

art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

01-02-03
2005

#18

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1
PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Les logements vides à Bruxelles

Leegstand in Brussel



art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23**Secrétariat | Secretariaat:**Michel Renard,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |**Redactiecomité:**Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, André Lumpuvika,
Werner Van Mieghem.**Ont collaboré à ce numéro:**Nicolas Bernard, Mario Kepaou,
Danny Spitaels, Bernard Vandamme.**Mise en pages | Lay-out:**

max@macao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

Éditeur responsable |**Verantwoordelijk uitgever:**Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement. Deze publicatie wordt uitgegeven met de steun van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 Euro par an (4 numéros par an) sur notre numéro de compte 068-2298880-07 avec en communication "abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers per jaar) op ons rekeningnummer 068-2298880-07 en met de mededeling "abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

Les logements vides à Bruxelles

Leegstand in Brussel

Sommaire | Inhoud

	Edito	03	Edito
	Introduction	04 05	Inleiding
	Constats	06 09	Vaststellingen
	Pourquoi un propriétaire abandonne-t-il son bien?	10 13	Waarom laat een eigenaar zijn woning leegstaan?
	Dispositifs pour lutter contre les logements vides	14 17	Wapens voor de strijd tegen de leegstand
	Exemples d'aménagements de bâtiments en logements	18 19	Voorbeelden van leeg naar bewoond
	Ici on pourrait créer 3 logements	20 21	De campagne 'Hier kunnen 3 woningen komen'
	Propositions du RBDH/BBRoW	22 23	Onze voorstellen voor bestrijding van de leegstand
	La lutte contre les logements vides en Flandre	24 27	Leegstand en verkrutting in Vlaanderen
	La lutte contre les logements vides en Région wallonne	28 31	De strijd tegen leegstaande woningen in Wallonië
	Conclusions	32 33	Conclusies



Editorial

La crise du logement s'installe durablement à Bruxelles. Tous les indicateurs le confirment. Devant une telle situation de pénurie de logements abordables financièrement, les pouvoirs publics doivent s'atteler sans délai à des programmes de constructions neuves. Comme celui du Plan pour l'avenir du logement, qui prévoit la construction de 5.000 logements neufs, mais qui tarde à démarrer.

La récupération des immeubles abandonnés constitue une autre filière essentielle pour produire du logement en ville. Elle fabrique en effet des unités de logement tout en retissant le tissu urbain, et participe ainsi à la reconstruction des quartiers.

Trois types de biens peuvent se trouver investis: d'abord les immeubles initialement dévolus au logement. Il semblerait que ce soit là l'action la plus facile à réaliser. Une deuxième réserve foncière importante à Bruxelles est constituée de tous ces immeubles de bureaux de deuxième et de troisième catégorie, ne trouvant plus preneur, devenus obsolètes. Les sites d'activité économique désaffectés forment un troisième domaine d'investigation. Témoins des bouleversements engendrés par l'évolution de la ville et de ses fonctions, ils seraient plus de 300, qui constituent autant de réserves foncières pour de nouveaux programmes de logements.

Mais qu'on ne s'y trompe pas. Les actions à entreprendre pour arriver à mener à bien ce travail nécessitent des politiques volontaristes et persévérantes. Ces politiques doivent être coordonnées par les communes et la Région. Malheureusement, on en est loin. Les outils classiques de la taxation sont relativement peu employés. Certaines communes poursuivent mollement les propriétaires défaillants. Et les aides régionales pour l'achat subventionné d'immeubles à l'abandon ne sont employées que par une petite poignée de communes comme un outil de pression.

Comment mettre en place des stratégies efficaces qui sortent Bruxelles de la gabegie foncière que constituent toutes ces propriétés à l'abandon ou sans affectation?

Berthe Severain

co-présidente

Editoriaal

De huisvestingscrisis heeft Brussel stevig in haar greep. Alle indicatoren wijzen hierop. Als antwoord op het gebrek aan betaalbare, degelijke woningen moet de overheid zonder aarzelen werk maken van de bouw van nieuwe publieke woningen. Het Toekomstplan voor de Huisvesting voorziet hierin met 5000 bijkomende woningen, maar op de concrete uitvoering ervan blijft het wachten.

De recuperatie van leegstaande woningen moet een andere piste zijn om bijkomende woningen op de markt te brengen. Bovendien draagt dit bij tot de heropbouw van het stedelijk weefsel.

Drie types van gebouwen komen hiervoor in aanmerking: de oorspronkelijke woningen die misschien het gemakkelijkst opnieuw te gebruiken zijn; de verlaten verouderde kantoren die geen huurder of koper meer vinden en tenslotte de verlaten industriële sites waarvan er in Brussel meer dan 300 zijn en waarop ook woonprojecten kunnen komen.

De gebouwen zijn er, maar de politieke wil en hardnekkigheid om tot resultaat te komen moet er ook zijn. Een efficiënte aanpak van de leegstand vereist een gecoördineerde aanpak tussen gemeenten en gewest. Tot nu toe staan we daar ver vanaf. De taks tegen leegstand bijvoorbeeld wordt te weinig gebruikt. Sommige gemeenten treden te zacht op tegen eigenaars van leegstaande gebouwen.

Gewest en gemeenten staan hier voor een grote uitdaging. Wie neemt de handschoen op?

Geert De Pauw

co-voorzitter

Introduction



Le phénomène des logements vides est particulièrement important à Bruxelles. Le constat posé, il conviendra d'examiner les raisons qui poussent les propriétaires à délaisser leur bien. Sans grande information concernant Bruxelles, nous ferons appel à une étude réalisée en Région Wallonne. Puis nous présenterons les dispositifs existant à Bruxelles pour lutter contre les logements vides.

Nous avons rassemblé dans le chapitre 4 quelques réalisations récentes qui font d'anciens immeubles abandonnés de nouveaux lieux de vie, pleins d'inventivité. On y trouvera une initiative du Fonds du Logement (locatif), deux acquisitions, dans le cadre

d'un projet privé et dans celui d'un contrat de quartier, et l'occupation temporaire d'un hôtel de 76 chambres.

Nous présenterons ensuite le travail accompli par le RBDH en ce domaine, depuis la campagne d'affichage et la conférence de presse de février 2004, avec cet espoir: "Ici on pourrait créer 3 logements". Neuf propositions en émanent qui font l'objet du chapitre suivant. Nous terminerons ce numéro par une présentation des politiques de lutte contre l'abandon d'immeubles en Flandre et en région Wallonne et nos conclusions.

Inleiding



Het fenomeen van de leegstaande woningen is belangrijk in Brussel. Die vaststelling doen we in het begin van deze publicatie. Nadien gaan we na wat de redenen zijn die een eigenaar aanzetten om zijn woning te laten leegstaan. Omdat er voor Brussel hierover weinig informatie bestaan, hebben we ons gericht tot een studie hierover werd gerealiseerd voor het Waalse gewest. Dit wordt gevolgd door een overzicht van de bestaande instrumenten tegen de leegstand.

Ter illustratie van die instrumenten hebben we een aantal verwezenlijkingen bij elkaar gebracht waarbij oude, leegstaande gebouwen werden

opgekocht en gerenoveerd tot woningen. Hierbij zijn projecten van het Brusselse Woningfonds, twee privéprojecten en de tijdelijke bezetting van een hotel met 76 kamers.

Vervolgens presenteren we u het werk van de BBROW en meer bepaald de campagne 'hier kan men 3 woningen maken'. Negen concrete voorstellen om de aanpak van de leegstand te verbeteren, komen ook aan bod.

We sluiten het nummer af met een overzicht van het leegstandsbeleid in Vlaanderen en Wallonië en onze conclusies.

Constats

Le phénomène des logements vides, et plus généralement des immeubles à l'abandon, est à la fois largement perçu par le sens commun à Bruxelles et bizarrement souvent oublié. Tous les jours nous apercevons ainsi des immeubles en attente de projet, mais aussi d'autres qui sont tout simplement laissés pour compte. Cette situation est le fait de multiples facteurs propres à la fonction administrative et internationale de Bruxelles, qui transforment continuellement la ville. On s'habitue ainsi à la mutation de quartiers entiers.

Une remarque: quand nous parlons de logements ou d'immeuble vides, nous parlons de logements qui sont à l'abandon et pas du chômage locatif ou vacance des logements: remise en état du bien, recherche d'un locataire, contrat avec le nouvel arrivant, qu'on peut estimer de 3 à 6% du nombre des logements mis en location.

Au moins 15.000 logements vides

Les derniers chiffres officiels concernant les logements vides en Région bruxelloise datent de 1998: ils évoquent 5.393 bâtiments totalement vides. Comme chaque maison abrite plusieurs logements, on peut au minimum multiplier le nombre d'immeubles vides par 3 pour obtenir une estimation du nombre de logements vides. Il ne faut pas oublier non plus d'y ajouter tous les logements vides au-dessus des commerces, ce qui nous amène à estimer raisonnablement le nombre de logements vides entre 15.000 et 20.000 à Bruxelles. Une manière de s'assurer de la validité de ces chiffres est de les confronter avec ceux des différents services de distribution (eau, électricité). On constate ainsi que le nombre de compteurs d'eau qui ont consommé moins

de 5 mètres cubes pour l'année 2003, concernant les immeubles de logement et les appartements, s'élève à **14.642 unités**¹.

Bureaux et friches industrielles

Les immeubles de logements ne sont pas les seules ressources foncières de la Région bruxelloise. Pour les immeubles de bureaux, on voit en effet qu'un grand nombre de situations de vacance se prolongent pour correspondre à la catégorie 'abandon'. Il existe également un nombre de friches industrielles qui ne retrouveront plus jamais leur vocation initiale. La transformation de ces immeubles dans une fonction résidentielle paraît ainsi tout indiquée.

Chiffres officiels sur le nombre d'immeubles totalement vides dans la Région de Bruxelles-Capitale

	Nombre total d'immeubles dans la commune	Nombre d'immeubles de logements vides (rez+étages)	Nombre d'immeubles vides logement aux étages et autre occupation au rez	Nombre d'immeubles vides (autre occupation que logement)	Nombre total des immeubles vides par commune	% d'immeubles vides	Compteurs d'eau avec une consommation inférieure à 5 m ³ (2003)
Anderlecht	20.560	233	93	116	442	2 %	1.153
Auderghem	8.557	60	7	24	91	1 %	308
Berchem	5.081	53	7	19	79	1.5 %	353
Bruxelles-Ville	31.589	700	469	324	1.403	4.5 %	2.901
Etterbeek	9.061	106	27	59	192	2 %	681
Evere	5.849	59	6	12	77	1.3 %	208
Forest	9.433	131	25	80	164	1.8 %	636
Ganshoren	3.576	24	5	5	34	1 %	282
Ixelles	15.860	242	113	67	422	2.7 %	1.615
Jette	7.995	93	11	24	128	1.6%	586
Koekelberg	2.843	28	6	8	42	1.5 %	313
Molenbeek	11.440	218	92	105	415	3.6 %	1.007
St-Gilles	8.523	137	60	38	235	2.8 %	668
St-Josse	4.078	90	23	53	166	4 %	295
Schaerbeek	21.945	427	136	155	718	3.3 %	1.401
Uccle	20.712	197	42	87	326	1.6 %	1.025
Watermael-Boitsfort	7.047	45	3	8	56	0.8 %	354
Woluwe St- Lambert	10.150	68	11	16	95	0.9 %	487
Woluwe St-Pierre	10.150	85	7	8	100	1 %	369
Sur plusieurs communes	938	33	4	9	46		
Total	215.310	3.029	1.147	1.217	5.393	2.5 %	14.642

Sources:

Base de données régionale, extrait de la SitEx (mars 1998), mise en place pour la confection du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol). IBDE: Nombre de raccordements par commune qui présentent une consommation d'eau en 2003 inférieure à 5 m³/an (13/02/2004).

Remarques: ces chiffres datent de 1998. La situation a largement évolué ces dernières années, dans tous les domaines.

Par ailleurs n'oublions pas que les chiffres repris ne mentionnent que les immeubles totalement vides. En sont donc exclus, entre autre, les immeubles de logements vides, dont le rez de chaussée est occupé par un commerce en activité (situation fréquente).

Cette méthodologie des comptages concerne aussi les immeubles abritant d'autres fonctions: ils ne sont comptabilisés que pour

autant qu'ils soient totalement vides. C'est ainsi que les 1.217 immeubles accueillant une fonction autre que le logement peuvent comprendre des immeubles de bureau, par exemple, pour autant que ceux-ci soient totalement vides. Là également existent nombre de situations où certains plateaux de bureaux sont occupés, et pourtant l'ensemble de l'immeuble largement vide.

Les bureaux vides

L'estimation de la vacance du parc de bureau doit être considérée en fonction des localisations de ceux-ci. Pratiquement inexistante dans les quartiers centraux, elle augmente à mesure que l'on s'en écarte (de 6% à 18,9%). Selon Catella Property Group, le stock de bureaux est aujourd'hui (mars 2004) de 11.410.000 mètres carrés et le taux moyen de vacance de 10,4%. On peut donc estimer à 1.186.640 mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles².

Si l'on constate un taux de vacance de plus de 10% en moyenne pour l'ensemble du territoire régional, il ne faut pas oublier ce que les professionnels dénomment le taux de friction. Il s'agit de la marge de vacance nécessaire à une bonne fluidité du stock (gestion des départs, mise à niveau des immeubles, rafraîchissement, recherche de nouveaux locataires). Cette marge est estimée à 6% du stock total. On ne peut donc établir un simple décompte chiffré pour obtenir les potentialités de conversion en logement.

Par ailleurs, dans le stock des bureaux vides qui dépasse largement le million de mètres carrés de bureaux, il faut inclure la Cité administrative de l'Etat (225.000 mètres carrés), qui compte déjà presque pour un quart dans cette quantité globale. Enfin, notons qu'il se produit souvent que des parties d'immeubles de bureaux restent vides (un plateau, par exemple).

Le phénomène des bureaux délaissés a tendance à s'amplifier ces dernières années. *Le réinvestissement permanent de bureaux anciens constitue une indication sur la faible qualité d'une partie du parc de bureaux existant (exigeant sa rénovation 20 à 30 ans à peine après sa*

*construction) mais aussi sur un phénomène de mode architecturale de plus en plus perceptible et une évolution rapide de certains besoins (cables, ...)*³. Dès 2001 le commentaire de l'Observatoire des bureaux est clair: "La reconversion d'immeubles administratifs anciens devient significative".

Transformations en logements

Le nombre de mètres carrés de bureau réaffectés dans d'autres fonctions augmente régulièrement ces dernières années, comme l'indique le tableau ci-dessous⁴. Parmi ces fonctions, le logement est la première transformation, avec 42 permis introduits pour 17.709 mètres carrés en 2003.

Est-ce à dire que ce phénomène va s'amplifier? En fait, on constate qu'il y a peu de petits immeubles de bureau qui demeurent vides, car ils trouvent plus facilement preneur, affectés à des cabinets d'avocats ou des services en relation avec les Communautés européennes entre autres.

S'il existe donc bien des potentialités importantes de transformation d'immeubles de bureau en logement, il ne faut pas y voir une panacée, mais l'évolution normale des fonctions d'une ville. Les localisations de ces immeubles permettent de réapproprier des réserves foncières jusque-là bloquées par la fonction administrative. Et ce n'est pas rien. Dans certains dossiers, comme celui de la Cité administrative de l'Etat, et quel que soit le projet (réaffectation ou démolition), le promoteur sera contraint de produire du logement.

L'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités détermine leur réalité. Il s'agit "d'un bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie au sol de trois ares et demi au moins, qui a été le siège d'une activité, et qui est inexploité depuis un an au moins, ou s'il s'agit d'un immeuble de bureau qui est inexploité depuis dix ans au moins".

L'objectif de cette ordonnance est de faire disparaître du paysage des chancres urbains dont l'origine est due à la disparition ou à la mutation d'une activité économique. Elle vise à faciliter pour leur propriétaire la remise sur le marché immobilier de ces biens en vue de leur réaffectation. Au besoin elle permet de les y contraindre. Les immeubles abandonnés ou inexploités ont un impact particulièrement négatif, tant sur l'économie régionale que sur la perception du paysage urbain.

L'évaluation de leur importance n'est pas aisée. La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, dans son inventaire systématique arrêté en 2002, estimait leur nombre à 119. C'est la Régie foncière de la Région qui va dresser à présent et tenir à jour cet inventaire. Dans les débats concernant le projet d'ordonnance relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités, on porte cette évaluation à 300 unités⁵, si l'on applique les critères repris dans le texte du projet d'ordonnance et en se basant sur les banques de données disponibles. On ne dispose pas de l'appréciation en mètres carrés de ces superficies.

Conversion des bureaux en logements, commerces et autres fonctions

Année	Nombre de permis	Mètres carrés convertis	Logement	Commerce	Autre fonction
1997	8	7675			
1998	8	4553			
1999	12	12385			
2000	18	25100	16.315 (65%)		7.785 (35%)
2001	20	17.772	6.220 (34%)		9.241 2.310
2002	33	14.678	12.476 (85%)	1.761 (12%)	440 (3%)
2003	42	18.840	17.709 (94%)	1.104 (6%)	

Source: AATL, Observatoire des bureaux, numéros 13 à 17.

Note:

on peut estimer, selon l'étude de la taille moyenne des logements mis en chantier pour deux projets, que les transformations de bureaux correspondant aux permis de l'année 2003 produiront ainsi plus ou moins 140 appartements à l'achèvement des travaux. Reste que ces opérations sont coûteuses et s'adressent donc à une classe d'habitants aux revenus élevés.

- 1 I.B.D.E., rapport d'activité 2003.
- 2 Catella property group, Trends-Tendances, 16 décembre 2004.
- 3 Observatoire des bureaux n°13, page 13, AATL 2001.
- 4 AATL, Observatoire des bureaux n°17.
- 5 Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2002-2003, 1^{er} décembre 2003, A-461/2, page 26.

