

Question n° 14 de M. Bruno BAUWENS
du 17 juin 2022

Sur base des chiffres et constats dans le rapport et registre 2022 des bâtiments inoccupés de la Ville de Bruxelles, j'ai les questions suivantes :

1. Comment évaluez-vous l'efficacité des amendes ? Est-ce qu'elles incitent réellement les propriétaires à faire quelque chose de leur logement ? Est-ce qu'il ne faut pas augmenter leur montant pour qu'elles soient vraiment dissuasives ? Combien des logements soumis à une amende de ce type sont remis sur le marché locatif chaque année ?
2. Comment ça se fait que la Ville ne soit pas plus active sur la préemption ? Combien de fois ce droit a-t-il été utilisé depuis 2018 ? Pareil pour les expropriations et les reprises en gestion publiques ?
3. De manière générale, combien de logements inoccupés avez-vous réussi à remettre en location depuis 2018 ?
4. Le tableau intitulé "évolution de la situation, depuis le premier recensement en 2015 aux dernières données mises à jour en 2020" (page 12 du rapport 2022 "stratégie de lutte contre les biens inoccupés et abandonnés") mentionne pour 2021 un nombre de "cas résolus". Pouvez-vous expliquer ce que signifie "cas résolu" ? Est-ce que le bâtiment est à nouveau occupé dans ce cas ?
5. Le tableau ci-dessus mentionne 411 cas résolus en 2017-2018, et 468 en 2019-2020 et 551 cas résolus en 2021. Est-ce qu'il s'agit chaque fois de biens différents (càd 411 premiers biens, ensuite 468 autres, et enfin encore 551 nouveaux) ? Ou est-ce que les chiffres sont évolutifs/cumulatifs, c'est-à-dire 411 pour commencer, ensuite 57 de plus pour arriver à 468 et ainsi de suite ? Le tableau porte à confusion.
6. Quels sont vos objectifs pour la suite de la législature pour les 694 bâtiments inoccupés répertoriés ? Combien seront remis en location ?
7. Qu'est-ce qui est prévu pour les près de 330 logements inoccupés qui sont dans le registre fourni par la Ville ? Certains sont inoccupés depuis 20, 30 ans, parfois plus. Est-ce qu'il ne faut pas envisager des expropriations dans ces cas-là ? Qu'est-ce qui est prévu pour réduire enfin cette liste et quel objectif (chiffré) pensez-vous pouvoir atteindre d'ici 2024 ?

Vraag nr. 14 van dhr. Bruno BAUWENS
dd. 17 juni 2022 (Vertaling)

Op basis van de cijfers en vaststellingen in het rapport en register 2022 van de leegstaande gebouwen in de Stad Brussel, heb ik de volgende vragen:

1. Hoe beoordeelt u de doeltreffendheid van de boetes? Moedigen ze verhuurders echt aan om iets met hun woning te doen? Moet het bedrag niet verhoogd worden om een echt afschrikmiddel te zijn? Hoeveel van de beboete woningen worden elk jaar opnieuw op de huurmarkt gebracht?
2. Hoe komt het dat de stad niet actiever is op het gebied van voorkoop? Hoe vaak is dit recht gebruikt sinds 2018? Hetzelfde voor onteigeningen en overnames in openbaar beheer?
3. In het algemeen, hoeveel leegstaande woningen hebt u sinds 2018 opnieuw kunnen laten verhuren?
4. In de tabel "Evolutie van de situatie sinds de eerste inventarisatie in 2015 tot de laatste bijgewerkte gegevens in 2020" (blz. 12 van het verslag 2022 "Strategie ter bestrijding van leegstaande en verlaten eigendommen") wordt voor 2021 een aantal "opgeloste zaken" vermeld. Kunt u uitleggen wat "opgeloste zaken" betekent? Is het gebouw weer bezet in dit geval?
5. Bovengenoemde tabel vermeldt 411 opgeloste zaken in 2017-2018, en 468 in 2019-2020 en 551 opgeloste zaken in 2021. Zijn dit telkens andere eigendommen (d.w.z. eerst 411 eigendommen, dan 468 meer, en tenslotte 551 nieuwe)? Of zijn de getallen progressief / cumulatief, d.w.z. 411 om mee te beginnen, dan nog 57 om tot 468 te komen, enzovoort? De tabel is verwarrend.
6. Wat zijn uw doelstellingen voor de rest van de legislatuur voor de 694 niet-bezette gebouwen die op de lijst staan? Hoeveel zullen er opnieuw verhuurd worden?
7. Wat is er gepland voor de bijna 330 onbewoonde woningen in het door de Stad verstrekte register? Sommige staan al 20, 30 jaar leeg, soms meer. Moet onteigening in deze gevallen niet worden overwogen? Wat zijn de plannen om deze lijst uiteindelijk in te krimpen en welk (gekwantificeerd) streefcijfer denkt u tegen 2024 te kunnen halen?

