



Rekenhof



Aankoop van verlaten gebouwen en renovatie van onbewoonbare gebouwen: subsidiëring van gemeenten en OCMW's



Verslag van het Rekenhof aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Brussel, november 2014



Rekenhof

Aankoop van verlaten gebouwen en renovatie van onbewoonbare gebouwen: subsidiëring van gemeenten en OCMW's



Verslag goedgekeurd door de algemene vergadering van het Rekenhof op 12 november 2014

Aankoop van verlaten gebouwen en renovatie van onbewoonbare gebouwen: subsidiëring van gemeenten en OCMW's

Het Rekenhof heeft twee subsidiemechanismen gecontroleerd die hun wettelijke grondslag vinden in de gewestelijke huisvestingscode en die als voornaamste doel hebben woningen te creëren. Het eerste mechanisme heeft betrekking op de strijd tegen de leegstand en het tweede op de renovatie van alleenstaande, onbewoonbare of functioneel onaangepaste gebouwen. In beide gevallen valt het onderzoek van de dossiers onder de bevoegdheid van de directie Stadsvernieuwing van het bestuur Brussel Stedelijke Ontwikkeling van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

De subsidiëring van de aankoop van verlaten gebouwen wordt geregeld door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen.

Het Rekenhof heeft geconstateerd dat maar een heel beperkt aantal dossiers effectief heeft geleid tot de vereffening van de gewestelijke subsidie. De doeltreffendheid van het systeem dat door het voornoemde besluit in werking is gesteld om te strijden tegen de toename van het aantal verlaten gebouwen, kan niet uitsluitend afgemeten worden aan de effectief vereffende subsidies. Het besluit omvat met name de steun die het systeem biedt aan de gemeenten die inspanningen leveren om de eigenaars te overtuigen zelf renovaties uit te voeren om zo de betrokken gebouwen opnieuw bewoonbaar te maken.

De strijd tegen verlaten of leegstaande gebouwen steunt ook op het openbaar beheersrecht van woningen, om ze te verhuren, en op de recente toepassing van de sanctieregeling in geval van leegstand.

Bovendien werd het besluit van 19 juli 1990 niet aangepast sinds de afkondiging ervan, terwijl de huisvestingssector aanzienlijke wijzigingen heeft gekend.

Het Rekenhof is dus van mening dat het bestuur moet overgaan tot een evaluatie van dat besluit als instrument om woningen te renoveren en moet bepalen waarom ze in onbruik raken. Als wordt besloten het systeem te behouden, moet de tekst worden herzien om de werkbaarheid ervan te verhogen en te verzekeren dat hij strookt met de bepalingen van de huisvestingscode.

De subsidiëring van de renovatie van onbewoonbare alleenstaande gebouwen is het voorwerp van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 houdende organi-

satie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's.

Dat besluit voorziet in de toekenning van subsidies aan gemeenten en OCMW's voor de renovatie van alleenstaande onbewoonbare of functioneel onaangepaste gebouwen. Die toekenning kan ook van toepassing zijn op de sloping, gevolgd door de onmiddellijke heropbouw, van alleenstaande gebouwen die onbewoonbaar of bouwvallig zijn. Het Rekenhof heeft de toekennings- en vereffeningsprocedures van de subsidies onderzocht, alsook de controle a posteriori van de verplichtingen die aan de toekenning verbonden zijn.

Het Rekenhof merkt op dat de regelgeving voor de toekenningsprocedure op bepaalde punten weinig nauwkeurig, beknopt en ambigu blijkt te zijn. Het dossieronderzoek toont aan dat er zich in feite, naast de regelgeving, een administratieve praktijk heeft ontwikkeld die op homogene manier wordt toegepast, waardoor een gelijke behandeling van de begunstigden is verzekerd. De procedures stroken echter niet helemaal met de regelgeving die van kracht is, met name op vlak van de bepaling van het maximumbedrag van de subsidie. Het is dus van belang de nodige wijzigingen en preciseringen aan te brengen aan het besluit van de regering van 12 februari 1998 om de administratieve praktijk reglementair te ondersteunen en de geconstateerde ambiguïteiten weg te werken.

Meer bepaald de subsidietoekenning voor sloop en heropbouw is moeilijk toepasbaar door de beperkende voorwaarden van het besluit: het Rekenhof raadt aan de relevantie ervan te analyseren. Desgevallend moet ook de subsidiëring van de hypothese van sloop worden uitgebreid tot alle onbewoonbare en bouwvallige gebouwen van de gemeente of van een OCMW, voor zover die gebouwen op het moment van de aanvraag al voor een redelijke periode eigendom waren van de gemeente of het OCMW.

Wat de procedure van de subsidie-uitkering betreft, merkt het Rekenhof in het bijzonder op dat hoewel het gewestelijk bestuur verschillende overlappende subsidies heeft ontdekt, de huidige controle- en onderzoeksmiddelen, die steunen op de beslissingen van de gemeenten en OCMW's, de volledigheid ervan niet garanderen. Er zou een preventieve maatregel moeten worden ingevoerd, zoals een systeem om de informatie over de gewestelijke subsidiëringen te centraliseren. Het besluit zou de begunstigden ook kunnen opleggen de andere ontvangen subsidies aan te geven. Bovendien zou het bestuur maatregelen moeten nemen om de tegemoetkoming voor alleenstaande gebouwen te beperken tot 65 % van de renovatiekosten van de voor bewoning bestemde delen van het onderkomen, die tot last blijven van de gemeente of van het OCMW na aftrek van de andere subsidies.

Als de uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken die het besluit oplegt, niet worden nageleefd, leidt dat niet systematisch tot weigering van het subsidiesaldo, wat afbreuk doet aan de gelijke behandeling van de begunstigden. De regelgeving bepaalt dat de uitvoeringsduur van de renovatie slechts bij uitzondering langer dan vijf jaar mag zijn, wegens elementen die als overmacht kunnen worden aangemerkt. Als die termijn van vijf jaar in de praktijk onvoldoende blijkt te zijn, is het van belang die aan te passen.

Tot slot heeft het Rekenhof opgemerkt dat de gewestelijke subsidie in de praktijk slechts zelden 65 % van de effectieve renovatiekost dekt, in tegenstelling tot wat het besluit bepaalt. Het gemiddelde percentage schommelt meer tussen 50 en 55 % en is soms minder dan 35 %.

Voor de controle a posteriori van de aan de subsidietoekenning verbonden verplichtingen, zijn met name belangrijk: de verplichting om gerenoveerde woningen te bestemmen als met sociale huisvesting gelijkgesteld onderkomen en het verbod op vervreemding.

Volgens het besluit impliceert de bestemming als met sociale huisvesting gelijkgesteld onderkomen dat het pand wordt verhuurd aan personen die aan de inkomensvoorwaarden van de sociale huisvesting voldoen en voor een jaarlijks huurbedrag dat initieel werd vastgelegd met een waarde tussen 2 en 5 % van de totale renovatiekosten.

Het Rekenhof beschouwt de norm van het besluit als inadequaaf om het huurbedrag te bepalen. De norm wijkt namelijk zonder aanwijsbare reden af van de toegepaste normen voor sociale woningen of voor de door de sociale verhuurkantoren beheerde woningen. Bovendien kan die norm leiden tot heel uiteenlopende huurprijzen. De logica ervan strookt niet met de ingevoerde inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De norm is een van de hindernissen voor de door het bestuur uitgevoerde systematische controle op het huurbeheer van de betrokken woningen, net als de disproportionaliteit van de vastgelegde sanctie, d.i. de ambtshalve invordering van de toegekende subsidies.

Wat met name de inkomensvoorwaarden betreft, beschouwt het Rekenhof het als noodzakelijk om in een specifieke sanctie te voorzien om te verhinderen of te ontmoedigen dat die woningen aan personen worden toegewezen die niet aan de bepaalde voorwaarden voldoen. Bovendien moet de financiële sanctie (de terugvordering van het subsidiebedrag) in verhouding staan tot de overtreding, zonder afbreuk te doen aan het afschrikkend karakter ervan.

De harmonisering van de tussenkomsten van de verschillende diensten van het gewestelijk bestuur die nagaan of de socialehuisvestingsnormen worden nageleefd, zou de controle op de voorwaarde van de bestemming van een woning moeten versterken. In dat opzicht is het van belang eenzelfde dienst niet de opdracht te geven de subsidie toe te kennen en de bestemmingsvoorwaarde te controleren. Bovendien moet de door de begunstigden verleende informatie worden verbeterd om de controle te versterken.

Ten slotte bepalen beide gecontroleerde subsidiebesluiten dat het verboden is het betrokken goed te vervreemden. Het Rekenhof stelt vast dat de hypothese van een toegelaten verkoop, vastgelegd door het besluit van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en OCMW's, nooit in praktijk werd gebracht. Er rijzen vragen over de relevantie van die werkwijze, aangezien de vereiste voorwaarden beperkend zijn en het voorgestelde voordeel heel gering is. Het Rekenhof raadt het bestuur dus aan om de situatie te analyseren en eventueel de nodige reglementaire aanpassingen voor te stellen. Het zou wellicht nuttiger zijn in een termijn te voorzien waarbinnen de vervreemding verboden is en op een ontrappende manier wordt bestraft. In het verlengde daarvan zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten analyseren in hoeverre het wenselijk is een tijdsgebonden beperking vast te leggen voor de bestemming van het goed, rekening houdend met de vastgelegde beperkingen voor de vervreemding.

Het Rekenhof raadt aan de regelgevingen die van toepassing zijn op beide subsidiemechanismen grondig te herzien, niet alleen om ze te verbeteren, maar ook om ze te integreren in de nadien goedgekeurde bepalingen, met name op vlak van leegstaande woningen in het kader van de huisvestingscode en op vlak van sociale of gelijkgestelde woningen. Wat betreft die integratie, bena-

drukt het Rekenhof ook dat het van belang is de coördinatie van de tussenkomsten te versterken, alsook van de tools die de verschillende diensten van de administratie hebben ingevoerd.

Tijdens de tegensprekelijke procedure heeft het Rekenhof geantwoord dat in de toekomst een grondige herziening van de huidige regeling zou kunnen worden overwogen, bovenop de al voorgestelde wijzigingen van het besluit van 12 februari 1998.

De minister bevoegd voor Stadsvernieuwing heeft bevestigd dat de door het bestuur voorgestelde technische wijzigingen, die beantwoorden aan bepaalde bevindingen, niet tijdens de vorige legislatuur konden worden goedgekeurd en dat het aan de nieuwe Brusselse Hoofdstedelijke Regering zal zijn om de huidige regeling te herzien.

Hoofdstuk 1	
Inleiding	11
1.1 Context	13
1.2 Onderzoeksthema's	13
1.3 Methodiek	13
1.4 Normen en referenties	14
Hoofdstuk 2	
Financiële inzet	17
2.1 Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen	17
2.2 Subsidies voor de renovatie van alleenstaande ongezonde gebouwen	18
Hoofdstuk 3	
Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen door de gemeenten	17
3.1 Toepassingsgebied	19
3.2 Effectieve aanwending van de subsidie	19
3.2.1 Naast elkaar bestaan van verschillende mechanismen ter bestrijding van leegstand	20
3.2.2 Moeilijkheden die samenhangen met de verwervingswijzen	21
3.2.3 Moeilijkheden die samenhangen met de berekeningswijze van het subsidiepercentage	21
3.3 Conclusies en aanbevelingen	21
Hoofdstuk 4	
Subsidies voor de renovatie van ongezonde alleenstaande gebouwen van de gemeenten en de OCMW's	23
4.1 Toekenning van de subsidie	23
4.1.1 Toepassingsgebied	23
4.1.2 Toekenningsprocedure	24
4.1.3 Conclusies en aanbevelingen	31
4.2 Uitbetaling van de subsidie	33
4.2.1 Uitbetalingsprocedure	33
4.2.2 Controle van de conformiteit van de renovatie met het project	34
4.2.3 Controle van de uitvoeringstermijn van de renovatiewerken	34
4.2.4 Cumul van subsidies	35
4.2.5 Bepalen van het uit te betalen bedrag	36
4.2.6 Conclusies en aanbevelingen	37
4.3 Controle a posteriori van de aan te subsidiëtoekenning verbonden verplichtingen	38
4.3.1 Gebruik van de ontvangsten en huurgelden voor verrichtingen van dezelfde aard	39
4.3.2 Bestemming voor bewoning die met sociale huisvesting is gelijkgesteld	39
4.3.3 Verbod op vervreemding	42
4.3.4 Conclusies en aanbevelingen	43

Hoofdstuk 5**Algemene conclusies****45****Bijlagen**

Bijlage 1 – Samenvattende tabel van de vaststellingen en de aanbevelingen

49

Bijlage 2 – Antwoord van de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing

53

Aankoop van verlaten gebouwen
en renovatie van onbewoonbare
gebouwen: subsidiëring van
gemeenten en OCMW's

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Context

Het Rekenhof heeft twee subsidiemechanismen gecontroleerd: het eerste heeft betrekking op de strijd tegen de leegstand en het tweede op de renovatie van alleenstaande onbewoonbare of functioneel onaangepaste gebouwen. Die twee mechanismen moeten voornamelijk huisvesting helpen creëren.

De bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen heeft de huisvestingsbevoegdheden geregionaliseerd. In Brussel worden die bevoegdheden inzonderheid uitgeoefend door het bestuur Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. De directie Stadsvernieuwing (DS) van het BSO is meer bepaald bevoegd om de subsidies voor verlaten of alleenstaande gebouwen te onderzoeken.

De vier voornaamste opdrachten van de DS bestaan erin:

- de jaarlijkse subsidieprogrammering op te stellen;
- de tenuitvoerlegging van het renovatieproject te beheren, waarvoor ze inzonderheid adviezen inzake opportuniteit en conformiteit formuleert, de dossiers inzake de gunning van onderliggende overheidsopdrachten onderzoekt en stedenbouwkundige materies coördineert;
- de subsidies te controleren en de vereffening ervan voor te stellen;
- de bestemming van de gesubsidieerde woningen te verifiëren.

1.2 Onderzoeksthema's

De audit werd voornamelijk opgevat als een wettelijkheidscontrole en behandelt:

- het dossieronderzoek;
- het subsidiebesluit;
- de controle van de bedragen die effectief aan de begunstigen werden betaald;
- de recuperatie van de subsidie in de door de regelgeving beoogde gevallen;
- de controle van het huurbeheer van de gesubsidieerde woningen.

1.3 Methodiek

De audit werd bij brief van 25 januari 2012 aangekondigd aan de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en aan de betrokken leidinggevende ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

Het Rekenhof heeft 63 dossiers onderzocht die betrekking hebben op de renovatie van alleenstaande onbewoonbare gebouwen en waarvan de administratieve verwerking (veref-

fening van de laatste subsidieschijf) eind 2011 was afgehandeld. Nadien werd de lijst uitgebreid met 14 andere dossiers, die inzonderheid werden gekozen om te analyseren hoe er nu wordt gewerkt.

Het onderzoek werd uitgevoerd op basis van een analysematrix, uitgewerkt volgens de door de regelgeving vastgelegde procedure, en op basis van gesprekken met de vertegenwoordigers van de betrokken DS-diensten en met de Inspectie van Financiën.

Wat betreft de subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen heeft het Rekenhof, rekening houdend met het feit dat de kredieten niet effectief werden gebruikt¹, de geldigheid en de juridische adequaatheid geanalyseerd van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen, alsook de manier waarop de administratie dat besluit heeft geëvalueerd.

De vaststellingen werden eind november 2013 afgesloten. Het voorontwerp van verslag werd op 5 maart 2014 verstuurd naar de secretaris-generaal van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, naar de directeur-generaal van het bestuur Brussel Stedelijke Ontwikkeling (vroeger: Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) en naar de waarnemend directeur van de directie Stadsvernieuwing.

In haar brief van 10 april 2014 deelde de directeur-generaal van het BSO aan het Rekenhof mee dat ze geen opmerkingen had bij de conclusies van de audit. Bovendien heeft ze aan het Rekenhof meegedeeld dat, los van een grondige herziening van de huidige regeling die tijdens de volgende legislatuur zou kunnen plaatsvinden, de administratie aan de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing al een ontwerp van besluit heeft voorgelegd tot wijziging van het besluit van 12 februari 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's². De voorgestelde wijzigingen komen tegemoet aan enkele opmerkingen van het Rekenhof.

