof van Cassatie, dat bijvoorbeeld de btw-vrijstelling voor de kortdurende verhuur van een vakantiehuisje heeft geweigerd[1131].

> De wetgever staat op het punt deze realiteit om te zetten in een wettekst. Het voorontwerp van wet houdende diverse bepalingen betreffende de economische relance en de sociale cohesie, dat momenteel in behandeling is bij de Federale Regering, bepaalt immers dat kortetermijnverhuur (d.w.z. voor een periode van niet meer dan zes maanden) van door hun bestemming onroerende goederen, die geen "woning" zijn, voortaan automatisch aan de btw wordt onderworpen[1132]. Het is echter nog te vroeg om te weten of terbeschikkingstelling voor precaire bezetting al dan niet als "woning" (in de zin van die tekst) zal worden beschouwd. Wordt vervolgd!

D. Belasting op kantooroppervlakten

Vraag 187. Zijn kantoorgebouwen die het voorwerp vormen van een precaire bezetting (en dus een ander gebruik krijgen: huisvesting, culturele activiteit, ...) nog steeds onderworpen aan de traditionele belasting op kantooroppervlakten?

> Dit hangt af van de gemeente, aangezien deze materie hoofdzakelijk door de lokale besturen wordt beheerd. Er zijn op dit punt dus evenveel belastingreglementen als er gemeenten zijn.

> De vraag die we moeten beantwoorden, luidt als volgt: verwijzen de verschillende gemeentelijke teksten, wanneer ze het over kantoren hebben, naar de stedenbouwkundige bestemming van die kantoren (terug te vinden in de stedenbouwkundige vergunning en/of de bestemmingsplannen) of eerder naar het *feitelijke* gebruik ervan[1133]? Het gaat om een belangrijke kwestie, aangezien in het eerste geval de belasting verschuldigd blijft ondanks de reconversie die door de bezetting wordt teweeggebracht[1134] ... en niet in het tweede geval.

> De situatie is echter niet altijd even duidelijk. In Evere bijvoorbeeld[1135] bepaalt het reglement dat deze bestemming van oppervlakten voor kantoordoeleinden kan voortvloeien uit de feiten of uit een stedenbouwkundige vergunning[1136]; beide gevallen worden in aanmerking genomen, zoals blijkt. Wat kunnen we hieruit afleiden? Dat elk van deze twee feiten kan leiden tot de belasting; eenvoudiger

---

op wijzen, dat de in de huurovereenkomst vastgestelde duur niet overeenkomt met de werkelijke bedoeling van de partijen. In dat geval moet niet de in de huurovereenkomst vastgestelde duur, maar veeleer de werkelijke totale duur van de huisvesting in aanmerking worden genomen."

[1131] Cass., 22 juni 2012, *Huur*, 2013, p. 108, noot A. Kiekens. Het gaat om de zogeheten zaak ESL Ontwikkeling.

[1132] In de tekst die momenteel wordt besproken, wordt in dit verband gesproken over de terbeschikkingstelling van door hun bestemming onroerende goederen die niet voor huisvesting zijn bestemd, voor een periode van maximaal zes maanden.

[1133] Zie over dit onderscheid *supra* vragen nr. 12 en 13.

[1134] De wettelijke bestemming is ongewijzigd gebleven.

[1135] De keuze van deze gemeente is niet toevallig, aangezien zich daar momenteel een praktisch probleem van dit type met een precaire bezetting voordoet.

[1136] Art. 1, lid 2, van het reglement betreffende de belasting op de kantooroppervlakten (boekjaren 2014-2018), zoals aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van 19 december 2013.

gezegd, het eventuele gebruik van kantooroppervlakten voor een andere activiteit kan de belastingplichtige niet vrijstellen van het betalen van deze belasting.

> We wijzen er echter op dat bepaalde gemeenten voorzien in een vrijstelling van de belasting wanneer het gebruik van de kantoren een sociaal doel dient *(sensu lato)*. In de stad Brussel geldt de vrijstelling bijvoorbeeld voor kantooroppervlakten die worden gebruikt door organisaties zonder winstoogmerk die liefdadige, sociale, welzijns-, gezondheids-, culturele of sportieve activiteiten ontplooien, op voorwaarde dat deze organisaties door de overheid zijn erkend of gesubsidieerd[1137]. Een precaire bezetting zou binnen dit kader moeten worden bekeken.