8. Quel est le délai moyen entre le repérage d'un logement inoccupé et sa remise en location ? Vu la durée d'inoccupation de certains biens listés dans le registre de la Ville, il semble très long. Que mettez-vous en place pour réduire ce délai ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Réponse du Collège :

Nous supposons que l'on parle ici de la taxe sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés (il est en effet compliqué de faire un bilan sur l'amende régionale pour logements inoccupés sachant que nous n'avons pas de vision sur les contrôles d'opportunité de la Région, mais uniquement sur les dossiers relatifs aux plaintes introduites par la Ville auprès de la Région).

Comme vous pouvez le constater, cette taxe a fait l'objet d'une attention particulière auprès par le département des finances. Nous sommes passés de 258 objets imposables pour l'exercice 2015 à 874 pour l'exercice 2021 (pour un montant enrôlé de 7.482.535,62 EUR).

L'ensemble des lieux repris ci-dessous fait l'objet d'un suivi systématique chaque année par les recenseurs du département des finances (contrôle sur le terrain) et d'une analyse approfondie par la cellule enrôlement qui vérifie pour chaque cas s'il existe des cas d'exonération avant d'enrôler.

Exercice / Dienstjaar	# Lieux / Plaatsen	Total imposé / Totaal ingeschreven (EUR)
2021	1.606	7.482.535,62
2020	1.412	5.398.786,13
2019	1.273	5.308.438,07
2018	1.074	3.752.086,05
2017	845	2.677.083,83
2016	728	2.215.732,35
2015	645	1.526.991,66

La taxe étant la première étape de notre stratégie en crescendo, on peut se montrer satisfait de son application en tant que moyen de pression pour faire évoluer des problèmes d'inoccupation/abandon (exemple des biens rue Blaes 269 à 279 dont la taxation a sans doute obligé le propriétaire à la vente), ou à défaut faire payer les propriétaires indélécats.

8. Wat is de gemiddelde tijd tussen de vaststelling van een leegstaand goed en de wederverhuring ervan? Gezien de lange tijd dat sommige van de in het register van de Stad opgenomen eigendommen leeg staan, lijkt dit erg lang te zijn. Wat doet u om deze tijd te verminderen?

Ik dank u alvast voor uw antwoorden.

Antwoord van het College :

Wij gaan ervan uit dat het hier gaat om onze belasting op verwaarloosde en onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en gronden (het zou ingewikkeld zijn om een oordeel te vellen over de gewestelijke leegstandsboete, aangezien wij geen zicht hebben op de opportuniteitscontroles van het Gewest, maar alleen over de dossiers met betrekking tot de klachten die de Stad bij het Gewest heeft ingediend.

Zoals u ziet, heeft deze belasting de bijzondere aandacht van het Departement Financiën. We zijn van 258 belastbare posten in het begrotingsjaar 2015 naar 874 in het begrotingsjaar 2021 gegaan (voor een ingeschreven bedrag van 7.482.535,62 EUR).

Alle hieronder vermelde plaatsen worden elk jaar systematisch gecontroleerd door de agenten van het Departement Financiën (controles ter plaatse) en grondig geanalyseerd door de cel inkohiering, die elk geval controleert om na te gaan of er gevallen van vrijstelling zijn alvorens tot inschrijving over te gaan.