Het ontwerpverslag, dat op 30 april 2014 naar de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing van de Brussels Hoofdstedelijke Regering werd verstuurd, werd aangevuld met de informatie van het bestuur.

De minister bevestigt in haar brief van 30 juni 2014, die als bijlage bij dit verslag is opgenomen, het bestaan van het ontwerp van wijzigingsbesluit, alsook dat het tijdens de vorige legislatuur niet kon worden goedgekeurd. Ze belast de nieuwe regering met de herziening van de huidige regeling.

1.4 Normen en referenties

De subsidiëring voor leegstaande gebouwen wordt geregeld door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen.

¹ Cf. hoofdstuk 2 *Financiële inzet* en punt 3.2 *Effectieve aanwending van de subsidie*.

² Cf. punt 1.4 *Normen en Referenties*.

De subsidies voor de renovatie van alleenstaande onbewoonbare gebouwen door gemeenten en OCMW's worden geregeld door het organiek besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's.

De wettelijke grondslag van die reglementaire bepalingen zijn terug te vinden in de huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het besluit van 19 juli 1990 werd genomen op grond van artikel 113 van de huisvestingscode van 10 december 1970³. De ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting heeft sommige bepalingen van de oude code behouden, zoals de artikelen 113 en 114. Het besluit van 12 februari 1998 werd goedgekeurd ter uitvoering van artikel 114, dat voorziet in de mogelijkheid om de sanering van ongezonde gebouwen of de aanpassing van functioneel onaangepaste gebouwen te subsidiëren, zonder de begunstigden ervan te preciseren, noch te verwijzen naar de notie van alleenstaande gebouwen.

De Brusselse huisvestingscode die nu van kracht is, werd ingesteld door de ordonnantie van 17 juli 2003, aangevuld door de ordonnantie van 1 april 2004, die de bepalingen van de code van 1970 formeel heeft opgeheven om ze te vervangen door analoge bepalingen (artikelen 142 tot 144)⁴. De gewestelijke wetgever heeft op die manier een precieze wettelijke grondslag gegeven aan de regeringsbesluiten die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing waren⁵. Tot slot heeft een ordonnantie van 11 juli 2013 de ordonnantie van 17 juli 2003 gewijzigd⁶. Ze vervangt formeel alle bepalingen van de huisvestingscode. Artikelen 176 tot 179 hernemen de vroegere artikelen 142 tot 144 en vormen de huidige wettelijke grondslag van de bovenvermelde besluiten van 1990 en 1998.

De in die twee besluiten beoogde gebouwen mogen enkel worden verkocht met inachtneming van het limitatief kader dat is uitgetekend door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en de OCMW's.

Tot slot worden de subsidies ook beoogd door de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, die de algemene regels vastlegt in verband met de controle

3 Gecoördineerd door het koninklijk besluit van 10 december 1970 zoals gewijzigd door de wet van 25 maart 1981 houdende aanvulling van de huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Brussels Gewest.

4 Artikel 142 heeft betrekking op de toekenning van een tegemoetkoming voor de aankoop van verlaten gebouwen; het woord "onteigening" wordt er niet in gebruikt; het werd specifiek ontworpen om een wettelijke grondslag te verlenen aan het besluit over verlaten gebouwen. Artikel 143 heeft betrekking op de toekenning van een tegemoetkoming voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan de gemeente of het OCMW eigenaar is; het wil een wettelijke basis verlenen aan het organiek besluit voor de renovatie van alleenstaande gebouwen. Artikel 144 machtigt de regering om de procedureregels te bepalen in verband met de tegemoetkomingen die inzonderheid worden beoogd in de artikelen 142 en 143.

5 Cf. het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, zitting 2002/2003, doc. A-468/1, blz. 25 en 26.

6 *Belgisch Staatsblad* van 26 juli 2013. Voor de voorbereidende werkzaamheden van de ordonnantie, cf. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, zitting 2012/2013, doc. A-355.

op de toekenning en de aanwending van de subsidies. Die algemene bepalingen werden overgenomen in de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

Hoofdstuk 2

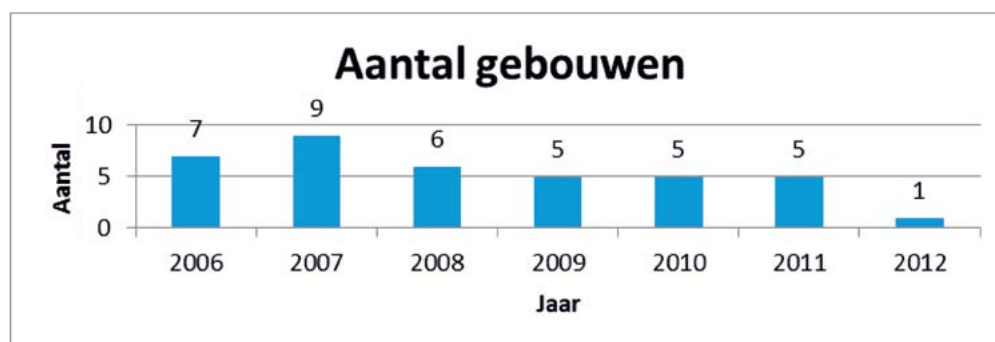
Financiële inzet

De subsidie voor de aankoop van verlaten gebouwen en voor de renovatie van alleenstaande ongezonde gebouwen worden ten laste gelegd van kredieten ingeschreven op twee basisallocaties⁷ van programma 8 *Initiatieven met het oog op de toename van het aantal lokale openbare woningen* van opdracht 27 *Stadsbeleid* van de gewestbegroting.

2.1 Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen

De onderstaande grafieken tonen de sedert 2006 vastgelegde bedragen en het overeenstemmend aantal betrokken gebouwen sedert 2006⁸.

Er dient te worden opgemerkt dat op die vastleggingen geen enkele ordonnanciering volgde.



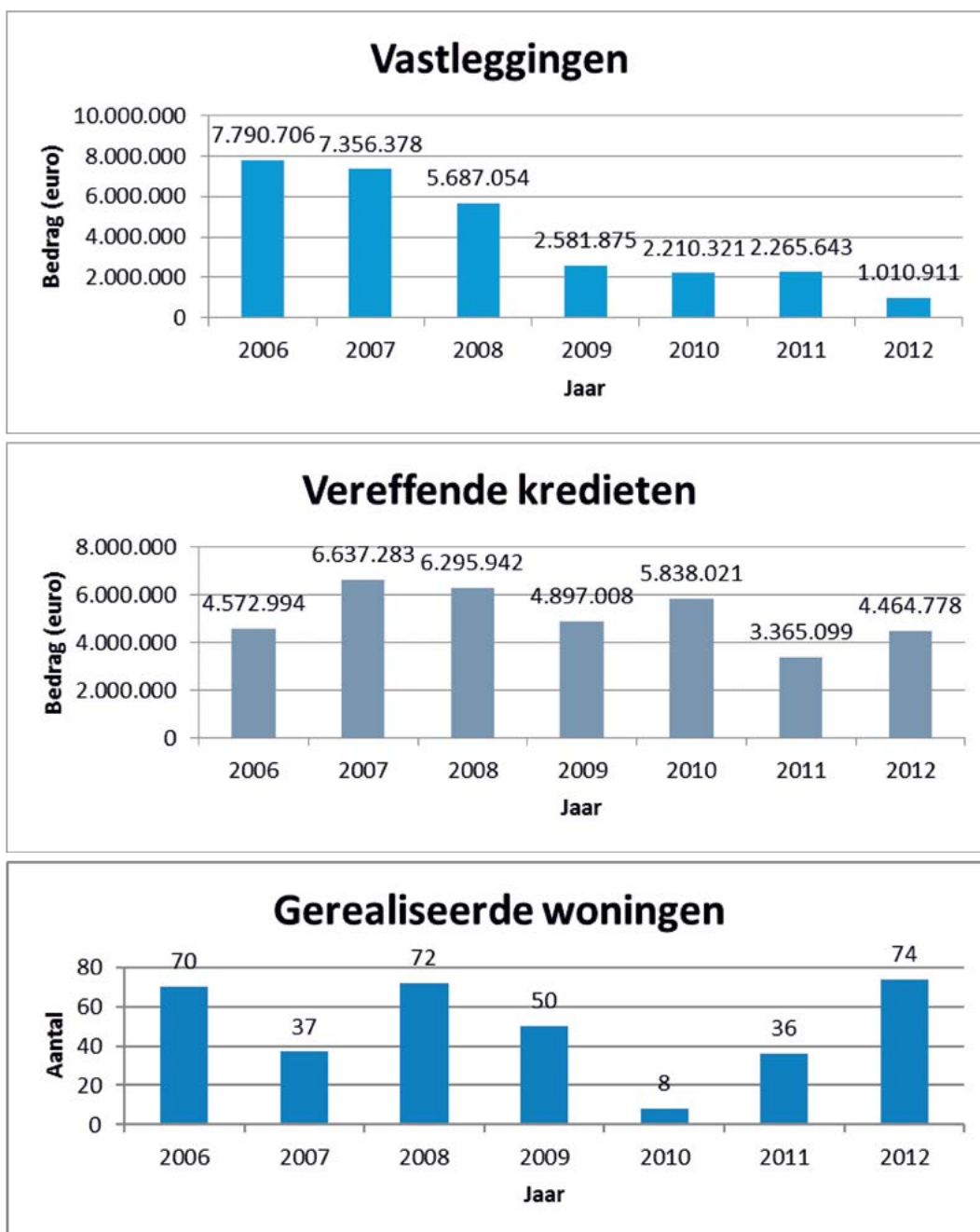
⁷ Basisallocatie 27.008.28.01.6321 *Investeringsubsidies aan de ondergeschikte besturen en instellingen voor stadsvernieuwing, voor het vernieuwen en saneren van openbare gebouwen in het kader van de stadsvernieuwing en de ruimtelijke ordening* (3,6 miljoen euro vastleggingskredieten ingeschreven in de initiële begroting 2013) en basisallocatie 27.008.28.02.6321 *Investeringssubsidie aan de gemeenten voor het aankopen van verwaarloosde gebouwen* (1.425.000 euro vastleggingskredieten ingeschreven in de initiële begroting 2013). Bij de aanpassing wordt de begroting voor de verlaten gebouwen in principe verminderd volgens de werkelijk uitgevoerd vastleggingen: zo werd die begroting aan vastleggingszijde bij de aanpassing 2013 teruggebracht naar 0.

⁸ BSO, gegevens van de jaarverslagen 2006 tot 2012.

2.2 Subsidies voor de renovatie van alleenstaande ongezone gebouwen

De voor dat beleid bestemde begrotingskredieten zijn sedert 2009 gedaald. De onderstaande grafieken brengen de vastleggingen, de ordonnanceringen, alsook het aantal sedert 2006 gerealiseerde woningen in kaart⁹.

De eerste grafiek met de vastleggingen geeft een beeld van de nieuwe projecten. De tweede met de vereffeningen toont de evolutie en de vorderingssnelheid van de lopende projecten. De derde grafiek geeft het concrete resultaat voor een welbepaald jaar.



⁹ BSO, gegevens van de jaarverslagen 2006 tot 2012.

Hoofdstuk 3

Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen door de gemeenten

3.1 Toepassingsgebied

Het regeringsbesluit van 19 juli 1990 voorziet in de toekenning, binnen de perken van de begrotingskredieten, van subsidies aan de gemeenten voor de aankoop van verlaten gebouwen, die na renovatie hoofdzakelijk zullen worden bestemd voor huisvesting. Als het toepassingsgebied zo wordt gedefinieerd, is het in overeenstemming met de huidige bepalingen van artikel 177 van de huisvestingscode.

Volgens het besluit beantwoordt een verlaten gebouw aan een de volgende cumulatieve voorwaarden¹⁰:

- het gaat om een – om welke reden ook - onbewoond gebouw waarvan door een politieonderzoek werd vastgesteld dat het onbewoond is;
- ongezond of bouwvallig;
- het heeft het voorwerp uitgemaakt van een besluit van de burgemeester waarbij hetzij saneringsmaatregelen, hetzij herstelwerken met het oog op de openbare gezondheid en veiligheid bevolen worden;
- de eigenaar heeft ofwel de door het besluit van de burgemeester bevolen werken niet aangevat binnen de 6 maanden, ofwel ze niet afgemaakt binnen een termijn van 18 maanden.

Het besluit beoogt de onderhandse aankoop en de onteigening. In de twee gevallen bedraagt het subsidiepercentage 85 % van de aankoopprijs of van de prijs van de onteigening binnen de voorwaarden van artikel 6 van het besluit.

3.2 Effectieve aanwending van de subsidie

Het aantal dossiers waarbij de gemeenten effectief verlaten gebouwen hebben aangekocht en waarin bijgevolg de gewestelijke subsidie werd vereffend, is erg beperkt.

Volgens de informatie die aan het Rekenhof werd verstrekt, werd sedert 1991 een totaalbedrag van 906.482 euro subsidies vereffend voor de aankoop van 16 gebouwen door de gemeenten. De laatste vereffening dateert van 2005 voor een dossier dat in 2002 werd opgestart.

¹⁰ Artikel 2, 4°, van het besluit.

Er zijn daarentegen meer gebouwen waarvoor de aanvraag door de gemeenten heeft geleid tot een budgettaire vastlegging. Volgens de gegevens van de administratie werd tussen 2004 en 2012 een bedrag van 9.436.173 euro vastgelegd met het oog op de aankoop van 41 gebouwen¹¹. In die omstandigheden wilde het Rekenhof controleren waarom zo weinig subsidies werden vereffend.

3.2.1 Naast elkaar bestaan van verschillende mechanismen ter bestrijding van leegstand

Bij de mechanismen ter bestrijding van verlaten of leegstaande woningen kan inzonderheid het openbaar beheersrecht van woningen¹² en de sanctieregeling in geval van leegstand worden vermeld¹³. De huisvestingscode bestempelt het feit dat een eigenaar een voor huisvesting bestemd gebouw onbewoond laat als een administratieve inbreuk¹⁴.

De sanctieregeling werd ingevoerd door een ordonnantie van 30 april 2009. Tijdens de parlementaire werkzaamheden werd erop gewezen dat op het Brusselse grondgebied heel wat gebouwen leegstonden (tussen 15.000 en 30.000) en leeg bleven hoewel er zowel op federaal als op gewestelijk of gemeentelijk niveau wettelijke instrumenten ter bestrijding daarvan werden ingevoerd¹⁵. Met “leegstaande woning” beoogt de huisvestingscode de woningen die duidelijk leegstaand zijn of die gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet zijn betrokken overeenkomstig hun bestemming als woning, de woningen die niet in orde zijn met de vereisten inzake veiligheid, gezondheid of elementaire uitrusting, alsook de onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het openbaar beheersrecht wordt gedefinieerd als het recht van een openbare vastgoedbeheerder¹⁶ of een Sociaal Immobiliënkantoor (SVK)¹⁷ om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren, of een gebouw waaraan binnen de door de regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van de zakelijke rechten op het goed het schriftelijke aanbod heeft geweigerd om de betrokken woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren¹⁸.

Het toepassingsgebied van die twee mechanismen overlapt dus gedeeltelijk met dat van het besluit van 1990. Dat laatste werd overigens niet aangepast hoewel er aanzienlijke wijzigingen inzake huisvesting werden doorgevoerd.

Volgens de administratie is het systeem van de sanctieregeling in geval van leegstand recent

¹¹ Elke subsidie blijft vastgelegd voor een periode van vier jaar.

¹² Artikelen 15 en volgende van de code van 2013.

¹³ Artikelen 20 en volgende van de code van 2013. Cf. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, zitting: 2007/2008, A-497/1.

¹⁴ Artikel 20, § 1, van de code van 2013.

¹⁵ Belastingen, bevoegdheden van gemeentelijke politie, vorderingen, aankopen en renovatie, openbaar beheersrecht, enz. Cf. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, *Bulletin van de schriftelijke Vragen en Antwoorden* nr. 10, van 15 september 2010, blz. 120.

¹⁶ Gemeente, OCMW, autonome gemeenteregie, Grondregie, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), openbare vastgoedmaatschappij, Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel (GOMB).