Vaststellingen

Tenminste 15.000 leegstaande woningen

Het fenomeen van de leegstand is iets dat door heel veel Brusselaars wordt aangevoeld, maar vreemd genoeg ook vaak uit het oog wordt verloren. Iedere dag komen we gebouwen tegen waarvoor ergens wel projecten zijn uitgetekend, maar ook gebouwen die gewoonweg aan hun lot zijn overgelaten. Die situatie is te wijten aan tal van factoren die eigen aan de administratieve en internationale functie van Brussel en die de stad voortdurend wijzigen.

Een belangrijke opmerking: wanneer we spreker over leegstaande woningen of gebouwen dan hebben we het over verwaarloosde gebouwen en niet over woningen die relatief korte tijd leegstaan tussen twee huurders in. Dit laatste zou trouwens bij 3 à 6% van de huurwoningen het geval zijn.

De laatste officiële cijfers over de leegstaande woningen in het Brusselse gewest dateren al van 1998¹: toen was sprake van 5.393 volledig leegstaande woongebouwen. Omdat ieder gebouw verschillende woningen bevat, moet het aantal leegstaande woongebouwen met drie worden vermenigvuldigd om een idee te krijgen van het aantal leegstaande woningen. Bovendien zijn er ook nog de leegstaande woningen boven winkels. Het aantal leegstaande woningen in Brussel kan op basis van deze cijfers worden geraamd op minstens 15.000.

Om de geldigheid van die raming te verifiëren, is het interessant om dit cijfer te vergelijken met het aantal watermeters van woningen waar een waterverbruik van minder dan 5 m² werd vastgesteld. In 2003 bedroeg dit aantal 14.642².

Opmerkingen: deze cijfers dateren van 1998. De situatie is ondertussen uiteraard geëvolueerd.

U mag ook niet uit het oog verliezen dat deze tabel enkel de volledig leegstaande gebouwen vermeld. Bijvoorbeeld gebouwen waarvan het gelijkvloers nog wordt gebruikt, zijn niet opgenomen.

Officiële cijfers over de volledige leegstaande gebouwen in het Brusselse Gewest

	aantal gebouwen in de gemeente	aantal lege woongebouwen	aantal lege gebouwen met woning op verdiepingen en andere bestemming op gelijkvloers	aantal lege gebouwen (andere bestemming dan wonen)	totaal aantal lege gebouwen per gemeente	% lege gebouwen	watermeter met een verbruik lager dan 5 m ² (2003)
Anderlecht	20.560	233	93	116	442	2 %	1.153
Oudergem	8.557	60	7	24	91	1 %	308
Berchem	5.081	53	7	19	79	1,5 %	353
Brussel-Stad	31.589	700	469	324	1.403	4,5 %	2.901
Etterbeek	9.061	106	27	59	192	2 %	681
Evere	5.849	59	6	12	77	1,3 %	208
Vorst	9.433	131	25	80	164	1,8 %	636
Ganshoren	3.576	24	5	5	34	1 %	282
Elsene	15.860	242	113	67	422	2,7 %	1.615
Jette	7.995	93	11	24	128	1,6 %	586
Koekelberg	2.843	28	6	8	42	1,5 %	313
Molenbeek	11.440	218	92	105	415	3,6 %	1.007
Sint-Gillis	8.523	137	60	38	235	2,8 %	668
Sint-Joost	4.078	90	23	53	166	4 %	295
Schaarbeek	21.945	427	136	155	718	3,3 %	1.401
Ukkel	20.712	197	42	87	326	1,6 %	1.025
Watermaal-B.	7.047	45	3	8	56	0,8 %	354
St. Lambr. Woluwe	10.150	68	11	16	95	0,9 %	487
St. Piet. Woluwe	10.150	85	7	8	100	1 %	369
over verschillende gemeenten	938	33	4	9	46		
Totaal	215.310	3.029	1.147	1.217	5.393	2,5 %	14.642

Leegstand van kantoren en industriële gebouwen

Woningen zijn niet de enige gebouwen die worden geconfronteerd met leegstand. Er zijn ook kantoren en industriële panden die blijven leegstaan en niet meer in hun oorspronkelijke functie zullen gebruikt worden. Ook dit type gebouwen zou tot woningen kunnen worden omgevormd en op de woonmarkt worden gebracht.

Lege kantoren

De leegstand van de kantoren wordt sterk bepaald door de ligging van het gebouw. In de centrale wijken is de leegstand quasi nihil, hoe verder van het centrum hoe meer de leegstand toeneemt (van 6% tot 18,9%). Volgens Catella Property Group, bedroeg de totale kantooroppervlakte in maart 2004 11,4 miljoen m², en de gemiddelde leegstand 10,4%.³

Indien we uitgaan van een normaal leegstandspercentage van 6% van de stock dat optreedt tussen twee huurders, bij opfrissing van de gebouwen, dan kunnen we zeggen dat zowat 4% van de kantoren werkelijk, langdurig leegstaat.

Dit komt overeen met ongeveer 450.000 m².

Herbestemming van kantoren tot woningen

Het aantal kantoren dat een bestemmingswijziging ondergaat, is de laatste jaren sterk gestegen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.⁴

De herbestemming tot woning gebeurt daarbij het vaakst, met bijvoorbeeld 42 vergunningen voor 17.709 m² in 2003, wat overeenkomt met ongeveer 140 woningen.

Verwaarloosde industriële terreinen

De ordonnantie van 18 december 2003 betreffende de herinrichting van verwaarloosde industriële terreinen definieert een verwaarloosd industrieel terrein als: *een gebouw of terrein met een oppervlakte van minstens 3,5 are waar gedurende 1 jaar geen activiteit meer is doorgegaan.*

Met deze ordonnantie wil het Gewest de eigenaars ervan aanmoedigen of verplichten hun terrein of gebouw te renoveren, er projecten uit te voeren en het opnieuw op de markt te brengen.

De evolutie van het aantal terreinen is moeilijk in te schatten. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel (GOMB) die tot 2002 de inventaris bijhield, schatte het aantal op 119.

Nu is het de Gewestelijke grondregie die de inventaris bijhoudt. Bij de parlementaire discussie over de ordonnantie van 2003 werd het aantal van 300 genoemd. Jammers genoeg beschikken we niet over gegevens over het totale aantal vierkante meter.

- 1 Bron: gewestelijke gegevensbank, SitEx (1998), ter voorbereiding van het Gewestelijk Bestemmingsplan.
- 2 BIWD, jaarrapport 2003.
- 3 Catella property group, Trends-Tendances, 16 décembre 2004.
- 4 AATL, Observatorium van de kantoren n°17.

Herbestemming van kantoren tot woningen, handel en andere functies

jaar	aantal vergunningen	m ²	huisvesting	handel	andere functie
1997	8	7675			
1998	8	4553			
1999	12	12385			
2000	18	25100	16.315 (65%)		7.785 (35%)
2001	20	17.772	6.220 (34%)		9.241 (52%)
2002	33	14.678	12.476 (85%)	1.761 (12%)	440 (3%)
2003	42	18.840	17.709 (94%)	1.104 (6%)	

Bron: AATL, Observatorium van de kantoren, nummer 13 tot 17.

Pourquoi un propriétaire abandonne-t-il son bien?

Faute d'une étude circonstanciée sur les raisons pour lesquelles certains propriétaires laissent pourrir leurs biens à Bruxelles, nous nous référons à une étude récente réalisée en Région wallonne. Le LEPUR¹, dans le cadre d'un programme de la Région Wallonne², identifie les différentes catégories de causes d'abandon.

Les informations sont tirées de trois enquêtes réalisées auprès des propriétaires. La première s'adressait aux membres du Syndicat National des Propriétaires (dont seuls 93 ont répondu) sur Liège. Une deuxième enquête s'adressait aux propriétaires d'un logement touché par la taxe sur les logements inoccupés dans 18 communes. La troisième enquête concernait exclusivement les propriétaires d'immeubles commerciaux de Liège dont les étages sont vides. Bien que n'étant pas exhaustives, ces enquêtes permettent de tirer certains enseignements sur les causes de vacance, qui sont présentés dans le chapitre 8 consacré à la Région Wallonne.

Même si cette étude concerne la Région wallonne, il est probable que l'on trouve des indications similaires pour Bruxelles. L'âge avancé du propriétaire (qui justifie à lui seul près de 30 % des cas de vacance) induit des difficultés à entretenir le bien, mais aussi l'impossibilité d'obtenir un crédit hypothécaire, et produit également un effet négatif sur la capacité à supporter les difficultés de la gestion locative. Les problèmes de succession justifient une autre part des situations d'abandon. Mais il serait trop naïf de n'attribuer qu'à ces seuls facteurs objectifs les causes d'abandon à Bruxelles.

Nous constatons que certains biens, pour lesquels une procédure d'achat subventionné avait été introduite par des communes dès 1991, restent toujours sur le carreau aujourd'hui, une quinzaine d'années plus tard. On peut difficilement parler de difficultés de successions ou de problèmes de vieillesse dans ces cas. Surtout quand les personnes physiques sont identifiées. Mieux vaudrait employer le mot de spéculation. Bruxelles a connu cette logique de chantage au changement d'affectation urbanistique par le passé. La situation a certes grandement évolué aujourd'hui. Il n'est pas sûr que tous les propriétaires en soient bien informés.

On en retrouve d'ailleurs des mentions dans l'avis de la Commission régionale de Développement, joint au Plan régional de Développement³ concernant la priorité 3 (garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable). Un réclamant demande que le Gouvernement fasse aboutir le projet d'ordonnance qui régionalise la taxe sur les immeubles abandonnés. Le texte stipule: *"Afin de lancer un signal aux spéculateurs et de renforcer la lutte contre ce phénomène"*, et poursuit en fustigeant l'inaction de certaines communes: *"Car il existe une inertie de certaines communes dans cette matière: certaines pratiquent des tarifs ridiculement bas, d'autres se contentent d'enrôler et ne poursuivent pas. Le recours aux outils d'expropriation est trop timide. Les propriétaires devraient être sanctionnés plutôt que récompensés"*. On retrouve aussi dans ce passage la demande de mettre en place explicitement une taxe régionale contre les immeubles à l'abandon, pour les raisons évoquées.



A la recherche d'information

La Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a demandé au Syndicat des Propriétaires d'entreprendre une même recherche dans notre Région. Une enquête sera introduite auprès des 5.000 membres du SNP, ainsi qu'auprès des notaires et des agents immobiliers.

- 1 LEPUR: Laboratoire d'Etude en Planification Urbaine et Rurale, Université de Liège.
- 2 Reconstruire la ville sur la ville, Conférence Permanente du Développement Territorial, LEPUR 2004.
- 3 Avis de la Commission Régionale de Développement, joint au PRD, Moniteur belge du 15 octobre 2002, Edition 1, page 463II.

Waarom laat een eigenaar zijn woning leegstaan?

Omdat we geen uitgebreide studie kennen over de redenen waarom eigenaars hun woning in Brussel laten leegstaan, hebben we ons oog laten vallen op een recente studie van LEPUR¹ in opdracht van het Waalse Gewest² waarin verschillende redenen voor de leegstand worden geïdentificeerd.

Voor deze studie werden 3 enquêtes bij eigenaars uitgevoerd. Een eerste enquête die werd doorgestuurd naar de leden van het Algemeen Eigenaarssyndicaat leverde slechts 93 antwoorden op. Een tweede enquête was geadresseerd aan eigenaars die een taks op leegstand moesten betalen in 18 gemeenten. Een derde enquête werd geadresseerd aan de eigenaars van leegstaande gebouwen in Luik.

De studie werd gevoerd voor het Waalse Gewest. Toch is het waarschijnlijk dat we voor het Brussels Gewest dezelfde redenen kunnen terugvinden – zeker bij de kleine eigenaars.

De ouderdom van de eigenaar zou in 30% van de gevallen een reden zijn. Hierdoor kan de eigenaar geen hypothecaire lening meer krijgen, wordt het onderhoud en beheer van de woning moeilijk, zijn de financiële middelen te beperkt. De enquête bij de eigenaars die een leegstandstaks moeten betalen leert ons dat het meestal om kleine eigenaars gaat met beperkte financiële middelen.

De slechte staat van de woning is ook een reden voor de leegstand. De helft van de leegstaande woningen zou in zeer slechte staat zijn. In 70% van de gevallen was deze slechte staat van de woning reeds een feit voor de leegstand of vooraleer de woning werd aangekocht.

Leegstand doet zich ook voor wanneer de eigenaar is overleden en er problemen opduiken over de erfenis. Dit zou bij 5 tot 10% van de leegstand de oorzaak zijn.

Tenslotte zouden meningsverschillen tussen mede-eigenaars voor 5% van de leegstand de reden zijn.

Het zou echter ook iets té naïef zijn om te geloven dat dit in Brussel de enige redenen zijn voor leegstand. Gezien haar functie als nationale en Europese hoofdstad is Brussel – zeker in het verleden – slachtoffer geweest van grootschalige speculatie. Deze stedenbouwkundige chantage – we laten onze gebouwen verkrouten en de gemeente zal dan wel toestaan dat we meer kantoren bouwen – is vandaag gelukkig minder aan de orde. Maar zelfs het recente Gewestelijk Bestemmingsplan laat afwijkingen toe, wanneer een gebouw jarenlang leegstaat. Er zijn nog altijd eigenaars-promotoren die hierop ‘speculeren’.



Op zoek naar informatie

De Brusselse staatssecretaris voor Huisvesting heeft aan het Algemeen Eigenaarssyndicaat gevraagd om een gelijkaardige enquête te houden in Brussel. De enquête zal worden gehouden onder 5.000 leden van het AES, en onder notarissen en vastgoedmakelaars.

- 1 LEPUR: Laboratoire d'Etude en Planification Urbaine et Rurale, Université de Liège.
- 2 Reconstruire la ville sur la ville, Conférence Permanente du Développement Territorial, LEPUR 2004.

Dispositifs pour lutter contre les logements vides

Taxe sur les logements vides

La taxe sur les logements vides existe à présent dans toutes les communes. Elle constitue un premier instrument de lutte contre les immeubles et les logements vides. Mais nous constatons qu'elle est inégalement appliquée et que les communes se trouvent souvent fort démunies vis-à-vis des propriétaires quand ceux-ci sont déterminés. Manque de moyens juridiques, administratifs, financiers des communes expliquent souvent un certain découragement.

Par contre, les communes qui ont fait de la lutte contre l'abandon une priorité politique, comme Bruxelles-Ville, voient leurs efforts récompensés.

Remarques:

Les taxes touchent aussi bien les immeubles inachevés que les immeubles inoccupés totalement ou en partie, ainsi que les terrains laissés à l'abandon.

Auderghem est la seule commune à taxer selon la surface totale brute du bien touché (comprenant les services comme les esca-

liers, mais pas les parkings), et non selon les mètres courants de façade.

Nous n'avons pas repris le détail des dispositions techniques des différentes taxes.

La 4^e colonne établit un calcul 'théorique' pour une maison bruxelloise type: rez + 2 étages, 6 mètres de façade et 12 mètres de profondeur.

La 5^e colonne établit les 'droits constatés nets' de la taxe par commune. Attention: ceci ne veut pas dire que le montant de la taxe est réellement perçu. Dans beaucoup de situations, des recours sont introduits et la commune ne recouvre pas le montant des droits constatés.

Taxes communales sur les immeubles à l'abandon et les logements vides (valables en 2004)

	Montant de la taxe par m courant de façade, à multiplier par le nombre de niveaux	Modalités de la taxation	Exemple de la taxe pour un immeuble de 2 étages, 6 mètres de façade, 12 mètres prof.	Droits constatés nets en 2000
Anderlecht	446,- €		8.028 €	–
Auderghem	15,- € / m ²	Surface brute de l'immeuble	3.240 €	0
Berchem	372,- €	2 ^o année: 434,- € 3 ^o année: 496,- €	1 ^o année: 6.696 € 3 ^o année: 8.928 €	–
Bruxelles	446,20 €		8.031,60 €	1.318.255,50 €
Etterbeek	400 €		7.200 €	117.929,14 €
Evere	372 €		6.696 €	22.626,48 €
Forest	500 €		9.000 €	78.644,22 €
Ganshoren	300 €	2 ^o année: 400 €, 3 ^o et ss.: 500 €.	1 ^o année: 5.400 € 3 ^o et ss.: 9.000 €	3.767,98 €
Ixelles	150,- €	2 ^o année: 225 € 3 ^o année: 300 € 4 ^o année: 6.750 €	1 ^o année: 2.700 € 4 ^o année: 375 €	5.053,30 €
Jette	330,- €	2 ^o année: 445 € 3 ^o année: 560 €	1 ^o année: 5.940 € 3 ^o année: 10.080 €	75.310,05 €
Koekelberg	150 €	2 ^o année: 300 €	1 ^o année: 2.700 € 2 ^o année: 5.400 €	–
Molenbeek	148,75 € 371,85 €	Pour les immeubles inoccupés: Immeubles tot. ou part. à l'abandon:	1 ^o année: 2.677,50 € 1 ^o année: 6.693,30 €	117.129,69 €
Saint-Gilles	400 €	doublement pour le rez	9.600 €	398.542,13 €
Saint-Josse	496 €		8.928 €	(pour 1999) = 832.897,45 €
Schaerbeek	513,89 € indexation de 2% /an (soit 2008 = 556,25 €)		9.250,02 € 2008: 10.12,50 €	763.997,92 €
Uccle	125 € 2 ^o année: 250 €	y compris caves et combles aménagés	1 ^o année: 3.750 € 2 ^o année: 7.500 €	86.693,07 €
Watermael-Boitsfort	247,90 €	doublement pour le rez	5.949,60 €	0
Woluwe-St. Lambert	372,- €	doublement pour le rez, 744,- € si dispositif publicitaire	6.696 € 13.392 €	72.583,22 €
Woluwe-St. Pierre	247,90		4.462,20 €	0

Aide financière mise à la disposition des communes

Acquisition d'immeubles

Depuis 1990 les communes disposent de subsides régionaux pour acquérir des immeubles à l'abandon¹.