[1137] Art. 6, b, van het reglement betreffende de belasting op de kantooroppervlakten (boekjaren 2017-2018 inbegrepen), zoals aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van 5 december 2016.

CONCLUSIE: MOETEN ER WETTEN WORDEN OPGESTELD BETREFFENDE PRECAIRE BEZETTINGEN?

1. VRAAGSTELLING

Moeten er wetten worden opgesteld betreffende precaire bezettingen? Moet deze specifieke wijze van terbeschikkingstelling van een goed in een wettelijke of reglementaire vorm worden gegoten? Op de een of andere manier heeft het Brussels Gewest deze vraag al (ontkennend) beantwoord, aangezien het onlangs een driedubbele kans heeft gehad om de rechtsfiguur precaire bezetting op te nemen in een grootschalige wetgevende hervorming ... en besloten heeft er niets mee te doen. Of het nu gaat om de regionalisering van de woninghuurovereenkomst[1138] of om de laatste herziening van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening[1139] (en a priori de komende herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening[1140]), er wordt, afgezien van de recente hervorming die zowel gewijd is aan de handelingen en werken die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning als aan de in de tijd beperkte vergunning[1141], geen gewag gemaakt van deze (vernieuwende!) vorm van benadering van een gebouw of een terrein.

En toch verdient deze cruciale kwestie – die hier bij wijze van conclusie wordt onderzocht – een echt diepgaand debat. Ze vraagt echter om een (dubbele) nuancering. Om te beginnen zou een globaal en ongedifferentieerd antwoord geen zin hebben; elk van de hier aan de orde gestelde rechtsgebieden moet een voor een worden onderzocht (stedenbouw, normen, overeenkomsten, enz.) om na te gaan of het huidige juridische arsenaal al dan niet toereikend is om de ontwikkeling van de precaire bezetting te waarborgen. Nuance is ook op zijn plaats in die zin dat een eventuele "wettelijke regularisatie" van de precaire bezetting het risico inhoudt dat de regeling aan soepelheid zou verliezen in de mate dat ze aan rechtszekerheid zou winnen. Laten we deze verschillende aspecten in detail bespreken, zonder dit risico uit het oog te verliezen.

[1138] Zie *supra* vraag nr. 55.

[1139] Ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen, *BS*, 20 april 2018.

[1140] De toekomstige GSV, die de naam "Good Living" krijgt", is aangekondigd voor midden 2023.

[1141] Zie het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur van 17 maart 2022, *BS*, 30 maart 2022, p. 26081.

2. INZAKE STEDENBOUW

Precaire bezetting krijgt geleidelijk een plaats in de stedenbouwkundige regelgeving. We hebben binnen die reglementering verschillende flexibele toepassingen ontdekt en we stellen vast dat de vastgestelde mogelijke oplossingen steeds bevorderlijker zijn voor het ontstaan en de stabiliteit van een precaire bezetting. Ook hier moet een onderscheid worden gemaakt tussen normen (bestemming en stedenbouwkundige vergunning).

Wat in de eerste plaats de bodembestemming betreft, is de behoefte aan wetgeving misschien minder acuut omdat, zoals we hebben gezien[1142], de poreusheid van de gebieden het vandaag reeds mogelijk maakt om woon-, culturele en commerciële activiteiten te vestigen[1143] in een zeer groot aantal stedelijke perimeters, in elk geval ver buiten hun veronderstelde voorkeursgebied[1144]. We hebben ook gezien dat de tamelijk ruime definitie die de wet aan deze drie soorten activiteiten geeft, ervoor zorgt dat precaire bezettingen gemakkelijk in de wet kunnen worden opgenomen, ondanks hun tijdelijke karakter[1145]. Het is volgens ons echter niet verboden om na te denken over de vraag of de materiële voorwaarden waaronder deze vestiging soms is toegestaan (inzake de omvang van het project, de maximale oppervlakte, ...), rechtvaardig zijn, en of ze niet toe zijn aan een nieuwe wending.