¹⁷ Het SVK is een door de gewestregering erkende en gesubsidieerde vzw. Het treedt op als tussenpersoon tussen de eigenaars en de huurders die moeilijk een woning vinden. Cf. het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008 genomen ter uitvoering van hoofdstuk IV van titel IV van de huisvestingscode.

¹⁸ Artikel 2, § 1, 8°, van de huisvestingscode.

van toepassing geworden in bepaalde gemeenten. Het is heel belangrijk dat de gemeenten meewerken zowel voor de identificatie van de leegstaande gebouwen als voor het effectief voortzetten van de procedure om een einde te maken aan de leegstand of om de boetes toe te passen. De huisvestingscode bepaalt immers dat elke gemeente een register bijhoudt van de leegstaande gebouwen op haar grondgebied en aan de regering de inventaris meedeelt van alle woningen die ze heeft geïdentificeerd als onbewoond en de vermoedelijke duur van de leegstand¹⁹.

3.2.2 Moeilijkheden die samenhangen met de verwervingswijzen

Het lage ordonnanceringspercentage kan volgens de administratie ook worden verklaard door de moeilijkheden bij de onderhandse aankoop en de onteigening.

De onderhandse aankoop veronderstelt de instemming van de eigenaar, die a priori het gebouw tegen een aanvaardbare prijs moet verkopen die niet hoger ligt dan de schatting door de ontvanger van de registratie.

Een onteigening moet overeenkomstig het gemeen recht worden verantwoord door het gemeenschappelijk nut en de hoogdringende omstandigheden²⁰. De huisvestingscode verstrekt immers geen specifieke juridische grondslag voor de onteigening van een leegstaand gebouw²¹.

3.2.3 Moeilijkheden die samenhangen met de berekeningswijze van het subsidiepercentage

Uit een studie van de administratie in 2008 bleek dat het deel ten laste van de gemeenten in de praktijk hoger ligt dan de 15 % waarin de regelgeving voorziet omdat er een verschil is tussen de aankoopprijs van het gebouw en de werkelijke kosten die de gemeente draagt.

De studie maakt ook melding van de lange en tijdrovende procedures die moeten worden gevolgd voor de aankoop van het gebouw en de renovatie ervan²², alsook van de beperkingen die worden opgelegd bij de vervreemding van het verworven gebouw. Die elementen zouden de gemeenten ontmoedigen om alle stappen volledig af te werken.

3.3 Conclusies en aanbevelingen

Men kan de doeltreffendheid van de maatregelen die ten uitvoer worden gelegd door het besluit van 1990 om de strijd aan te binden tegen de wildgroei aan leegstaande gebouwen niet enkel meten op basis van de effectief vereffende subsidies. De doeltreffendheid van dat mechanisme kan ook gedeeltelijk liggen in de steun die het de gemeenten biedt bij hun demar-

¹⁹ Artikel 15, § 1, 2^e lid, van de huisvestingscode.

²⁰ Wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.

²¹ Bij wijze van vergelijking: artikel 7, § 1, 3^e lid, van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderingsmachtigt de onteigening voor alle aankopen van gebouwen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een stedelijk herwaarderingsprogramma. Hier gebeurt de onteigening ook volgens de regels van het gemeen recht. De taak van de gemeente wordt nochtans vereenvoudigd doordat het *besluit van de regering ter goedkeuring van het programma een met redenen omklede beslissing is die de dringendheid en het plan met de werkzaamheden en de te onteigenen percelen rechtvaardigt*.

²² Het besluit in verband met verlaten gebouwen voorziet niet in de mogelijkheid tot afbraak gevolgd door heropbouw.

che om eigenaars te overtuigen om zelf de renovaties te doen om de betrokken gebouwen terug bewoonbaar te maken²³. De definitie van leegstaand gebouw in de zin van het besluit impliceert immers zelf dat er contact met de eigenaar wordt opgenomen om inzonderheid te bepalen welke werken er binnen een gegeven termijn moeten worden uitgevoerd²⁴.

Uit de bovenvermelde studie van de administratie blijkt dat het probleem van een leegstaand gebouw in de meeste gevallen werd opgelost zonder dat het effectief door de gemeente moest worden aangekocht. Aan de hand van die vaststelling kan echter niet precies worden gemeten welke rol het besluit effectief heeft gespeeld bij het behalen van dat resultaat.

Gelet op de bovenstaande beschouwingen en rekening houdend met het openbaar beheersrecht en de recente ingebruikneming²⁵ van de sanctieregeling in geval van leegstand, maar ook met het feit dat het besluit van 1990 sedert de afkondiging ervan niet werd aangepast, is het Rekenhof van oordeel dat de administratie enerzijds dat besluit moet evalueren als instrument om woningen op te waarderen en anderzijds moet nagaan waarom er weinig gebruik van wordt gemaakt. Op grond daarvan zal worden beslist of het systeem moet worden behouden en welke wijzigingen erin moeten worden aangebracht.

Als het systeem wordt gehandhaafd, moet erop worden toegezien dat het in overeenstemming wordt gebracht, inzonderheid met de bovenvermelde bepalingen van de huisvestingscode.

Wat de onteigeningsproblematiek betreft, zou, als het mechanisme voor de aankoop van verlaten gebouwen wordt gehandhaafd, een wijziging van de huisvestingscode moeten worden overwogen om te voorzien in een specifieke procedure die in die situatie van toepassing is.

²³ In het kader van een parlementaire vraag was de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing van oordeel dat een van de doelstellingen van de regelgeving erin bestaat de in gebreke blijvende eigenaars onder druk te zetten om hun goed te renoveren of door hen met onteigening te bedreigen. Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Bulletin van schriftelijke vragen en antwoorden nr. 25, van 15 januari 2012, blz. 106, alsook het Bulletin van schriftelijke vragen en antwoorden van 15 september 2010, blz. 120.

²⁴ Artikel 2, 4°. Cf. eveneens punt 3.1 *Toepassingsgebied*.

²⁵ De cel Leegstaande Woningen van de directie Huisvesting is in mei 2012 in werking getreden.

Hoofdstuk 4

Subsidies voor de renovatie van ongezonde alleenstaande gebouwen van de gemeenten en de OCMW's

Het subsidieproces bestaat uit drie hoofdfasen: de toekenning van de subsidie, gaande van de indiening van de aanvraag tot de kennisgeving van het toekenningsbesluit, de vereffening van de subsidie en de controleverrichtingen a posteriori.

4.1 Toekenning van de subsidie

4.1.1 Toepassingsgebied

Het besluit van de regering van 12 februari 1998 voorziet in de toekenning, binnen de grenzen van de begrotingskredieten, van subsidies aan de gemeenten en de OCMW's voor de vernieuwing van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste gebouwen. Dat geldt ook voor de afbraak, gevolgd door de onmiddellijke heropbouw van afzonderlijke onroerende goederen die ongezond of bouwvallig zijn.

Het toepassingsgebied van het besluit is in overeenstemming met de huidige bepalingen van artikel 178 van de huisvestingscode.

Het besluit verstaat onder "afzonderlijke onroerende goederen" het geheel van gebouwen, binnenplaatsen en tuinen, gelegen op één enkel kadastraal perceel of een geheel van aanpalende onroerende goederen. De term "vernieuwing" wordt gedefinieerd als de studies en werken die noodzakelijk zijn om aan een afzonderlijk, ongezond of functioneel onaangepast onroerend goed de normale karakteristieken van bewoning te geven, met behoud van de belangrijkste bouwkundige elementen ervan.

Op basis van die definitie en rekening houdend met de sociale doelstelling van het besluit, namelijk de bestemming voor bewoning die gelijkgesteld is met sociale huisvesting, moet volgens een modelovereenkomst van de administratie enerzijds prioriteit worden verleend aan architecturale programma's die geen ruwbouwwijziging vergen of die zo min mogelijk wijzigingen aan de ruwbouw vergen, en anderzijds de voorkeur worden gegeven aan de handhaving en de herstelling van de afbouw boven de vernieuwing ervan.

4.1.2 Toekenningsprocedure



De toekenningsprocedure bestaat uit verschillende fasen: de indiening van de aanvraag, het onderzoek ervan, met inbegrip van de verificatie van de toekenningsvoorwaarden en de vastlegging van het subsidiebedrag, alsook de beslissing tot toekenning bij besluit.

De regelgeving bepaalt dat de subsidieaanvraag door de gemeente of door het OCMW schriftelijk moet worden ingediend bij de minister of zijn gemachtigde, samen met een ontwerp betreffende het of de betrokken onroerende goederen²⁶. Vooraleer de subsidie wordt toegekend, moet ook een overeenkomst voor een maximumduur van vijf jaar worden gesloten. Die overeenkomst preciseert inzonderheid de toekenningsvoorwaarden, de nadere regels voor de uitbetaling ervan en de bijzondere regels voor de uitvoering van het ontwerp. Ze bevat tevens elke andere voorwaarde die de minister dienstig acht. In geval van overmacht mag de minister de looptijd van de overeenkomst met maximaal vijf jaar verlengen²⁷.

In de regelgeving zijn geen andere preciseringen voor de toekenningsprocedure opgenomen, maar de administratieve praktijk heeft de procedure vervolledigd en behelst de volgende stappen.

Onderzoek van de aanvraag

Er wordt contact opgenomen vooraleer de subsidieaanvraag effectief wordt ingediend. Op die manier kan de administratie een programma voor budgettaire vastlegging uitwerken. De aanvrager dient vervolgens zijn aanvraag in met een project. Er wordt een beheerder aangewezen en er wordt systematisch een plaatsbezoek georganiseerd. Er vinden informele contacten plaats met de diensten Stedenbouw en Monumenten en Landschappen.

De voorwaarden voor de subsidietoekenning worden onderzocht op basis van het project, dat met eventuele wijzigingen door de administratie wordt goedgekeurd.

Het maximumbedrag van de subsidie wordt op basis van diezelfde gegevens vastgelegd. De aanvrager ontvangt een ontwerp van uitvoeringsovereenkomst.

²⁶ Artikel 3.

²⁷ Artikel 4.

Goedkeuring en kennisgeving van het toekenningsbesluit

De aanvrager stuurt de overeenkomst ondertekend terug. De administratie stelt een subsidiedossier op, dat na het advies van de Inspectie van Financiën en na het akkoord van de minister van Begroting aan de regering zal worden voorgelegd.

Na de goedkeuring van het toekenningsbesluit door de regering wordt de overeenkomst door de bevoegde minister ondertekend. De stukken worden overgezonden naar de administratie, die de boekhoudkundige vastlegging uitvoert en de begunstigde daarvan in kennis stelt.

De opdracht voor aanneming van de renovatiewerken wordt later gegund²⁸.

De administratie werkt op een homogene wijze en ondervangt op die manier het gebrek aan precisering in het besluit van 12 februari 1998.

4.1.2.1 Indiening van de aanvraag

Artikel 3 eist dat de aanvraag schriftelijk wordt ingediend samen met een renovatieproject. De aanvraag moet dus noodzakelijkerwijze dateren van vóór de betrokken handelingen en werken²⁹.

Bij het onderzoek van de dossiers heeft het Rekenhof niet vastgesteld dat er werken werden uitgevoerd vóór de indiening van een subsidieaanvraag of dat genomen bewarende maatregelen zouden zijn verworpen. De administratie bestudeert elk project³⁰ en komt in overleg met de gemeente of het OCMW tot een aanvaardbaar project, wat verklaart waarom er geen dossiers zijn die formeel werden geweigerd. Het Rekenhof heeft geen geschillen in dat verband vastgesteld.

4.1.2.2 Nazicht van de toekenningsvoorwaarden voor de subsidie

Nadat de administratie heeft nagekeken of het project binnen het toepassingsgebied van het besluit valt, onderzoekt zij de beoogde handelingen en werken. Zoals hoger vermeld, wordt een bezoek gebracht aan de betrokken gebouwen en wordt informeel contact opgenomen met de diensten Stedenbouw en Monumenten en Landschappen.

Eigendomsvoorwaarden, bewarende maatregelen en expertisekantoor voor prijsbewaking

Het organiek besluit maakt een onderscheid tussen vernieuwing en sloop gevolgd door heropbouw, en bepaalt vervolgens gezamenlijke voorwaarden voor de twee hypothesen.

²⁸ Cf. punt 4.2.1 *Uitbetalingsprocedure*.

²⁹ Met uitzondering van de eventueel noodzakelijke bewarende maatregelen en op voorwaarde dat die werden genomen met de uitdrukkelijke voorafgaande instemming van de minister of zijn gemachtigde (artikel 5, 1^e lid, cf. punt 4.1.2.2 *Nazicht van de toekenningsvoorwaarden voor de subsidie*).

³⁰ Soms wordt het project gewijzigd na technische opmerkingen van de administratie (dossiers 21, 39 en 51). In bepaalde gevallen handhaaft de DS het project en vermeldt het dat bepaalde posten niet zullen worden gesubsidieerd (dossier 29). Als het gebouw beschermd is, kunnen de opmerkingen van de directie Monumenten en Landschappen eveneens tot de wijziging van het project leiden (dossier 26).

Om in aanmerking te kunnen komen voor de subsidie voor de vernieuwing moeten twee cumulatieve voorwaarden vervuld zijn:

- de gemeente of het OCMW moet eigenaar of erfpachter zijn van het onroerend goed. Die erfpacht moet nog minstens 27 jaar lopen vanaf de datum van de subsidietoekenning voor de betrokken onroerende goederen³¹;
- de gemeente of het OCMW moet alle bewarende maatregelen nemen of hebben genomen die nodig zijn voor waterdichtheid, stabiliteit, afsluiting der gebouwen en behandeling tegen zwammen³². Onder “bewarende maatregelen” verstaat het besluit alle werken om het gebouw te stutten, of ervoor te zorgen dat de buitenzijde van het gebouw en de afvoer van het regenwater waterdicht zijn, of om elke soort woekerswam te bestrijden³³.

Om in aanmerking te kunnen komen voor de subsidie voor de sloop gevolgd door de onmiddellijke heropbouw van onroerende goederen die ongezonder of bouwvallig zijn, moet de gemeente of het OCMW³⁴:

- eigenaar zijn van het of het betrokken onroerend goed sedert minder dan één jaar vanaf de datum van indiening van de subsidieaanvraag;
- het onroerend goed in kwestie hebben verkregen met toepassing van het besluit inzake leegstaande gebouwen of door de overdracht van gewestelijke goederen aan de gemeenten, of door schenking of legatering.

In de twee hypothesen moet de gemeente of het OCMW eveneens met een expertisekantoor voor prijsbewaking werken als het project op meer dan 2.500.000 euro wordt geraamd³⁵.

Uit de door het Rekenhof onderzochte dossiers en uit de uitleg van de beheerders blijkt dat de voorwaarden inzake eigendom en het nemen van bewarende maatregelen geen problemen stellen. Ook de verplichting om met een expertisekantoor voor prijsbewaking te werken, wordt systematisch nageleefd.

Voor de hypothese van de sloop gevolgd door heropbouw blijken de opgelegde voorwaarden daarentegen zo beperkend dat er in de praktijk voor heel weinig gevallen wordt aangenomen dat ze onder dat scenario vallen³⁶. Als de verrichting bestaat uit gedeeltelijke sloop die kan gaan tot de vervanging van nagenoeg alle structurele delen van het gebouw of tot de volledige heropbouw met uitzondering van de gevel, wordt ze beschouwd als een vernieuwing in de zin van artikel 2 van het besluit; die hypothese bevindt zich echter op het randje van een vernieuwing in de zin van dat artikel.

³¹ Artikel 6, 1^e lid, 3^o.

³² Artikel 6, 1^e lid, 1^o.

³³ Artikel 5, 2^e lid.

³⁴ Artikel 6, 2^e lid.

³⁵ Artikel 6, 3^e lid, 6^o, van het organiek besluit. De nog in frank uitgedrukte tekst werd niet gewijzigd. In de administratieve praktijk werd het bedrag van 100 miljoen frank omgezet in 2.500.000 euro.

³⁶ In één geval had de gemeente het gebouw in het kader van een onteigeningsprocedure met toepassing van het besluit voor verlaten gebouwen, sedert minder dan een jaar na de indiening van de aanvraag in bezit genomen. Volgens de administratie zou dat dossier het enige geval zijn waarin de hypothese van sloop gevolgd door heropbouw werd toegepast.