Aangezien de belasting de eerste stap is in onze crescendo-strategie, kunnen wij tevreden zijn met de toepassing ervan als druktactiek om iets te doen aan de problemen van leegstand/verlating (bv. de panden in de Blaes-straat 269 tot 279, waar de belasting de eigenaar waarschijnlijk dwong te verkopen), of, als dat niet lukt, de onwillekeurige eigenaars te laten betalen.

Pour la question sur la réactivation du nombre de logements suite à l'enrôlement de la taxe, il n'est pas possible d'apporter une réponse par unité de logement. En effet, les constats, dressés par les recenseurs du département des finances, le sont par parcelle cadastrale en conformité avec le règlement-taxe en vigueur. Il est en effet très difficile de localiser précisément des unités de logement inoccupées, d'autant plus quand celles-ci sont en façade arrière ou relatives à des portions d'étage. Ce sont les raisons pour lesquelles, la CSD considère que des ensembles entièrement inoccupés, ou des étages entièrement inoccupés sur une surface commerciale en activité.

Pour rappel, le droit de préemption donne la possibilité aux pouvoirs préemptants de se substituer à un acquéreur d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier. Ce droit est exercé dans l'intérêt général, notamment en vue de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, de réaliser des logements de type social ou des équipements d'intérêt collectif. Sur le territoire de la Ville de Bruxelles, 3 périmètres de préemption sont actifs sur le territoire de la Ville : Alhambra, Masui et ZIR 4.

Depuis 2018, on a activé 1 fois notre droit de préemption pour les immeubles rue des Grands Carmes 20 à 28. La grande majorité des notifications de vente que nous recevons dans le cadre de périmètres de préemption concernent des unités de logement. Or pour des questions d'équilibre financier des opérations réalisées par la Régie foncière, ce type de notification n'est pas intéressante. Les notifications de vente pour des ensembles immobiliers ou des terrains sont quant à elles systématiquement transmises à la Régie et OPP pour étude afin de saisir l'opportunité d'un éventuel achat de ces biens. Prochainement nous procéderons de la même manière avec le CPAS après la signature d'un mandat pour ce faire.

Dans le cadre de la lutte contre les biens inoccupés et abandonnés, la Ville de Bruxelles a la possibilité de mobiliser des subsides régionaux pour leur acquisition/expropriation. Sur base de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine (2016), les subsides peuvent ainsi atteindre 85% du coût d'acquisition volontaire ou forcée. Ce taux est porté à 95% pour les acquisitions sur des biens immeubles inscrits à l'inventaire des biens immeubles inoccupés. (art 59 ORU et art 18-19-20 AGPdV). Les règles d'attribution des logements stipulent que les revenus des ménages ne peuvent dépasser les montants visés par l'arrêté du GRBC du 26/09/1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB, indexés et augmentés de 20%, ce qui équivaut à des logements assimilés sociaux. Dans ce cadre, la Ville de Bruxelles a obtenu 3 subsides pour les biens rue des Foulons 55, rue de la Gouttière 17 et la rue du Midi 167. Le premier a d'ores et déjà été acquis, le deuxième est sur le point de l'être, le propriétaire du

Voor de vraag over de reactivering van het aantal woningen na de ingekohierde belasting kan geen antwoord per wooneenheid worden gegeven. In feite worden de verklaringen van de agenten van het Departement Financiën gedaan door het kadastrale perceel overeenkomstig de geldende belastingvoorschriften. In het beste geval kunnen deze bevindingen worden verfijnd naar onbezet niveau. Het is inderdaad zeer moeilijk om onbewoonde wooneenheden precies te lokaliseren, vooral wanneer zij zich aan de achtergevel of met betrekking tot delen van de verdieping, bevinden. Daarom houdt de CSD rekening met volledig leegstaande eenheden, of volledig leegstaande verdiepingen op een actief commercieel gebied.

Ter herinnering, het recht van voorkoop geeft de voorkoopautoriteiten de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van een koper van een onroerend goed om het in zijn plaats en onder dezelfde voorwaarden als deze laatste te verwerven. Dit recht wordt uitgeoefend in het algemeen belang, in het bijzonder om het bestaan van verlaten en ongezonde gebouwen tegen te gaan, om sociale woningen of voorzieningen van collectief belang te creëren. Op het grondgebied van de Stad Brussels, zijn 3 perimeters van voorkoop actief: Alhambra, Masui en ZIR 4.