Ten tweede moet, wat de stedenbouwkundige vergunningen betreft, worden vastgesteld dat de flexibele toepassingen die zijn vastgesteld via het besluit "geringe omvang" van 13 november 2008, zoals onlangs gewijzigd[1146], en de gelijktijdige vaststelling van een nieuw besluit betreffende de vergunning van beperkte duur[1147] een reële vooruitgang betekenen voor de verwezenlijking van projecten voor precaire bewoning. In de twee teksten, die gelijktijdig moeten worden gelezen, komt het begrip precaire bezetting immers herhaaldelijk, van ver of dichtbij, ter sprake. Door deze twee hervormingen neemt de rechtszekerheid aanzienlijk toe met betrekking tot de eis van een stedenbouwkundige vergunning en van het type vergunning dat vereist is indien een vergunning nodig is (vergunningsvrijstellingen en vergunningen van beperkte duur). We herinneren er wel aan dat in bepaalde gevallen de voorwaarden van de vergunningsvrijstelling vereisen dat niet wordt afgeweken van een bestemmingsplan (GBP, BBP, RPA), een stedenbouwkundige verordening (gewestelijk of gemeentelijk, algemeen, specifiek of gezoneerd) of een niet-vervallen verkavelingsvergunning. Dit verkleint de focus. De projecten die aanleiding kunnen geven tot een in de tijd beperkte vergunning, zullen soms uiterst beperkt zijn in de tijd. De maximale duur van een in de tijd beperkte vergunning, die overigens, ter herinnering, door de

---

[1142] Vragen nr. 6 e.v.

[1143] Met andere woorden, de functies die het voorwerp zijn van de overgrote meerderheid van de thans geïdentificeerde bezettingen (woonplekken, kunstenaarsateliers, tables d'hôte, enz.).

[1144] Respectievelijk typisch woongebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en lint voor handelskernen.

[1145] Vragen nr. 3 en 5.

[1146] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het 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, *BS*, 30 maart 2022.

[1147] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, *BS*, 30 maart 2022, p. 26081.

vergunningverlenende overheid kan worden beperkt, kan inderdaad zeer kort zijn[1148]. Bovendien veronderstelt de vergunning dat volledig wordt voldaan aan alle inhoudelijke en formele vereisten die aan elke vergunningsaanvraag zijn verbonden, wat de draagwijdte van de stedenbouwkundige toegevendheid enigszins relativeert.

Afgezien van de overwegingen over de wenselijkheid al dan niet wetgeving op te stellen op het vlak van stedenbouw, rekening houdend met de vraag of in de thans geldende teksten al dan niet voldoende rekening wordt gehouden met precaire bezetting, is het van belang goed te beseffen dat de complexiteit en de toegankelijkheid van de soms vrij dwingende teksten op het gebied van stedenbouw in de praktijk een negatief effect hebben op de initiatiefnemers van projecten: zij hebben de neiging hun projecten te ontwikkelen in de marge (om niet te zeggen in het geheim), waarbij zij de voorkeur geven aan het ongemak van de verzwijging[1149] boven het risico (van weigering) dat de formele indiening van een vergunningsaanvraag met zich mee zou brengen (als een vergunning noodzakelijk is); dit "onzichtbaar worden" van de precaire bezetting bemoeilijkt de uitvoering van de (nochtans noodzakelijke) veiligheidscontroles.

3. INZAKE NORMEN

Net als het gebied van de stedenbouw vertoont het gebied van de normen (gezondheid, bewoonbaarheid, brand) enkele betreurenswaardige blinde vlekken wat de precaire bezetting betreft. Moeten de voor huisvesting bestemde bezettingen bijvoorbeeld voldoen aan de gezondheidscriteria van de Huisvestingscode? En/of de voorschriften van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening naleven? En welke brandpreventienormen moeten ze precies toepassen? En hoe zit het met niet-residentiële bezettingen, van het culturele of commerciële type? Helaas zijn de antwoorden niet altijd duidelijk[1150], of toch niet voor de initiatiefnemers van projecten. In ieder geval is de vaagheid soms zo groot dat, bijvoorbeeld met betrekking tot brand, brandweerlieden verschillende adviezen kunnen uitbrengen over *dezelfde* bezetting!

We weten dat dit een lastige vraag is. Geen wetgeving opstellen is laks en kan ertoe leiden dat de fysieke integriteit van de bezetters in gevaar wordt gebracht. Omgekeerd is het onderwerpen van de precaire bezettingen aan alle kwaliteitseisen die aan standaardpanden worden gesteld, de zekerste manier om een (bestaand of toekomstig) bezettingsproject af te keuren. Tussen enerzijds het opleggen van overdreven veel normen aan het fenomeen en anderzijds de overgave ervan aan de onzichtbare hand van de markt (of aan de loutere contractuele wil), doemt besluiteloosheid op ...