Inaanmerkingneming van de handelingen en werken

Artikel 7 van het organiek besluit somt de in aanmerking komende handelingen en werken op en preciseert dat de delen van het gebouw die niet worden bestemd voor huisvesting, niet kunnen worden gesubsidieerd.

Het besluit onderscheidt:

- de studies van het ontwerp, de leiding en het toezicht op de werken, de bijstand aan de bewoners van de te vernieuwen of te slopen en te heropbouwen woningen;
- de vernieuwingswerken;
- de sloop- en heropbouwwerken.

De definitie van de in aanmerking genomen handelingen en werken is duidelijk: voor onbewoonde gebouwen (nagenoeg alle dossiers die in het raam van deze controle werden gecontroleerd³⁷) worden enkel de studies³⁸ en de werken in aanmerking genomen voor de berekening van de subsidie.

Wat meer in het bijzonder de studies betreft, gaat de modelovereenkomst ervan uit dat de architectuurstudies altijd noodzakelijk zijn en dat ze, als ze niet door een gemeentebestuur worden uitgevoerd, worden gegund via een overheidsopdracht. Voor de daarmee verbonden opdrachten (speciale tussenkomsten van landmeters, studies van ingenieurs of landschapsarchitecten, vertaling, enz.) is daarentegen de voorafgaande instemming van de gewestadministratie nodig³⁹.

“Lichte vernieuwing”, die door de administratieve praktijk wordt toegelaten, bestaat erin herstellingswerken aan woningen, in het kader van stockopdrachten, te subsidiëren om ze te kunnen verhuren. Die praktijk kwam in voege na een initiatief van een OCMW dat voorstelde een reeks kleine tussenkomsten in verschillende woningen in aanmerking te nemen. De administratie heeft ermee ingestemd die operaties te subsidiëren, maar onder bepaalde voorwaarden, zoals het opstellen van een exhaustieve lijst van de betrokken woningen, de raming van het bedrag van de werken per wooneenheid, de voorafgaande instemming van de administratie op basis van een dossier met een volledige beschrijving van de werken en uitsluiting van alle tussenkomsten die met onderhoudswerken kunnen worden gelijkgesteld. Gelet op het lichte karakter van de beoogde vernieuwingen heeft de administratie het maximumbedrag van de werken⁴⁰ zonder btw bovendien beperkt tot 500 euro/m². Zo heeft een regeringsbesluit van 16 december 2004 een globale toelage voor de renovatie van woningen in 34 gebouwen toegekend en werd een *stockovereenkomst 2004-2009* ondertekend⁴¹. Uit de slotbalans in november 2012 blijkt dat via de operatie een netto-oppervlakte van 2.475 m² kon worden gerenoveerd en dat de administratie een afzonderlijke boekhouding voor elk van de betrokken woningen heeft kunnen opstellen.

³⁷ In deze materie bestaat de praktijk erin de problematiek te beheren die voortvloeit uit de bezetting van het gebouw voorafgaand aan de tenuitvoerlegging van de subsidieprocedure (dossiers 19 en 20).

³⁸ De hier gebruikte term dekt alle architectuurprestaties, met inbegrip van de leiding van en het toezicht op de werken.

³⁹ Artikel 8, B.1. Goedkeuring door de toezichthoudende overheid.

⁴⁰ Dat maximumbedrag werd geïndexeerd; het belooft nu 588,98 euro.

⁴¹ Nadien heeft een eerste bijakte van 2005 de lijst van gebouwen gewijzigd en er vijf nieuwe gebouwen aan toegevoegd, en heeft een tweede bijakte de geldigheidsduur van de overeenkomst met twee jaar verlengd.

Om met het besluit in overeenstemming te zijn, moeten die lichte vernieuwingen worden toegepast op ongezonde en functioneel onaangepaste gebouwen en moeten ze noodzakelijk zijn om het betrokken gebouw voor normale bewoning te laten dienen.

Voor het overige blijken uit het dossieronderzoek geen betwistingen over de aard van de goedgekeurde werken en zo nodig brengt de administratie wijzigingen aan om het project met het besluit in overeenstemming te brengen.

4.1.2.3 Hoogte en berekeningswijze van het maximumbedrag van de subsidie

Artikel 8 van het organiek besluit bepaalt dat “*het bedrag van de toelage wordt vastgesteld op 65 % van de in artikel 7 bedoelde kosten voor de bouwwerken vermeerderd met een vast bedrag ten belope van 40 % bestemd om de studiekosten te dekken, evenals de mogelijke prijs-herziening, de btw en de te rechtvaardigen kostenoverschrijdingen.*”

Artikel 8 is niet erg nauwkeurig geformuleerd en stemt niet overeen met artikel 7. Dat doet vragen rijzen:

- terwijl artikel 7 de studies, de leiding en het toezicht op de werken, de bijstand aan de bewoners en de werken beoogt, lijkt artikel 8 enkel de kosten van de werken in aanmerking te nemen;
- het vast bedrag van 40 % moet verschillende elementen dekken: de studiekosten, de mogelijke prijsherziening, de btw en de te rechtvaardigen kostenoverschrijdingen, terwijl in artikel 7 enkel sprake is van de studies;
- moet er voor het vast bedrag van 40 % afzonderlijk gerechtvaardigd worden op het niveau van studiekosten, prijsherziening, btw of kostenoverschrijdingen?

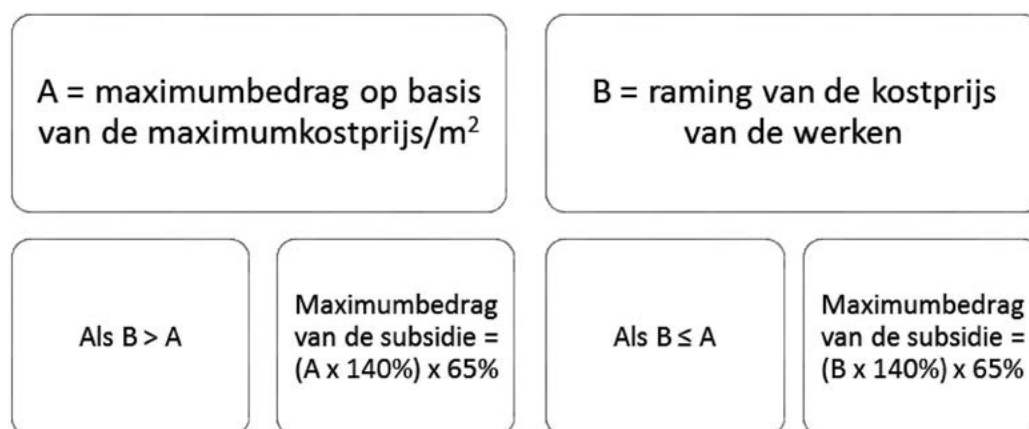
De modelovereenkomst preciseert onder de titel *programma* dat de kosten van de werken in de projectfase wordt beperkt tot een bedrag zonder btw dat is berekend op basis van het aantal te vernieuwen m² en dat het subsidieerbare bedrag wordt beperkt tot 140 % van die raming, waarbij de marge van 40 % moet dienen om diverse kosten te dekken (studies, btw, onvoorziene kosten, prijsherzieningen).

In de feiten wordt het bedrag van de werken zonder btw eerst door de gemeente of het OCMW geraamd bij het opstellen van het project. De administratie verifieert vervolgens of dat bedrag niet hoger ligt dan het bedrag berekend op basis van de toegelaten maximumkostprijs⁴² per te vernieuwen m². Als er een overschrijding is, wordt het bedrag van de geraamde werken verminderd.

Via de basiskostprijs van de werken, vermeerderd met een vast bedrag van 40 %, kan het subsidieerbare bedrag worden bepaald waarop het subsidiepercentage (65 %) wordt toegepast.

⁴² Die maximumkostprijs per m² werd in 1994 door de administratie vastgelegd om het sociale karakter van de woon-gelegenheid na de renovatie te laten naleven. Het werd sedertdien geïndexeerd en beloopt in 2013 1.182,60 euro netto per m². Het vormt een maximum dat niet mag worden overschreden bij het bepalen van de basiskostprijs van de werken in de projectfase.

Die berekeningswijze kan als volgt schematisch worden weergegeven.



In de overeenkomst wordt het subsidiebedrag vermeld dat volgens die berekeningswijze is bepaald. Het subsidiebesluit wordt door de bevoegde minister ondertekend samen met de overeenkomst; het preciseert eveneens dat het subsidiebedrag overeenstemt met 65 % “van de kosten van de studies en de werken” en verwijst naar de bij overeenkomst vastgelegde voorwaarden. Het op die manier berekende subsidiebedrag wordt als een maximumbedrag beschouwd dat niet mag worden overschreden ongeacht de werkelijke kostprijs van de werken en de diverse kosten. Ook al bepaalt de werkelijke kostprijs van de vernieuwing het subsidiebedrag dat in fine zal worden uitbetaald⁴³, toch mag het bedrag nooit dat maximum overschrijden.

Die techniek, die erin bestaat eerst een maximumbedrag voor de subsidie te berekenen en het vervolgens aan te passen op basis van de werkelijke kostprijs van de werken zonder het maximum te overschrijden, wordt door de administratie op homogene wijze toegepast. De begunstigden worden dus gegarandeerd op gelijke wijze behandeld. Het Rekenhof heeft bij zijn controle twee gevallen vastgesteld waarbij de administratie van haar eigen rechtspraak is afgeweken en een hogere raming heeft aanvaard⁴⁴. Er werden echter correcte verantwoordingen voor die afwijkingen verstrekt.

Via die berekeningswijze kan worden voorkomen dat de kosten de pan uitrijzen bij de uitvoering van de werken en kan de gelijke behandeling van de begunstigden worden verzekerd. Zoals de teksten nu geformuleerd zijn, is die berekeningswijze echter niet in overeenstemming met de bepaling van artikel 8 van het besluit, dat melding maakt van een percentage toegepast op de kosten van de werken, zonder een beperking op te leggen.

4.1.2.4 Uitvoeringsovereenkomst

Artikel 4 van het besluit stelt dat enkel een subsidie kan worden toegekend als eerst een overeenkomst is ondertekend (eveneens uitvoeringsovereenkomst genoemd).

⁴³ Cf. punt 4.2.5 *Bepalen van het uit te betalen bedrag*.

⁴⁴ In het ene geval wordt de eenheidskostprijs boven het maximum volgens de rechtspraak toch aanvaard, rekening houdend met het feit dat een complex van een halve hectare in een zone met sterk verval binnen de zone van de vijfhoek van Brussel moet worden opgewaarderd. Het andere geval wordt als uitzonderlijk beschouwd gelet op de sterk vervallen staat van het onroerend goed dat een ingrijpende vernieuwing vereist.

Als de aanvraag ontvankelijk is, stelt de administratie een ontwerpovereenkomst op die aan de aanvrager zal worden toegezonden zodra het bedrag van de gewestelijke tegemoetkoming is berekend. De door de aanvrager ondertekende overeenkomst wordt als bijlage opgenomen bij het dossier dat aan de regering wordt bezorgd en door de minister samen met het subsidiebesluit ondertekend.

In de praktijk gebruikt de administratie een modelovereenkomst die ze heeft opgesteld op basis van verschillende bepalingen van het besluit. Die overeenkomst legt de nadere regels vast voor de uitvoering van het project en kan allerlei andere toekenningsvoorwaarden bevatten die de minister nuttig acht.

Hoewel het een probleem van ondergeschikt belang is, rijst toch de vraag naar de wettelijkheid van die overeenkomst. De afdeling Wetgeving van de Raad van State is immers van oordeel dat een mechanisme dat de verplichting oplegt een overeenkomst te sluiten ter begeleiding van een subsidie en een dergelijke verplichting organiseert, enkel kan worden gebruikt als de wetgever daarin uitdrukkelijk heeft voorzien⁴⁵. In de huisvestingscode is echter niet bepaald dat een dergelijke overeenkomst moet worden gesloten.

4.1.2.5 Nota aan de subsidiërende overheid en ontwerp van subsidiebesluit

In het dossier zitten een nota aan de leden van de regering, de door de gemeente of het OCMW ondertekende uitvoeringsovereenkomst en een ontwerp van besluit van de regering. De administratie schetst in haar nota de ontstaansgeschiedenis van het dossier en geeft aan of de beoogde vernieuwing is opgenomen in de ramingen inzake begrotingsvastleggingen van het lopend jaar. De toestand van het gebouw wordt zowel vanuit geografisch oogpunt als ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften gepreciseerd. Het vernieuwingsprogramma wordt beschreven. De manier waarop het maximumbedrag van de subsidie werd berekend, wordt in detail weergegeven⁴⁶.

Vroeger was de administratie van oordeel, onder verwijzing naar het delegatiebesluit van 18 juli 2000⁴⁷, dat het advies van de Inspectie van Financiën en de instemming van de minister van Begroting niet nodig waren.

Sedert 2010, in antwoord op een initiatief van de minister van Begroting, wordt het organiek besluit beschouwd als een juridische grondslag voor een facultatieve subsidie. De dossiers worden bijgevolg voor advies aan de Inspectie van Financiën en voor instemming aan de minister van Begroting voorgelegd.

⁴⁵ Cf. *Les subventions*, onder de leiding van David Renders, Larcier, 2011, blz. 284.

⁴⁶ Cf. 4.1.2.3 *Hoogte en berekeningswijze van het maximumbedrag van de subsidie*.

⁴⁷ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de regering. Die materie wordt in feite behandeld door het besluit van 13 juli 2006 betreffende de administratieve en begrotingscontrole evenals de begrotingsopmaak. Artikel 13 van dat besluit van 2006 bepaalt dat het advies van de Inspectie van Financiën niet vereist is voor subsidies van organieke aard. Bovendien moet de minister van Begroting overeenkomstig artikel 14 van datzelfde besluit niet zijn instemming verlenen voor materies die niet aan het voorafgaand advies van de Inspectie van Financiën moeten worden voorgelegd. Het is dus de vraag of de subsidies die zijn toegekend ter uitvoering van het besluit houdende inrichting van de renovatie wel degelijk subsidies van organieke aard zijn in de zin van het besluit van 2006; dat levert een moeilijkheid op bij de interpretatie wegens de interne contradictie tussen de betrokken bepalingen.

4.1.2.6 Subsidiebesluit

In de praktijk wordt de subsidie vaak toegekend via een regeringsbesluit terwijl de bevoegdheidsdelegatie, overeenkomstig artikel 5, 4°, van het besluit van 18 juli 2000 tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de Regering, is toegekend aan de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing in verband met “*de toelagen en de terugvorderbare voorschotten aan de gemeenten voor de renovatie van alleenstaande openbare gebouwen voor zover de renovatiekosten niet meer dan (500.000 euro) bedragen.*”

Die bepaling zegt niets over de renovatie van alleenstaande gebouwen van de OCMW's, noch over de verrichtingen inzake sloop en heropbouw. Ze bevat overigens een moeilijkheid bij de toepassing omdat ze verwijst naar de kosten van de renovatie en niet naar het subsidiebedrag.

4.1.2.7 Boekhoudkundige vastlegging en kennisgeving van het subsidiebesluit

De ondertekening van het besluit en van de overeenkomst door de minister gebeurt gelijktijdig. Het kabinet bezorgt die stukken aan de administratie, die de uitgave boekhoudkundig vastlegt op de daartoe voorziene basisallocatie.

Voor elk subsidiebesluit wordt een individuele vastlegging⁴⁸ uitgevoerd voor het volledige bedrag, waardoor op betrouwbare wijze kan worden nagegaan of het globale subsidiebedrag niet wordt overschreden bij de achtereenvolgende vereffeningen. Het niet-aangewende bedrag van de vastlegging wordt systematisch geannuleerd.

De kennisgeving van het besluit aan de begunstigde gebeurt kort na de vastlegging van de uitgave. De brief aan de betrokkene wordt gevisieerd door de controleur van de vastleggingen. Het besluit tot toekenning van de subsidie en de overeenkomst worden als bijlage bij de kennisgevingsbrief opgenomen. In zijn huidige versie informeert de kennisgevingsbrief de begunstigde over de toekenning van de subsidie, het nummer en de datum van de vastlegging. De brief vestigt zijn aandacht niet op de verplichtingen die voortvloeien uit het organiek besluit, want die bepalingen zijn gedeeltelijk opgenomen in de overeenkomst.

