

**Question n° 41 de Mme Bianca DEBAETS
du 20 novembre 2022 (Traduction)**

Il y a quelque temps, j'ai déjà eu l'occasion de vous poser quelques questions sur les logements inoccupés dans la Ville de Bruxelles. Comme il s'agit d'une question importante, il m'a semblé opportun de faire un état des lieux sur ce sujet.

C'est pourquoi je voudrais vous poser les questions suivantes :

- Avez-vous des données concernant les taux d'inoccupation actuels dans la Ville ? Combien de propriétés privées ont été considérées comme "inoccupées" ? Combien de cas de taxe d'inoccupation ont été collectés à cet égard ? Quel montant cela représente-t-il ? Pouvez-vous ventiler ces chiffres par zone (Centre, Haren, Laeken, Neder-over-Heembeek) et par type de bien (appartement, maison, etc.) ?
- Combien d'enquêtes ou de plaintes les propriétaires d'immeubles et de maisons sur le territoire de la Ville de Bruxelles ont-ils reçu en réponse à l'inoccupation en 2022 jusqu'à présent ? Combien d'amendes ont été effectivement émises ? Quelle est la valeur financière totale de ces amendes ? Comment ces chiffres se comparent-ils à ceux des années précédentes ?
- Combien d'enquêtes ou de plaintes la Ville de Bruxelles a-t-elle elle-même soumises au Service Public Régional cette année en raison de propriétés inoccupées ? Quelle évolution est perceptible ici par rapport aux années précédentes ?
- Comment les enquêtes, plaintes et amendes susmentionnées sont-elles réparties entre la Ville de Bruxelles, Neder-over-Heembeek, Laeken et Haren ?
- Combien de logements sociaux sont actuellement inoccupés sur le territoire de la Ville de Bruxelles (globalement et par SISF) ? Combien d'entre eux sont actuellement inoccupés en raison d'un processus de rénovation ? Quelle est la proportion de ces travaux de rénovation qui sont particulièrement liés :
 - a) aux adaptations concernant l'accessibilité du bien ?
 - b) à l'élimination de l'amiante présent ? En moyenne, combien de temps ces logements restent-ils inoccupés à la suite d'un tel

**Vraag nr. 41 van mevr. Bianca DEBAETS
dd. 20 november 2022**

Enige tijd terug mocht ik u reeds enkele vragen stellen omtrent de leegstand van woningen in Stad Brussel. Omdat dit toch een belangrijke problematiek behelst, leek het mij dan ook gepast om hieromtrent een stand van zaken te bekomen.

Vandaar dat ik u graag volgende vragen stel:

- Beschikt u over gegevens wat betreft de actuele leegstand in de Stad? Hoeveel privé-eigendommen werden als 'leegstaand' beschouwd? Hoeveel gevallen van leegstandsbelasting werden hierbij geïnd? Welk bedrag vertegenwoordigt dit? Kan u deze cijfers opsplitsen naargelang de verschillende zones (Centrum, Haren, Laken, Neder-over-Heembeek) en naargelang het type eigendom (appartement, woning, etc.)?
- Hoeveel onderzoeken of klachten hebben eigenaars van gebouwen en woningen op het grondgebied van de Stad Brussel ontvangen naar aanleiding van leegstand in 2022 tot dusver? Hoeveel boetes werden er daadwerkelijk uitgeschreven? Wat is de totale financiële waarde van deze boetes? Hoe verhouden deze cijfers zich tegenover de cijfers uit voorgaande jaren?
- Hoeveel onderzoeken of klachten heeft Stad Brussel dit jaar zelf ingediend bij de Gewestelijke Overheidsdienst naar aanleiding van leegstaande woningen? Welke evolutie is hierbij merkbaar in vergelijking met de afgelopen jaren?
- Hoe zijn de bovenstaande onderzoeken, klachten en boetes verdeeld over Stad Brussel, Neder-over-Heembeek, Laken en Haren?
- Hoeveel sociale woningen staan momenteel leeg op het grondgebied van de Stad Brussel (zowel globaal als per OVM)? Hoeveel daarvan staan momenteel leeg ten gevolge van een renovatieproces? Welk aandeel van deze renovatiewerken houden in het bijzonder verband met:
 - a) aanpassingen omtrent de toegankelijkheid van de woning?
 - b) de verwijdering van aanwezig asbest? Hoe lang staan deze woningen gemiddeld leeg ten gevolge van zo'n renovatieproces? Hoe zijn

processus de rénovation ? Comment ces logements sont-ils répartis sur le territoire ?