Een oplossing is volgens ons echter wel degelijk mogelijk. Er tekent zich een middenweg af, die niet voorbijgaat aan de veiligheid van de bezetters en evenmin de meerderheid van de bezettingen onmogelijk maakt door onevenredige of ongepaste eisen te stellen. Verbeeldingskracht is op dit punt, zoals zo vaak, geboden. Is het Waals Gewest er bijvoorbeeld niet in geslaagd een harde kern af te zonderen van de meest essentiële gezondheidsregels, die van toepassing zijn op "woningen die geen

---

[1148] Bijvoorbeeld slechts twee jaar voor "het plaatsen van mobiele installaties die kunnen worden gebruikt voor permanente, niet-recreatieve bewoning door een of meerdere (deeltijds) rondtrekkende personen, zoals woonwagens, caravans, afgedankte voertuigen, tenten" (rubriek 1.2. d) van de bijlage).

[1149] Of op zijn minst van de discretie.

[1150] Zie bijvoorbeeld *supra* vragen nr. 54 en 71.

woningen zijn"[1151], terwijl het de oefening herhaalt met de "microwoning"[1152]? Heeft zijn Brusselse tegenhanger niet op zijn beurt het beginsel van een harde kern gezondheidsnormen vastgesteld die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een beslissing de woning toch conform te verklaren en niet te sluiten[1153]? Waar wachten we dan nog op om er inhoud aan te geven en eindelijk het aangekondigde uitvoeringsbesluit goed te keuren[1154]? Is er overigens niet *reeds* een soortgelijke oefening geweest waarbij de normen (gezondheid en bewoonbaarheid) zijn gedifferentieerd naargelang van het feit of zij betrekking hebben op bestaande dan wel nieuwe (of gerenoveerde) woningen[1155]? En is het Vlaams Gewest er, in het kader van de zogenaamde vergunning met punten[1156], niet in geslaagd om de verschillende inbreuken op de gezondheidsnormen te wegen volgens hun ernst[1157], en zelfs bepaalde vitale parameters te identificeren die, in geval van niet-naleving, de sluiting van het pand vereisen[1158]?

Het hoeft tot slot geen betoog dat de door ons zo gewenste souplesse ook kan worden tegemoet gezien *in de tijd*. Het staat niet in de sterren geschreven dat de toepassing van de normen onmiddellijk of integraal moet gebeuren. In dit verband is het heel goed mogelijk een geheel van regels te ontwerpen waarvan de toepassing *geleidelijk* en in de tijd gespreid zou zijn; op die manier zou een bezetting die nog in de kinderschoenen staat, niet te snel of te abrupt aan de hele waaier van de traditionele kwaliteitseisen worden blootgesteld, zodat haar enige tijd wordt gegund om zich in regel te stellen, in een tempo dat is afgestemd op haar eigen ontwikkelingsvermogen.

[1151] Art. 22*bis* van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen en art. 3 van het besluit van de Waalse Regering van 14 november 2013 tot invoering van een tegemoetkoming voor de verbetering en de creatie van woningen krachtens artikel 22*bis* van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen, *BS*, 16 december 2013.

[1152] Art. 1, 40°, van het Waalse wetboek van huisvesting en duurzaam wonen, besluit van de Waalse Regering tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22° *bis*, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, met het oog op de invoeging specifieke bepalingen voor microwoningen, *BS*, 25 januari 2021, besluit van de Waalse Regering van 3 december 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors, *BS*, 18 december, en, tot slot, het besluit van de Waalse Regering van 3 december 2020 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de verhuurvergunning, *BS*, 22 januari 2021. Over deze teksten, zie in het bijzonder N. BERNARD, "Les normes de salubrité applicables à l'habitation légère en Wallonie", *Échos log*, december 2021, p. 4 e.v.

[1153] Art. 7, § 3, lid 7, tweede streepje, van de Brusselse Huisvestingscode.

[1154] Zie *supra* vraag nr. 56.

[1155] Zie *supra* vraag nr. 59, *in fine*.

[1156] Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS*, 1 augustus 2013.

[1157] Art. 3, lid 2, van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013.

[1158] De artt. 6, 1°, en 3, lid 2, van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 moeten worden gecombineerd. Het gaat bijvoorbeeld om technische installaties die gevaar voor elektrocutie, ontploffing of brand opleveren, het ontbreken van toiletten of bad/douche, verwarmingstoestellen die gevaar voor CO-vergiftiging opleveren, het ontbreken van daglicht of de onmogelijkheid om een vast verwarmingstoestel in de kamers te installeren.