In de overeenkomst wordt de subsidie in detail berekend; soms is die berekening in de kennisgevingsbrief vermeld.

Het Rekenhof heeft geen enkel geval vastgesteld waarin de boekhoudkundige vastlegging na de notificatie gebeurde.

4.1.3 Conclusies en aanbevelingen

Na afloop van het dossieronderzoek merkt het Rekenhof op dat de regelgeving beknopt en niet erg nauwkeurig is. In de feiten wordt ze aangevuld door de administratieve praktijk die werd ontwikkeld en die op homogene wijze wordt toegepast, zodat de gelijke behandeling van de begunstigten verzekerd is. In het regeringsbesluit van 12 februari 1998 moeten echter de nodige wijzigingen en preciseringen worden aangebracht om een reglementaire grondslag te verlenen aan die administratieve praktijk. Het subsidieproces wordt zodoende door de administratie op homogene wijze toegepast, terwijl de regelgeving op dat vlak niet

⁴⁸ Behalve voor de stockrenovaties (cf. 4.1.2.2 *Nazicht van de toekenningsvoorwaarden voor de subsidie*).

veel bepaalt. Het proces zou moeten worden gepreciseerd in de regelgeving of zelfs via een omzendbrief.

Wat de vaststelling van het maximumbedrag van de subsidie betreft, is de regelgeving dubbelzinnig, en de praktijk die de administratie heeft ontwikkeld, strookt niet volledig met de huidige tekst van het besluit. Die praktijk, die eveneens op homogene wijze wordt toegepast, maakt het mogelijk de subsidiekosten in de hand te houden en de gelijke behandeling van de begunstigden te waarborgen, maar zou moeten worden geïntegreerd in de organieke regelgeving. Er zou ook moeten worden voorzien in de mogelijkheid er in voorkomend geval van af te wijken met een aangepaste motivering. De dubbelzinnigheden in de tekst zouden moeten worden weggewerkt door artikel 8 met artikel 7 in overeenstemming te brengen. Het besluit zou overigens duidelijk de verplichting moeten vermelden dat de diverse kosten moeten worden verantwoord.

Wat meer bepaald de toekenning van de subsidie inzake sloop-heropbouw betreft, worden de beperkende voorwaarden van het besluit niet of heel weinig toegepast. De relevantie van dergelijke voorwaarden dient te worden geanalyseerd. Ook moet in voorkomend geval artikel 6, 2^e lid, van het bovenvermelde besluit wijzigen om elk gebouw van de gemeente of het OCMW dat ongezond of bouwvallig is voor de subsidie in de hypothese van sloop in aanmerking te laten komen, voor zover de eigendom van die gebouwen sedert een redelijke termijn werd verworven vanaf de indiening van de aanvraag. In dat verband⁴⁹ maakt het antwoord van de administratie melding van een voorstel om die termijn op 3 jaar te brengen en komaf te maken met de beperkingen vervat in artikel 6, 2^e lid, 2^o.

Als de teksten worden herschreven, zou moeten worden geanalyseerd of het wenselijk is gebruik te maken van overeenkomsten. Indien wel, zou de huisvestingscode in die procedure moeten voorzien; indien niet, zou artikel 4 kunnen wijzigen en de noodzaak van het sluiten van een overeenkomst kunnen verdwijnen en de noodzakelijke clausules uit de overeenkomst zouden kunnen worden opgenomen in het organiek besluit en gepreciseerd in het individueel toekenningsbesluit.

Tot slot zou het delegatiebesluit van 18 juli 2000 nauwkeuriger worden als het de bevoegde minister delegatie zou geven voor de toekenning van subsidies die zowel aan de gemeenten als aan de OCMW's worden toegekend voor de renovatie van hun alleenstaande gebouwen en voor de verrichtingen inzake sloop-heropbouw, voor zover het subsidiebedrag onder een bepaald bedrag blijft.

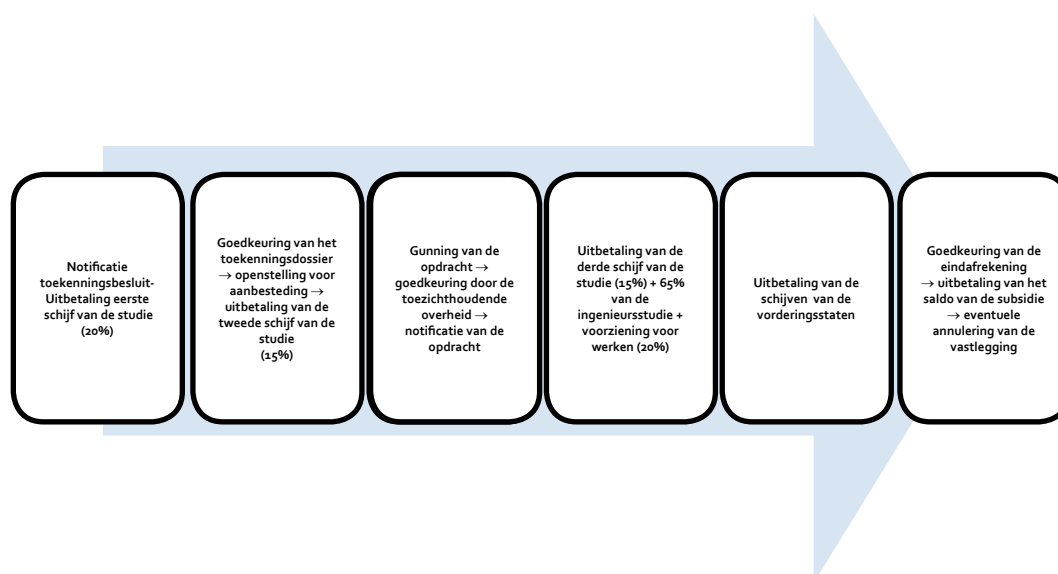
⁴⁹ Cf. punt 1.3 *Methodiek*.

4.2 Uitbetaling van de subsidie

4.2.1 Uitbetalingsprocedure

De uitbetalingsprocedure van de subsidie wordt beschreven in artikel 10 van het besluit, dat een onderscheid maakt tussen subsidies voor studies en die voor werken.

De uitbetalingsprocedure volgens de regelgeving en de modelovereenkomst kan als volgt schematisch worden weergegeven.



Wat de studies betreft, bepaalt het organiek besluit dat de subsidie in schijven moet worden uitbetaald, waarvan het bedrag en de spreiding worden vastgelegd door de overeenkomst. De eerste schijf van de subsidie zou moeten worden uitbetaald bij de goedkeuring van het project, d.w.z bij de kennisgeving van het toekenningsbesluit, en het saldo zou moeten worden vereffend na voorlegging van de eindrekening van de door de minister goedgekeurde werken.

In de overeenkomst wordt in dat verband een onderscheid gemaakt tussen architectuurstudies en de ingenieursstudies: ze preciseert de schalen, het subsidiepercentage en de nadere regels voor de betaling. De erelonen van de architect worden in aanmerking genomen volgens de door de orde van de architecten aanbevolen schaal, die van de ingenieurs volgens de schaal aanbevolen door de FABI⁵⁰. In de twee gevallen wordt voor 65 % van de erelonen een subsidie gestort. Voor de architectenstudies gebeurt de uitbetaling in vier fasen tussen de kennisgeving van de subsidie en de eindafrekening. Voor de ingenieursstudies gebeurt de uitbetaling van de subsidie van 65 % in één keer, na goedkeuring van de aanbesteding van de werken door de gewestadministratie⁵¹, in het kader van de toezichtregeling.

Wat de werken betreft, bepaalt het organiek besluit dat een subsidie van 95 % wordt vereffend op basis van de door het gewest goedgekeurde vorderingsstaten, waarbij de eerste schijf wordt betaald bij de ontvangst van een afschrift van het bevel om met de werken te

⁵⁰ FABI: Fédération royale d'associations belges d'ingénieurs civils, d'ingénieurs agronomes et de bio-ingénieurs.

⁵¹ Artikel 8, B, van de modelovereenkomst.

starten. Het saldo van de subsidie wordt vereffend na voorlegging van de eindafrekening van de door de minister goedgekeurde werken. De stortingen die gebeuren na de voorlegging van de eindafrekeningen worden uitgevoerd na aftrek van de andere subsidies of tegemoetkomingen.

In de modelovereenkomst wordt de eerste schijf vastgelegd op 20 % van de kosten van de aanbestede werken, onder de hoofding “*Voorlopige toelagen*”; de volgende schijven worden gestort à rato van 40 % van het bedrag van de goedgekeurde vorderingsstaten⁵². De modelovereenkomst bepaalt dat de voorlopige en de definitieve oplevering plaatsvinden in aanwezigheid van een gedelegeerde van de gewestadministratie en worden toegekend met instemming van de minister, alsook dat het saldo van de subsidies voor studies en werken wordt uitbetaald na voorlegging van de eindafrekening, zo nodig na aanpassing binnen de grenzen van het aanvankelijk bepaalde subsidieerbare bedrag⁵³.

4.2.2 Controle van de conformiteit van de renovatie met het project

Het Rekenhof heeft vastgesteld dat naarmate de administratie de vereffeningen uitvoert, ze nagaat, op basis van stukken en ter plaatse, of de renovatie in overeenstemming is met het goedgekeurde project en deelneemt aan de oplevering van de werken. De eindafrekening wordt dan goedgekeurd door de minister.

In één geval werden in de loop van de werf substantiële wijzigingen in het project aangebracht, zonder akkoord van de DS en zonder een wijzigende stedenbouwkundige vergunning. Die wijzigingen brachten de voor huisvesting bestemde oppervlakte terug tot 36 % van de voorziene oppervlakte. De DS heeft dan het initiatief genomen om de subsidie te beperken tot 36 % van het initiële bedrag, waardoor de gemeente een deel van de subsidie heeft moeten terugbetalen.

Het Rekenhof heeft ook vastgesteld dat het afzien van een renovatieproject effectief heeft geleid tot de terugbetaling van de toegekende subsidie. De gemeente had in casu de bestemming van het gebouw willen wijzigen vóór de renovatie. Terwijl een dossier met een subsidieaanvraag voor het creëren van twee woningen had geleid tot de goedkeuring van een toekenningsbesluit, heeft de gemeente een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van een kinderdagverblijf ingediend. De gemeente heeft na een vraag van de administratie effectief erkend dat de bestemming werd gewijzigd. Nadien heeft ze afgezien van het project inzake de renovatie van het gebouw en heeft ze de subsidies teruggestort die ze had ontvangen voor de financiering van de studies.

4.2.3 Controle van de uitvoeringstermijn van de renovatiewerken

Zoals vroeger gepreciseerd, bepaalt het besluit dat een overeenkomst met een maximum looptijd van vijf jaar moet worden gesloten en dat de minister in geval van overmacht de looptijd van de overeenkomst voor een maximumduur van vijf jaar kan verlengen⁵⁴. Bovendien bepaalt het dat de subidietoekenning wordt beperkt tot de geldigheidsduur van de overeenkomst⁵⁵.

⁵² Artikel 8, C.1 en C.2.1, van de modelovereenkomst.

⁵³ Artikel 8, C.4, van de modelovereenkomst.

⁵⁴ Artikel 4.

⁵⁵ Artikel 11.

De modelovereenkomst voorziet in een maximumduur van vijf jaar die door de minister kan worden verlengd en bepaalt dat het saldo van de kredieten die op de vervaldatum van de overeenkomst niet zijn aangewend, kan worden geannuleerd door een eenzijdige annulering van de begrotingsvastlegging door het gewest⁵⁶. Daaruit vloeit dus voor de aanvrager een principiële verplichting voort om de werken te voltooien binnen een termijn die hem toelaat de eindafrekening van de operatie voor te leggen tijdens de geldigheidsperiode van de overeenkomst, om het saldo van de subsidie te ontvangen. Als de werken niet worden voortgezet tot bij de oplevering, moet de gemeente of het OCMW de uitbetaalde subsidies terugbetalen⁵⁷.

In de meeste gevallen wordt de renovatie afgerond binnen een termijn van vijf jaar. Nochtans bleek die termijn voor verschillende dossiers te kort. In het algemeen gaat de administratie dan over tot de met redenen omklede verlenging van de termijn van de overeenkomst⁵⁸. Het Rekenhof heeft niettemin herhaaldelijk opgemerkt dat de eindafrekening van de renovatie wordt opgesteld na het verstrijken van de (eventueel verlengde⁵⁹) termijn van de overeenkomst. Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat de geldigheidstermijn van de overeenkomst, in tegenstelling tot artikel 11 van de organieke ordonnantie, zou worden geïnterpreteerd als een termijn voor orde en niet als een strikte termijn. Er bestaat nochtans een dossier waarin de administratie heeft geweigerd de werken in aanmerking te nemen die werden uitgevoerd na de eindtermijn van de overeenkomst, wat heeft geleid tot de annulering van de vastlegging van een aanzienlijk deel van de oorspronkelijk voorziene subsidie.

In een ander geval heeft de administratie, op basis van de documenten die ze in haar bezit had, beslist haar tegemoetkoming af te sluiten, met als verantwoording dat de reeds verlengde termijn van de overeenkomst was verstreken.

De administratie hanteert dus geen homogene rechtspraak ten aanzien van de termijn van de overeenkomst.

4.2.4 Cumul van subsidies

In één van de door het Rekenhof onderzochte dossiers werd voor de renovatie ook een subsidie door de federale overheid toegekend in het kader van het grootstedenbeleid. De subsidie voor de renovatie van een alleenstaand gebouw, waarvan het bedrag werd berekend op basis van de geraamde kosten van de woningen in de fase van het voorontwerp, werd vereffend nadat was gecontroleerd of het te financieren saldo, dat wordt bekomen na aftrek van de federale subsidie, niet werd overschreden.

Die berekeningswijze verhindert dat de gecumuleerde subsidies hoger liggen dan de totale kostprijs van de renovatiewerken, maar het bedrag van de voor alleenstaande gebouwen toegekende subsidie kan in bepaalde gevallen meer bedragen dan 65 % van het te financieren saldo van de werkelijke renovatiekosten⁶⁰, wat in strijd is met het organiek besluit.

⁵⁶ Artikel 12 van de modelovereenkomst.

⁵⁷ Artikel 8, C7, van de modelovereenkomst. In die veronderstelling kan geen renovatie gebeuren conform het aan het gewest voorgelegde project en kan het gebouw niet voor huisvesting worden bestemd.

⁵⁸ In 18 dossiers uit de steekproef.

⁵⁹ In 22 dossiers uit de steekproef.

⁶⁰ In één geval gaat het om 89 % van de werkelijke renovatiekosten.

In een ander dossier heeft de administratie het initiatief genomen om van het bedrag van de aanvaarde werken de subsidie af te trekken die de gemeente heeft ontvangen op basis van de ordonnantie van 16 juli 1998 betreffende de toekenning van subsidies om investeringen van openbaar nut aan te moedigen⁶¹. In dat geval vertegenwoordigde de subsidie voor de renovatie van alleenstaande gebouwen slechts 57,25 % van het te financieren saldo van de renovatie.

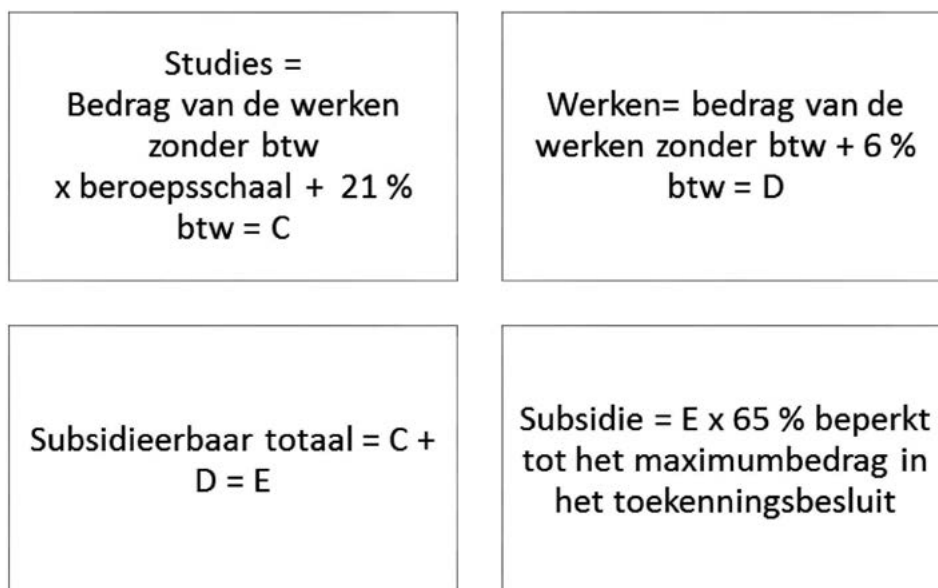
In een ander geval van renovatie die was bedoeld om een gebouw met een heel lage energieconsumptie te krijgen, heeft de gemeente tot slot verschillende subsidies gekregen, maar het gedeelte van het gebouw bestemd voor de huisvesting werd slechts gesubsidieerd met toepassing van het besluit voor alleenstaande gebouwen.