Sans entrer dans les détails, on peut signaler que la procédure est relativement aisée. La liste des dossiers de demande de subsides doit être introduite auprès de l'administration régionale pour le 30 octobre au plus tard et comporte, pour chaque immeuble, l'estimation du coût d'acquisition et l'état des démarches entreprises par la commune en regard de l'article 2 de l'arrêté du 19 juillet 1990. Le Ministre ayant la rénovation dans ses attributions communique au plus tard pour le 30 novembre à la commune son accord sur un programme d'acquisitions.

Le montant du subventionnement est important, puisque 85% des coûts d'acquisition sont pris en charge par la Région. Celle-ci a également prévu de subventionner les coûts de la rénovation à hauteur de 65%.

Introduction de dossiers de subvention par les communes²

Les chiffres

523 dossiers de demande de subventions ont été introduits en 13 ans (de 1991 à 2003) pour un montant de 32.122.004 €, et 393 dossiers acceptés.

Il faut tout de suite préciser que 2 communes se détachent en tête des demandes: Bruxelles avec 233 dossiers introduits (44,5%) et Schaerbeek avec 121 dossiers (23,1%). A elles deux ces communes totalisent les 2/3 des dossiers de demande de subvention. Notons également que Bruxelles a constamment fait appel au dispositif depuis sa mise en place. Logique puisque c'est là également que l'on retrouve le plus grand nombre d'immeubles répertoriés comme étant à l'abandon dans la base SitEx établie en 1998 pour le PRAS.

Dans un deuxième groupe, on trouve Evere (33 dossiers, 6,3%), Etterbeek (30 dossiers, 5,7%) et Saint-Josse (27 dossiers, 5,1%). Enfin on trouve Ixelles (22 dossiers), Jette (21 dossiers), Auderghem (20 dossiers), Saint-Gilles (11 dossiers), Woluwe-Saint-Pierre (3 dossiers) et Ganshoren et Woluwe-Saint-Lambert avec 1 dossier.

Le montant des demandes de subside pour des immeubles pour lesquels l'acquisition pouvait être subventionnées, c'est-à-dire les demandes correspondant aux critères d'octroi, dont les dossiers étaient établis dans les règles, etc., s'élève à 21.355.319 € (soit 393 des 523 dossiers introduits).

Enfin, on constate que 760.326 € ont été accordés, soit moins de 5% des sommes qui avaient été budgétées initialement.

Analyse

Une analyse sommaire des chiffres laisserait croire que ce dispositif n'est pas très utile, puisque 760.326 € seulement ont été accordés en 13 ans. Ce serait oublier que l'objectif principal n'est pas l'acquisition par les communes d'un patrimoine privé, mais un outil pour forcer les propriétaires défaillants à remettre en état leur bien, ou à le céder à un tiers plus entreprenant.

Est-ce à dire que les communes font insuffisamment appel à ce dispositif?

Oui et non.

On voit clairement que Bruxelles et Schaerbeek introduisent un très grand nombre de dossiers, régulièrement. Mais on doit regretter que d'autres communes, dans une situation similaire, n'y fassent point appel, ou si peu, comme les communes d'Anderlecht, de Molenbeek, Forest, Saint-Gilles ou encore Ixelles³.

Il serait par ailleurs intéressant d'apprendre des communes le nombre d'immeubles qui ont fait l'objet d'une rénovation réelle par leur propriétaire initial ou un autre acquéreur suite à la procédure juridique utilisée par les communes.

Les contrats de quartier

Les contrats de quartier constituent un programme s'attaquant à l'ensemble des problèmes des quartiers dégradés. Les moyens budgétaires qui leur sont consacrés sont actuellement de 30 millions d'Euro (budget régional 2005) et devraient être portés à la fin de cette législature à 50 millions d'Euro.

Un des avantages des contrats de quartier est la possibilité pour le commune de disposer d'un subventionnement régional allant jusqu'à 100%.

Ce qui est certain, c'est que la problématique des immeubles à l'abandon fait partie du dossier de base des contrats de quartier. La commune identifie dans un premier temps les immeubles vides et les chancres urbains. Un plan d'expropriation est alors établi. Cela ne signifie pas que la commune va acquérir tous les biens visés. Mais elle se donne les moyens de pouvoir intervenir. Elle contacte les propriétaires à l'amiable, le but étant d'abord de les forcer à agir par eux-mêmes.

On ne possède pas de données statistiques globales sur les taux de réussite de ces opérations.

Le droit de gestion publique

Le Code bruxellois du Logement poursuit deux objectifs majeurs: la lutte contre les logements insalubres et contre l'inoccupation de logements. S'inspirant des codes flamand et wallon, le mécanisme bruxellois confère à une série d'opérateurs immobiliers publics le pouvoir de capter des logements improductifs afin de les réinjecter, après rénovation éventuelle, dans le circuit locatif.

On peut voir dans la loi dite Onkelinx⁴, qui permettait de réquisitionner des immeubles à l'abandon, une première ébauche de ce droit de gestion publique, qui en serait en quelque sorte la version 'soft'. Inscrite au niveau fédéral, cette législation ne présente malheureusement qu'une application, à Philippeville. L'explication réside sans doute dans le fait que cette loi s'oppose de manière frontale au droit de propriété. La gestion publique évite cet écueil en substituant gestion (limitée dans le temps) là où il y avait appropriation.

Trois types de biens peuvent donner lieu à l'exercice de ce droit: les logements dits inoccupés, les logements qui n'ont pas fait l'objet des travaux de régularisation dictés par l'Inspection régionale du logement et les logements déclarés inhabitables par le bourgmestre sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Seuls des opérateurs publics peuvent exercer ce droit, à savoir les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, le Fonds du Logement, la Société du logement (SLRB), les sociétés immobilières de service public (SISP) et la Régie foncière régionale. La durée pour exercer ce droit est limitée à 9 ans, période pendant laquelle le propriétaire pourra reprendre son bien, pour autant qu'il s'acquitte des frais de rénovation entrepris pour remettre en état le logement. Des barèmes de loyer sont établis pour les locataires, pendant la ges-

tion publique et après l'exercice de celle-ci.

Sont considérés comme logements vides:

- Les logements qui n'ont pas été pourvus en mobilier durant au moins 12 mois;
- Les logements qui durant une période d'au moins 12 mois en continu ont eu une consommation en eau inférieure à 5 mètres cubes et une consommation électrique inférieure à 100 kWh⁵.

Si 'le gestionnaire immobilier public' doit entreprendre des travaux dans le logement, il peut défalquer le coût des travaux du loyer qu'il doit verser au propriétaire du bien. Les logements doivent être loués en priorité aux ménages qui doivent quitter un logement insalubre ou déclaré inhabitable.

L'effectivité de ce droit est encore trop récente (1^{er} juillet 2004) que pour pouvoir disposer de l'expérience de son application à Bruxelles. Il reste qu'il est quelque peu étonnant qu'aucun acteur reconnu n'ait encore manifesté la volonté de l'appliquer. Alors qu'une enveloppe de 1 million Euro sur 4 ans a été prévue au budget de la SLRB pour servir à préfinancer les travaux d'aménagement assurés par les opérateurs publics.

Suite à la mise en place de ce droit dans les autres régions, on peut constater que les opérateurs répugnent à intervenir pour un bien sur lequel ils ne peuvent exercer qu'un droit provisoire et pour lequel ils devront presque toujours effectuer des travaux importants. Au point qu'il soit la plupart du temps impossible de récupérer l'investissement dans le temps imparti (9 ans maximum).⁶ Il faudrait pouvoir augmenter la durée d'exercice du droit de gestion publique dans les cas où les travaux sont trop lourds.

1 Arrêté du 19 juillet 1990 (Moniteur Belge du 27 novembre 1990) relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés. Cet arrêté octroie aux communes des subventions pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales et qui sont destinés principalement au logement après rénovation. Cet arrêté a été suivi d'une circulaire d'application le 28 mars 1991 (Moniteur belge du 19 septembre 1991), qui stipulait les procédures à suivre pour introduire la demande.

2 Source: AATL, service de la rénovation.

3 Dans la SitEx (1998), on répertorie 442 immeubles à l'abandon à Anderlecht (sur 20.560 soit 2%), 1.403 à Bruxelles (sur 31.589 soit 4,5%), 164 à Forest (sur 9.433 soit 1,8%), 422 à Ixelles (sur 15.860 soit 2,7%), 415 à Molenbeek (sur 11.440 soit 3,6%), 235 à Saint-Gilles (sur 8.523 soit 2,8%), 166 à Saint-Josse (sur 4.078, soit 4%), 718 à Schaarbeek (sur 21.945 soit 3,3%), mais aussi 326 à Uccle (sur 20.712 soit 1,6%), 75 à Berchem (sur 5.081 soit 1,5%), 192 à Etterbeek (sur 9.061 soit 2%), 128 à Jette (sur 7.995 soit 1,6%).

4 Loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire. Arrêté Royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés.

5 Chiffres officiels sur base du projet de l'avant-projet d'ordonnance sur le droit de gestion publique.

6 Pour plus de détails, cfr. Art.23 n°14, janvier, février, mars 2004, Le Code Bruxellois du Logement (1^{ère} partie).

Wapens voor de strijd tegen de leegstand

Taks op leegstaande woningen

Een van de meest populaire instrumenten tegen de leegstand is de taks tegen leegstand. Alle Brusselse gemeenten heffen een taks op leegstaande woningen.

Maar we stellen vast dat de taks niet altijd efficiënt wordt toegepast, en dat de gemeenten vaak 'ongewapend' staan tegenover vastberaden eigenaars. Een gebrek aan juridische mogelijkheden en de beperkte financiën van de gemeente zijn hiervoor soms een reden.

Opmerkingen:

De taken zijn van toepassing op zowel onafgewerkte gebouwen, volledig of gedeeltelijk leegstaande gebouwen en verwaarloosde terreinen.

Oudergem is de enige gemeente die de totale bruto-oppervlakte van de woning taxeert (met inbegrip van trapgangen, ...) en de taks niet berekent in functie van gevelbreedte.

De 4^e kolom bevat de berekening van de leegstandstaks voor een 'typisch' Brusselse woning: gelijkvloers + 2 verdiepingen, 6 meter

gevel en 12 m diep.

De 5^e kolom bevat de 'netto vastgestelde taken' in 2000 per gemeente. Opgelet: dit wil niet zeggen dat het bedrag ook effectief geïnd zal worden.

Gemeentelijke taken op leegstaande woningen (van toepassing in 2004)

	Bedrag van de jaarlijkse taks per lopende meter gevelbreedte, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen	Bijzonderheden van de taks	Voorbeeld van jaarlijkse taks voor een gebouw van rez+2 verdiepingen, 6 meter gevel en 12 m diep	Vastgestelde taken in 2000
Anderlecht	446,- €		8.028 €	–
Oudergem	15,- € / m ²		3.240 €	0
Berchem	372,- €	2° jaar: 434,- € 3° jaar: 496,- €	1° jaar: 6.696 € 3° jaar: 8.928 €	–
Brussel-Stad	446,20 €		8.031,60 €	1.318.255,50 €
Etterbeek	400 €		7.200 €	117.929,14 €
Evere	372 €		6.696 €	22.626,48 €
Vorst	500 €		9.000 €	78.644,22 €
Ganshoren	300 €	2° jaar: 400 €, 3° en volgende 500 €.	1° jaar: 5.400 € 3° en volgende: 9.000 €	3.767,98 €
Elsene	150,- €	2° jaar: 225 € 3° jaar: 300 € 4° jaar: 6.750 €	1° jaar: 2.700 € 4° jaar: 375 €	5.053,30 €
Jette	330,- €	2° jaar: 445 € 3° jaar: 560 €	1° jaar: 5.940 € 3° jaar: 10.080 €	75.310,05 €
Koekelberg	150 €	2° jaar: 300 €	1° jaar: 2.700 € 2° jaar: 5.400 €	–
Molenbeek	148,75 € voor: 371,85 € voor:	leegstaande gebouwen volledig of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen	1° jaar: 2.677,50 € 1° jaar: 6.693,30 €	117.129,69 €
Sint-Gillis	400 €	gelijkvloers wordt dubbel getaxeerd	9.600 €	398.542,13 €
Sint-Joost	496 €		8.928 €	(1999) = 832.897,45 €
Schaarbeek	513,89 €	Indexering van 2%/jaar	9.250,02 €	763.997,92 €
Ukkel	125 €	Ingerichte kelders en zolders worden ook getaxeerd 2° jaar: 250 €	1° jaar: 3.750 € 2° jaar: 7.500 €	86.693,07 €
Watermaal-Bosvoorde	247,90 €	Gelijkvloers wordt dubbel getaxeerd	5.949,60 €	0
St. Lamb. Wol.	372,- €	Gelijkvloers wordt dubbel getaxeerd, 744,- € si dispositif publicitaire	6.696 € 13.392 €	72.583,22 €
St. Pieters-Wol.	247,90		4.462,20 €	0

Financiële steun voor de gemeenten

Aankoop van woningen

Sinds 1990 kunnen de gemeenten beroep doen op gewestelijke steun voor de aankoop van leegstaande gebouwen die na renovatie als woning worden gebruikt.

Zonder teveel in details te treden, kunnen we zeggen dat de procedure in onze ogen vrij eenvoudig is.

De gemeente moet de eigenaar aanmanen om zijn woning te renoveren en opnieuw op de markt te brengen. Indien dat niet gebeurt kan de gemeente voor 30 oktober bij het gewest een dossier indienen, waarin per gebouw wordt vermeld welke stappen de gemeente heeft gezet naar de eigenaar toe en wat de geraamde aankoopprijs is. De minister bevoegd voor stadsvernieuwing deelt tegen 30 november aan de gemeente zijn beslissing mee.

Het Gewest neemt 85% van de aankoopprijs voor haar rekening en 65% van de renovatiekost.

De cijfers

Tussen 1991 en 2003 hebben de Brusselse gemeenten 523 dossiers ingediend. De totale geraamde aankoopprijs van de gebouwen bedroeg 32,5 miljoen Euro (1,3 miljard BEF).

Het valt onmiddellijk op dat 2 gemeenten twee derde van de dossiers hebben ingediend: Brussel-Stad met 233 dossiers (44%) en Schaarbeek met 121 dossiers (23%). Sinds 1991 heeft Brussel-Stad trouwens ieder jaar dossiers ingediend. Dit hoeft niet te verwonderen, omdat het grootste aantal leegstaande gebouwen op haar grondgebied ligt.

Dan volgt het peleton met onder andere Evere (33 dossiers, 6,3%), Etterbeek (30 dossiers, 5,7%) en Sint-Joost (27 dossiers, 5,1%), Elsene (22 dossiers), Jette (21 dossiers), Oudergem (20 dossiers), Sint-Gillis (11 dossiers), St.-Pieters-Woluwe (3 dossiers) en Ganshoren en St. Lambrechts-Woluwe met 1 dossier.

Van de 523 ingediende dossiers werden er 393 (75%) goedgekeurd door de bevoegde minister voor een bedrag van 21 miljoen Euro (860 miljoen BEF).

Hiervan werd tot nu toe 780.000 Euro (31 miljoen BEF) effectief uitbetaald aan de gemeenten voor de werkelijke aankoop van het gebouw. Dit komt neer op minder dan 5% van de totale, initieel geraamde aankoopprijs.

Analyse

Omdat slechts 780.000 Euro aankoopsteun werd gegeven op 13 jaar tijd, zou men kunnen besluiten dat de aankoopsteun voor gemeenten niet echt nuttig is.

Maar dan verliest men uit het oog dat het niet de bedoeling is van de gemeenten om al de leegstaande woningen aan te kopen en te renoveren. De aankoopsteun is een instrument om de eigenaars onder druk te zetten om hun woning te renoveren of te verkopen.

Het zou dan ook interessant zijn om bij de verschillende gemeenten en op het terrein na te gaan wat er effectief is gebeurd met de gebouwen waar de eigenaar een begin van renovatie of verkoop heeft aangevat na druk van de gemeente. Is de renovatie voltooid en werd de woning op de markt gebracht; is de woning verkocht en wat heeft de koper met de woning gedaan?

Maken de gemeenten onvoldoende gebruik van dit instrument?

Ja en neen.

We zien duidelijk dat Brussel-Stad en Schaarbeek een groot aantal dossiers hebben ingediend en dat bijna ieder jaar. Maar andere gemeenten die toch ook een groot aantal leegstaande woningen op hun grondgebied tellen, zoals Anderlecht, Vorst en Molenbeek maken geen gebruik!

De wijkcontracten

Via de wijkcontracten willen het Gewest en de gemeenten de achtergestelde wijken aanpakken. De gewestmiddelen die ieder jaar naar de wijkcontracten gaan bedragen op dit moment 30 miljoen Euro (gewestbudget 2005) en zouden tegen het einde van de legislatuur moeten oplopen tot 50 miljoen Euro.

Via de wijkcontracten worden ook leegstaande gebouwen aangekocht en gerenoveerd. De aanwezigheid van veel leegstaande woningen is trouwens een van de criteria om de perimeter van een wijkcontract te bepalen.

Een van de voordelen van een wijkcontract is dat de betrokken gemeente gewestsubsidies kan krijgen tot 100%.

Jammer genoeg beschikken we over geen gedetailleerde cijfers over dit type van projecten in het kader van de wijkcontracten.

Het openbaar beheersrecht

De Brusselse huisvestingscode heeft twee belangrijke doelstellingen: de strijd tegen ongezonde woningen en de strijd tegen leegstaande woningen.

Net zoals in de Vlaamse en Waalse wooncodes, geeft ook de Brusselse huisvestingscode aan een reeks openbare vastgoedactoren de mogelijkheid om woningen van privé-eigenaars in beheer te nemen, om ze na renovatie te verhuren voor maximum 9 jaar.

Drie soorten woningen kunnen in beheer worden genomen: de leegstaande woningen, de woningen waarin de eigenaar de werken zoals opgelegd door de Gewestelijke Inspectiedienst niet heeft uitgevoerd en de woningen die onbewoonbaar werden verklaard door de burgemeester, op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Enkel openbare vastgoedoperatoren kunnen dit beheersrecht uitoefenen: de gemeenten, OCMW's, het Brusselse Woningfonds, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de Gewestelijke Regie. De duur van het openbaar beheersrecht is beperkt tot 9 jaar. Ook tijdens die periode kan de eigenaar opnieuw zelf zijn woning in beheer nemen, op voorwaarde dat hij alle renovatiekosten terugbetaalt.