- Pouvez-vous faire le point sur la task force relative à l'inoccupation annoncée précédemment ? Est-elle déjà pleinement opérationnelle ? Si oui, depuis quand ? Pouvez-vous détailler la composition de cette task force, les actions qu'elle a déjà réalisées et les ressources mises à sa disposition ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Réponse du Collège :

Pour l'année d'exercice 2021, 324 sites ont été taxés en raison d'une inoccupation partielle ou totale pour un montant total de 6.077.251,38 EUR, répartis par quartier comme suit :

Quartier Wijk	Montant lieux inoccupés taxés Bedrag belaste leegstaande locaties	Lieux inoccupés taxés Belaste leegstaande locaties
Haren	63.215,00 EUR	8
Laeken / Laken	418.528,44 EUR	41
Louise / Louiza	557.235,80 EUR	21
Neder-over-Heembeek	102.354,50 EUR	10
Pentagone / Vijfhoek	4.151.514,03 EUR	208
Quartier européen / Europese wijk	693.974,78 EUR	28
Quartier Nord / Noordwijk	90.428,83 EUR	8
TOTAL / TOTAAL	6.077.251,38 EUR	324

Note : Les chiffres de l'impôt ci-dessus comprennent à la fois les dossiers de négligence et d'inoccupation.

En plus des déclarations préexistantes, 415 nouvelles constatations ont été signalées aux propriétaires au cours de l'année civile 2022 concernant l'impôt sur les bâtiments et sites abandonnés ou négligés ou inoccupés ou inachevés, dont 284 concernaient l'inoccupation.

La collecte des taxes pour l'année d'exercice 2022 est actuellement en cours, il est donc impossible de donner un chiffre pour les sites réellement taxés.

L'évolution de la taxe sur les bâtiments et sites abandonnés ou négligés ou inoccupés ou inachevés montre que tant le nombre de sites inspectés par les inspecteurs des finances que le nombre de sites effectivement taxés sont en augmentation. Tous les sites sont systématiquement inspectés sur place et font l'objet d'une analyse approfondie pour vérifier s'ils ne sont pas couverts par l'exonération avant taxation. Ces chiffres montrent également l'attention particulière que le Département Budget et Finances accorde à la taxe en question.

deze woningen verspreid over het grondgebied?

- Kan u een stand van zaken geven omtrent de eerder aangekondigde taskforce rond leegstand? Is deze reeds volledig operationeel? Zo ja, sinds wanneer? Kan u de samenstelling van deze taskforce nader toelichten, alsook de acties die zij reeds verwezenlijkt hebben en de middelen die hiertoe voorzien worden?

Ik dank u alvast voor uw antwoorden.

Antwoord van het College :

Voor het aanslagjaar 2021 werden 324 locaties belast wegens gedeeltelijke of volledige leegstand voor een totaalbedrag van 6.077.251,38 EUR, als volgt verdeeld per wijk:

Quartier Wijk	Montant lieux inoccupés taxés Bedrag belaste leegstaande locaties	Lieux inoccupés taxés Belaste leegstaande locaties
Haren	63.215,00 EUR	8
Laeken / Laken	418.528,44 EUR	41
Louise / Louiza	557.235,80 EUR	21
Neder-over-Heembeek	102.354,50 EUR	10
Pentagone / Vijfhoek	4.151.514,03 EUR	208
Quartier européen / Europese wijk	693.974,78 EUR	28
Quartier Nord / Noordwijk	90.428,83 EUR	8
TOTAL / TOTAAL	6.077.251,38 EUR	324

NB: De bovenstaande belastingcijfers omvatten zowel de dossiers van verwaarlozing als die van leegstand.