De gewestadministratie heeft voor die dossiers vastgesteld dat ze een tweevoudige subsidie kregen; ze beschikt daartoe over de beraadslagingen van de gemeenteraad of van de OCMW-raad, waarin melding wordt gemaakt van het financieringsplan voor de renovatie. Het Rekenhof kan echter niet verzekeren dat alle gevallen kunnen worden opgespoord waarin sprake is van meervoudige subsidies.

4.2.5 Bepalen van het uit te betalen bedrag

Los van de methode die wordt toegepast om het maximumbedrag van de subsidie vast te leggen, die steunt op een raming en rekening houdt met een vast deel van 40 %, wordt bij de uitbetaling rekening gehouden met de werkelijke kostprijs van de werken, btw inbegrepen. De kosten van de studies worden vastgelegd op basis van een percentage van de kostprijs van de werken. Als het maximumbedrag van de subsidie hoger ligt dan 65 % van die werkelijke kostprijs, bestaande uit de kosten van de werken en van de studies, wordt de subsidie met een overeenstemmend bedrag verminderd en wordt de vastlegging van het saldo geannuleerd.

In het onderstaande schema wordt beschreven hoe het uit te betalen bedrag van de subsidie wordt berekend.



⁶¹ Een raakpunt tussen de subsidies van het organiek besluit en de subsidies van de ordonnantie van 1998 bestaat in "de werken uitgevoerd in gebouwen die toebehoren aan de gemeenten of de OCMW's die bijdragen tot een rationeel energiegebruik" (artikel 17, 4°, van de ordonnantie van 1998).

Uit de dossiers die het Rekenhof heeft onderzocht, blijkt dat de annulering van de budgettaire vastlegging uit de volgende situaties kan voortvloeien:

- de som van de bedragen betaald voor de erelonen voor studies en voor btw komt niet aan 40 % van het aanvankelijk geraamde bedrag van de werken, zelfs als het echt bedrag van de werken het initieel geraamde bedrag overschrijdt;
- de werken die werden gerealiseerd na de in de overeenkomst bepaald periode, werden van de subsidie uitgesloten;
- de werken hebben minder gekost dan de initiële raming⁶².

Als de werkelijke kostprijs van de aanvaarde werken hoger ligt dan het initieel geraamde bedrag, kan die overschrijding daarentegen worden weggewerkt door de berekeningsmethode die de administratie hanteert, als de marge van 40 % niet wordt uitgeput door de kostprijs van de studies en de btw. Dat kan zelfs in de fase van het voorontwerp leiden tot een overschrijding van de maximumkostprijs toegepast op een m² huisvesting.

Als het vaste deel van 40 % van het organiek besluit op die manier wordt geïnterpreteerd, wordt het een veiligheidsmarge voor diverse kosten (overschrijding van de kostprijs van de werken, herzieningen, studies en btw), waarvan het maximumbedrag niet hoger mag liggen dan 40 % van de initiële raming van de werken⁶³.

In de praktijk dekt de gewestsubsidie slechts zelden 65 % van de effectieve kosten van de renovatie⁶⁴: het gemiddelde ligt tussen 50 à 55 %; in bepaalde dossiers is het zelfs minder dan 35 %.

4.2.6 Conclusies en aanbevelingen

Het Rekenhof heeft geen opmerkingen in verband met de controle van de overeenstemming van de renovaties en de kwaliteit van de in deze fase uitgevoerde controles.

Wat de gevallen van meervoudige subsidies betreft, merkt het Rekenhof op dat de gewestadministratie wel verschillende gevallen heeft gevonden, maar dat de huidige controle- en onderzoeksmiddelen, die steunen op beraadslagingen van de gemeenten en van de OCMW's, geen exhaustieve detectie garanderen. Er zou een voorkomingsmechanisme moeten worden ingesteld, zoals een systeem voor het centraliseren van de informatie over gewestsubsidies. Het besluit zou de begunstigden ook de verplichting kunnen opleggen aan te geven welke andere subsidies ze hebben ontvangen. De administratie zou overigens maatregelen moeten nemen om ervoor te zorgen dat de tegemoetkoming voor alleenstaande gebouwen

⁶² Er zijn twee gevallen gedetecteerd. In het eerste geval heeft de administratie van het bedrag van de aanvaarde werken de boetes afgetrokken die aan de aannemer werden opgelegd wegens de niet-naleving van de uitvoeringstermijnen. Aangezien de studies door de gemeentediensten werden uitgevoerd, was er daarenboven geen btw verschuldigd. Bovendien zijn twee andere voorbeelden vastgesteld waarin de boetes voor vertraging in mindering werden gebracht van het bedrag van de werken. Aangezien de boete echter slechts een vergoeding is van de schade die de bouwheer heeft geleden, zou de administratie ze niet in mindering mogen brengen van het bedrag van de in aanmerking genomen werken.

⁶³ De kostprijs van de studies kan worden geraamd op 14,5 % van de werken (12 % voor erelonen en 2,5 % btw op erelonen), terwijl voor de werken 6 % btw geldt; dan zou er een marge van nagenoeg 19,5 % overblijven om de kosten, btw inbegrepen, van de overschrijdingen en de contractuele herzieningen te dekken.

⁶⁴ In werkelijkheid haalt de subsidie enkel 65 % als de werken minder dan gepland hebben gekost of als de veiligheidsmarge alle overschrijdingen heeft kunnen dekken.

niet hoger ligt dan 65 % van de kostprijs van de renovatie van de voor huisvesting bestemde gedeelten, die na aftrek van de andere subsidies ten laste van de gemeente of het OCMW blijft.

Bij niet-naleving van de door artikel 11 van het besluit opgelegde uitvoeringstermijnen voor de renovatiewerken wordt niet systematisch de subsidie van het saldo geweigerd, wat tot gevolg heeft dat de gelijke behandeling van de begunstigden in het gedrang komt. Zoals bepaald in de regelgeving mag de uitvoeringstermijn van de renovatie slechts in uitzonderlijke gevallen langer dan vijf jaar duren, als er elementen zijn die als overmacht kunnen worden aangemerkt. Als de termijn van vijf jaar op grond van de werkelijke gegevens als ontoereikend moet worden beschouwd, dient die te worden aangepast.

Het Rekenhof heeft tot slot vastgesteld dat de administratieve praktijk die wordt gebruikt om de onnauwkeurigheden of zelfs de contradicties in de tekst van het besluit weg te werken, een veiligheidsmarge maakt van het vaste deel van 40 % waarvan sprake in artikel 8, die wordt opgenomen in de werkelijke kostprijs van de renovatie. In de feiten dekt de gewestsubsidie echter slechts heel zelden 65 % van de effectieve kosten van de renovatie, in tegenstelling tot wat in artikel 8 is bepaald. Het gemiddelde ligt tussen 50 à 55 %, en soms zelfs lager dan 35 %.

4.3 Controle a posteriori van de aan te subsidiëtoekenning verbonden verplichtingen

Het organiek besluit verplicht de begunstigden van de subsidie⁶⁵:

- het betrokken onroerend goed hoofdzakelijk te bestemmen voor bewoning die met sociale huisvesting is gelijkgesteld;
- de woning bij voorrang te laten betrekken door de personen die ze vóór de vernieuwing of de sloop betrokken, of aan die personen ter vervanging een andere woning te verschaffen;
- als de woning vóór de renovatie niet bewoond was, ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de voorwaarden inzake inkomen in het kader van de sociale huisvesting;
- noch de gronden, noch de gebouwen op enigerlei wijze over te dragen;
- de woningen te verhuren tegen een jaarlijkse initiële huurprijs die begrepen ligt tussen 2 en 5 % van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken;
- de ontvangsten en de huurgelden die voortkomen uit de vernieuwing te gebruiken voor verrichtingen van dezelfde aard, voor het terugbetalen van leningen aangegaan met het oog op de vernieuwing of de heropbouw of voor het onderhoud van de vernieuwde of heropgebouwde onroerende goederen.

Om die controle a posteriori te kunnen uitvoeren, bepaalt het organiek besluit dat er voor elke verrichting⁶⁶ een afzonderlijke boekhouding moet worden gevoerd die aan de minister

⁶⁵ Artikel 6, 3^e lid, van het organiek besluit en artikel 4 van de modelovereenkomst.

⁶⁶ Artikel 9 voorziet in een afzonderlijke boekhouding die minstens het volgende omvat: een specifiek dagboek waarin alle uitgaven voor de verrichting worden ingeschreven, een kasboek waarin de uitgaven en de na de vernieuwing ontvangen huurgelden worden ingeschreven.

moet worden overgezonden, dat de overeenkomsten van gemeenten of OCMW's met derden in verband met vernieuwde of heropgebouwde goederen⁶⁷ moeten worden meegedeeld, dat een jaarverslag moet worden meegedeeld dat de beslissingen inzake huurbeheer en het voor de komende drie jaar vastgelegde programma⁶⁸ vermeldt.

De administratie beschikt over de boekhouding van elke verrichting en ontvangt elk jaar van de gesubsidieerde gemeenten en OCMW's een volledig overzicht van de gegevens over het huurbeheer van de gesubsidieerde gebouwen. Toen het Rekenhof de audit uitvoerde, onderzocht de administratie de mogelijkheid om een geïnformatiseerd systeem in te voeren om de controles a posteriori te kunnen verbeteren.

4.3.1 Gebruik van de ontvangsten en huurgelden voor verrichtingen van dezelfde aard

Er wordt niet nagegaan of de ontvangsten en huurgelden afkomstig van de renovatie, zoals verplicht, worden gebruikt voor verrichtingen van dezelfde aard. De administratie zou die controle kunnen uitvoeren door de rekeningen en de jaarverslagen te verifiëren.

Die verplichting wijkt echter zonder expliciete wettelijke grondslag af van het begrotingsprincipe dat de ontvangsten niet bestemd mogen worden.

4.3.2 Bestemming voor bewoning die met sociale huisvesting is gelijkgesteld

Na renovatie moet het gebouw zonder beperking in de tijd worden bestemd voor "bewoning die met sociale huisvesting is gelijkgesteld". Die voorwaarde is essentieel, aangezien ze de grondslag van het subsidiemechanisme vormt.

De huidige Brusselse huisvestingscode definieert het begrip "sociale woning"⁶⁹, maar niet het begrip "bewoning die met sociale huisvesting is gelijkgesteld"⁷⁰.

Op basis van artikel 6, 3^e lid, 3^o en 5^o, van het besluit is de administratie van oordeel dat het begrip impliceert dat de woning moet worden verhuurd aan personen die beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting, en tegen een jaarlijks initieel bedrag dat werd vastgelegd tussen 2 en 5 % van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken voor renovatie of sloop gevolgd door heropbouw.

⁶⁷ Artikel 12 preciseert dat die overeenkomsten binnen tien dagen na de beslissing van de gemeenteraad of de raad voor maatschappelijk welzijn aan de minister moeten worden toegestuurd om hem in staat te stellen na te gaan of aan de voorwaarden voor de toekenning van de subsidie is voldaan. Die bepaling vermeldt ook dat de minister daartoe over een maand beschikt.

⁶⁸ Artikel 13.

⁶⁹ Sociale woning wordt gedefinieerd als een woning die door de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de regering vastgesteld worden (artikel 2, § 1, 2^o).

⁷⁰ Artikel 129, § 4, van de huisvestingscode gebruikt de uitdrukking sociale of hiermee gelijkgestelde woning in een specifiek kader, waar er sprake is van de gewestwaarborg die de leningen dekt die zijn aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om de hypothecaire kredieten te financieren die ze toestaan aan natuurlijke personen met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van een eerste woning voor persoonlijke bewoning. Een besluit van de regering van 1 februari 2001 genomen ter uitvoering van artikel 153 van de huisvestingscode preciseert dat onder dat begrip moet worden verstaan: de woning waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan een bepaald bedrag vastgelegd op basis van het aantal kinderen ten laste.

Het Rekenhof merkt op dat de norm die het besluit hanteert om het huurbedrag te betalen, zonder aanwijsbare reden afwijkt van de toegepaste normen voor sociale woningen of voor door de SVK's beheerde woningen. Die norm kan bovendien tot heel uiteenlopende huurprijzen leiden, die afwijken van de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning.

Het probleem van de voorrang die moet worden verleend aan de personen die het gebouw vóór de renovatie bewoonden, stelt zich in de praktijk niet⁷¹; de administratie voert bijgevolg een controle uit op het inkomen van de bewoners na de renovatie en op het huurbedrag. De gesubsidieerde gemeenten en OCMW's sturen daartoe tabellen met die informatie door naar de administratie. Die tabellen zijn niet altijd volledig en vergen controles om de eventuele ontbrekende gebouwen op te sporen in vergelijking met de gegevens van de administratie, om de gegevens te vervolledigen, alsook controles ter plaatse om zich ervan te vergewissen of bepaalde gebouwen al dan niet bewoond zijn.

Momenteel worden meer dan 2.100 woningen als gesubsidieerde alleenstaande gebouwen beschouwd⁷². In die context verleent de administratie voorrang aan de controle van de toestand bij de toekenning van de woning. Als een anomalie wordt vastgesteld, beperkte de administratie zich tot juni 2013 ertoe de aandacht van de gemeente of het OCMW erop te vestigen dat de toestand moet worden geregulariseerd op de vervalddag van het gesloten huurcontract. Sedertdien herinnert de administratie niet meer alleen aan de na te leven norm, maar neigt ze naar de toepassing van gewogen geldelijke sancties.

Het besluit voorziet in de ambtshalve terugvordering van “*de toegekende subsidies*” als de woning niet in huur werd gegeven aan personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting, of als de toegepaste initiële huurprijs niet ligt binnen de door het organiek besluit vastgelegde vork⁷³. Die sanctie lijkt echter disproportioneel als het volledige bedrag van de voor een bepaald gebouw toegekende subsidie moet worden teruggevorderd, terwijl de inbreuk enkel slaat op één van de woningen die door de renovatie worden gecreëerd. De administratie hanteert een soepele interpretatie van artikel 14 van het besluit en heeft stappen ondernomen om een gewogen sanctie toe te passen ten aanzien van de begunstigde die een woning in huur had gegeven aan iemand die duidelijk niet beantwoordt aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting. Voor andere gevallen waarin inbreuken werden vastgesteld, zou dezelfde procedure moeten worden toegepast⁷⁴.

De administratie schat dat er zich 4 % inbreuken voordoen wat betreft de inkomensvoorwaarden voor de huurders; het criterium van het huurbedrag doet geen wettelijkheidsproblemen rijzen omdat de vork van 2 tot 5 %⁷⁵ ruim genoeg is.

⁷¹ Behoudens enkele heel uitzonderlijke gevallen zijn de woningen niet bewoond als de renovatieaanvraag wordt ingediend; de gemeente of het OCMW hebben reeds maatregelen genomen om eventuele bewoners elders onderdak te geven. Om te vermijden dat er uiteenlopende interpretaties opduiken over de prioriteit die wordt verleend aan de personen die het pand bewoonden vóór de renovatie, stelt de administratie voor te preciseren dat die prioriteit nog altijd geldt, maar enkel voor huurders die aan de inkomensvoorwaarden beantwoorden.

⁷² Er waren in 2013 in totaal 4.435 sociale woningen (alleenstaande gebouwen en wijkcontracten) waarvan het huurbeheer door de DS wordt gecontroleerd.