4. INZAKE OVEREENKOMSTEN

Ook inzake overeenkomsten moet zorgvuldig worden nagedacht over eventuele wetgeving. Hoe vindingrijk de rechtspraak destijds ook was en hoe waardevol de door de magistraten aangereikte juridische oplossing (de overeenkomst voor precaire bezetting), de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat het louter om noodoplossingen ging. Dit soort overeenkomst wordt niet beheerst door een specifieke wet, is dus onderworpen aan de wisselende beoordelingen door de rechters en bovendien blootgesteld aan het risico op herkwalificatie, en kan dus geen volledige rechtszekerheid waarborgen. Zelfs het grondbeginsel ervan – de precariteit – wordt op uiteenlopende manieren geïnterpreteerd (herroeping *ad nutum* of korte duurtijd?[1159].

De overeenkomst voor precaire bezetting, zoals geschetst door de hoven en rechtbanken, vormt dan wel een onmiskenbare stap vooruit in vergelijking met de bezetting zonder titel of recht, maar biedt nog geen optimale stabiliteit. In dat licht dringt wetgevend werk, dat zowel een bekrachtiging als een omkadering moet vormen, zich op. Bovendien is zoiets *reeds* gebeurd voor de transitwoningen van de sociale verhuurkantoren in het Brussels Gewest, wat een standaardovereenkomst voor precaire bezetting heeft opgeleverd[1160].

Het opstellen van wetgeving op dit vlak zal echter geen sinecure zijn. De technische specificaties van de overeenkomst voor precaire bezetting (vorm, duur, herroeping, enz.) vallen misschien nog min of meer makkelijk in kaart te brengen en te regelen. Dat volstaat echter niet; we mogen niet vergeten dat voorafgaand sprake moet zijn van *bijzondere omstandigheden*, die verband houden met de persoon van de eigenaar of die van de bezetter (of met de toestand van het onroerend goed), om het gebruik van een dergelijke overeenkomst (in plaats van een huurovereenkomst) te rechtvaardigen)[1161].

Het omschrijven van deze redenen die aan de basis liggen van een overeenkomst voor precaire bezetting in een wettekst is een niet te onderschatten evenwichtsoefening. De taak kan eigenlijk op twee manieren worden aangepakt, waarvan geen enkele volledig bevredigend is. Ofwel wordt ervoor gekozen een (limitatieve) lijst van dergelijke gevallen op te stellen, zoals in Frankrijk[1162], maar aan deze lijst kleeft een (dubbel) bezwaar: ze is restrictief, omdat ze alle niet uitdrukkelijk beoogde gevallen afwijst, en door haar vaststaande aard kan ze niet worden aangepast aan eventuele ontwikkelingen ter zake. Ofwel gaat de voorkeur ernaar uit (om de voornoemde redenen) om die gevallen niet op te nemen in de wettekst, maar dit ontbreken van een structurerend kader houdt het risico op ontsporingen in. De wetgever zal dus een derde weg moeten bewandelen (of eerder een dunne lijn).

[1159] Zie *supra* vragen nr. 91 e.v.

[1160] Zie *supra* vraag nr. 125.

[1161] Zie *supra* vraag nr. 99.

[1162] In de Franse *Code rural* worden slechts drie redenen vernoemd: de valorisatie van een goed dat het voorwerp uitmaakt van een erfenisprocedure, het feit dat de huurder na het verstrijken van de huurovereenkomst in het pand blijft en de tijdelijke exploitatie van een goed waarvan het hoofdgebruik niet agrarisch is of waarvan de agrarische bestemming moet worden gewijzigd (art. L. 411-2, 4e streepje, 1° tot 3°).

5. INZAKE DE INSCHRIJVING VAN HET DOMICILIE EN DE SOCIALE UITKERINGEN

Op het vlak van de inschrijving van het domicilie en de sociale uitkeringen is de wetgevingskwestie veel minder acuut voor de gewesten, aangezien deze aangelegenheden tot de bevoegdheden van de *federale* overheid behoren. Het zou echter een (grote) vergissing zijn te geloven dat zij geen invloed kunnen uitoefenen. De inschrijving van het domicilie en de sociale uitkeringen (via de kwestie van de samenwoning) hebben immers onvermijdelijk te maken met *huisvesting*, een juridische aangelegenheid die buiten de bevoegdheid van de federale overheid valt (en aan de gewesten toekomt)[1163]. Om deze twee beleidslijnen ten uitvoer te leggen, heeft de federale overheid geen andere keuze dan zich te baseren op de concepten die door de gefedereerde entiteiten zijn uitgewerkt. We hebben bijvoorbeeld al gezien dat de federale overheid zich officieel baseert op het concept van collectieve huisvesting zoals gedefinieerd door de gewesten om haar *Onderrichtingen* voor het bepalen van samenwonenden of alleenstaanden te ontwikkelen[1164]. Dit soort goed begrepen semantische ontleningen zou moeten worden verveelvoudigd; het is in de eerste plaats aan het Brussels Gewest om het federale beleid in een richting te sturen die het geschikt acht door het van een passend conceptueel kader te voorzien.