Naast de reeds bestaande dossiers werden in het kalenderjaar 2022 415 nieuwe vaststellingen aan eigenaars gemeld betreffende de belasting op verlaten of verwaarloosde of onbezette of onvoltooide gebouwen en terreinen, waarvan 284 betrekking hadden op leegstand.

De belastingheffing voor het aanslagjaar 2022 is momenteel bezig, het is dus onmogelijk een cijfer te geven voor de werkelijk belaste locaties.

Uit de ontwikkeling van de belasting op verlaten of verwaarloosde of onbezette of onvoltooide gebouwen en terreinen blijkt dat zowel het aantal door de inspecteurs van Financiën gecontroleerde sites als het aantal daadwerkelijk belaste locaties toeneemt. Alle locaties worden systematisch ter plaatse gecontroleerd en grondig geanalyseerd om vóór de belastingheffing na te gaan of zij niet onder de vrijstelling vallen. Uit deze cijfers blijkt ook de bijzondere aandacht die het Departement Begroting en Financiën besteedt aan de belasting in kwestie.

Année d'exercice Aanslagjaar	Montant total (EUR) Totaal bedrag (EUR)	Lieux taxés Belaste locaties	Lieux contrôlés Gecontroleerde locaties
2021	7.482.535,62	413	1055
2020	5.398.786,13	400	1045
2019	5.308.438,07	386	943
2018	3.752.086,05	341	856
2017	2.677.083,83	196	549
2016	2.215.732,35	149	450
2015	1.526.991,66	139	472

Voici l'évolution des plaintes déposées par la Ville de Bruxelles :

Hieronder de evolutie van de klachten die worden ingediend door de Stad Brussel:

Année Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de plaintes Aantal klachten	11	2	45	51	78	54	45	49	48

Il serait compliqué de porter un jugement sur l'amende régionale d'inoccupation, car nous n'avons pas d'avis sur les contrôles d'opportunité de la Région, mais seulement sur les dossiers relatifs aux plaintes déposées par la Ville auprès de la Région.

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.

En ce qui concerne Le Foyer Laekenois :

Wat de Lakense Haard betreft:

Au 31/12/2022, il y a 393 logements inoccupés dont la répartition est la suivante :

Op 31/12/2022 waren er 393 leegstaande woningen, als volgt verdeeld:

Logements en cours de rénovation complète ou récemment rénovés complètement : 204.

Woningen die volledig worden gerenoveerd of onlangs volledig zijn gerenoveerd: 204

Cité Modèle 1 : 17 logements sortis du circuit de la location vu l'état de vétusté des logements . L'immeuble fera l'objet d'une rénovation complète après le Cité Modèle 3.

Modelwijk 1: 17 woningen werden uit het huuraanbod gehaald wegens de vervallen staat van de eenheden. Het gebouw zal een volledige renovatie ondergaan na Modelwijk 3.

Cité Modèle 2 : 56 logements en cours de location dans l'immeuble qui vient d'être rénové complètement et dont les locations ont débuté le 1/12/2022.

Modelwijk 2: 56 woningen die worden verhuurd in het gebouw, dat net volledig is gerenoveerd en waarvan de verhuur op 1 december 2022 is begonnen.

Cité Modèle 3 : 96 logements en cours de rénovation lourde de la totalité de l'immeuble.

Modelwijk 3: 96 woningen die volledig worden gerenoveerd.

Cité Modèle 4 : 20 logements PMR en cours de location dans l'immeuble dont la rénovation complète a été terminée en 2022.

Modelwijk 4: 20 PBM- woningen worden verhuurd in het gebouw dat in 2022 volledig werd gerenoveerd.