Omdat dit openbaar beheersrecht slechts dateert van 1 juli 2004, is het nog te vroeg om er al een oordeel over uit te spreken. Het is wel opvallend dat – bij ons weten – geen enkele openbare vastgoedoperator van plan is geweest om dit recht uit te oefenen.

Er is wel een enveloppe van 1 miljoen Euro ter beschikking bij de BGHM om werken aan de leegstaande woning voor te financieren.

De ervaringen in onze twee buurgewesten leren wel dat de openbare vastgoedoperatoren terugdeinzen om te investeren in woningen waarvan ze enkel de voorlopige beheerder zijn en niet de volle eigenaar. Bovendien is bij zware renovatiewerken de maximale beheerstermijn van 9 jaar te kort.² In die gevallen zou de maximumtermijn moeten kunnen worden verlengd.

1 In het SitEx (1998), worden 442 leegstaande gebouwen in Anderlecht gerepeterorieerd (op 20.560 gebouwen of 2%), 1.403 in Brussel (op 31.589 of 4,5%), 164 in Vorst (op 9.433 of 1,8%), 422 in Elsene (op 15.860 of 2,7%), 415 in Molenbeek (op 11.440 of 3,6%), 235 in St. Gillis (op 8.523 of 2,8%), 166 in St. Joost (op 4.078, of 4%), 718 in Schaarbeek (op 21.945 of 3,3%), maar ook 326 in Ukkel (op 20.712 of 1,6%), 75 in Berchem (op 5.081 of 1,5%), 192 in Etterbeek (op 9.061 of 2%), 128 in Jette (op 7.995 of 1,6%).

2 Voor meer details, zie Art.23 n°14, januari, februari, maart 2004, De Brusselse Huisvestingscode (1^o deel).

Exemples d'aménagement de bâtiments vides en logements



Le Fonds du Logement

Voici quatre exemples d'intervention pour créer du logement là où il n'y avait que chancre, immeubles à l'abandon, équipements divers sans usage.

Une réalisation récente du Fonds du Logement et un projet privé d'achat collectif nous fournissent l'occasion de voir le processus à l'œuvre pour l'aménagement de friches industrielles. Les deux initiatives sont situées dans le même îlot saint-gillois, limité par l'avenue Fonsny, la rue Coenraets, la rue de Mérode et la rue Claes. On trouve là une vieille structure urbaine où les intérieurs d'îlots sont largement occupés par différents bâtiments, témoins du développement économique du quartier au cours du XX^e siècle.

L'occupation temporaire d'un hôtel de 76 chambres sis sur l'avenue Louise, vide depuis une dizaine d'années, nous montre l'intérêt de saisir les opportunités d'occupations provisoires de bâtiments en bon état pour en faire du logement temporaire. La quatrième initiative découle du 'volet 2' d'un contrat de quartier.

Le Fonds du Logement a acquis une parcelle en février 2000 rue Claes n° 9, traversant tout l'îlot jusqu'à la rue Coenraets. Le projet prévoyait l'arasement d'un bâtiment central et sa reconstruction, ce qui a été interdit par la commune. Il a donc fallu rénover dans les murs existants. Cette exigence a fortement augmenté le coût des travaux, comme on le découvrira ci-après.

Au final, l'opération fournit 11 appartements en location. Les premiers habitants sont rentrés en octobre 2004, soit moins de 4 années après l'acquisition. Le Fonds du Logement a acquis la parcelle pour 290.940 €. Le montant total des travaux (y compris les frais divers, TVA et honoraires d'architecte) a été de 1.652.573 €, pour une superficie totale habitable produite de 1.136 mètres carrés. Le prix moyen du mètre carré habitable est de 1.454,73 €.

Le type de logement correspond aux objectifs du Fonds, avec de grands logements: 1 studio, 1 appartement d'une chambre et 4 de deux chambres, 1 duplex de 3 chambres, 2 duplex de 4 chambres et 1 duplex de cinq chambres.



Achat collectif

Le deuxième exemple situé sur cet îlot réunit quelques ménages autour d'un projet d'achat collectif.

Le programme est monté sous forme d'une co-propriété, dans laquelle les partenaires réservent un logement supplémentaire, qui sera vendu par la co-propriété (8 logements créés pour 6 co-propriétaires). L'achat de la parcelle se monte à 570.000 €.

Les biens sont constitués par un ancien hôtel de maître avec entrée cochère à front de la rue de Mérode, un bâtiment industriel en centre d'îlot sur 3 niveaux, une petite maison rue Coenraets et des constructions de raccord. Le projet transforme l'hôtel de maître en deux duplex de 110 et 150 mètres carrés, deux appartements de plain-pied de 130 mètres carrés (avec une terrasse pour chacun), et un petit logement de 50 mètres carrés. Le bâtiment industriel arrière est aménagé en deux lofts de 235 et 266 mètres carrés avec terrasse ou jardin. La maison de la rue Coenraets est aménagée pour un logement.

L'ensemble produit donc 8 appartements, pour une surface totale de + ou - 2.000 mètres carrés, dont 1.400 habitables (c'est-à-dire en enlevant les garages, caves, espaces extérieurs de circulation et terrasses).

Le coût des travaux est estimé à 380.000 € pour le gros œuvre. Les finitions intérieures sont estimées à une moyenne de 500 € par mètre carré. L'estimation du coût global fini est donc de 1.064 € par mètre carré (cette estimation comprend donc le prix d'achat et les droits d'enregistrement, les travaux collectifs et les parachèvements personnels). En ce qui concerne les primes éventuelles, la démarche est entreprise par les copropriétaires.

L'hôtel Tagawa

Cet hôtel de 76 chambres de l'avenue Louise est à l'abandon depuis 1995. Pourquoi? Mystère qui s'explique sans doute par les lois de la finance internationale. Toujours est-il qu'un groupe de personnes bien organisées s'est installé le 1^{er} février 2003 dans cet immeuble en très bon état de conservation. Une convention d'occupation a été conclue avec le propriétaire, un loyer payé et la construction d'un rapport contractuel (difficilement) établi.

Après bien des péripéties, parmi lesquelles son devenir, puisque l'hôtel, en tractation entre des groupes d'intérêts différents, fait l'objet d'une vente contestée, le bâtiment est occupé aujourd'hui par 45 personnes, plus de 2 ans après cette sorte de 'réquisition d'office'. S'y retrouvent des étudiants, des chercheurs, mais aussi 4 familles (5 adultes et 12 enfants).

Même si cette occupation ne peut être prise comme un élément de réponse de la politique du logement, elle nous interpelle à plus d'un titre. Elle assure ainsi un logement d'urgence à toute une série de personnes (taux de rotation: 40 personnes en 2 ans) mais constitue surtout un bel exemple de lutte en faveur du droit au logement, où les acteurs se réapproprient leur rapport au logement en construisant en groupe une solution alternative.

Dépôt de voitures

Dans le cadre du Contrat de quartier "Rempart des Moines", la ville de Bruxelles a acquis à l'amiable une parcelle sise rue des Fabriques n° 7 et rue Rempart des Moines 143, qui servait de dépôt de voitures, après avoir été un ancien atelier érigé à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle a revendu cette parcelle dans le cadre du volet 2 pour le quart du prix à 5 personnes copropriétaires.

La rénovation est en cours, qui fournira 6 logements, 3 ateliers (peintres, sculpteurs) et une galerie d'exposition. Tous les propriétaires sont occupants.

Le projet développe 1.130 mètres carrés, dont 850 de logement, 180 d'atelier, et le reste en services et circulations. La taille des logements varie de 100 à 300 mètres carrés. Un patio et des terrasses ont été aménagés en intérieur d'îlot.

Le bien a été acquis pour 44.992 €. Le gros-œuvre fermé est estimé à 500.000 € hors TVA 6%. Il est terminé à 80%. Il faut encore ajouter les techniques, électricité, etc. pour un montant de l'ordre de 40.000 €. Les finitions intérieures (plafonnages, cuisine, salle de bains) sont à charge des occupants, et estimées entre 300 et 500 € du mètre carré. Des demandes de primes à la rénovation ont été introduites par les propriétaires



Voorbeelden van leeg naar bewoond



Het Brusselse Woningfonds

Het Brusselse Woningfonds koopt in februari 2000 een in St. Gillis een perceel met verschillende oude, leegstaande gebouwen tussen de Claesstraat en de Coenraetsstraat. Het oorspronkelijk project voorziet de volledige afbraak en heropbouw van het centrale gebouw, maar dit wordt door de gemeente geweigerd. Er moet dus binnen de bestaande muren worden gerenoveerd. Dit zal de kostprijs van de werken sterk doen stijgen.

Wanneer het project wordt beëindigd, zijn er 11 huurappartementen ter beschikking. De eerste bewoners zijn in oktober 2004 in hun woning getrokken, of nauwelijks 4 jaar na de aankoop.

Het Woningfonds heeft het perceel aangekocht voor 290.940 €. Het totale bedrag van de werken (kosten, btw en architect inbegrepen) bedroeg 1.652.573 €, voor een totale bewoonbare oppervlakte van 1.136 m². De gemiddelde prijs per m² is dus 1.454,73 €. Dit zonder rechtsreekse subsidies.

In de gebouwen komen de volgende woningen voor: 1 studio, 1 appartement van 1 slaapkamer, 4 appartementen van 2 slaapkamers, 1 duplex van 3 kamers, 2 duplexen van 4 kamers en 1 duplex van 5 kamers.

Collectieve aankoop

Een tweede voorbeeld gaat over een collectieve aankoop door verschillende gezinnen in het zelfde huizenblok.

De aankoop kostte 570.000 €, te verdelen onder de verschillende mede-eigenaars.

De aangekochte, leegstaande gebouwen zijn een oud herenhuis in de Merodestraat, een industrieel gebouw in het huizenblok en een kleine woning in de Coenraetsstraat.

Het renovatieproject voorziet in de bouw van 2 duplexen van 110 en 150 m², 2 appartementen van 130 m² en een kleine woning van m² in het vroegere herenhuis; en in twee lofts van 235 en 266 m² in het industrieel gebouw.

Het geheel zal dus bestaan uit 8 appartementen met een totale bewoonbare oppervlakte van 1.400 m². De kostprijs van de werken (ruwbouw) wordt geraamd op 380.000 €. De afwerkingen zouden gemiddeld ongeveer 500 € per m² bedragen, wat de totale prijs op 1.064 € per m² zou brengen.

Hotel Tagawa

Dit hotel met 76 kamers aan de Louizalaan staat sinds 1995 leeg. Waarom? Wellicht om internationale, financiële redenen.

Feit is dat op 1 februari 2003 een groep georganiseerde burgers zijn intrek heeft genomen in het hotel. Er werd een voorlopige gebruiksovereenkomst gesloten met de eigenaar en er wordt huur betaald.

Na heel wat avonturen, en een gecontesteerde verkoop van het gebouw, wordt het hotel op dit ogenblik bewoond door een vijftigtal personen: studenten, onderzoekers, maar ook een gezin dat anders op straat zou staan.

Deze bezetting kan misschien niet als een vorm van woonbeleid worden beschouwd, toch moet zij ons interpellieren. Op haar manier zorgt zij ervoor dat een reeks personen toch over een tijdelijke woning beschikken en hiermee op een alternatieve manier zelf invulling geven aan hun recht op wonen.

Autodepot aan de Papenvest

In het kader van het wijkcontract 'Papenvest' heeft de Stad-Brussel een perceel tussen de Fabriekstraat 7 en de Papenveststraat 143 aangekocht waar wagens werden gestockeerd. In het kader van luik 2 van de wijkcontracten heeft de stad het gebouw voor de vierde van de prijs terug verkocht aan 5 personen mede-eigenaars.

De renovatiewerken zijn op dit ogenblik bezig en zouden moeten leiden tot 6 woningen, 3 ateliers en een tentoonstellingsgalerie. Alle eigenaars zullen hun woning zelf betrekken.

Het project beslaat 1130 m², waarvan 850 m² woningen, 180 m² ateliers. De grootte van de woningen varieert tussen de 100 en de 300 m².

Het gebouw werd aangekocht voor 44.992 Euro. De ruwbouwwerken werd geraamd op 550.000 Euro (+ 6% btw). De binnenafwerking (stukadoorwerken, keuken, badkamer) zijn voor rekening van de bewoners en zijn geraamd tussen de 300 en de 500 Euro per m². De eigenaars hebben een renovatiepremie aangevraagd.





Ici on pourrait créer trois logements

Chiffres des associations:

Voici le décompte des immeubles vides, effectué par les associations, dans les quartiers où elles sont intervenues. Pour rappel, il ne s'agit pas de la totalité du territoire communal, sauf pour la commune de Saint-Gilles:

Ixelles-Nord: 42
Bxl Samaritaine: 12
Bxl Pentagone: 78
Bxl Tanneurs: 11
Bxl Quartier Nord: 81
Molenbeek: 69
Molenbeek Maritime: 55
Molenbeek Duchesse: 10
Anderlecht Vété: 11
Anderlecht Mons: 36
Anderlecht Lemmens: 25
Forest: 13
Saint-Gilles: 72
Schaerbeek: 15
Saint-Josse: 16

Total: 546 immeubles

On peut estimer raisonnablement qu'il serait possible de rénover en moyenne trois logements dans chacun de ces immeubles, ce qui signifie qu'il y aurait là potentiellement 1.500 logements environ.

Ces 546 immeubles sont situés dans le centre de Bruxelles et en première couronne. Là où la demande sociale est la plus forte. Il y aurait donc intérêt à ce que les pouvoirs publics se saisissent correctement du problème et lui donnent une solution spécifique. Ce serait aussi une garantie d'augmenter le quota des logements publics dans ces zones (8 communes concernées) et un moyen adéquat pour exercer une certaine pression à la baisse sur les loyers en y maintenant des prix accessibles.

Effets sur le public

L'affiche placardée sur les immeubles à l'abandon a été rédigée dans un esprit positif, de proposition et de contact. C'est la raison pour laquelle nous avons indiqué nos coordonnées en grand au centre de l'affiche. Une information destinée aux propriétaires était déposée dans les maisons, sous forme d'un courrier leur suggérant de faire appel aux agences immobilières sociales. Dans les premiers jours, nous avons enregistré quelques réactions téléphoniques agressives. Il s'agissait de propriétaires qui se sentaient agressés par notre action.

Par la suite, nous avons reçu très régulièrement des demandes de personnes à la recherche d'un logement, étonnées qu'autant d'immeubles demeurent à l'abandon. Nous avons aussi reçu nombre d'appels de personnes ou de petites sociétés de promotion qui proposaient leurs services pour le rachat des biens concernés. Il pouvait s'agir de personnes qui étaient à la recherche d'une maison, même en mauvais état, pour la restaurer pour leur usage propre. Il y avait aussi de petites sociétés de promotion immobilière à la recherche d'opportunités d'achat et de rénovation. Cela signifie entre autre qu'il existe une offre privée d'intervention sur ces biens, qu'il ne faut pas négliger.

Lorsqu'il y avait lieu, le RBDH a orienté les demandes ou propositions vers les associations locales, gestionnaires de leurs informations.

La lutte concertée des pouvoirs publics contre l'abandon d'immeubles, communes et région main dans la main, est une manière de répondre à la crise du logement. Le nombre de logements vides est probablement inférieur au chiffre d'il y a dix ans, mais celui-ci se situe toujours à un niveau inacceptable.

C'est pourquoi le RBDH/BBRoW a lancé en février 2004 une opération sur les logements vides avec 24 associations partenaires actives dans 8 communes. Ces associations ont d'abord établi un inventaire des immeubles de logement totalement vides, qu'ils soient dans un état d'abandon total ou qu'ils apparaissent inoccupés. L'évaluation du caractère 'vide' d'un bâtiment s'est faite de manière externe, sur base de l'apparence de l'immeuble, selon les signes extérieurs d'inoccupation. Il n'y a pas eu de recoupement avec des services publics.

Chaque association a ensuite placardé des affiches sur ces bâtiments. Ces affiches reprenaient le slogan central de l'opération: "Ici on pourrait créer 3 logements", ainsi que l'essentiel de nos propositions. Le numéro du RBDH était affiché en grand. Un courrier a aussi été adressé aux propriétaires pour leur suggérer de rénover leur bien avec l'aide d'une agence immobilière sociale. Parallèlement, les associations ont contacté les communes (bourgmestre, échevin du logement ou de l'urbanisme) pour les inviter à mettre la pression sur les propriétaires de ces immeubles. Ces différents contacts sont encore en cours et donnent lieu à des entretiens créatifs. Ils indiquent en tout cas la faiblesse des moyens maîtrisés par les communes dans leur travail, à l'exception de quelques-unes.



De campagne 'Hier kunnen 3 woningen komen'

Cijfers van de verenigingen:

Een doorgedreven bestrijding van de leegstand door gemeenten en Gewest is ook een manier om de Brusselse huisvestingscrisis aan te pakken. Het aantal leegstaande woningen is – naar ieders aanvoelen – in vergelijking met 10 jaar geleden afgenomen, maar zit toch nog altijd op een onaanvaardbaar niveau.

Daarom lanceerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen in maart 2004 een campagne tegen leegstaande woningen, samen met 24 verenigingen, actief in 8 gemeenten.

De verenigingen stelden een inventaris op van de volledig leegstaande woongebouwen, brachten affiches aan op het gebouw, schreven de eigenaar aan met de vraag zijn woning te (laten) renoveren met de hulp van een sociaal verhuurkantoor en spoorden de gemeenten aan om de eigenaar van het gebouw meer onder druk te zetten.

Deze contacten en gesprekken zijn nog altijd bezig, maar we kunnen nu al zeggen dat de meeste gemeenten – enkele uitzonderingen daargelaten – over onvoldoende instrumenten en hardnekkigheid beschikken om de leegstand fundamenteel aan te pakken.