⁷³ Artikel 14, 1^e lid.

⁷⁴ Bij het afsluiten van de audit waren nog 9 andere gevallen vastgesteld.

⁷⁵ Er werd één enkel geval vastgesteld.

Het in dat kader teruggevorderde subsidiebedrag zou, in principe, aan de middelenbegroting moeten worden gestort⁷⁶.

In het kader van de controle op het huurbeheer van de gesubsidieerde woningen van de gemeenten en de OCMW's dient eveneens rekening te worden gehouden met de bepalingen die in de huisvestingscode werden ingevoegd door een ordonnantie van 19 december 2008. Het gaat om de regels die van toepassing zijn op de al dan niet gesubsidieerde woningen die door openbare vastgoedoperatoren, zoals gemeenten en OCMW's, worden verhuurd⁷⁷.

Krachtens die bepalingen moeten de gemeenten en OCMW's aan de regering bepaalde gegevens meedelen over de verhuurde woningen, een reglement voor de toewijzing opstellen, een register van aanvragers bijhouden en een bezwaarsysteem tegen de toekenningsbeslissingen organiseren. De ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de huisvestingscode versterkt die bepalingen om de toewijzing van de woningen objectiever te laten verlopen en te vermijden dat ze worden voorbehouden voor personen die uit de gemeente in kwestie afkomstig zijn. Ze bepaalt inzonderheid dat de woning moet worden toegekend na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie die binnen elke gemeente moet worden opgericht voor de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de OCMW's⁷⁸. De tussenkomst van de regering in de toewijzingsreglementen is beperkt tot de vastlegging van een standaardreglement per soort operator⁷⁹.

In verband met de gesubsidieerde woningen van de gemeenten en OCMW's stelt het Rekenhof vast dat die algemene bepalingen, waarvan de tenuitvoerlegging onder de bevoegdheid van de directie Huisvesting van het BSO vallen, bovenop die van het organiek besluit komen. Voor de gemeenten en OCMW's als ondergeschikte besturen zijn de bovenvermelde toewijzingsreglementen bovendien onderworpen aan de algemene toezichthoudende bevoegdheid van het bestuur Brussel Plaatselijke Besturen van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat het organiek besluit geen beperking in de tijd oplegt voor de verplichting tot bestemming als met sociale huisvesting gelijkgesteld onderkomen, terwijl het besluit van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van die onroerende goederen voorziet in de mogelijkheid van verkoop na 10 jaar mits het subsidiebedrag wordt terugbetaald. Die verplichting tot terugbetaling dooft uit als het goed 30 jaar na de toekenning van de subsidie wordt verkocht⁸⁰.

⁷⁶ Artikel 14, 2^e lid. Dat principe is van toepassing op alle bedragen die worden teruggevorderd ingevolge de niet-naleving van de voorwaarden voor de subsidietoekenning, behoudens in geval van vervreemding van het gebouw (in dat laatste geval wordt het teruggevorderde bedrag gestort aan het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer). Nochtans worden in de gewestelijke ontvangstenbegroting via een budgettaire bijbepaling aan het bovenvermelde fonds "alle andere ontvangsten inzake ruimtelijke ordening, met inbegrip van terugbetalingen, opbrengsten van diverse verkopen en toevallige ontvangsten" toegewezen (artikel 12 van de ontvangstenbegroting voor 2013), waaronder ook het teruggevorderde bedrag in kwestie valt.

⁷⁷ Die bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk IV van titel III van de huisvestingscode (artikelen 24 tot 33 van de code van 2013).

⁷⁸ Artikel 28bis van de huisvestingscode van 2013. Overeenkomstig artikel 3, 2^e lid, van de ordonnantie van 11 juli 2013 treden de artikelen 24 tot 33 op 1 juli 2014 in werking en zijn ze niet van toepassing op de toewijzing van woningen die vóór die datum beschikbaar zijn voor verhuur, behoudens als de toewijzingsprocedure van de huurwoningen op die datum nog niet werd gelanceerd.

De meeste van de beoogde bepalingen waren nochtans reeds van kracht vóór de hervorming van 2013.

⁷⁹ Artikel 29, laatste lid, van de code van 2013.

⁸⁰ Cf. punt 4.3.3 *Verbod op vervreemding*.

4.3.3 Verbod op vervreemding

Zoals hierboven uiteengezet, verbiedt het besluit de gronden of de gebouwen⁸¹ te vervreemden en voorziet het in de ambtshalve terugvordering van het toegekende subsidiebedrag als de gemeente of het OCMW die voorwaarde niet naleeft⁸². Het teruggevorderde bedrag wordt gestort aan het begrotingsfonds “Fonds voor stedenbouw en grondbeheer”⁸³. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en OCMW’s bepaalt dat een gemeente of een OCMW een gesubsidieerd onroerend goed⁸⁴ 10 jaar na de vereffening van de laatste subsidieschijf mag verkopen, op voorwaarde van een voorafgaande toestemming van de minister voor Stadsvernieuwing. De toestemming kan niet worden verleend als de gemeente of het OCMW het doel van de subsidietoekenning niet heeft nageleefd⁸⁵, d.w.z. voor gerenoveerde alleenstaande gebouwen, de bestemming als met sociale huisvesting gelijkgesteld onderkomen.

De controle op de naleving van het verbod tot vervreemding steunt op de documenten van het huurbeheer bezorgd door de begunstigden van de subsidies⁸⁶.

In de veronderstelling dat de verkoop wordt toegelaten, moet de volledige subsidie ondanks alles toch worden terugbetaald aan het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer. Die terugbetalingsverplichting dooft uit als het onroerend goed meer dan 30 jaar na de vereffening van de laatste subsidieschijf wordt verkocht. De gemeente of het OCMW die na een toegelaten verkoop de subsidie terugbetaalt, krijgt een trekkingsrecht op het Fonds voor stedenbouw en grondbeheer dat gedurende 5 jaar geldig is, ten belope van een gelijkwaardig bedrag voor de aankoop of de renovatie van een gebouw voor zover aan de subsidievoorwaarden voldaan is. Het besluit van 4 februari 1999 preciseert verder dat het onroerend goed enkel kan worden verkocht aan de natuurlijke persoon die erin woont of, als hij geen belangstelling heeft, aan een persoon die voldoet aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting. De verwerver moet zich bovendien ertoe verbinden de woning gedurende 10 jaar als hoofdverblijfplaats te bewonen.

Die zware en moeilijk te controleren voorwaarden kunnen logischerwijze enkel worden toegepast in geval van een toegelaten verkoop, en de niet-naleving ervan kan enkel worden gesanctioneerd door het verlies van het trekkingsrecht; in de regel moet de subsidie worden terugbetaald, ook als alle voorwaarden zijn nageleefd.

Het voorgestelde voordeel lijkt bijzonder pover in vergelijking met de verplichtingen die bij de verkoop moeten worden nageleefd.

⁸¹ Artikel 6, 3^e lid, 4^o.

⁸² Artikel 15, 1^e lid.

⁸³ Artikel 15, 2^e lid.

⁸⁴ Dat besluit is eveneens van toepassing op onroerende goederen verworven in het kader van het besluit in verband met verlaten gebouwen. (cf. hoofdstuk 3 *Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen door de gemeenten*).

⁸⁵ Artikel 2, 2^e lid, van het besluit van 4 februari 1999.

⁸⁶ Artikel 2, 3^e lid, van het besluit van 4 februari 1999.

De bepalingen over de toegelaten verkoop en het trekkingsrecht werden geen enkele keer concreet toegepast. Bovendien voorzien de organieke regels voor de bestemming van de middelen van het Fonds voor stedebouw en grondbeheer niet in de mogelijkheid van trekkingsrechten⁸⁷.

Het Rekenhof heeft een dossier gecontroleerd waarbij effectief de subsidies werden teruggevorderd ingevolge een niet-toegelaten verkoop van gebouwen. De administratie had immers vastgesteld dat het OCMW twee gebouwen had verkocht waarvoor 20 jaar vroeger subsidies waren toegekend in het kader van het organiek besluit en ze heeft een inbreukprocedure ingeleid. Het OCMW heeft de verkoop trachten te rechtvaardigen door de staat waarin het gebouw zich bevond en door de frequente problemen die met de huurder rezen. Het heeft eveneens voorgesteld zich met terugwerkende kracht aan het organiek besluit te conformeren. De administratie heeft gesteld dat ze dat voorstel niet kon aanvaarden en ze bekam de volledige terugbetaling van het geactualiseerde subsidiebedrag.

In een ander dossier⁸⁸ heeft de minister ingestemd met de argumentatie van de gemeente dat de totstandbrenging van een echt onroerend recht, zoals erfpacht, geen overdracht is in de zin van het organiek besluit.

In een recenter dossier kon een plan om een gesubsidieerd gebouw van het OCMW aan een vzw over te dragen om er woningen in te realiseren voor personen die speciale thuisverzorging behoeven, worden toegelaten door gebruik te maken van een erfpacht. De administratie was van oordeel dat erfpacht, in het globale kader van die operatie, waarvoor overigens een subsidie door de Franse Gemeenschapscommissie werd toegekend, niet kan worden gelijkgesteld met een gewone vervreemding, maar wel met een instrument om een project te realiseren in overeenstemming met de geest van de regelgeving.

4.3.4 Conclusies en aanbevelingen

Het Rekenhof heeft vastgesteld dat de gewestadministratie de voorwaarde inzake de bestemming van de huurgelden voor verrichtingen die samenhangen met renovaties niet controleerde en dat die voorwaarde bovendien zonder wettelijke grondslag afwijkt van het begrotingsprincipe dat de ontvangsten niet mogen worden bestemd. Het gewest dient te onderzoeken of die voorwaarde moet worden gehandhaafd en als dat wel het geval is, moet het nadere regels voor de controle ervan bepalen. In het jaarverslag zoals bepaald in artikel 13 zou nuttige informatie daarover moeten worden opgenomen.

De norm die het besluit hanteert om het huurbedrag te bepalen, is niet adequaat en wijkt zonder aanwijsbare reden af van de toegepaste normen voor de sociale woningen of voor de door de SVK's beheerde woningen. Bovendien kan de norm leiden tot heel uiteenlopende huurbedragen. De logica ervan stemt niet overeen met de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor sociale woningen. De norm is een van de hindernissen voor de door het bestuur uitgevoerde systematische controle op het huurbeheer van de betrokken woningen, net als de disproportionaliteit van de vastgelegde sanctie.

⁸⁷ Cf. artikel 2, 5°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Het bepaalt inzonderheid dat de middelen van dat fonds kunnen worden gebruikt voor de kapitaalsubsidies aan de gemeenten inzake stadsvernieuwing (de OCMW's lijken te zijn vergeten).

⁸⁸ De gemeente kon in casu onmogelijk het niet-gesubsidieerde gedeelte van de renovatiewerken financieren en wenste een OVM een erfpachtovereenkomst te verlenen, zodat die laatste de werken zou kunnen financieren.

Artikel 6, 3^e lid, 5^o, van het besluit zou dus moeten worden gewijzigd om te bepalen dat de initiële huur van de gerenoveerde woning wordt bepaald met toepassing van de normen in vergelijkbare regelgevingen voor de wijkcontracten, de SVK's of de sociale woningen, waarbij er een koppeling is tussen het inkomen van de bewoner en het huurbedrag⁸⁹. Als die norm in de aangegeven zin wordt gewijzigd, kan artikel 9 van het organiek besluit worden geschrapt, omdat het opleggen van een afzonderlijke boekhouding geen zin meer heeft als de norm voor het bepalen van de initiële huurbedragen niet meer steunt op de kostprijs van de renovatiewerken.

Er dient ook te worden overwogen artikel 14 zo te wijzigen dat de financiële sanctie (de terugvordering van het subsidiebedrag) in verhouding staat tot de inbreuk, zonder dat de sanctie haar ontradend karakter verliest. Wat meer bepaald de verplichting betreft woningen te verhuren aan personen die beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden voor sociale woningen, dient een specifieke sanctie te worden overwogen om te vermijden of te ontmoedigen dat die woningen worden toegewezen aan personen die niet beantwoorden aan de opgelegde voorwaarden.

Bovendien zou een harmonisering van de tussenkomsten van de verschillende diensten van de gewestadministratie die toezien op de naleving van de normen voor sociale huisvesting, versterkend moeten werken voor de controle op de voorwaarde inzake de bestemming van de huisvesting. In die optiek is het van belang eenzelfde dienst niet tegelijk te belasten met de subsidietoekenning en de controle op de bestemmingsvoorwaarde. Het besluit zou ook in overeenstemming moeten worden gebracht met de andere bepalingen die in die materie van toepassing zijn. Tot slot zou de informatie die de begunstigten doorsturen, moeten verbeteren, zodat een efficiëntere controle mogelijk wordt.

Het Rekenhof heeft overigens vastgesteld dat de hypothese van de toegelaten verkoop, bepaald in het besluit van 4 februari 1999 betreffende de verkoop van sommige onroerende goederen door de gemeenten en de OCMW's waarvoor subsidies werden toegekend, nooit werd toegepast. Zoals voor het besluit over de verlaten gebouwen beveelt het de administratie aan die toestand te analyseren en in voorkomend geval de nodige reglementaire wijzigingen voor te stellen. De vraag rijst immers of dat mechanisme dat door het besluit van 1999 werd ingesteld, wel relevant is, aangezien de opgelegde voorwaarden beperkend zijn en het voorgestelde voordeel heel gering is, namelijk een trekkingsrecht dat enkel wordt toegekend als een subsidieaanvraag wordt ingediend in het kader van de besluiten over de verlaten of gerenoveerde onroerende goederen. Er dient te worden onderzocht of het niet nuttiger is te voorzien in een termijn waarbinnen vervreemding verboden zou zijn en op ontradende wijze zou worden bestraft. Dan zouden de betrokken besluiten van 1998 en 1999, alsook dat over de verlaten gebouwen dienovereenkomstig moeten wijzigen.

In dezelfde gedachteorde zou het gewest moeten analyseren of het opportuun is een beperking in de tijd vast te leggen voor de naleving van de bestemming van het goed, rekening houdend met de beperkingen die op dat vlak voor de verkoop zijn vastgelegd.

⁸⁹ Het voorstel dat de administratie tijdens het tegensprekelijke debat formuleerde, gaat in diezelfde richting en pleit ervoor dat bij het bepalen van de huurgelden de normen zouden worden gehanteerd die worden toegepast voor woningen die door SVK's worden beheerd.

Hoofdstuk 5

Algemene conclusies

Na afloop van de audit is het Rekenhof van oordeel dat de reglementaire bepalingen in verband met de twee behandelde subsidies fundamenteel zouden moeten worden herzien: niet enkel om ze te integreren in de bepalingen die na de inwerkingtreding ervan werden aangenomen, maar ook om ze te verbeteren. Die teksten, die op talrijke punten niet meer aangepast zijn, werden immers sindsdien niet meer herzien.

Het besluit over de subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen wordt weinig of niet meer toegepast; de vraag rijst of het als mechanisme in de strijd tegen leegstand doeltreffend is. De gewestadministratie zou die toestand moeten analyseren en de tekst moeten herzien om die in overeenstemming te brengen met de bepalingen die onder andere van toepassing zijn inzake openbaar beheer en inzake sancties voor leegstand, zoals opgenomen in de huisvestingscode.

Het besluit over de subsidies voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde gebouwen zou moeten worden herzien, met name in het licht van de regels die sedertdien werden aangenomen inzake sociale of daarmee gelijkgestelde woningen.

Er moet werk worden gemaakt van een optimale coördinatie van de tussenkomsten en de instrumenten van de diensten voor stadsvernieuwing, huisvesting en ondergeschikte besturen in de gecumuleerde toepassing van de regels voor de door openbare operatoren verhuurde woningen en de gesubsidieerde woningen. De controle op het huurbeheer van de gesubsidieerde woningen zou kunnen worden opgedragen aan de dienst die belast is met de controle op de toepassing van de regels voor door de openbare operatoren verhuurde woningen.

Naast die vragen inzake harmonisering met de andere wettelijke en reglementaire mechanismen zou dat besluit, dat onduidelijk is en interne incoherenties bevat, op heel wat punten moeten worden herzien. De leemten werden ondervangen door de administratieve praktijk, die soms voorzag in nadere regels die echter moeilijk te verenigen zijn met de tekst van het besluit.