Cité Modèle 8 : 15 logements déjà libérés. L'immeuble sera complètement vide en juillet 2023 pour la rénovation complète. 81 locataires sont encore occupants et devront être relogés d'ici cette date. Nous conservons donc plus de 81 logements pour répondre à nos obligations.

Modelwijk 8: 15 woningen reeds vrijgekomen. Het gebouw zal in juli 2023 volledig leeg zijn voor de volledige renovatie. Er wonen nog 81 huurders die tegen die datum opnieuw gehuisvest moeten zijn. Wij behouden dus meer dan 81 eenheden om aan onze verplichtingen te voldoen.

Logements en cours de rénovation locative : 111.

Woningen in huurrenovatie: 111

Logements situés dans les autres immeubles dans le circuit de la location louables immédiatement: 78.

Onmiddellijk verhuurbare woningen in de andere gebouwen van het huuraanbod: 78.

85 logements dans nos logements finis ou prochainement terminés ("Les Pierreries" seront occupées à partir de mars) sont réservés pour reloger les locataires du Cité Modèle 8 (certaines compositions de ménages peuvent donner lieu à la nécessité de deux appartements).

Lors des travaux de rénovation globale, l'ensemble du bâtiment est désamianté conformément à la réglementation en vigueur. L'accessibilité des logements est bien entendu prise en considération. Le temps d'inoccupation est d'environ trois ans compte tenu de la rénovation globale de l'immeuble.

En ce qui concerne Le Logement Bruxellois :

Au 31/12/2022 le nombre total de logements inoccupés est 462.

414 sont inoccupés en vue de projets d'investissements impliquant des rénovations lourdes et la fermeture des immeubles (Rempart des Moines, Vautours, Potiers et Querelle). Ces différents projets prévoient tous le désamiantant, une meilleure accessibilité, une refonte de l'organisation spatiale des logements.

Le solde soit 48 logements est dans le circuit habituel de remise en location. Le délai moyen de remise en location est de 62 jours calendrier.

Le volume total d'inoccupés représente 11,39% du patrimoine.

Le total inoccupés pour plan d'investissements est de 10,20% et le total d'inoccupés dans le circuit locatif est de 1,19%.

En ce qui concerne la taskforce, il faudrait préciser à quelle taskforce vous faites référence.

Récemment, la Région a renforcé les effectifs de la cellule qui travaille en la matière.

85 woningen in onze voltooide of binnenkort voltooide woningen ("Les Pierreries" zal vanaf maart worden bezet) zijn gereserveerd voor de herhuisvesting van huurders van Modelwijk 8 (bepaalde gezinssamenstellingen kunnen leiden tot de behoefte aan twee flats).

Tijdens de werkzaamheden van totaalrenovaties wordt in het hele gebouw volgens de geldende voorschriften asbest verwijderd. Uiteraard wordt er rekening gehouden met de toegankelijkheid van de woningen. De leegstand duurt ongeveer drie jaar vanwege de volledige renovatie van het gebouw.

Wat de Brusselse Woning betreft:

Op 31/12/2022 bedraagt het totale aantal leegstaande woningen 462.

414 staan leeg met het oog op investeringsprojecten die een zware renovatie en sluiting van gebouwen inhouden (Papenvest, Gier, Pottenbakkers en Krakeel). Deze verschillende projecten omvatten allemaal asbestverwijdering, een verbeterde toegankelijkheid en een reorganisatie van de ruimtelijke organisatie van de woningen.

De overige 48 woningen bevinden zich in het gebruikelijke huurcircuit. De gemiddelde termijn om een woning opnieuw te verhuren bedraagt 62 kalenderdagen.

Het totale volume van de leegstand vertegenwoordigt 11,39% van de patrimonium.

Het totale leegstaand als gevolg van investeringsplannen is 10,20% en het totale aantal leegstaand in het huurcircuit is 1,19%.

Wat de taskforce betreft moet u aangeven welke taskforce u bedoelt.

Onlangs heeft het Gewest het aantal personeelsleden van de eenheid dat zich met deze kwestie bezighoudt verhoogd.