Daartoe moet het idee worden gepromoot van een *label* dat het Gewest zou toekennen aan bepaalde woningen waarvan het vindt dat ze de belangstelling (en vooral de federale gunsten) waard zijn. De suggestie is zeker zinvol. Op het gebied van de sociale uitkeringen, bijvoorbeeld, is het nut van een dergelijk label overduidelijk. In de schimmige onduidelijkheid van groepswonen zou een dergelijk door de overheid verleend keurmerk dienen ter authenticering van collectieve woningen die steunen op een echt project van sociale cohesie en die om die reden nog meer in aanmerking zouden moeten komen voor een tarief voor alleenstaanden voor hun bewoners[1165]. Om wat zij "misbruiken" noemt te voorkomen (zoals wij zojuist hebben gezien), maar bij gebrek aan bevoegdheden op het gebied van huisvesting, moet de federale overheid zich sowieso baseren op een officieel attest van een gewestelijke instantie om bepaalde woningen een gunstige behandeling op het vlak van sociale uitkeringen te geven. We wijzen er ook op dat het mogelijk is andere effecten aan dit label te verbinden (dus niet enkel het tarief voor alleenstaanden voor sociale uitkeringen), zoals een mogelijke vergemakkelijking van de stadsplanning[1166].

Het principe van een dergelijk label is officieel aanvaard sinds de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, zowel in Brussel (voor het zogenaamde solidair wonen[1167], voor

---

[1163] Als gevolg van art. 39 van de Grondwet en art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS*, 15 augustus 1980 zijn "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid" gewestelijke prerogatieven geworden. Zie, specifiek voor Brussel, art. 4, lig 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, *BS*, 14 januari 1989.

[1164] Vraag nr. 169.

[1165] *Cf.* over dit label N. BERNARD en V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Brussel, Larcier, *Jurimpratique*, speciale uitgave, 2013/3, p. 79 e.v.

[1166] Materie die volledig onder de bevoegdheid van de gewesten valt.

[1167] Art. 262 van de Brusselse Huisvestingscode.

intergenerationeel wonen[1168] en voor studentenhuisvesting[1169]) als in Wallonië (voor studentenhuisvesting[1170]). Het project is al afgerond voor studentenhuisvesting in Brussel[1171]; voor andere soorten collectieve woningen moet het proces nog worden afgerond[1172].

Er moet echter voor worden gewaakt dat het label niet leidt tot een overgang van het rechtsregister naar dat van de verdiensten. Onder de hierboven vermelde voorwaarden hebben de sociale bijslagtrekkenden wel degelijk *recht* op een tarief voor alleenstaanden, ongeacht of de collectieve woning een label heeft *of niet;* het label dient enkel om de situatie te objectiveren en om de controle door bijvoorbeeld de RVA en het OCMW te vergemakkelijken. Maar ook niet meer dan dat.

Een ander gevaar moet worden vermeden: het label mag geen factor van uitsluiting worden voor projecten die er niet in slagen aan de toekenningsvoorwaarden te voldoen. Het feit dat een bezetting niet aan alle vereisten in verband met het label voldoet, betekent niet dat ze *de facto* niet in aanmerking zou komen voor een reeks steunmaatregelen. Het gevaar bestaat dat de overheid alleen vrijgevig zal zijn voor projecten die perfect aan de normen van het label voldoen, of dat private eigenaars zullen weigeren een overeenkomst te sluiten met een actor zonder label. Vaker wel dan niet is een precaire bezetting het resultaat van een informele, spontane, burgerlijke en alternatieve actie ... die moeilijk in een vooraf beschreven juridisch vakje te plaatsen is. Het zou zinloos en contraproductief zijn om deze creatieve energie van het maatschappelijk middenveld te onderdrukken of zelfs maar te kanaliseren.