Zo zou met name het subsidieproces meer moeten worden uitgewerkt en verduidelijkt in de regelgeving. De toekenningsvoorwaarden voor subsidies in geval van sloop gevolgd door heropbouw bleken te beperkend en zouden dus moeten worden herzien. De in de dossiers toegepaste regels om het subsidiebedrag te bepalen en de schijven te vereffen, zouden moeten overeenkomen met de regelgeving. De administratie heeft immers interne regels ontwikkeld om het maximumbedrag van de subsidie te bepalen, waardoor de subsidiekosten in de hand kunnen worden gehouden en de gelijke behandeling kan worden verzekerd. Het besluit heeft echter niet in die methode voorzien. De regels om het subsidiebedrag te bepalen, moeten dubbelzinnigheid vermijden.

Terwijl het besluit voorziet in een tegemoetkoming van 65 % van de echte kostprijs van de werken, ligt het gemiddelde subsidiëringspercentage voor renovatiewerken veeleer tussen 50 à 55 % en kan het soms zelfs lager liggen dan 35 %. Dat resultaat vloeit voort uit de door de administratie ontwikkelde manier om het subsidiebedrag vast te leggen.

De twee onderzochte subsidiebesluiten voorzien tot slot in het verbod om het betrokken goed te vervreemden. Dat verbod is ook vervat in een besluit van 1999, waarin nochtans sprake is van de hypothese van een toegelaten verkoop. Die mogelijkheid werd echter nooit in de praktijk gebracht. Het Rekenhof vindt dat de relevantie van dat besluit moet worden geanalyseerd en dat vervolgens de nodige wijzigingen moeten worden aangebracht. De voorwaarden waarbij de verkoop volgens die regelgeving is toegelaten, zijn immers heel beperkend en het voordeel is heel gering.

Bijlage 1

Samenvattende tabel van de vaststellingen en de aanbevelingen

In de onderstaande tabel zijn de vaststellingen opgenomen, samen met de aanbevelingen die na afloop van de audit werden geformuleerd. Bij de tenuitvoerlegging van de aanbevelingen moet echter naar het globale perspectief worden gekeken, waarbij de betrokken besluiten moeten worden samengevoegd met alle bestaande mechanismen die dezelfde verschijnselen kunnen bestrijden.

Onderzoeksthema's	Vaststellingen	Aanbevelingen
1. Subsidies voor de aankoop van verlaten gebouwen		
1.1. Effectieve aanwending van de subsidie	<p>Gelet op de effectieve aanwending van de voor die subsidies toegekende kredieten rijst de vraag hoe doeltreffend dat besluit is.</p> <p>De huisvestingscode voorziet in andere mechanismen voor de strijd tegen leegstand, waarvan het toepassingsgebied gedeeltelijk overlapt met dat van het betrokken besluit en waarvoor andere regels voor tussenkomst en informatieverstrekking gelden.</p> <p>De toepassing van dat besluit wordt volgens de administratie afgeremd door de verwervingswijzen voor de betrokken gebouwen en de huidige regels die daarvoor gelden.</p>	<p>De administratie moet het besluit over de verlaten gebouwen als instrument voor het opwaarderen van de woningen evalueren en de oorzaken nagaan die het gebruik ervan beperken. Op grond daarvan zou moeten worden beslist of het systeem behouden moet blijven en welke wijzigingen erin aangebracht moeten worden.</p> <p>Als het systeem wordt gehandhaafd, zou erop moeten worden toegezien dat het inzonderheid met de bovenvermelde bepalingen van de huisvestingscode in overeenstemming wordt gebracht.</p> <p>Als het mechanisme voor de aankoop van verlaten gebouwen wordt gehandhaafd, zou wat de onteigeningsproblematiek betreft, een wijziging van de huisvestingscode moeten worden overwogen om te voorzien in een specifieke procedure die in die situatie van toepassing is.</p>
2. Subsidies voor de renovatie van ongezonde alleenstaande gebouwen van de gemeenten en de OCMW's		
2.1. Toekenning van de subsidie		
2.1.1. In het algemeen	<p>De opmerkingen hebben vooral betrekking op de regelgeving, die beknopt en niet erg nauwkeurig is. Ze wordt in de feiten vervolledigd door een administratieve praktijk die op homogene wijze wordt toegepast, zodat de gelijke behandeling van de begunstigden verzekerd is.</p>	<p>In het regeringsbesluit van 12 februari 1998 moeten echter de nodige wijzigingen en preciseringen worden aangebracht om aan de administratieve praktijk een reglementaire grondslag te verlenen.</p>
2.1.2 Subsidieproces	<p>Het subsidieproces wordt door de administratie op homogene wijze toegepast, maar de regelgeving blijkt in dat verband bijzonder beknopt te zijn.</p>	<p>Het subsidieproces zou in de regelgeving of zelfs via een omzendbrief moeten worden gepreciseerd.</p>

Onderzoeksthema's	Vaststellingen	Aanbevelingen
2.1.3 Toekenningsvoorwaarden	Er gelden bijzonder beperkende voorwaarden inzake sloop-heropbouw.	De administratie zou de relevantie van dergelijke voorwaarden moeten analyseren en in voorkomend geval artikel 6, 2 ^e lid, moeten uitbreiden, zodat het ontvangen van de subsidie, in de hypothese van sloop, kan worden uitgebreid tot elk gebouw van de gemeente of het OCMW dat ongezonder of bouwvaldig is, voor zover de eigendom van die gebouwen sedert een redelijke termijn werd verworven vanaf de indiening van de aanvraag.
2.1.4 Hoogte en berekeningswijze van het maximumbedrag van de subsidie	Artikel 8 van het besluit is dubbelzinnig en stemt niet overeen met artikel 7. De door de administratie ontwikkelde praktijk om het subsidiebedrag te bepalen, die homogeen wordt toegepast, is niet volledig in overeenstemming met de huidige tekst van de regelgeving.	De dubbelzinnigheden in de tekst zouden moeten worden opgelost door artikel 8 met artikel 7 in overeenstemming te brengen. De verplichting om de diverse kosten te verantwoorden zou overigens duidelijk moeten worden bepaald. De door de administratie ontwikkelde praktijk om het subsidiebedrag te bepalen, zou in de organieke regelgeving moeten worden geïntegreerd.
2.1.5 Uitvoeringsovereenkomst	De regels voor de toekenning, verwezenlijking en uitvoering van het project worden in een modelovereenkomst gepreciseerd. Een dergelijke overeenkomst is echter niet opgenomen in de huisvestingscode.	In het kader van de herschrijving van de teksten zou de administratie moeten analyseren of het opportuun is met overeenkomsten te werken. Zo ja, zou dat in de huisvestingscode moeten worden opgenomen. Zo nee, zou artikel 4 kunnen wijzigen en de noodzaak van het sluiten van een overeenkomst kunnen verdwijnen, waarbij de noodzakelijke clausules zouden worden opgenomen in het organiek besluit en zouden worden gepreciseerd in het individueel toekenningsbesluit.
2.1.6 Subsidiebesluit	De in artikel 5, 4 ^o , van het besluit van 18 juli 2000 tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de Regering bepaalde delegatieregels zijn dubbelzinnig en niet precies in verband met de onderzochte subsidie.	Tot slot zou het delegatiebesluit van 18 juli 2000 nauwkeuriger worden als het de bevoegde minister delegatie zou geven voor de toekenning van subsidies die zowel aan de gemeenten als aan de OCMW's worden verleend voor de renovatie van hun alleenstaande gebouwen en voor de verrichtingen inzake sloop-heropbouw, voor zover het subsidiebedrag onder een bepaald bedrag blijft.

Onderzoeksthema's	Vaststellingen	Aanbevelingen
2.2 Uitbetaling van de subsidie		
2.2.1 Aftrek van de andere subsidies en tegemoetkomingen	De gewestadministratie heeft verschillende gevallen gevonden waar er dubbele subsidies werden toegekend. De huidige procedures en middelen waarborgen echter niet dat alle gevallen van meervoudige subsidies worden opgespoord. De aftrek van de aanvullende tegemoetkomingen leidt in bepaalde gevallen tot een subsidie van meer dan 65 % van de werkelijke kosten van het nog te financieren saldo.	Er zou een voorkomingsmechanisme moeten worden ingesteld, zoals een systeem voor het centraliseren van de informatie over gewestsubsidies. Het besluit zou de begunstigen ook de verplichting kunnen opleggen aan te geven welke andere subsidies ze hebben ontvangen. De administratie zou er overigens over moeten waken dat de aftrek van de aanvullende subsidies er niet toe leidt dat de tegemoetkoming hoger ligt dan 65 % van de werkelijke kostprijs van het nog te financieren saldo.
2.2.2 Controle van de uitvoeringstermijn van de renovatiewerken	De niet-naleving van de uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken, opgelegd door artikel 11 van het besluit, wordt niet systematisch bestraft door het subsidiesaldo te weigeren, wat tot gevolg heeft dat de gelijke behandeling van de begunstigen in het gedrang komt.	De niet-naleving van de uitvoeringstermijn moet worden bestraft overeenkomstig artikel 11 van het besluit. De uitvoeringstermijn van de renovatie mag slechts in uitzonderlijke gevallen langer dan vijf jaar duren (in voorkomend geval te wijzigen), als er elementen zijn die als overmacht kunnen worden aangemerkt. Als de termijn van vijf jaar op grond van de werkelijke gegevens als te kort moet worden beschouwd, dient hij te worden aangepast.
2.2.3 Bepalen van het uit te betalen bedrag	De administratieve praktijk die wordt gebruikt om de onnauwkeurigheden van de tekst van het besluit te verhelpen, maakt van het vaste deel van 40 % een veiligheidsmarge die wordt opgenomen in de werkelijke kostprijs van de renovatie. De gewestsubsidie dekt slechts heel zelden 65 % van de effectieve kostprijs van de renovatie, in tegenstelling tot wat artikel 8 bepaalt. Het gemiddelde ligt tussen 50 à 55 %.	In het besluit moet ondubbelzinnig worden ingeschreven dat de diverse kosten, die geval per geval moeten worden verantwoord, niet-forfaitair zijn (cf. Punt 2.1.4 van de tabel).
2.3. Controles a posteriori van de aan de subsidietoekenning verbonden verplichtingen		
2.3.1 Gebruik van de ontvangsten en huurgelden voor renovatieverrichtingen van dezelfde aard	De gewestadministratie controleert niet of de voorwaarde wordt nageleefd dat de huurgelden voor renovatieverrichtingen van dezelfde aard worden bestemd. Het principe van die bestemming zonder wettelijke grondslag kan juridisch worden betwist.	Het gewest dient te onderzoeken of die voorwaarde moet worden gehandhaafd en als dat het geval is, moet het nadere regels voor de controle ervan bepalen, inzonderheid via de controle van de jaarrekeningen en de jaarverslagen.

Onderzoeksthema's	Vaststellingen	Aanbevelingen
2.3.2 Bestemming als met sociale huisvesting gelijkgesteld onderkomen	<p>De norm die wordt gehanteerd om het bedrag van de initiële huur te bepalen, is niet adequaat.</p> <p>Die verplichting moet door de begunstigen van de subsidie zonder beperking in de tijd worden nageleefd.</p> <p>De informatie die aan de gewestadministratie wordt overgezonden, is onvolledig en vergt nazicht, wat de controle verzwakt.</p> <p>De huisvestingscode voorziet in andere verplichtingen en mechanismen inzake informatie voor de sociale huisvesting die eveneens betrekking hebben op de onroerende goederen waarvan sprake in het onderzochte besluit, zonder dat dit besluit werd aangepast.</p> <p>De sanctie van het besluit bestaat erin het totale geactualiseerde bedrag van de voor het betrokken gebouw toegekende subsidie terug te vorderen, terwijl de inbreuk beperkt kan zijn tot één van de in het gebouw gecreëerde woningen.</p>	<p>Artikel 6, 3e lid, 5°, van het besluit zou dus moeten wijzigen om te bepalen dat de initiële huur van de gerenoveerde woning wordt bepaald rekening houdend met de inkomsten van de huurder, zoals dat gebeurt in de regelgeving voor de wijkcontracten, de SVK's of de sociale woningen. In dat geval zou artikel 9 van het besluit kunnen worden geschrapt, omdat het opleggen van een afzonderlijke boekhouding geen zin meer heeft als de norm voor het bepalen van de initiële huurbedragen gewijzigd is.</p> <p>De verplichting inzake de bestemming van het goed zou in de tijd kunnen worden beperkt door toe te zien op coherentie met de regels die in dat verband worden opgelegd inzake overdracht (cf. punt. 2.3.1 van de tabel).</p> <p>De kwaliteit van de door de begunstigen overgezonden informatie zou moeten verbeteren om een efficiëntere controle mogelijk te maken.</p> <p>Er zou een strengere controle op die voorwaarde moeten worden uitgevoerd door een harmonisering van de tussentijdse inkomsten van de verschillende diensten van de gewestadministratie die de naleving van de normen inzake sociale huisvesting moeten controleren. In die optiek is het van belang een dienst niet tegelijk te belasten met de subsidietoekenning en de controle van de bestemmingsvoorwaarde.</p> <p>Het besluit zou in overeenstemming moeten worden gebracht met de andere bepalingen die in die materie van toepassing zijn.</p> <p>Artikel 14 zou moeten worden gewijzigd om te voorzien in een sanctie die in verhouding staat tot de inbreuk, terwijl ze toch ontradend blijft.</p>
2.3.3 Verbod op vervreemding	<p>De procedure van de toegelaten verkoop bepaald in het besluit van 4 februari 1999 werd nooit toegepast: de voorwaarden die worden gesteld, zijn heel beperkend en het voordeel van de naleving ervan is heel gering.</p>	<p>Er zou moeten worden onderzocht of dat besluit relevant is, en in voorkomend geval moeten er wijzigingen in worden aangebracht.</p> <p>Er dient te worden onderzocht of de gevolgen van de toegelaten verkoop niet zouden kunnen worden herzien, alsook geanalyseerd of het niet nuttiger is te voorzien in een termijn waarbinnen overdracht verboden zou zijn en op ontradende wijze zou worden bestraft. In dat geval zouden de besluiten van 1998 en 1999 alsook dat voor de verlaten gebouwen dienovereenkomstig moeten wijzigen.</p>

Bijlage 2

Antwoord van de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing



BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Kabinet van minister Evelyne Huytebroeck

*Milieu
Energie
Waterbeleid*

Mijnheer de voorzitter van het Rekenhof
Regentschapsstraat 2
1000 Brussel

Contact: Pierre BURNIAT
T 02/517.14.35
F 02/517.14.90

pburniat@huytebroeck.irisnet.be

EH/14/PIB/nam/114429

Onze ref.:

Uw ref.: D8_3.618.147

Betreft: audit over de subsidiëring van de gemeenten en OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de aankoop van verlaten gebouwen en de renovatie van onbewoonbare gebouwen

Bijlage

Brussel, 30 juni 2014

Mijnheer de Voorzitter,

Na analyse van het ontwerpverslag van de hierboven beschreven audit meld ik u dat ik geen opmerkingen heb over de conclusies van deze audit.

Het bestuur heeft op mijn verzoek een ontwerp van wijzigingsbesluit opgesteld voor het besluit van 12 februari 1998 (alleenstaande gebouwen) met het doel enkele wijzigingen aan te brengen in de huidige tekst. Die wijzigingen, die beantwoorden aan de conclusies van de audit van het Rekenhof, staan in het antwoord dat u van het gewestelijk bestuur heeft ontvangen.


Op grond daarvan behoort de herziening van de huidige regeling tot de taken van de volgende regering.

Hoogachtend,

Evelyne HUYTEBROECK

Er bestaat ook een Franse versie van dit verslag.
Il existe aussi une version française de ce rapport.

U kunt dit verslag raadplegen of downloaden
op de internetsite van het Rekenhof.



WETTELIJK DEPOT
D/2014/1128/19

PREPRESS EN DRUKWERK
Centrale drukkerij van de Kamer van volksvertegenwoordigers

ADRES
Rekenhof
Regentschapsstraat 2
B-1000 Brussel

TEL.
+32 2 551 81 11

FAX
+32 2 551 86 22

www.rekenhof.be