De verenigingen hebben in hun wijken het volgende aantal leegstaande gebouwen vastgesteld:

Elsene-Noord: 42
Brussel Samaritaine: 12
Brussel Vijfhoek: 78
Brussel Huidevetters: 11
Brussel Noordwijk: 81
Molenbeek: 69
Molenbeek Maritiem: 55
Molenbeek Hertogin: 10
Anderlecht Veeartsenij: 11
Anderlecht Bergensesteenweg: 36
Anderlecht Lemmens: 25
Vorst: 13
St. Gillis: 72
Schaarbeek: 15
St. Joost: 16

In het totaal 546 leegstaande gebouwen. Indien we ervan uitgaan dat er zich gemiddeld 3 woningen in een gebouw bevinden, betekent dit minstens 1500 woningen.

Deze 546 gebouwen bevinden zich in het centrum van Brussel en in de gemeenten van de eerste kroon. Juist die gemeenten waar de sociale vraag naar gepaste en betaalbare woningen het grootst is. Een aanpak van de leegstaande gebouwen zou dus een manier kunnen zijn om het aantal publieke woningen in die wijken te verhogen en de druk op de huur- en verkoopprijzen te verminderen.

Reacties van het publiek

De affiches die op de leegstaande gebouwen werden aangeplakt, werden opgesteld met een positieve boodschap en met een oproep aan de eigenaar om ons te contacteren.

In de eerste dagen van de campagne ontvingen we een aantal agressieve telefonische oproepen van eigenaars die zich door onze affichecampagne voelden aangevallen.

Maar ook verschillende eigenaars die informatie wilden over de door hen niet gekende sociale verhuurkantoren of de renovatiepremie belden ons.

We ontvingen ook regelmatig oproepen van personen die op zoek waren naar een woning en die met ons hun wanhoop over zoveel leegstand wilden delen.

Tenslotte wisten ook veel kandidaat-kopers, maar ook kleine ondernemers/promotoren ons te vinden met de vraag of ze het gebouw konden aankopen om te renoveren en op de markt te brengen.

Nos propositions pour lutter contre les immeubles vides

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a formulé avec les associations partenaires plusieurs propositions. Il n'y a pas de solution miracle pour lutter contre les logements vides. C'est dans la conjonction de multiples actions qu'il est possible de trouver un remède au mal bruxellois de l'abandon d'immeubles. Les instruments existants sont corrects, il ne faut pas les changer, mais se forcer à les utiliser.

1. Promouvoir et soutenir les Agences Immobilières Sociales

Les agences immobilières sociales pourraient devenir un acteur important de la rénovation des logements ou de la gestion publique de logements inoccupés. Un propriétaire qui fait rénover son logement et en confie la gestion à une agence immobilière sociale peut compter sur une prime élevée. En réalité, les logements qui leur sont proposés sont en général très dégradés, au point que seule une rénovation coûteuse peut les remettre en état. Les AIS ne disposent pas des moyens budgétaires et du personnel pour faire face à ce type de situations. Le nombre de logements gérés par les agences immobilières sociales oscille depuis quelques années autour de 1.000 unités et n'augmente pas de manière significative.

C'est pourquoi nous proposons les mesures suivantes:

Une vraie campagne de promotion en faveur des AIS: la dernière campagne de promotion des AIS date de mars 2003. Une nouvelle campagne de promotion, plus ambitieuse cette fois, nous semble bienvenue.

– **Un fonds de rénovation pour les AIS:** les AIS comme certains propriétaires disposent de moyens insuffisants pour préfinancer les travaux de rénovation indispensables. Il serait donc utile de mettre en place un fonds de préfinancement pour les AIS.

– **Une cellule logistique pour les AIS:** il serait judicieux de créer une cellule régionale d'appui aux AIS dans leurs démarches techniques pour la rénovation des logements. Un pool de prospecteurs et d'architectes pourrait être constitué à ce niveau, comme conseil lors de la visite des logements. Ils assureraient ensuite le montage des dossiers et la conduite des travaux (contacts des corps de métiers, suivi des chantiers, etc.).

2. Mieux percevoir la taxe sur les logements vides

Toutes les communes bruxelloises lèvent une taxe sur les logements vides, même s'il peut y avoir des variantes. Quand on examine ce que la taxe rapporte à la commune, on constate que c'est largement inférieur à ce que l'on pourrait attendre. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce constat: personnel communal insuffisant pour assurer un inventaire systématique, procédures d'appel des propriétaires contre la taxe, etc. Le meilleur niveau de pouvoir pour la perception de cette taxe reste pour nous le niveau communal, du fait de la proximité des situations constatées. Les agents de quartier, les personnes travaillant dans des antennes décentralisées, les informations provenant des associations de terrain constituent des sources efficaces.

Mais la Région devrait assurer un appui aux communes par la formation des fonctionnaires communaux ou par la mise à disposition de **fonctionnaires spécialisés**, qui pourraient 'tourner' dans les communes pendant un certain temps, afin d'y organiser un meilleur service 'taxe logements vides'. La Région devrait pour ce travail mettre en place une **Cellule technique régionale**, qui comprendrait aussi des juristes spécialisés dans ce domaine. Une intervention spécifique sur l'abandon des immeubles ou des logements ne peut être efficace sans passer par l'intervention d'un service de juristes spécialisés. Ceux-ci seraient équipés pour intervenir dans les cas difficiles où les pouvoirs publics s'opposent à des propriétaires spéculateurs épaulés par une armée de juristes.

Ils pourraient également intervenir dans les cas spéciaux de propriétaires 'disparus' ou dans les cas d'indivision. Ces juristes seraient à même de faire émerger une nouvelle jurisprudence sur la gestion d'immeubles à l'abandon, par la défense de dossiers servant d'exemples.

Il faudrait que les communes s'attendent aussi à la répertorisation des immeubles à l'abandon situés sur leur territoire, et mettent en oeuvre les aides et les instruments de pression à leur disposition. Une commune comme Bruxelles-Ville a accumulé à cet égard une bonne expérience, grâce à sa délégation à la Ville. Reste qu'il faudrait aussi que la Région construise un dialogue positif avec les communes, et reprenne l'article 179 de l'ancienne O.O.P.U. (ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme) qui prévoyait l'obligation pour les communes de dresser l'inventaire des immeubles à l'abandon sur leur territoire. Cet article a été abandonné dans le COBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire).



3. Plus d'achat ou d'expropriation et de rénovation par la commune

Une commune qui achète une maison vide et la rénove reçoit de la Région un subside de respectivement 85% et 65%. En dix ans il n'y a cependant eu que quelques dizaines de maisons effectivement acquises. Est-ce que cet instrument ne sert à rien? La réponse est plus subtile.

Selon l'administration régionale, seulement 10% des moyens budgétaires régionaux prévus sont utilisés. Quand une commune met la pression sur le propriétaire de maisons vides, et s'efforce de l'exproprier, 9 propriétaires sur 10 passent à la rénovation ou vendent leur bien.

Il est moins positif cependant de savoir que la plus grande partie des communes ne font tout simplement pas usage de ces subsides. Ce sont toujours les 3 ou 4 mêmes communes qui font appel aux subsides régionaux: Bruxelles-Ville, Schaerbeek,...

Les explications sont diverses: en premier lieu toutes les communes ne disposent pas d'une régie pour mener à bien ce type d'opération. Ensuite la commune doit encore pourvoir elle-même à une partie des coûts d'achat et de rénovation. Enfin, une série de conditions sont liées à l'obtention des subsides pour veiller à ce que le logement soit lié à des 'conditions sociales'.

Ici aussi nous demandons à la Région d'assurer **un meilleur soutien aux communes**. Puisque le budget prévu pour l'achat et la rénovation n'est jamais complètement utilisé, nous demandons **d'augmenter le montant du subside**, surtout pour la rénovation.

Naturellement il faut que les critères d'attribution de ce type de logements – revenus maximums similaires à ceux pour l'accès au logement social, utilisation des listes d'attente,... - soient appliqués et contrôlés de manière stricte.

4. Appliquer le droit de gestion publique

Le Code Bruxellois du Logement du 17 juillet 2003 fournit un nouvel instrument de lutte contre les logements vides aux communes et CPAS, aux régies communales, à la SLRB, aux sociétés immobilières de service public, au Fonds du Logement et à la régie régionale: il s'agit du droit de gestion publique¹.

Celui-ci prévoit la possibilité pour un 'acteur public du logement' de prendre en gestion des logements vides pendant une durée de 9 ans.

L'application de ce droit de gestion publique est devenu effectif au 1^{er} juillet 2004. Il est prévu 1 million d'Euro au budget 2004 de la Région pour le préfinancement des travaux indispensables.

Il faudrait reconnaître les **Agences Immobilières Sociales** comme opérateurs publics. Il faut aussi prévoir d'**allonger la durée de gestion des biens** (9 ans sont prévus dans le dispositif actuel) afin d'amortir les frais engagés lors de rénovations lourdes.

5. Les contrats de quartier: travailler avec des enveloppes budgétaires

Les contrats de quartier constituent une réponse intéressante, transversale, aux problèmes des quartiers, en relation avec le logement. Même si la première décennie des contrats de quartier a montré la faiblesse des réalisations (on a produit moins de la moitié des logements qui avaient été prévus et budgétisés – ce qui montre bien la difficulté d'agir efficacement en ce domaine)², il s'agit là d'un outil pertinent. La Région peut subsidier les communes jusqu'à 100% des frais d'acquisition et de rénovation de logements vides et insalubres.

Enveloppe budgétaire

Actuellement, si une opération d'achat ne peut aboutir, la commune doit reprendre toute la procédure pour l'achat d'un autre immeuble et obtenir de nouveau l'accord du gouvernement.

Afin d'augmenter l'efficacité des communes dans leurs démarches, nous proposons qu'elles puissent travailler dans le cadre d'enveloppes budgétaires, en les autorisant, une fois la procédure approuvée par la Région, d'effectuer l'achat d'un certain nombre de logements, sans qu'elles ne doivent préciser quels biens spécifiques seront acquis. Cela donnerait plus de souplesse à la commune, qui pourrait ainsi réaliser un maximum d'opérations dans le cadre de son enveloppe budgétaire.

6. Une bourse d'achat collectif régionale et une réelle publicité des Contrats de quartier

La Délégation au Développement de la Ville de Bruxelles a déjà organisé avec succès de telles bourses d'achat collectif d'immeubles à Bruxelles-Centre et à Laeken. Mettre en place ce service à un niveau régional permettrait d'augmenter les possibilités du système, en maximisant les chances pour un individu désireux de participer à ce type d'entreprise. On pourrait même y prévoir des aides en conseil (technique, pour le montage du dossier, en évaluant les divers coûts, et architectural).

Cette bourse pourrait aussi faire d'office la publicité des possibilités offertes par le volet 2 des contrats de quartier et viendrait de la sorte en appui à ceux-ci, en faisant connaître au niveau régional les possibilités locales. Le volet 2 des contrats de quartier consiste dans la mise à disposition de terrains publics (ou des immeubles à l'abandon appartenant aux communes ou rachetés par elles) à des promoteurs ou investisseurs privés, à charge pour eux de produire des logements à prix conventionnés.

Nous proposons d'ouvrir cette procédure à des particuliers. Théoriquement, c'est déjà possible, mais la mesure ne reçoit pas suffisamment de publicité. Celle-ci ne s'exerce, en tout état de cause, que dans l'orbite du contrat de quartier. Il y aurait lieu de faire la promotion de ce type de possibilité à un niveau régional.

Cette bourse d'achat collectif pourrait relever de l'administration du logement ou mieux, de la Régie Foncière régionale. Celle-ci traite en effet de la matière dont il est question. Mais pour ce faire, il faudrait engager du personnel initié à ce type de pratique, qui est autant de communication que technique.

7. Une vraie régie foncière régionale

La Régie foncière régionale ne joue pas le rôle d'une vraie régie foncière. Son activité consiste actuellement à gérer le patrimoine régional existant d'une manière passive. Elle pourrait devenir un véritable acteur immobilier public régional, qui acquière, transforme, loue et vende des logements. La Régie pourrait également mettre des terrains à la disposition d'investisseurs privés pour y construire des logements, du commerce, des bâtiments industriels. Et jouer ainsi un rôle important dans la rénovation de Bruxelles.

8. Soutenir l'occupation temporaire des logements en attente de réaffectation

Beaucoup de projets d'une certaine ampleur nécessitent des mois, voire des années pour aboutir. Il est certes dommage que des bâtiments, parfois totalement sains et précédemment occupés, soient ainsi privés de toute fonction, alors qu'on n'a encore entrepris aucuns travaux. Il faudrait donner la possibilité à des associations de créer des logements de transit dans ce type de bâtiments encore sains en attente de transformation ou de destruction.

L'initiative de l'association City Mined avance petit à petit. Après avoir réalisé des occupations temporaires de bureaux (entre autre rue des Chartreux, dans un immeuble appartenant à Parthena), et des ateliers d'artistes, le projet "Precare" se tourne aujourd'hui vers le logement. Ce type de dispositif pourrait constituer une possibilité de production de logements de transit.

9. Mieux protéger le logement dans la planification du territoire

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé en 2001 n'offre pas assez de garantie juridique au logement. Pour chaque îlot de la région il est établi, il est vrai, quelles activités sont permises, mais il y a tellement d'exceptions que l'on peut déroger même dans les zones de protection du logement ou transformer le bien en bureaux.

Les bâtiments protégés ou vides peuvent par exemple partout changer de fonction; les 'équipements d'intérêt collectif' et dans le même sens « les missions diplomatiques » sont partout autorisées; en dehors de toute zone les entreprises peuvent encore s'étendre si elles reçoivent un avis favorable de la commission de concertation et si le collège communal veut autoriser des bureaux excédentaires, il suffit d'élaborer un Plan Particulier d'Aménagement du Sol.

En d'autres mots ce PRAS est fait sur mesure pour les promoteurs. Il ne protège pas le logement. Le logement doit affronter la concurrence des autres fonctions économiques plus fortes (et les bureaux en premier lieu). Un propriétaire qui spéculer sur la vente de sa maison à un promoteur a la voie libre. Tout ça mène à l'abandon d'immeubles, à la spéculation et à l'augmentation des prix.

C'est pourquoi le RBDH demande une planification qui donne plus d'assurance juridique au logement et en fasse sa priorité.



1 Ordonnance portant le Code Bruxellois du Logement du 17 juillet 2003, M.B. du 9 septembre 2003, Art. 18-22

2 Valérie Regnier, auditrice à la cour des comptes, *Le partenariat public/privé dans les contrats de quartier de la Région de Bruxelles-Capitale*, Les Echos du Logement, N°5, 2002.

Onze voorstellen voor bestrijding van de leegstand

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen formuleert verschillende voorstellen om de bestaande instrumenten te verbeteren of nieuwe instrumenten te creëren. Belangrijk om weten is dat er geen mirakeloplossing bestaat tegen leegstaande woningen, maar dat een geslaagde strijd bestaat uit een geheel van maatregelen. Bovendien zijn de meeste bestaande instrumenten goed, maar moeten ze vooral effectief worden gebruikt.

1. Promotie en ondersteuning van de Sociale Verhuurkantoren

De erkende sociale verhuurkantoren kunnen een belangrijke partner zijn voor de eigenaar om zijn woning te renoveren en opnieuw op de markt te brengen. Een eigenaar die zijn woning laat renoveren en in beheer geeft aan een sociaal verhuurkantoor, kan trouwens rekenen op een verhoogde renovatiepremie.

In de praktijk zijn de woningen die aan het sociaal verhuurkantoor worden aangeboden echter dikwijls in (zeer) slechte staat en vragen ze renovatiewerken. Bovendien beschikken de erkende sociale verhuurkantoren over onvoldoende financiële middelen en personeel om veel renovatieprojecten te begeleiden.

Het aantal woningen in beheer van de erkende sociale verhuurkantoren schommelt ook al een paar jaar rond de 1000 en breidt niet geweldig uit.

Daarom pleiten we voor de volgende maatregelen:

- **een echte promotiecampagne voor de SVK's:** de laatste beperkte promotiecampagne van de SVK's dateert alweer van maart 2003. Een nieuwe volwaardige promotiecampagne lijkt ons aangewezen.
- **Renovatiefonds voor de SVK's:** De SVK's en sommige eigenaars hebben onvoldoende financiële middelen om de nodige renovatiewerken voor te financieren. Daarom zou de oprichting van een voorfinancieringsfonds voor de SVK's een nuttig initiatief zijn.
- **Technische cel voor de SVK's:** Het lijkt ons interessant dat er een gewestelijke technische cel wordt opgericht ter ondersteuning van de Sociale Verhuurkantoren, samengesteld uit ondermeer een aantal prospecteurs en architecten. Zij kunnen renovatiedossiers helpen opzetten en de werken nauwgezet opvolgen.

2. Een efficiëntere inning van de taks tegen leegstand

Alle Brusselse gemeenten heffen een taks tegen leegstaande woningen, weliswaar met verschillende aanslagvoeten.

Wanneer we vervolgens bekijken hoeveel de taks opbrengt, dan zien we dat dit veel minder is dan we zouden verwachten. Hiervoor kunnen verschillende redenen worden aangehaald: onvoldoende gemeentepersoneel om een systematische inventaris op te stellen, beroepsprocedures van de eigenaars tegen de taks,...

Het beste niveau voor de inning van deze leegstandstaks blijft voor ons het gemeentelijk niveau. Wijkagenten, sociale assistenten en verenigingen kunnen hun informatie sneller laten doorstromen.

Maar het Gewest zou de gemeenten moeten ondersteunen door de **vorming** van de gemeentelijke ambtenaren, of door het ter beschikking stellen van **gespecialiseerde ambtenaren**, die gedurende een zekere tijd kunnen helpen bij het opzetten van een betere 'cel leegstandstaks'.

Daarom zou het Gewest een '**Technische Gewestelijke Leegstandscel**' moeten oprichten, waarin ondermeer ook gespecialiseerde juristen werken. Zij kunnen de gemeenten adviseren en bijstaan bij moeilijke dossiers waarvoor bijvoorbeeld speculanten een leger van juristen inschakelen. Ook bij 'verdwenen' eigenaars of bij onverdeeldheid kunnen zij optreden. Op die manier wordt bovendien nieuwe rechtspraak gecreëerd over leegstaande woningen in Brussel.