6. NOODZAKELIJKE TRANSVERSALE INSPANNINGEN

Uiteindelijk staat vast dat elke poging om de precaire bezetting contractueel of normatief te veranderen, onvolledig zal blijven als zij niet gepaard gaat met een ruimere erkenning op stedenbouwkundig vlak. Met andere woorden, het zou zinloos zijn het sluiten van een overeenkomst voor precaire bezetting (met bijvoorbeeld specifieke normen voor het gebouw) aan te moedigen als het onmogelijk blijkt om in een vroeg stadium toestemming te krijgen om een dergelijk project op te zetten.

Meer in het algemeen is het tijd om de eigen verklaringen van degenen die ons regeren (en die steeds weer – en terecht – de gecombineerde deugden van het herstel van leegstaande gebouwen, de verdichting van het stedelijk weefsel, de wederopbouw van de stad boven op de stad, het recht op huisvesting voor de meest kwetsbare groepen, de warme solidariteit, de gedeelde huisvesting en de vindingrijkheid van de burgers verheerlijken) in overeenstemming te brengen met hun rechtshandelingen.

[1168] Art. 262 van de Brusselse Huisvestingscode.

[1169] Art. 254 van de Brusselse Huisvestingscode.

[1170] Het betreft in dat geval echter een label "kwaliteitsvolle studentenaccommodatie" (art. 76 van het Waalse ontwerpdecreet betreffende de woninghuurovereenkomst, aangenomen in derde lezing door de Waalse Regering op 14 september 2017).

[1171] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan studentenaccommodatie moet voldoen om het label "kwaliteitsvolle studentenaccommodatie" te verkrijgen, *BS*, 6 december 2017.

[1172] Zie voor verdere verduidelijkingen, N. BERNARD, "La colocation et le bail étudiant dans les textes wallon et bruxellois portant régionalisation du bail", *Opening doors*, teksten van het colloquium dat op 21 september 2017 in Gent werd georganiseerd door het Notarieel congres, Larcier, 2017, p. 487 e.v.

Als we van precaire bezetting echt een belangrijke hefboom voor stadsvernieuwing willen maken, waar wachten we dan nog op om het stedenbouwkundige kader aan te passen? Het is een kwestie van politieke coherentie en, *in fine,* van geloofwaardigheid. Zonder enige repercussie in een wet blijven deze grondbeginselen niet meer dan een slogan.

Een ding is zeker: deze oefening in transversale regularisatie van de wetgeving (waar wij zo op hopen) is geen utopie. Het obstakel is in ieder geval niet technisch. We hoeven maar te kijken naar het voorbeeld van Frankrijk, waar de erkenning van het "*contrat de résidence temporaire*" gepaard is gegaan met een waardevolle stedenbouwkundige facilitering[1173]. In ons land is de formalisering van het zorgwonen[1174] niet zonder normatieve aanpassing gebleven, zowel op stedenbouwkundig vlak[1175] als op het vlak van de sociale uitkeringen (via de bepaling van het éénpersoonshuishouden[1176]). Waar een wil is, is een weg!

7. TIJDELIJKHEID EN OMKEERBAARHEID ALS ULTIEME RECHTVAARDIGING VOOR EVENTUELE NORMATIEVE VERSOEPELINGEN

Dit initiatief houdt uiteraard risico's in. Wetten uitvaardigen over precaire bezettingen zal wellicht betekenen dat hier wat versoepelingen worden ingevoerd, dat daar wat uitzonderingen worden vastgesteld ... Tegen wie (niet zonder reden) deze juridische ontrafeling vreest, kunnen we inbrengen dat de wet niet enkel geacht wordt gelijke tred te houden met de maatschappelijke ontwikkelingen[1177], maar dat de reikwijdte van de afwijkingen moet worden gerelativeerd door de *tijdelijke* aard van de precaire bezetting. Net omdat we weten dat die bezetting intrinsiek beperkt is in de tijd, is de toekenning van een eventuele stedenbouwkundige souplesse minder schadelijk voor het principe van eenheid van de norm; deze facilitering zal met andere woorden niet eeuwig zijn. Dit doet helemaal geen structurele of blijvende afbreuk aan de juridische architectuur van het Koninkrijk, die na de beëindiging van de bezetting in zekere zin opnieuw haar zuivere vorm aanneemt.