Sinds 2018 hebben wij ons recht van voorkoop eenmaal geactiveerd voor de gebouwen in de Lievrouwbroerstraat 20 tot en met 28. De overgrote meerderheid van de kennisgevingen van verkoop die wij in het kader van de voorkoopregelingen ontvangen, hebben betrekking op wooneenheden. Om redenen van financieel evenwicht van de door de Grondregie uitgevoerde verrichtingen is dit soort kennisgeving echter niet interessant. De kennisgevingen van verkoop van woningcomplexen of terreinen worden systematisch voor onderzoek doorgegeven aan de Régie en OPP om de kans op een eventuele aankoop van deze eigendommen te grijpen. In de nabije toekomst zullen wij op dezelfde wijze te werk gaan met het OCMW, nadat wij daartoe een mandaat hebben ondertekend.

In het kader van de strijd tegen leegstaande en verlaten eigendommen heeft de Stad Brussel de mogelijkheid om gewestelijke subsidies beschikbaar te stellen voor de aankoop/onteigening ervan. Op basis van de organieke ordonnantie van de stadsvernieuwing (2016) kunnen de subsidies dus oplopen tot 85% van de kosten van vrijwillige of gedwongen verwerving. Dit percentage wordt verhoogd tot 95% voor verwervingen van onroerend goed dat is opgenomen in de inventaris van onbewoond onroerende goederen (art. 59 ORU en art. 18-19-20 AGPdV). De regels voor de toewijzing van woningen bepalen dat het inkomen van de huishoudens niet hoger mag zijn dan de bedragen die worden genoemd in de beschikking van de GRBC van 26/09/1996 houdende de organisatie van de huur van woningen die worden beheerd door de SLRB, geïndexeerd en verhoogd met 20%, hetgeen overeenkomt met sociale huisvesting. In deze context heeft de Stad Brussel 3 subsidies verkregen voor de panden in de Voldersstraat 55, de Gootstraat 17 en de Zuidstraat 167. De eerste is reeds verworven, de tweede

troisième a décidé d'introduire une demande de permis d'urbanisme suite à nos menaces d'expropriation. Dépendamment de la qualité de cette dernière demande, la procédure sur base de l'ordonnance organique pourra être reprise le cas échéant.

La procédure de prise en gestion publique est longue et compliquée. En 2015-2016, la Ville a réussi à activer son droit de prise en gestion publique sur le bâtiment rue des Fripiers 33. Toutefois, le propriétaire a, comme le permet le code du logement, arrêté la procédure, repris son bien en gestion et remboursé la Ville des frais engagés. Chaque année, plusieurs biens sont sélectionnés pour lancer une procédure en gestion publique. Toutefois, les propriétaires ont tous réagi avant que la procédure ait pu être entamée.

Au vue des difficultés posées par la procédure, la Région a décidé de réformer le code du logement afin de faciliter sa mise en œuvre. Les changements sont les suivants :

Un propriétaire ne pourra reprendre la gestion de son bien de manière anticipée qu'après :

- le remboursement intégral du solde des frais engagés par l'opérateur public dans le cadre de la prise en gestion publique (procédures et travaux de rénovation) ;
- et la signature d'un bail par un premier locataire au barème AIS pour garantir une remise du bien sur le marché.

Pendant toute la durée de la gestion publique, le loyer est conforme au loyer AIS. Même en cas de reprise anticipée du bien, le loyer est réglementé pendant une période de 9 ans à dater de la prise en gestion.

L'opérateur de gestion publique bénéficiera d'un droit de préemption sur le bien pris en gestion publique durant toute la période de réglementation des loyers.

Une nouvelle fois, ayant une réflexion par parcelle et non par unité de logement vu les difficultés à les repérer depuis l'espace public, nous n'avons pas de statistiques sur le nombre de logements remis en location depuis 2018.

Un cas est résolu quand de nouvelles domiciliations sont constatées via le Registre National.