3. Meer aankoop of onteigening en renovatie door de gemeente

Een gemeente die een leegstaande woning aankoopt en renoveert, ontvangt hiervoor van het Gewest een subsidie van respectievelijk 85% en 65%¹.

In tien jaar tijd werden echter maar een paar tientallen woningen ook effectief aangekocht. Is dit instrument dan een maat voor niets? Het antwoord is genuanceerd.

Volgens de Gewestelijke administratie moet van de begrote middelen slechts 10% worden uitgekeerd, omdat wanneer een gemeente de eigenaars van leegstaande woningen ingebreke stelt en dreigt om de woning te onteigenen, 9 op de 10 eigenaars effectief overgaan tot renovatie of verkoop.

Minder positief is echter dat het overgrote deel van de gemeenten eenvoudigweg geen gebruik maakt van deze subsidies. Het zijn telkens dezelfde 3,4 gemeenten die beroep doen op de Gewestsubsidies: Brussel-Stad, Schaarbeek,...

De redenen hiervoor zijn divers:

In de eerste plaats beschikken niet alle gemeenten over een regie om dergelijke operatie tot een goed eind te brengen, vervolgens moet de gemeente nog altijd een deel van de aankoop- en renovatiekosten zelf voorschieten, tenslotte zijn aan de subsidie verschillende voorwaarden verbonden die ervoor zorgen dat de woning aan 'sociale voorwaarden' verhuurd wordt.

Ook hier pleiten we voor een **beter onder- steuning van de gemeenten door het Gewest**.

Aangezien nooit het volledige voorziene budget voor aankoop en renovatie moet worden besteed, pleiten we er ook voor om **het subsidiebedrag te verhogen**, zeker voor renovatie van de woningen.

Uiteraard moeten de bestaande criteria voor toewijzing van dit type woningen – maximuminkomen gelijk aan inkomensvoorwaarden sociale huisvesting, gebruik van wachtlijsten,... – strikt worden toegepast en gecontroleerd.

4. Toepassing van het openbaar beheersrecht

De Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003 verschaft aan de gemeenten en OCM-W's, de gemeenteregies, de BGHM, de openbare vastgoedmaatschappijen, het Brusselse Woningfonds en de Gewestelijke Regie een nieuw instrument ter bestrijding van de leegstaande woningen: het openbaar beheersrecht.

Hierdoor kunnen leegstaande woningen gedurende 9 jaar in beheer worden genomen door de hierboven genoemde 'openbare vastgoedbeheerders'.

Worden als leegstaande woningen beschouwd:

Woningen die gedurende minstens 12 maanden niet zijn ingericht met huisraad; Woningen waar gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden het waterverbruik lager ligt dan 5 m³ en het elektriciteitsverbruik lager dan 100kwh.

Indien de 'openbare vastgoedbeheerder' renovatiewerken moet uitvoeren aan de woning, dan kan hij de kostprijs van die werken aftrekken van de huurprijs die hij aan de eigenaar van de woning moeten betalen. De woningen moet prioritair worden verhuurd aan gezinnen die een ongezonde of onbewoonbare woning moeten verlaten.

Voor toepassing van dit openbaar beheersrecht is het wachten op de publicatie van het toepassingsbesluit in het Staatsblad.

In de Gewestbegroting 2004 is wel al een fonds voorzien van 1 miljoen Euro voor de voorfinanciering van noodzakelijke werken.

We vinden het jammer dat ook de erkende **Sociale Verhuurkantoren** niet van dit openbaar beheersrecht gebruik kunnen maken. Bovendien stellen we ons de vraag of het bij grote renovatiewerken niet interessanter zou zijn voor de openbare actor om de woning **langer dan 9 jaar in beheer te kunnen nemen** (en zo alle kosten te kunnen afschrijven).

5. De wijkcontracten: werken met subsidie-enveloppes

De wijkcontracten zijn een interessante formule voor de gecoördineerde aanpak van de achtergestelde wijken. Hoewel tijdens de laatste 10 jaar slechts de helft van de voorziene huisvestingsprojecten ook effectief werd gerealiseerd, bieden zij voor de gemeenten toch mogelijkheden.

Het Gewest kan immers tot **100% van de aankoop- en renovatiekosten** van leegstaande en verwaarloosde woningen aan de gemeenten subsidiëren.

Werken met enveloppes

Op dit ogenblik is de gemeente, wanneer een voorzien project niet kan doorgaan, verplicht om bijvoorbeeld voor de aankoop van een ander gebouw opnieuw de ganse procedure te doorlopen en het akkoord te krijgen van de regering.

Om de efficiënte van de gemeenten en de wijkcontracten te verhogen, zou het volgens ons interessanter zijn dat de gemeenten met 'subsidie-enveloppes' kunnen werken. Met een dergelijke enveloppe krijgen zij de mogelijkheid om binnen de voorziene termijnen een aantal woningen aan te kopen en te renoveren, ook indien de eerst voorziene aankoop (aankopen) niet kunnen doorgaan.

6. Een gewestelijke collectieve aankoopbeurs

De delegatie voor de ontwikkeling van de stad heeft eerst in Brussel-centrum en nu ook in Laken met veel succes 'beurzen voor collectieve aankoop' georganiseerd.

Het zou interessant zijn om een dergelijke beurs op permanente basis op gewestelijk niveau te starten. Samen met de beurs moet ook advies gegeven worden over technische zaken, het opzetten van het aankoopdossier, evaluatie van de kosten,...

Deze beurs zou ook promotie kunnen maken over het zogenaamde 'luik 2' van de wijkcontracten.

Luik 2 van de wijkcontracten voorziet namelijk dat de gemeenten terreinen of gebouwen tegen een sterk verlaagde prijs kan verkopen aan een privé-investeerder, op voorwaarde dat die er woningen opricht die worden verhuurd of verkocht aan personen met een beperkt inkomen.

Wij stellen voor dat ook particulieren rechtsreeks van dit mechanisme gebruik kunnen maken. Theoretisch is dit nu al mogelijk, maar in de praktijk is deze mogelijkheid niet gekend en dus zelden toegepast.

Waar moet de beurs komen?

Deze regionale collectieve aankoopbeurs zou binnen de Administratie Huisvesting kunnen komen, of misschien nog beter binnen de Gewestelijke Grondregie. Maar dan moet deze Regie wel het nodige personeel aanwerven, dat beslagen is in dit soort dossiers en in communicatie.

7. Een echte Gewestelijke Grondregie

De Gewestelijke Grondregie speelt op dit ogenblik niet de rol van een echte grondregie. Zij zou nochtans een belangrijke rol kunnen vervullen door het aankopen, saneren, verhuren en verkopen van woningen. De Regie zou ook terreinen ter beschikking kunnen stellen van privé-investeerders om er woningen te bouwen.

8. Ondersteuning van de tijdelijke bezetting van woningen

Veel renovatieprojecten van grote omvang vragen maanden, jaren vooraleer zij effectief worden gestart en beëindigd. Daarbij blijven ze vaak maanden leegstaan.

Aan verenigingen die in deze gebouwen tijdelijke woningen willen creëren, moet de mogelijkheid worden gegeven om dit te kunnen realiseren.

9. Betere bescherming van wonen in de ruimtelijke planning

Het Gewestelijk Bestemmingsplan dat in 2001 werd goedgekeurd, biedt niet genoeg rechtszekerheid aan huisvesting. Van elk huizenblok in het gewest is weliswaar vastgelegd welke activiteiten er toegestaan zijn maar er zijn zoveel uitzonderingen dat men zelfs in de typische woonzones woningen kan afbreken of in kantoren kan omtoveren. Beschermd of lege gebouwen kunnen bijvoorbeeld overal van functie veranderen; uitrustingen van collectief belang en in één adem de « diplomatieke zendingen » zijn overal toegelaten; zonevreemde bedrijven mogen toch nog uitbreiden als ze een gunstig advies krijgen van de overlegcommissie en als het gemeentebestuur extra kantoren wil toestaan, hoeft het maar een Bijzonder Bestemmingsplan op te maken.

Dit GBP is met andere woorden geschreven op maat van de projectontwikkelaars. Het beschermt de huisvesting niet. De huisvesting moet volop de concurrentie aangaan met de economisch sterkere functies (kantoren in de eerste plaats). Een eigenaar die speculeert op de verkoop van z'n pand aan projectontwikkelaars, krijgt vrij baan. Zo werkt het leegstand, speculatie en prijsstijgingen in de hand.

Daarom vraagt de Bond een planning die meer rechtszekerheid geeft en die het wonen centraal stelt.



- 1 Executievebesluit van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeente van verlaten gebouwen
- 2 Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003, B.S. van 9 september 2003, Art. 18-22
- 3 Officieuze cijfers op basis van het voorontwerp van besluit over het openbaar beheersrecht

La lutte contre les logements vides en Flandre

L'instrument principal de la politique flamande de lutte contre l'abandon est la taxe régionale sur les immeubles à l'abandon et en voie de taudification: le décret taxe.

La taxe de la Région Flamande sur l'abandon et la taudification existe depuis 1996. La Région Flamande veut forcer les propriétaires, via la taxe, à rénover leur logement et récupérer ainsi des logements pour le marché du logement. Ce sont aussi bien les logements vides, les logements négligés, que les logements inadaptés et/ou déclarés inhabitables qui sont pris en compte pour la taxation.

Le nouveau décret

L'application du décret sur les logements vides a connu une série de difficultés.

Pour rencontrer ces problèmes, le Parlement flamand a voté un changement au décret le 5 mai 2004. Le nouveau décret et ses arrêtés d'exécution sont entrés en vigueur le 5 août 2004, date de la publication au Moniteur Belge.¹

Les lignes de force et les principaux changements du décret taxe sont résumés ci-après.

1. Le rapport technique sur l'abandon d'immeuble avec points de pénalité

Jusqu'à présent les immeubles à l'abandon étaient inventoriés sur base d'un ou de plusieurs indicateurs. Dans beaucoup de situations les indicateurs n'apportaient pas de base solide pour le constat d'abandon. Pour cette raison, beaucoup de propriétaires allaient en appel contre la répertorisation sur la liste des immeubles à l'abandon.

Dans le décret modifié il est prévu que l'état d'abandon ne peut être déterminé que par une inspection technique préalable sur place. Il faut établir un rapport technique qui contient une trentaine d'indicateurs d'abandon. Ces indicateurs sont subdivisés en trois catégories qui accordent respectivement 3, 6 et 9 points de pénalité. Par ailleurs il existe aussi la 'catégorie zéro'. Celle-ci concerne une série de situations pour lesquelles la procédure est automatiquement stoppée. C'est le cas entre autre quand on peut démontrer que le logement est en rénovation, qu'il est effectivement occupé ou qu'il est enregistré comme seconde résidence.

Un logement n'est reconnu à l'abandon que quand il répond à ces trois critères:

1. le rapport technique indique au moins 18 points de pénalité;
2. il y a au moins un indicateur décisif de la catégorie 3 (par exemple pas d'inscription au registre de la population);
3. il n'y a pas d'éléments qui prouvent une contre-indication pour l'abandon (catégorie 0).

Avec la nouvelle réglementation on s'attend à ce que le nombre de recours introduits après l'inventaire diminue fortement par rapport à l'ancienne réglementation.

2. Plus de possibilités d'appel

Après constat d'abandon le bâtiment n'est pas automatiquement repris à l'inventaire.

Le propriétaire reçoit d'abord 4 mois de délai pour contester le constat d'abandon ou de négligence, chose qui n'était possible précédemment qu'après mise à l'inventaire effective.

C'est seulement quand le propriétaire n'a pas contesté ou lorsque sa réclamation est rejetée que le bâtiment est repris à l'inventaire. L'inventorisation est formellement notifiée aux propriétaires au moyen de l'attestation de mise à l'inventaire. Il est également possible d'introduire un recours contre cette attestation de mise à l'inventaire.

3. Taxe avec sursis

Les deux premières années de la mise à l'inventaire le propriétaire reçoit encore la chance d'améliorer la situation du bien et la taxe n'est pas encore due. Pour l'abandon, c'est seulement à partir de la troisième année de la mise à l'inventaire qu'une taxe est comptée. Le minimum à payer est alors de 990 EUR. Le montant à payer augmente seulement une fois, c'est-à-dire l'année d'après (quatrième année de la mise à l'inventaire). Par la suite on applique annuellement le même tarif.

Le propriétaire peut obtenir un remboursement partiel de la dernière taxe payée. C'est le cas par exemple quand, pour une maison à l'abandon, on demande volontairement un droit de gestion sociale. On rembourse alors 80% de la dernière taxe perçue.

4. Dispense ou suspension

Dans une série de situations le propriétaire d'un logement mis à l'inventaire peut bénéficier d'une dispense ou d'une suspension de la taxe. La rénovation des maisons est ainsi fortement encouragée. Alors qu'un permis de bâtir était autrefois essentiel comme preuve convaincante qu'un logement était rénové, il suffit à présent de présenter un schéma de rénovation détaillé.

Le délai de suspension est prorogé à un maximum de 4 ans, et de 5 ans en cas de travaux conséquents.

Un propriétaire qui met en location ou en vente son bien à l'abandon, se voit pareillement accorder une dispense. Deux conditions importantes y sont cependant liées: la dispense est précédée par un examen de conformité duquel il résulte que le logement répond aux normes minimales de qualité et (2) il peut être démontré que le logement est offert à un prix (ou à un loyer) conforme au marché.

5. Les communes reçoivent plus d'autonomie

La nouvelle réglementation offre aux communes la possibilité de développer leur propre système de taxation. Ce système implique qu'aussi bien le constat d'abandon et de taudification, la gestion de l'inventaire, le traitement des recours, que la perception de la taxe tombent totalement sous la compétence des communes. La commune est alors totalement dispensée du système de taxation régional.

Source: website Villes et communes flamandes: http://www.vvsg.be/nl/omgeving/huisvesting/kwaliteitsbewaking/leegstand_en_verkrotting.shtml

Le "Vlaams Overleg Bewonersbelangen" (VOB) est très critique sur le nouveau décret sur l'abandon d'immeuble et les taudis

Dans la plupart des media le nouveau décret sur l'abandon d'immeuble et les taudis a été présenté comme une intensification de la lutte contre la taudification et la mise en place d'une meilleure procédure pour le constat d'abandon et la perception des taxes.

Le VOB, association de coordination des Unions de locataires et des AIS en Flandre, tire une conclusion opposée. Pour elle la nouvelle réglementation revient à une sérieuse marche arrière.

La désintensification de la lutte contre l'abandon et la taudification

La taxation sur l'abandon d'immeuble n'est due que quand le logement reste vide au moins quatre ans et quatre mois. Dans le précédent décret la taxe était déjà due après deux années effectives d'abandon et un an de mise à l'inventaire. Dans le précédent décret la taxe pouvait être quintuplée en fonction de la durée de l'abandon. Avec le nouveau décret la taxe sur l'abandon peut être au maximum doublée.

Un parcours administratif avec beaucoup d'échappatoires

La procédure pour la taxation sur l'abandon d'immeuble et même pour les taudis a été très compliquée du point de vue administratif. Ainsi le propriétaire peut introduire un recours jusqu'à trois fois: à la première mise en demeure, lors de l'enregistrement officiel à l'inventaire et lors de la perception de la taxe. Chaque fois il doit être mis au courant des conséquences possibles, des possibilités étendues de dispense, de suspension et de remboursement et des possibilités d'objection ou de recours.

Il existe surtout de très larges possibilités de dispense de la taxe et de suspension. Ainsi le propriétaire peut demander une dispense s'il peut démontrer que malgré l'état d'abandon il met en vente ou en location le bâtiment ou le logement à des conditions conformes au marché.

De petites lueurs d'espoir qui ne sont qu'un cache-misère

Le nouveau décret contient aussi quelques améliorations marginales. Ainsi l'amende pénale du chef de taudification peut être portée à 100 euro jusqu'à 10.000 euro, tandis qu'elle s'élevait autrefois à 50 à 400 francs (1,24 à 9,92 Euro). Même la location des bâtiments ou des maisons qui ne sont ni destinés ni adaptés au logement et qui ont quand même été loués comme lieu de résidence principale peuvent entrer en ligne de compte pour de telles hautes amendes pénales. La question est néanmoins de savoir si avec la très forte hausse des amendes pénales les parquets ne seront pas encore plus réservés à poursuivre et réserveront une suite pénale pour les cas les plus graves des marchands de sommeil.

Les inventaires peuvent être consultés par qui-conque le demande. Le bourgmestre peut poser les scellés sur une habitation qui ne correspond pas aux normes de qualité. Et dorénavant, après 5 ans de mise en inventaire, une construction ou un logement peuvent être expropriés, même si leur propriétaire s'est acquitté de l'amende administrative.

Chiffres intéressants

Quelques données chiffrées sur les situations d'abandon en Flandre:

- 1/5^{me} des communes disposent d'un système de taxe complémentaire, 73 communes gèrent elles-mêmes l'inventaire et 104 villes et communes lèvent des centimes additionnels. Aucune ville ou commune n'organise elle-même la perception de la taxe, même si c'est possible!!
- 58 % des enquêtes sur l'abandon, la négligence ou la taudification résultent en une mise à l'inventaire.
- Pour 40 % des maisons mises à l'inventaire une suspension ou une dispense est obtenue, dont 4/5^{me} pour cause de vente ou rénovation.
- Pour 2003, 21.376 logements ont été mis à l'inventaire dont 14.715 pour cause d'innoculation, 3.252 pour cause de négligence et 3.409 pour raison d'inadaptation ou d'inhabitabilité.
- Depuis l'introduction de la taxe (1996) on atteint 99.727 enregistrements de logements vides, 24.438 enregistrements de négligence et 16.900 d'inadaptation et d'inhabitabilité. Ensemble le chiffre tourne autour de 141.155 enregistrements.
- Concernant les logements vides, 60.000 taxes ont été appliquées, pour lesquelles ont été introduites 39.000 réclamations, dont 28.000 sont traitées par 120 personnes. Des 28.000 réclamations on a dû donner raison au plaignant dans 15.000 des cas, ce qui revient à 54 % de réclamation.
- Sur les 67.603 extraits de rôle qui ont été envoyés depuis l'entrée en vigueur des taxes, on a reçu 39.481 recours. Ce qui fait 58,4%. 49.146 extraits de rôle avaient trait à des logements vides, sans que l'on parle de négligence ou d'abandon. Cela représente 72,7% du nombre total d'extraits de rôle. 29.047 recours ou 73,6 % du nombre total de recours concernaient la mise à l'inventaire pour raison de logement vide.
- Des 222,5 millions euro de taxe qui ont été enrôlés, il reste encore après traitement des recours 153,5 millions euro net à encaisser. Il faut encore traiter plus de 7.000 recours et différents petits litiges portés devant les tribunaux. Au 31 décembre 2003, le montant net des taxes perçues se chiffrait à 54,67 millions Euro, dont 11,1 millions Euro de centimes additionnels communaux, lesquels doivent être versés aux communes. Le coût total du traitement des recours était de 9,7 millions Euro, et les frais de personnel de l'administration relatifs à la perception sont estimés à 6 millions Euro.