Vanuit een zeer concrete invalshoek bekeken lijkt de organisatie van de stad niet voor altijd overhoop te worden gegooid door het verschijnen van precaire bezettingen, aangezien de betrokken gebouwen uiteindelijk weer hun oorspronkelijke bestemming zullen krijgen[1178]. In dit verband is de door Frankrijk

---

[1173] Ter herinnering, "het loutere feit dat de lokalen het voorwerp vormen van een tijdelijke bezetting krachtens de overeenkomst [...] houdt *geen* wijziging van bestemming van deze lokalen in" [vrij vertaald] (art. 11 van het Franse decreet nr. 2009-1681 van 30 december 2009 "*relatif à l'occupation de locaux en vue de leur protection et préservation par des résidents temporaires en application de l'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*", *J.O.R.F.*, nr. 0303, 31 december 2009, cursivering door ons). Zie *supra* vraag nr. 129.

[1174] Beschreven in vraag nr. 43.

[1175] *Cf. supra* vragen nr. 44 e.v.

[1176] Zie *supra* vraag nr. 169.

[1177] Als de wetgeving te haaks staat op de wensen van de burgers, wordt ze gewoon niet langer gevolgd (voordat ze, in voorkomend geval, formeel in onbruik raakt).

[1178] Of de nieuwe bestemming die ervoor werd bedacht.

erkende "vrijstelling van alle stedenbouwkundige formaliteiten" voor installaties die worden gekenmerkt door hun "geringe duur" of hun "tijdelijke aard"[1179] veelzeggend, aangezien de bouwer na afloop van de voorgeschreven maximumtermijn "verplicht is het pand in de oorspronkelijke staat te herstellen"[1180]. Naar onze mening is de omkeerbaarheid van de ontwikkeling de ultieme rechtvaardiging voor de toegestane souplesse; er zal niets definitiefs hebben plaatsgevonden. Als we de patronen van tijdelijkheid, transit, flow, flexibiliteit, mobiliteit, samenwerking en gedeeld gebruik erkennen als onbetwistbare kenmerken van het leven in de 21e eeuw (of zelfs als nieuwe waarden), moeten we sowieso ruimte maken voor precaire bezetting.

8. AANMOEDIGING VAN SOCIALE INNOVATIE EN LEGISLATIEVE EXPERIMENTEN

Als het bestaande wettelijke kader daartoe moet worden aangepast, lijkt een krachtige en duidelijke impuls door onze hoogste instanties wenselijk. Zij moeten sociale innovatie en experimenten aanmoedigen, daarna volgt de wetgevingstechniek vanzelf. De mens is van nature afkerig van verandering, er kan weerstand ontstaan in verhouding tot het engagement van de Staat om normatieve risico's te nemen.

In dit opzicht kunnen we de onverschrokkenheid van de Franse wetgevende macht enkel toejuichen. Sinds 2003 erkent die immers dat wetten en verordeningen, voor een beperkt doel en voor een beperkte duur, bepalingen van experimentele aard kunnen bevatten[1181]. Meer in het bijzonder hebben de lokale en regionale overheden de bevoegdheid gekregen (uiteraard onder bepaalde voorwaarden) om bij wijze van experiment en voor een beperkt doel en een beperkte duur af te wijken van de wettelijke of reglementaire bepalingen die de uitoefening van hun bevoegdheden beheersen[1182]. In een tijd waarin bij ons de opeenvolgende staatshervormingen onze institutionele architectuur uiterst complex hebben gemaakt en onze Grondwet soms moeilijk leesbaar hebben gemaakt, herinnert het Franse voorbeeld ons eraan dat het handvest van een land ook de essentiële waarden kan (... moet!) bevatten die de wetgever tot handelen moeten inspireren.

[1179] Art. L.421-5, b), van de Franse *Code de l'urbanisme*.

[1180] Art. R.421-5, lid 3, van de Franse *Code de l'urbanisme*. Zie *supra* vragen nr. 39 e.v.

[1181] Art. 37-1 van de Franse Grondwet, ingevoerd door art. 3 van de constitutionele wet nr. 2003-276 van 28 maart 2003 betreffende de gedecentraliseerde organisatie van de Republiek, *J.O.R.F.*, nr. 75 van 29 maart 2003.

[1182] Art. 72, lid 4, van de Franse Grondwet, ingevoerd door art. 5 van de voornoemde constitutionele wet van 28 maart 2003. Zie voor meer uitvoerige uiteenzettingen F. CROUZATIER-DURAND, "Réflexions sur le concept d'expérimentation législative (à propos de la loi constitutionnelle du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République)", *Revue française de droit constitutionnel*, 2003/4, p. 675.

perspective
.brussels