Il y a 411 cas résolus en 2017, 468 cas résolus en 2019 et 551 cas résolus en 2021. Il s'agit de biens différents. Depuis 2017, on a 1430 cas résolus.

Ce sont des propriétés différentes. Dans de rares cas, un cas résolu peut être réintégré dans notre base de données de biens inoccupés, mais cela reste vraiment marginal.

staat op het punt te worden verworven en de eigenaar van de derde heeft besloten een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen nadat wij met onteigening hadden bedreigd. Afhankelijk van de kwaliteit van deze laatste aanvraag kan de procedure op basis van de organieke verordening zo nodig worden hervat.

De procedure voor de overname van het openbaar beheersrecht is lang en ingewikkeld. In 2015-2016 slaagde de Stad erin haar recht te activeren om het gebouw in de Kleerkoperstraat 33 over te nemen. De eigenaar heeft echter, zoals toegestaan door de huisvestingscode, de procedure stopgezet, zijn eigendom in beheer teruggenomen, en de Stad de gemaakte kosten vergoed. Elk jaar worden verschillende eigendommen geselecteerd voor een procedure van openbaar beheersrecht. De eigenaars reageerden echter allemaal voordat de procedure kon worden gestart.

Gezien de moeilijkheden met de procedure heeft het Gewest besloten de huisvestingscode te hervormen om de uitvoering ervan te vergemakkelijken. De wijzigingen zijn als volgt:

Een eigenaar kan het beheer van zijn eigendom pas overnemen nadat :

- de volledige terugbetaling van het saldo van de kosten die de openbare exploitant in het kader van de overname heeft gemaakt (procedures en renovatiewerkzaamheden);
- en de ondertekening van een huurcontract door een eerste huurder op de AIS-schaal om de terugkeer van het eigendom op de markt te garanderen.

Gedurende de gehele periode van openbaar beheer, moet de huur in overeenstemming zijn met de sociale huurprijs. Zelfs in het geval van een vervroegde overname van een pand wordt de huurprijs gereguleerd voor een periode van 9 jaar vanaf de datum van het beheer.

De openbare instelling heeft gedurende de gehele periode van huurregulering een voorkeepsrecht.

Nogmaals, omdat we per perceel hebben gedacht en niet per wooneenheid, omdat het moeilijk is ze vanuit de openbare ruimte te lokaliseren, beschikken we niet over statistieken over het aantal woningen dat sinds 2018 opnieuw is verhuurd.

Een zaak is opgelost wanneer nieuwe domiciliëringen via het Rijksregister worden geregistreerd.

Er zijn 411 zaken opgelost in 2017, 468 zaken opgelost in 2019 en 551 zaken opgelost in 2021. Dit zijn verschillende goederen. Sinds 2017 zijn er 1430 gevallen opgelost.

Dit zijn verschillende eigenschappen. In zeldzame gevallen kan het gebeuren dat een opgeloste eigendom opnieuw wordt opgenomen in onze databank van onbezette eigendommen, maar dit is echt in de marge.

En d'autres mots, des biens suspectés d'être inoccupés à un instant T sont automatiquement repris dans notre base de données. Les vérifications réalisées à l'issue (courrier d'information, vérification d'introduction de demande de permis, vente en cours, succession, etc.) et leur suivi nous permettent de «résoudre» des cas assez rapidement sans entamer de démarches coercitives pour ce faire.

La CSD est composée de deux ETP et suit environ un total de 1400 biens recensés dans notre base de données en 2021. Les procédures sont longues et lourdes qui nécessitent le suivi par des avocats dans certains cas.

La Région est en train de réformer certaines procédures mais également son équipe en charge de ces compétences pour apporter davantage de soutien en personnel et financier via subsides aux communes.

Nous considérons dans le registre des logements inoccupés 2022 environ 19 biens inoccupés depuis 20 ans et environ 6 biens inoccupés depuis 30 ans sur environ 400 biens recensés dans le registre (soit environ 6%).