1 Décret du 7 mai 2004 portant modifications au décret du 22 décembre 1995, contenant des dispositions pour la confection du budget 1996, et au décret du 15 juillet 1997 concernant le Code flamand du logement, concernant la lutte contre l'abandon, la taudification et l'inhabitabilité des bâtiments et/ou logements. M.B. 5 août 2004.

Leegstand en verkrotting in Vlaanderen

Het voornaamste instrument van de Vlaamse beleid tegen leegstand is de regionale taks op leegstaande en verkrotte woningen: het Heffingsdecreet.

De heffing op leegstand en verkrotting van het Vlaamse Gewest bestaat sinds 1996. Via de heffing wil het Vlaamse Gewest eigenaars aanmoedigen om hun woning te verbeteren en zo woningen te recupereren voor de woningmarkt. Zowel leegstaande, verwaarloosde, als ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen komen in aanmerking voor een heffing.

Het nieuwe decreet

De toepassing van het decreet voor leegstaande panden kende een aantal moeilijkheden. Om aan die problemen tegemoet te komen, keurde het Vlaamse parlement op 5 mei 2004 een wijziging van het decreet goed. Het nieuwe decreet en het uitvoeringsbesluit traden in werking op 5 augustus 2004, de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad.¹

De krachtlijnen en de belangrijkste wijzigingen in het Heffingsdecreet kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het technisch verslag leegstand met strafpunten

Tot nu toe werden leegstaande panden geïnventariseerd op basis van een of een aantal indicaties.

In teveel gevallen vormden de indicaties echter geen afdoende grond voor de vaststelling van de leegstand. Heel veel eigenaars gingen dan ook in beroep tegen de inventarisatie op de lijst leegstand.

In het gewijzigde decreet wordt voorzien dat de leegstand enkel kan worden bepaald met een voorafgaandelijk technisch onderzoek ter plaatse. Er dient een technisch verslag te worden opgemaakt dat een dertigtal indicatoren van leegstand omvat. De indicatoren zijn onderverdeeld in 3 categorieën die respectievelijk 3, 6 of 9 strafpunten opleveren. Daarnaast is er ook nog de 'zerocategorie'. Het betreft een aantal gronden waarbij de procedure automatisch wordt stopgezet. Dit is ondermeer het geval wanneer kan worden aangetoond dat de woning gerenoveerd of effectief gebruikt wordt of wanneer de woning als tweede verblijf staat geregistreerd.

Een woning wordt pas als leegstaand beschouwd wanneer aan 3 voorwaarden is voldaan:

1. het technisch verslag resulteert in min-

- tens 18 strafpunten;
- er is minstens 1 doorslaggevende indicator van categorie 3 (bv. er is geen inschrijving in het bevolkingsregister);
- er zijn geen elementen die wijzen op een tegenindicatie voor leegstand (zerocategorie).

Met de nieuwe regeling wordt verwacht dat het aantal beroepsverzoekschriften, ingediend na de inventarisatie, veel lager zal liggen dan bij de oude regeling.

2. Meer beroepsmogelijkheden

Na vaststelling van de leegstand wordt het gebouw niet meteen opgenomen in de inventaris.

Eerst krijgt de eigenaar 4 maanden de tijd om de vaststelling van leegstand of verwaarlozing te betwisten, iets wat vroeger pas mogelijk was na de feitelijke inventarisatie.

Pas wanneer de eigenaar niet betwist of zijn bezwaarschrift wordt verworpen, wordt het pand in de inventaris opgenomen. De inventarisatie wordt formeel bekend gemaakt aan de eigenaars door middel van het registratieattest. Ook tegen dit registratieattest kan beroep aangetekend worden.

3. Heffing met uitstel

De eerste twee jaar na de inventarisatie krijgt de eigenaar nog de kans om de toestand van het pand te verbeteren en moet er nog geen heffing betaald worden. Voor leegstand dient slechts vanaf het derde jaar van inventarisatie een heffing betaald te worden. Het minimumbedrag bedraagt dan 990 EUR. Het te betalen bedrag verhoogt slechts éénmalig, namelijk in het jaar daarop (vierde jaar van inventarisatie). Daarna wordt jaarlijks telkens ditzelfde bedrag aangerekend.

De eigenaar kan een terugbetaling van een deel van de laatst betaalde heffing bekomen.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er voor een leegstaand pand vrijwillig sociaal beheersrecht wordt aangevraagd. Dan wordt 80% van de laatst geïnde heffing terugbetaald.

4. Vrijstelling of schorsing

In een aantal situaties kan de eigenaar van een geïnventariseerd pand een schorsing of vrijstelling van de heffing genieten.

Zo wordt de renovatie van panden sterker aangemoedigd. Terwijl een bouwvergunning voorheen essentieel was als bewijskracht dat een pand gerenoveerd werd, volstaat het nu om een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen. Ook is de schorsingstermijn verlengd tot maximaal 4 jaar en 5 jaar voor omvangrijke werken.

Een eigenaar die zijn leegstaand pand te huur of te koop aanbiedt, wordt eveneens een vrijstelling verleend. Er zijn echter twee belangrijke voorwaarden aan verbonden:

- (1) de vrijstelling wordt voorafgegaan door een conformiteitsonderzoek waaruit blijkt dat aan de minimumkwaliteitsnormen is voldaan en
- (2) er kan worden aangetoond dat het pand tegen een 'marktconforme (huur)prijs' wordt aangeboden.

5. Gemeenten krijgen meer autonomie

De gewijzigde regelgeving biedt gemeenten de mogelijkheid om een eigen heffingsstelsel in te voeren. Een eigen heffingsstelsel houdt in dat zowel de vaststelling van leegstand en verkrotting, het inventarisbeheer, het behandelen van de beroepen als de inning van de heffing volledig onder gemeentelijke bevoegdheid vallen. De gemeente is dan volledig vrijgesteld van het gewestelijk heffingsstelsel.

Bron: website Vlaamse steden en gemeenten: http://www.vvsg.be/nl/omgeving/huisvesting/kwaliteitsbewaking/leegstand_en_verkrotting.shtml

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) is zeer kritisch over het nieuwe leegstand- en verkrottingsdecreet

In de meeste media werd het nieuw leegstand- en verkrottingsdecreet voorgesteld als een opvoering van de strijd tegen de verkrotting en de uitwerking van een betere procedure bij de vaststelling van de leegstand en de inning van de heffingen.

Onze zusterorganisatie in Vlaanderen, het VOB, komt tot een heel andere conclusie. Voor hen komt de nieuwe regeling neer op een ernstige achteruitgang.

De afbouw van de strijd tegen leegstand en verkrotting

De heffing op leegstand wordt pas verschuldigd wanneer de woning minstens vier jaar en vier maanden leeg staat. Bij het vorige decreet was de heffing reeds verschuldigd na twee jaar effectieve leegstand en een jaar inventarisatie.

In het vorige decreet kon de heffing in functie van de duur van de leegstand vervienvoudigd worden. Met het nieuwe decreet kan de leegstandsheffing maximaal verdubbeld worden.

Administratief parcours met veel ontsnappingsroutes

De procedure voor de heffing op leegstand en zelfs op verkrotting wordt administratief sterk bemoeilijkt. Zo kan de eigenaar tot drie maal toe bezwaar aantekenen: bij de eerste aanschrijving, bij de officiële opname in de inventaris én bij de inning van de heffing. Telkens moet hij op de hoogte gebracht worden van de mogelijke gevolgen, de omvangrijke mogelijkheden tot vrijstelling, schorsing en terugbetaling en van de bezwaar- of beroepsmogelijkheden.

Bovendien zijn er zeer ruime mogelijkheden ingeschreven tot vrijstelling – en schorsing van de taks. Zo kan de eigenaar een vrijstelling vragen als hij kan aantonen dat hij ondanks de leegstand het gebouw of de woning tegen marktconforme voorwaarden te huur of te koop aanbiedt.

Kleine lichtpuntjes zijn schaamlapje

Het nieuwe decreet bevat ook enkele marginale verbeteringen. Zo wordt de strafrechtelijke boete wegens verkrotting fors opgetrokken naar 100 tot 10.000 euro, terwijl dit vroeger vijftig tot vierhonderd frank (1,24 tot 9,92 Euro) bedroeg. Ook de verhuur van gebouwen of panden die eigenlijk niet bestemd en geschikt zijn voor bewoning en toch als hoofdverblijfplaats worden verhuurd komen in aanmerking voor dergelijke hoge strafrechtelijke boete. De vraag is echter of met het zeer forse optrekken van de strafrechtelijke boetes de parketten niet nog terughoudender zullen zijn om te vervolgen en een strafrechtelijke vervolging zullen reserveren voor de ergste gevallen van huisjesmelkerij.

De inventarissen kunnen ingekeken worden door iedereen die hierom verzoekt. De burgemeester kan een woning die niet aan de kwaliteitsnormen beantwoordt verzegelen. En voortaan kan na vijf jaar inventarisatie een gebouw of woning onteigend worden, zonder dat hiertoe vereist is dat de eigenaar de administratieve boete niet betaalt.

Interessante cijfers

Hieronder geven enkele cijfergegevens over de leegstand in Vlaanderen:

- 1/5^{de} van de gemeenten heeft een aanvullend heffingsstelsel, 73 gemeenten beheren zelf de inventaris en 104 steden en gemeenten heffen opcentiemen. Geen enkele stad of gemeente organiseert zelf de inning van de heffing, alhoewel dit mogelijk is!!
- 58 % van de onderzoeken naar leegstand, verwaarlozing of verkrotting resulteren in een inventarisatie
- Voor 40 % van de geïnventariseerde panden wordt een schorsing of vrijstelling gekregen, waarvan 4/5^{de} wegens verkoop of renovatie.
- Voor 2003 zijn 21.376 woningen geïnventariseerd waarvan 14.715 wegens leegstand, 3.252 wegens verwaarlozing en 3.409 wegens ongeschikt of onbewoonbaar.
- Sinds het invoeren van de heffing (1996) komt men aan 99.727 leegstandregistraties, 24.438 registraties van verwaarlozing en 16.900 registraties ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. Samen gaat het om 141.155 registraties.
- Inzake leegstand zijn 60.000 heffingen toegepast, waarop 39.000 bezwaarschriften zijn ingediend, waarvan er 28.000 zijn behandeld door 120 mensen. Van de 28.000 bezwaarschriften heeft men de klager in 15.000 van de gevallen gelijk moeten geven, hetgeen neerkomt op 54 % van de bezwaarschriften.
- Op de 67.603 aanslagbiljetten die sedert de inwerkingtreding van de heffingen zijn verstuurd, heeft men 39.481 bezwaarschriften ontvangen. Dit is 58,4%. 49.146 aanslagbiljetten hadden betrekking op leegstand, zonder dat er sprake was van verwaarlozing of ongeschiktheid. Dit is 72,7 % van het totaal aantal aanslagbiljetten. 29.047 bezwaarschriften of 73,6 % van het totaal aantal bezwaarschriften sloeg op inventarisatie wegens leegstand.
- Van de 222,5 miljoen euro heffing die ingekohierd werd, blijft er na verwerking van de bezwaarschriften nog 153,5 miljoen euro netto te innen over. Er moeten echter nog ruim 7.000 bezwaarschriften afgehandeld worden en verscheidene geschillen zijn voor de rechtbank aanhangig gemaakt. Op 31 december 2003 bedroeg de netto gerealiseerde ontvangst aan heffingen 54,67 miljoen euro, waarvan 11,1 miljoen euro gemeentelijke opcentiemen, die dus aan de gemeenten moeten doorgestort worden. De totale kostprijs voor de behandeling van bezwaarschriften bedroeg 9,7 miljoen, en de personeelskosten van de Administratie met betrekking tot inning worden geschat op 6 miljoen euro.

1 Decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen. B.S. 5 augustus 2004.

La lutte contre les logements vides en Région Wallonne

Situation

On estime à 30.000 le nombre de logements vides en Région Wallonne pour le parc privé¹, voire à 40.000. Dans le parc social, le recensement réalisé par la Société Wallonne du Logement évalue ce chiffre à 2.551 unités au 31 décembre 2000, soit 1.429 logements louables et 1.122 qui ne le sont pas. Le taux d'inoccupation atteint 2,5% du parc en Région Wallonne, alors qu'il oscille entre 0,8 et 1,5% dans les pays voisins.

Outils de lutte contre l'abandon

La Région Wallonne a décidé de mener une action afin de limiter le nombre de *logements inoccupés*. D'une part, une politique de taxation des logements abandonnés est mise en place par le décret du 19 novembre 1998 et par l'arrêté du Gouvernement du 6 décembre 2001. D'autre part, le Code wallon du logement (articles 80 à 85bis) prévoit un système de gestion provisoire des logements inoccupés.

Mais le décret pris par la Région Wallonne en 1998 est une longue suite de difficultés². Qu'on en juge: le texte est modifié dans la foulée de son adoption, son arrêté d'exécution se fait attendre plus de trois ans. Annulation partielle par la Cour d'arbitrage, application laborieuse par les administrations communales, efficacité financière relative, suspension *de facto* et abrogation prochaine! Et en 2004 la Région a rétrocédé aux communes la perception de cette taxe. Le régime en vigueur est donc pour l'instant la circulaire ministérielle du 7 octobre 2004³ qui a implicitement abrogé le décret en vigueur.

La circulaire du 7 octobre 2004

Cette circulaire bouleverse profondément le régime fiscal applicable jusqu'ici aux logements abandonnés. La circulaire rend aux communes, leur confiant un "rôle réellement privilégié", le pouvoir d'instaurer une *taxe sur les immeubles bâtis inoccupés*. Tant la mise en œuvre que le produit de la taxe reviennent aux communes. Celles-ci deviennent le "niveau de pouvoir le plus adapté pour apprécier l'opportunité de mettre en place le recouvrement d'une telle taxe et mener les investigations propres à dresser l'inventaire des biens concernés". L'impôt doit être justifié par l'état des finances communales et ne peut être établi à des fins uniquement dissuasives.

Dispositif technique

Sont désormais visés tous les immeubles bâtis inoccupés, pour peu qu'ils n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 5.000 mètres carrés⁴.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre deux constats consécutifs. Il est recommandé de prévoir un délai de 6 mois entre les deux constats sous réserve des secondes résidences. Par immeuble inoccupé, on entend un immeuble qui, à la fois, est:

1. Bâti: Est considéré comme immeuble bâti, tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;
2. Inoccupé: soit d'un immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période; soit d'un immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans droit ni titre. Doit en revanche être tenu pour inoccupé:

- soit l'immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période;
- soit l'immeuble qui n'a pas servi, au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.

La base imposable est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Tout mètre commencé est dû en entier.

Il appartient à chaque commune de fixer le taux applicable à la base imposable, le taux d'accroissement en fonction de la durée de l'inoccupation ainsi que les exonérations. Eu égard aux objectifs poursuivis par la taxe, cette dernière ne doit pas être perçue lorsque l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de la volonté du redevable. Le taux maximum recommandé est de 150 euros par mètre courant de façade.

Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

Constats

Les difficultés apparues reposent sur des causes diverses. Compétences similaires en la matière pour les communes et la Région. Ambiguïté des termes utilisés (les logements 'abandonnés' comprennent les biens 'inoccupés' comme les biens 'inachevés'). Questions des secondes résidences, explicitement exclues de la taxe suite à des réclamations. Critères de la reconnaissance des situations (les consommations inférieures à une certaine quantité). Respect de la vie privée concernant la communication des données concernant ces consommations. Ou pourrait aussi dire que le législateur a bien des difficultés à toucher au sacro-saint droit de propriété.

Avancer des statistiques paraît difficile actuellement. On dispose néanmoins des chiffres concernant les constats effectués en 2002 et 2003. Pour ces deux années de constats effectués par les communes, 800 avertissements extraits de rôle ont été envoyés aux propriétaires concernant des biens à l'abandon. Mais l'envoi ne se fait pas d'après le bien, mais d'après les personnes; ce qui signifie qu'en cas de co-proprieté, plusieurs avertissements extraits de rôle sont envoyés. Sur les 800 extraits de rôle envoyés, près de 400 recours ont été introduits à ce jour.

Droit de gestion publique

Le Code wallon du logement (articles 80 à 85bis) prévoit un système de gestion provisoire des logements inoccupés. Ce système fait l'objet d'un arrêté d'exécution du 20 mai 1999. Il permet à des opérateurs immobiliers (communes, provinces, CPAS, régies autonomes, SWL, SLSP, AIS et Fonds du Logement) de réintroduire sur le marché immobilier des logements inoccupés⁵.

Sont réputés inoccupés, les logements répondant aux 4 situations visées ci-dessus dans le cadre de la taxe des immeubles abandonnés. La procédure passe par une phase amiable débouchant sur un mandat de gestion donné par le propriétaire à l'opérateur. Une phase judiciaire est, à défaut, ensuite possible après mise en demeure du propriétaire d'occuper ou de faire occuper le bien.

Jusqu'à présent, cette possibilité n'a guère été mise en pratique. Un jugement rendu le 23 octobre 2002 par le Juge de Paix de Limbourg-Aubel constitue toutefois un précédent puisqu'il confie la gestion provisoire d'un logement abandonné à la commune de Thimister-Clermont.

