

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

14 JUIN 2016

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**visant à harmoniser les procédures de
demande de renseignements urbanistiques**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F) et
Willem DRAPS (F))

Développements

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) impose aux vendeurs de solliciter, auprès de l'administration communale concernée, les renseignements urbanistiques relatifs aux immeubles mis en vente.

Ces renseignements servent à informer le plus précisément le futur acquéreur quant à la destination urbanistique du bien, l'existence ou non d'un périmètre de préemption, l'existence ou non de mesures de classement ou de protection du patrimoine, etc.

Contrairement à la Flandre, la Région bruxelloise ne dispose pas d'une procédure unifiée en la matière. Aussi, chaque commune établit les méthodes et tarifs applicables aux demandes de renseignements urbanistiques qu'elle délivre.

Cette absence d'harmonisation entraîne, d'une commune à l'autre, une importante variation des prix liés aux renseignements urbanistiques. Dans le classement des communes les plus onéreuses, Bruxelles-Ville arrive en tête de course avec une redevance fixée à 250 euros par demande ; Schaerbeek et Jette la talonnent en exigeant également plus de 200 euros pour chaque demande, alors que les communes d'Uccle et d'Anderlecht, en queue de peloton, exigent respectivement 75 euros et 60 euros.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

14 JUNI 2016

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot het harmoniseren van
de procedures voor de aanvraag om
stedenbouwkundige inlichtingen**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F),
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F) en
Willem DRAPS (F))

Toelichting

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) legt verkopers op om bij het gemeentebestuur in kwestie inlichtingen in te winnen over de te koop aangeboden gebouwen.

Die inlichtingen moeten de toekomstige koper zo precies mogelijk informeren over de stedenbouwkundige bestemming van het goed, over het al dan niet bestaan van een voorkoopperimeter, over het al dan niet bestaan van beschermingsmaatregelen of maatregelen voor de bescherming van het erfgoed, enzovoort.

In tegenstelling tot Vlaanderen, beschikt het Brussels Gewest in deze materie niet over een uniforme procedure. Elke gemeente legt aldus de methodes en tarieven vast die van toepassing zijn op de aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen die ze verstrekt.

Het feit dat er geen eenvormigheid is, zorgt voor een belangrijk verschil tussen de verschillende gemeenten wat de aan stedenbouwkundige inlichtingen gelinkte prijzen betreft. In de rangschikking van de duurste gemeenten, staat Brussel-Stad op kop, met een heffing van 250 euro per aanvraag. Dicht op de hielen, volgen Schaerbeek en Jette, die ook meer dan 200 euro per aanvraag vorderen, terwijl Ukkel en Anderlecht, aan de staart van het peloton, respectievelijk 75 en 60 euro vorderen.

Comme nous pouvons le constater, le prix pour une demande de renseignements urbanistiques peut varier du simple au quadruple selon la commune où se situe le bien. Ainsi, en moyenne, le citoyen bruxellois payera 141,82 euros pour obtenir les informations urbanistiques qui lui sont utiles, alors que le citoyen wallon ne déboursera en moyenne qu'une quarantaine d'euros pour se procurer ces mêmes informations auprès de son administration.

À côté de ces tarifs ordinaires, il faut également ajouter les sommes faramineuses pouvant être exigées par certaines communes pour les procédures dites « urgentes » (pour l'obtention d'un document endéans les sept jours), allant jusqu'à 450 euros par demande.

Cette tarification différenciée et élevée constitue un véritable frein à l'acquisition de biens sur le territoire bruxellois et est susceptible d'amplifier le phénomène d'exode de la classe moyenne auquel la Région est confrontée.

Outre une tarification peu adaptée aux réalités bruxelloises, les futurs acquéreurs auront aussi à subir dans certaines communes des procédures pouvant s'avérer longues et complexes. Certaines communes enregistrent, ainsi, un retard important lors de la délivrance de renseignements urbanistiques, allant jusqu'à 6 mois, alors que la loi prescrit un délai de 30 jours.

Lorsque l'on sait les conditions de crédits hypothécaires limitées dans le temps dont bénéficient les acquéreurs, il est aisé de comprendre que cette réalité met en péril le bon déroulement de la vente.

C'est pour ces raisons qu'il est proposé d'harmoniser les tarifs et procédures liés aux demandes de renseignements urbanistiques en Région bruxelloise, en vue de simplifier l'accès à l'information tant pour les citoyens que pour les professionnels du secteur.

Olivier de CLIPPELE (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Willem DRAPS (F)

We zien dus dat de prijs voor een aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen sterk kan variëren al naargelang de gemeente waar het goed zich bevindt: het hoogste bedrag kan vier keer groter zijn dan het laagste. Zo betaalt de Brusselaar gemiddeld 141,82 euro om nuttige stedenbouwkundige inlichtingen in te winnen, terwijl een Waalse burger gemiddeld slechts een veertigtal euro zal neertellen om via zijn bestuur aan dezelfde informatie te komen.