Il faut considérer que la mise en œuvre d'une action (expropriation, action en cessation logement, etc) peut impliquer des frais pour la Ville (avocats, études, expertises, etc.). Dès lors, chacune d'entre elles est réfléchie en fonction de la durée d'inoccupation, mais aussi de l'état de dégradation d'un bien et des perspectives de logements à remettre sur le marché. Des priorités politiques peuvent également être définies. Si un bien est inoccupé depuis 20 ans, mais qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui reste entretenue (succession difficile par exemple), il ne sera pas prioritaire pour le champ de nos actions, mais il sera néanmoins repris dans notre registre et au minimum soumis à la taxe sur les biens inoccupés, dépendamment de la solvabilité des propriétaires. Au surplus, la saisie immobilière, procédure propre au recouvrement des dettes fiscales, n'est possible que si le redevable ne paie pas ses taxes.

Il n'est pas possible d'établir un délai de réactivation d'un bien depuis son recensement, car chaque situation est spécifique. Un bien peut très rapidement sortir de notre base de données à la suite d'un courrier de demande d'information(par exemple le fils d'un propriétaire nous informe que son père a oublié de faire ses démarches de domiciliation, et de voir in fine cette domiciliation apparaître dans le Registre National quelques semaines plus tard). A contrario, on peut avoir un bien plus problématique qui a nécessité l'engagement de plusieurs actions coordonnées par la Ville pour aboutir 10 ans après (exemple de la rue Bon Secours 12).

Met andere woorden, panden waarvan vermoed wordt dat ze op een bepaald moment leeg staan, worden automatisch in onze database opgenomen. De achteraf verrichte controles (informatiebrief, verificatie van de indiening van een vergunningsaanvraag, hangende verkoop, erfenis, enz.) en de follow-up daarvan maken het mogelijk de gevallen vrij snel "op te lossen" zonder daartoe dwangmaatregelen te nemen.

De cel Ontwikkelingsstrategieën bestaat uit twee VTE's en volgt ongeveer 1400 onroerende goederen ingeschreven in onze database van 2021. De procedures zijn lang en moeilijk en vereisen in sommige gevallen follow-up door advocaten.

Het Gewest is bezig met de hervorming van bepaalde procedures, maar ook van het team, dat met deze bevoegdheden belast is, om de gemeenten meer personele en financiële steun te geven via subsidies.

In het register van onbewoonde woningen van 2022 staan ongeveer 19 eigendommen die al 20 jaar leegstaan en ongeveer 6 eigendommen die al 30 jaar leegstaan op een totaal van ongeveer 400 ingeschreven eigendommen (d.w.z. ongeveer 6%).

Er moet rekening mee worden gehouden dat de uitvoering van een actie (onteigening, vorderingen tot staking op basis van de Huisvestings Code, etc) kosten voor de Stad met zich mee kan brengen (advocaten, studies, deskundigenverslagen, enz.). Daarom wordt elk van hen bekeken naar gelang van de duur van de leegstand, maar ook naar gelang van de staat van degradatie van een pand en de vooruitzichten van woningen om weer op de markt te worden gebracht. Ook kunnen politieke prioriteiten worden vastgesteld. Als een pand 20 jaar leegstaat, maar een eengezinswoning is die nog steeds wordt onderhouden (bv. moeilijke opvolging), zal het geen prioriteit zijn voor onze acties, maar zal het toch worden opgenomen in ons register en ten minste worden onderworpen aan de belasting op leegstaande woningen, afhankelijk van de solvabiliteit van de eigenaars. Bovendien is de inbeslagname van eigendommen een procedure die specifiek is voor de inning van belasting ,alleen mogelijk als de aansprakelijke zijn belastingen niet betaalt.

Het is niet mogelijk een tijdschema vast te stellen voor de reactivering van een onroerend goed sinds de registratie ervan, aangezien elke situatie specifiek is. Een eigendom kan zeer snel uit onze databank worden verwijderd naar aanleiding van een verzoek om informatie, bijvoorbeeld wanneer de zoon van een eigenaar ons meedeelt dat zijn vader vergeten is zijn domicilie te regelen, en deze domicilie enkele weken later in het Rijksregister te zien verschijnen. Anderzijds kan er sprake zijn van een meer problematisch onroerend goed waarvoor verschillende door de Stad gecoördineerde acties moesten worden ondernomen die pas tien jaar later konden worden voltooid (voorbeeld van de Bijstandstraat 12).