Ce système n'a donné que peu de prises en gestion jusqu'à présent. Un des facteurs explicatifs est le fait que l'opérateur doit prendre en charge des travaux parfois conséquents avant de pouvoir offrir le bien en location. C'est pourquoi des modifications ont été apportées en 2002 qui prévoient l'intervention de la Région dans les frais d'aménagement sous forme d'avances remboursables.

Le nouvel article 85bis énonce en effet que "lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement (conformément à la procédure de réquisition douce), la Région peut lui accorder une aide, sous la forme d'une avance remboursable, lui permettant d'effectuer les travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement". La mise en application de cet article est actuellement à l'étude.

Reconstruire la ville sur la ville

Dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT), la Région Wallonne poursuit une recherche sur le renouvellement urbain. Celle-ci a pour objectif d'intervenir face à la désaffectation des noyaux urbains et à la dégradation de certains espaces au profit d'un étalement périurbain de l'habitat et des fonctions économiques.

Cette recherche constate que malgré les politiques mises en place, l'abandon des centres-ville se poursuit au profit d'un étalement urbain. Celui-ci se caractérise par des centres dégradés, l'abandon d'immeubles, l'insécurité, etc. Différents constats ont été établis, dont nous reprenons certains ici.

Un des constats est que les incitants visant à orienter les investissements privés vers les tissus urbains sont destinés aux particuliers plutôt qu'aux professionnels⁶. Si l'intervention des particuliers occupants comme maîtres d'oeuvre, pour leur propre compte, est dominante pour la réhabilitation du bâti existant, ces acteurs ne disposent pas de l'expertise suffisante en termes de financement, gestion ou management de projets. C'est l'action de promoteurs professionnels qui permettrait de bien territorialiser les investissements.⁷

Et la recherche de proposer "ce sont de nouveaux mécanismes de partenariats public-privé qu'il convient de mettre en place. Via les partenariats public-privé (PPP), il faut assurer la compétitivité des opérations en tissus urbains, débloquer le recyclage et faciliter l'investissement privé au sein des quartiers urbains traditionnels".⁸

Pourquoi des logements vides?

Trois enquêtes ont été réalisées afin d'identifier les causes de l'important phénomène des logements inoccupés. La première a été adressée aux propriétaires affiliés au Syndicat National des Propriétaires. Celui-ci a relayé auprès de ses membres de Liège un questionnaire relatif à la location privée et appuyé l'enquête entreprise par ailleurs vis-à-vis des propriétaires⁹. Ce sont 93 propriétaires qui ont répondu au questionnaire sur plus de 10.000 membres affiliés. Une autre enquête a été adressée dans 15 communes aux propriétaires des immeubles concernés par la taxe sur les logements vides. Celle-ci a touché 389 cas, soit 43 personnes morales et 346 particuliers. Enfin une troisième enquête s'adressait aux propriétaires d'immeubles commerciaux situés dans l'hypercentre de Liège, dont les étages sont vides.

A lui seul, le grand âge du propriétaire expliquerait 30% des situations. Impossibilité d'obtenir un crédit hypothécaire, entretien et gestion difficile, budgets étriqués expliquent en partie la situation de ce type de propriétaires. On constate dans l'étude établie à partir des propriétaires de logements soumis à la taxe sur les immeubles à l'abandon qu'il s'agit de propriétaires disposant de revenus et d'un patrimoine moins importants.

L'état de dégradation est à la fois la cause et la résultante de l'inoccupation. La moitié des immeubles inoccupés seraient dans un état de délabrement avancé. Pour 70% de ceux-ci, la dégradation est antérieure à la précédente inoccupation ou antérieure à l'acquisition par l'actuel propriétaire.

On constate également que de nombreux propriétaires de logements vides sont en fait décédés. On estime entre 5 et 10 % la proportion d'immeubles concernés par les problèmes de succession. Le désaccord entre copropriétaires expliquerait quant à lui 5 % des cas. On peut encore constater la surévaluation des biens par le vendeur¹⁰.

Les étages vides au-dessus des commerces constituent une réserve impressionnante de logements théoriquement disponible. L'étude qui a porté sur l'ensemble du territoire communal de Liège en estime le nombre à 2.000 unités.

Recommandations de l'étude

Les propositions qui émanent de l'étude recommandent la mise sur pied de "cellules de management de projet", composées d'architectes, de juristes, de fiscalistes et d'ingénieurs. Elles auraient pour mission de rechercher activement des promoteurs et de les renseigner sur les différentes démarches à accomplir afin de réaliser des opérations immobilières dans le domaine du renouvellement urbain.

L'apport d'une cellule de gestion de centre-ville peut se révéler ainsi fort utile. Une nécessaire maîtrise du foncier doit pouvoir être mise en place par la commune, afin de pouvoir tenir le cap pendant la durée des opérations menées¹¹.



- 1 Etat de la question. Investir les logements inoccupés pour répondre aux besoins en la matière. Institut Vandervelde, décembre 2003.
- 2 Nicolas Bernard (Facultés universitaires Saint-Louis), "Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures", Les Echos du logement, 2005, n°1 et 2.
- 3 Circulaire du 7 octobre 2004 relative au budget 2005 des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone, prise par le Ministre des Pouvoirs locaux, M.B. 19 octobre 2004.
- 4 Décret du Parlement wallon du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économique désaffectés, M.B., 30 juillet 2004.
- 5 Exposé de Charles Mertens devant le Parlement wallon, 10 février 2004.
- 6 Ministère de la Région Wallonne, Conférence Permanente du Développement Territorial, thème 3.1, Reconstruire la ville sur la ville. Cfr. La note 4, page 4 du rapport final, résumé, septembre 2004: "C'est en grande partie l'histoire belge de la politique du logement et de son financement (notamment via la structuration du marché du crédit hypothécaire) qui explique cette situation. En effet, depuis la loi du 9 août 1889 inaugurant cette politique, l'action des pouvoirs publics belges a consisté en une aide rémanente aux particuliers plutôt qu'aux sociétés de construction ou de promotion".
- 7 Rapport cité, page 4.
- 8 Rapport cité, page 5.
- 9 Le Cri, n°288, novembre 2004.
- 10 Rapport cité, page 11.
- 11 Rapport cité, page 28.

De strijd tegen leegstaande woningen in Wallonië

Situatie

Het aantal leegstaande privé-woningen in het Waalse gewest wordt geraamd tussen de 30 à 40.000.¹ Het percentage leegstaande woningen bedraagt in Wallonië 2,5%, terwijl dit in de omliggende landen tussen de 0,8 en 1,5% ligt.

Instrumenten

Het Waalse gewest beschikt over twee instrumenten in haar strijd tegen leegstaande woningen: de taks tegen leegstaande woningen² en het voorlopig beheersrecht van leegstaande woningen.³

Taks tegen leegstaande woningen

De taks tegen leegstaande woningen van 1998 is een geschiedenis van vallen en opstaan geworden. De tekst is meteen na zijn goedkeuring weer aangepast, het uitvoeringsbesluit is nooit verschenen, het arbitragehof heeft de tekst gedeeltelijk geschorst. In 2004 heeft het Waalse Gewest de inning van de taks opnieuw in handen gegeven van de gemeenten. Op dit ogenblik bepaalt de ministeriële omzendbrief van 7 mei 2004 hoe de taks wordt geheven.

Omzendbrief van 7 oktober 2004

Met deze omzendbrief wordt het systeem van de taks tegen leegstaande woningen helemaal omgekeerd. Het zijn opnieuw de gemeenten die een taks kunnen instellen. Zowel de inning als de opbrengst van de taks zijn voor de gemeente.

Met deze taks kunnen alle leegstaande gebouwen worden geïsoleerd, uitgezonderd de verlaten industriële sites van meer dan 5000 m².

Iedere gemeente kan vrij de aanslagvoet bepalen en de verhoging ervan in functie van het aantal jaren leegstand. De aanbevolen maximale aanslagvoet bedraagt 150 Euro per meter gevelbreedte.

De taks moet worden betaald door de eigenaar of vruchtgebruiker op het moment dat de leegstand voor de 2^e keer wordt vastgesteld.

Vaststellingen

In 2002 en 2003 werden zowat 800 eigenaars aangemaand tot betaling van een taks op leegstand. Hieronder bevinden zich ook de mede-eigenaars van eenzelfde gebouw. Op de 800 aanslagbrieven, werden liefst 400 bezwaarschriften ingediend.

Openbaar beheersrecht

De artikelen 80 tot 85bis en het uitvoeringsbesluit van 20 mei 1999 regelen het openbaar beheersrecht in Wallonië. Openbare vastgoedoperators (gemeenten, provincies, OCMW's, regies, de Waalse Huisvestingsmaatschappij, het Waalse Woningfonds en de sociale verhuurkantoren) krijgen hiermee de mogelijkheid om leegstaande woningen opnieuw op de woningmarkt te brengen.⁴

In eerste instantie wordt een minnelijke procedure voorzien. Indien dit niet leidt tot een beheersovereenkomst, dan kan er via de vrederechter een beheersovereenkomst worden afgedwongen.

Tot nu toe is van het openbaar beheersrecht nauwelijks gebruik gemaakt. Een vonnis door de vrederechter van Limbourg-Aubel van 23 oktober 2002 heeft aan de gemeente Thimister-Clermont het beheer gegeven over een leegstaande woning.

Een van de redenen voor dit beperkte succes is het feit dat de operator alle kosten van de werken op zich moet nemen vooraleer de woning kan worden verhuurd en huuropbrengsten oplevert. Daarom werd in 2002 voorzien dat het Gewest via voorshotten kan tussenkomen in die werken.

Enquête over de leegstand

Het LEPUR⁵ heeft in opdracht van het Waalse Gewest⁶ een studie uitgevoerd over de verschillende redenen voor de leegstand.

Voor deze studie werden 3 enquêtes bij eigenaars uitgevoerd. Een eerste enquête die werd doorgestuurd naar de leden van het Algemeen Eigenaarssyndicaat leverde slechts 93 antwoorden op. Een tweede enquête was geadresseerd aan eigenaars die een taks op leegstand moesten betalen in 18 gemeenten. Een derde enquête werd geadresseerd aan de eigenaars van leegstaande gebouwen in Luik.

De ouderdom van de eigenaar zou in 30% van de gevallen een reden zijn. Hierdoor kan de eigenaar geen hypothecaire lening meer krijgen, wordt het onderhoud en beheer van de woning moeilijk, zijn de financiële middelen te beperkt. De enquête bij de eigenaars die een leegstandstaks moeten betalen leert ons dat dit type eigenaars meestal kleine eigenaars zijn met beperkte financiële middelen.

De slechte staat van de woning is ook een reden voor de leegstand. De helft van de leegstaande woningen zou in zeer slechte staat zijn. In 70% van de gevallen was deze slechte staat van de woning reeds een feit voor de leegstand of vooraleer de woning werd aangekocht.

Leegstand doet zich ook voor wanneer de eigenaar is overleden en er problemen opduiken over de erfenis. Dit zou voor 5 à 10% van de leegstand de reden zijn. Tenslotte zouden meningsverschillen tussen mede-eigenaars voor 5% van de leegstand de reden zijn.

1 Etat de la question. Investir les logements inoccupés pour répondre aux besoins en la matière. Institut Vandervelde, décembre 2003.

2 Decreet van 19 november 1998 en regeringsbesluit van 6 december 2001

3 Waalse Huisvestingscode (artikelen 80 tot 85bis)

4 Exposé de Charles Mertens devant le Parlement wallon, 10 février 2004.

5 LEPUR: Laboratoire d'Etude en Planification Urbaine et Rurale, Université de Liège.

6 Reconstruire la ville sur la ville, Conférence Permanente du Développement Territorial, LEPUR 2004.

Conclusions



Le nombre de logements vides doit nous interpellier. Comparée aux pays voisins, où le taux d'inoccupation varie entre 0,8 % et 1,5 % du nombre total de logements¹, la proportion atteint 2,5 % en Région Wallonne et varie de 3 à 6 % à Bruxelles, selon les estimations. Les chiffres restent flous en région bruxelloise par manque d'un Observatoire du logement opérationnel, et parce que l'ancienne obligation faite aux communes de tenir un inventaire des immeubles à l'abandon a été supprimée.

Nonobstant, il existe à Bruxelles différents instruments qui peuvent nous aider dans la lutte contre les logements vides.

En premier lieu ce sont des dispositions positives, comme les primes à la rénovation par lesquelles les propriétaires peuvent remettre leur bien sur le marché – éventuellement avec l'aide d'une agence immobilière sociale.

Mais à côté il y a, entre autres, la taxe contre les logements vides, l'achat et la rénovation par les communes, le droit de gestion publique. En d'autres mots: les communes disposent d'armes qui peuvent venir à point dans leur lutte contre les logements vides.

Nous avons vu que la plupart des communes, cependant, ne peuvent ou ne veulent pas s'en servir. C'est pourquoi nous plaçons dans nos propositions pour que la Région essaie en premier lieu d'encore mieux soutenir les communes à travers une approche coordonnée, et en deuxième lieu qu'elle intervienne à la place des communes par le biais d'un service régional spécialisé, là où se manifeste mauvaise volonté ou impuissance.

La réinsertion des logements vides dans le marché n'est pas seulement une réponse partielle à la crise du logement, mais présente en même temps un potentiel de travail et d'emplois.

¹ "Logements vides, de quoi parle-t-on?", Alter Echos, 28 novembre 2004 – 11 décembre 2004, n° 177-178, page 17.

Conclusies



Het aantal leegstaande woningen moet ons interpellieren.

In vergelijking met onze buurlanden – waar de leegstand tussen 0,8 et 1,5% van het totale aantal woningen bedraagt ¹– ligt het percentage leegstaande woningen in Brussel veel te hoog: tussen de 3% en 6%.

Omdat we geen operationeel Observatorium van de Huisvesting hebben en omdat de vroegere verplichting voor de gemeente om een inventaris van de leegstand bij te houden is weggefallen, zijn de cijfers over het aantal leegstaande woningen trouwens slechts een benadering.

In Brussel zijn er nochtans verschillende instrumenten die ons kunnen helpen in de strijd tegen de leegstaande woningen.

Er zijn in de eerste plaats positieve maatregelen zoals de renovatiepremies waarmee eigenaars – eventueel met tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor – hun woning opnieuw op de markt kunnen brengen.

Maar daarnaast zijn er ondermeer de taks tegen leegstand, de aankoop en renovatie

door de gemeente, het openbaar beheersrecht. Met andere woorden: de gemeenten beschikken over wapens die in de strijd kunnen van pas komen.

We hebben gezien dat de meeste gemeenten echter niet overweg kunnen of willen met deze wapens. Vandaar dat we er in onze voorstellen voor pleiten dat het Gewest in de eerste plaats probeert om de gemeenten nog meer te ondersteunen via een gecoördineerde aanpak. Vervolgens moet het Gewest zich in de plaats stellen van de gemeenten via een gespecialiseerde gewestelijke dienst, op die plaatsen waar manifeste onwil of onkunde zich manifesteert.

De herinschakeling van leegstaande woningen in de markt, is niet alleen een gedeeltelijk antwoord op de wooncrisis, maar biedt tegelijkertijd ook een potentieel aan arbeidsplaatsen en tewerkstelling.

¹ “Logements vides, de quoi parle-t-on?”, Alter Echos, 28 november 2004 – 11 december 2004, n° 177-178, pg. 17

**art. 23 #02**

Vous avez dit
(in)salubrité...
(On)gezonde woning –
betaalbare woning.

**art. 23 #03**

De l'immeuble insalubre
au logement social
Van ongezonde woning
naar sociale woning

**art. 23 #04**

Mémoire à l'Habitat
Droit à l'Habitat
Memorandum
Recht op Wonen

**art. 23 #05**

Achat ou rénovation:
accessible pour les faibles revenus?
Aankoop en renovatie van de gezinswoning:
ook voor personen met een beperkt inkomen?

**art. 23 #06**

Logements insalubres:
... et en pratique?
Ongezonde woningen:
... en in de praktijk?

**art. 23 #07**

Impôts
et taxes du logement
Belastingen
en taksen op de woning

**art. 23 #08**

Agences Immobilières Sociales:
Quand le privé devient
un partenaire social...
Sociale Verhuurkantoren:
Wanneer de privé-markt
een sociale partner wordt...

**art. 23 #09**

Deux mois pour un toit:
Campagne pour le droit au logement
Twee maand onderdak:
Campagne voor het recht op wonen

**art. 23 #10**

Le droit au logement en Belgique:
d'un point de vue bruxellois
Het recht op wonen in België:
vanuit Brussel bekeken

**art. 23 #11**

L'allocation loyer
De huurtoelage

**art. 23 #12**

Les projets de cohésion sociale
De sociale cohesieprojecten

**art. 23 #13**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{re} partie)
ou la lutte contre les logements insalubres
De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
of de strijd tegen ongezonde woningen

**art. 23 #14**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{re} partie)
Le droit de gestion publique
De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
Het openbaar beheersrecht

**art. 23 #15**

La politique du logement à Bruxelles:
promesses, dépenses, réalisations
Het woonbeleid in Brussel:
beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 #16**

Mémoire à l'habitat
Droit au logement
Memorandum
Recht op Wonen

**art. 23 #17**

Coup d'œil sur le logement de transit
à Bruxelles
Een blik op de transitwoningen
in Brussel

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- AIS IRIS SVK
- AISSJ (AIS St Josse)
- AIS Logement pour Tous/leders zijn Woning SVK
- AIS Quartiers/Wijken SVK
- ATD Quart Monde
- BAITA SVK
- Bij Ons - Chez Nous
- BRAL
- Brusselse welzijn en gezondheidraad
- Buurtwerk Molenbeek Centrum
- CAFA
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- Entraide des Travailleuses
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Habiter Bruxelles
- Habitat et Rénovation
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Ligue des Familles
- Maison d'accueil "Les petits riens"
- Rénovassistance
- RisoBrussel
- Source
- Talita
- UL de Forest
- UL Schaerbeek
- Wijkontwikkeling Kuregem
- Wijkpartenariaat Brabantwijk 'De Schakel'