Bij de gewone tarieven, moeten nog de formidabele sommen geteld worden die sommige gemeenten kunnen vorderen voor zogenaamd « dringende » procedures (voor het bekomen van een document binnen de zeven dagen) die kunnen oplopen tot 450 euro per aanvraag.

Die verschillende en hoge tarieven zijn een echte rem op het verwerven van vastgoed op het Brussels grondgebied en kan de leegloop versterken waarmee het Gewest wordt geconfronteerd – namelijk de middenklasse die massaal wegtrekt.

Naast een tarifiering die niet echt is aangepast aan de Brusselse realiteit, zullen toekomstige kopers in bepaalde gemeenten ook procedures moeten doorlopen die lang en complex kunnen zijn. Zo hebben bepaalde gemeenten een belangrijke achterstand in het verschaffen van stedenbouwkundige inlichtingen: de achterstand kan oplopen tot 6 maanden, terwijl de wet een maximumtermijn van 30 dagen voorschrijft.

Gelet op de in de tijd beperkte voorwaarden voor hypothecaire kredieten die de kopers kunnen genieten, begrijpt men snel dat die realiteit het goede verloop van de verkoop in gevaar brengt.

Om al die redenen, stellen we voor dat de tarieven en procedures voor de aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen in het Brussels Gewest geharmoniseerd worden om zo de toegang tot informatie te vereenvoudigen, zowel voor de burgers als voor professionals uit de sector.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à harmoniser les procédures de demande de renseignements urbanistiques

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant l'absence d'harmonisation et de simplification des procédures liées aux demandes de renseignements urbanistiques en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant l'importante variation des tarifs liés aux dites demandes, pouvant aller du simple au quadruple selon la commune où se situe le bien ;

Considérant les effets négatifs voire dissuasifs de telles politiques tarifaires sur les vendeurs et les candidats acquéreurs, en raison, notamment, du coût élevé des demandes précitées, des réglementations différentes d'une commune à l'autre quant aux modalités de paiement (préalablement ou a posteriori) et aux éléments à introduire (preuve de paiement ou non, extrait de la matrice cadastrale ou matrice électronique, etc.) ;

Considérant les retards récurrents enregistrés lors de la délivrance des informations urbanistiques dans plusieurs communes bruxelloises, pouvant aller jusqu'à six mois d'attente, alors que la loi prescrit un délai de délivrance de 30 jours ;

Considérant les résultats positifs de l'harmonisation des tarifs et des procédures relatifs aux demandes de renseignements urbanistiques en Région flamande ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de déterminer le tarif applicable aux demandes de renseignements urbanistiques pour l'ensemble des communes de la Région bruxelloise ;
- d'harmoniser la procédure selon laquelle une demande de renseignements urbanistiques doit être introduite auprès de l'administration communale (formulaire-type, moment du paiement, type de relevé cadastral à fournir, etc.) ;
- de prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser et faciliter l'utilisation de la voie électronique pour obtenir les informations urbanistiques de biens immeubles et, ainsi, résorber les retards accumulés dans de trop nombreuses administrations.

Olivier de CLIPPELE (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Willem DRAPS (F)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

tot het harmoniseren van de procedures voor de aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op het ontbreken van eenvormigheid en vereenvoudiging van de procedures voor de aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen in het Brussels Gewest ;

Gelet op de belangrijke variatie in de tarieven voor de genoemde aanvragen met, al naargelang de gemeente waar het goed gevestigd is, een verschil van één tot vier ;

Gelet op de negatieve, zelfs afschrikkende effecten van een dergelijk tarievenbeleid voor verkopers en kandidaat-kopers, wegens met name de hoge kosten van de voornoemde aanvragen, de van gemeente tot gemeente verschillende betalingsregels (voor- of achteraf) en de elementen die voorgelegd moeten worden (betalingsbewijs of niet, uittreksel uit de kadastrale of elektronische legger, enz.) ;

Gelet op de herhaalde vertragingen die vastgesteld worden bij het verstrekken van stedenbouwkundige inlichtingen in verschillende Brusselse gemeenten, die kunnen oplopen tot een wachttijd van 6 maanden, terwijl de wet een afgiftetermijn van 30 dagen voorschrijft ;

Gelet op de positieve resultaten van de eenvormigheid van de tarieven en procedures die van toepassing zijn voor de aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen in het Vlaams Gewest ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- het tarief te bepalen dat toepasbaar is voor de aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen voor alle gemeenten van het Brussels Gewest ;
- de procedure te harmoniseren waarmee een aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen ingediend moet worden bij het gemeentebestuur (modelformulier, moment van betaling, type kadastraal uittreksel dat bezorgd moet worden, enz.) ;
- alle noodzakelijke schikkingen te treffen om het gebruik van het internet voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen te bevorderen en te vergemakkelijken en zo de achterstanden die zich in al teveel besturen hebben opgestapeld weg te werken.