



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

3 MAI 2023

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

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à réaffecter les sites
d'activité inexploités au
logement à finalité sociale**

(déposée par M. Pepijn KENNIS (NL))

Développements

Assemblée citoyenne bruxelloise

De novembre 2019 à octobre 2020, les 89 membres de la première Assemblée citoyenne bruxelloise tirés au sort et reflétant la diversité de la population bruxelloise⁽¹⁾ ont travaillé ensemble afin d'élaborer des propositions visant à améliorer la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Ce processus délibératif a permis aux « assemblistes » de mettre en avant un ensemble de situations dont ils souhaitent que la Région bruxelloise se saisisse en vertu de sa compétence en matière de droit au logement et d'accès à celui-ci.

Dans ce cadre, constatant, d'une part, les importants besoins en logements à prix abordables pour personnes en situation de précarité et, d'autre part, les nombreux sites et bâtiments vides situés sur le territoire de la Région

(1) 50 % de personnes se définissant en tant que femme, 50 % se définissant en tant qu'homme, représentatives de trois groupes d'âge (18-34 ans, 25-54 et 55+) et de trois niveaux de diplôme (secondaire inférieur ou moins, secondaire supérieur et études supérieures). Le nombre de citoyens varie entre 89 et 25 selon la phase de travail.

GEWONE ZITTING 2022-2023

3 MEI 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**om niet-uitgebate bedrijfsruimten
te herbestemmen voor woningen
van sociale aard**

(ingediend door de heer Pepijn KENNIS (NL))

Toelichting

Brusselse Burgerassemblee

Van november 2019 tot oktober 2020 werkten de 89 leden van de eerste Brusselse Burgerassemblee, die uitgeloot waren en de diversiteit van de Brusselse bevolking weerspiegelen⁽¹⁾, samen om voorstellen uit te werken teneinde het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren.

Dankzij het deliberatieproces konden de *Assemblisten* een reeks situaties op de voorgrond brengen die het Brussels Gewest volgens hen moet aanpakken krachtens haar bevoegdheid inzake het recht op huisvesting en de toegang daartoe.

Zij stelden een context vast waarbij enerzijds een grote nood aan betaalbare woningen bestaat voor personen die in armoede leven en anderzijds talrijke sites en gebouwen leeg staan op het grondgebied van het Brussels Gewest.

(1) Waarbij 50% van de mensen zichzelf als een vrouw definieert, 50% zichzelf als een man definieert, representatief voor 3 leeftijdsgroepen (18-34 jaar, 25-54 en 55+) en voor drie diplomaniveaus (lager secundair of daaronder, hoger secundair en hoger onderwijs). Het aantal burgers varieert tussen 89 en 25 naargelang de werkfase.

bruxelloise, la résolution adoptée à l'issue de leurs travaux⁽²⁾ propose notamment d'activer ces espaces inoccupés afin de les dédier au logement à finalité sociale, l'objectif étant de mieux répondre aux besoins de personnes en situation précaire⁽³⁾.

L'Assemblée demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'intensifier ses efforts afin de réaffecter les sites d'activité inexploités au logement à finalité sociale, à savoir à des logements produits ou encadrés par une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition ou de revente de biens immobiliers. Ces logements à finalité sociale englobent des logements sociaux, moyens, modérés⁽⁴⁾, acquisitifs ou encore, les logements gérés par les AIS (agences immobilières sociales).

Traduisant cette volonté, la présente résolution s'intéresse à un segment de ces espaces vides, à savoir les sites d'activité inexploités tels que définis par l'article 251 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)⁽⁵⁾.

(2) Résolution de l'Assemblée citoyenne bruxelloise relative au logement, décembre 2020, Bruxelles.

(3) La précarité se définit comme « l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives. Elle conduit le plus souvent à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle tend à se prolonger dans le temps et devient persistante, qu'elle compromet gravement les chances de reconquérir ses droits et de réassumer ses responsabilités par soi-même dans un avenir prévisible ». (WRESINSKI J., Grande pauvreté et précarité économique et sociale, Journal officiel, Paris, 1987, p.14).

(4) Cf. art. 2, 37° à 39°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, tel que modifié.

(5) L'article 251 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire définit un site inexploité comme un bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie totale 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. Un bien immeuble est un site inexploité lorsqu'il est inutilisé ou lorsque son utilisation ne correspond pas aux potentialités du bâti. Un immeuble n'est pas un site inexploité lorsqu'une nouvelle exploitation ne nécessiterait aucune transformation ou amélioration préalable, et qu'il est effectivement et activement offert en vente ou en location, la preuve en incombant à son propriétaire.

Ze stellen dan ook in hun resolutie die op het einde van hun werkzaamheden werd aangenomen⁽²⁾, voor om deze leegstaande ruimten te activeren teneinde deze te gebruiken voor woningen van sociale aard, met als doel beter tegemoet te komen aan de behoeften van personen die in een situatie van bestaansonzekerheid leven⁽³⁾.

De assemblee vraagt aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om haar inspanningen op te drijven met het oog op de herbestemming van niet-uitgebate bedrijfsruimten voor woningen van sociale aard, met name, woningen die geproduceerd of omkaderd worden door een gewestelijk overheidsbeleid, zowel wat de vaststelling van de huurprijs betreft als wat de voorwaarden betreft voor de verwerving of wederverkoop van onroerende goederen. Deze woningen van sociale aard omvatten sociale woningen, middelgrote woningen, bescheiden⁽⁴⁾ woningen, koopwoningen of ook door SVK's (Sociale Verhuurkantoren) beheerde woningen.

Vanuit deze wens spitst onderhavige resolutie zich toe op een segment van deze lege ruimten, namelijk de niet-uitgebate bedrijfsruimten zoals gedefinieerd in artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)⁽⁵⁾.

(2) Resolutie van de Brusselse Burgerassemblee inzake Huisvesting, december 2020, Brussel.

(3) Een situatie van bestaansonzekerheid wordt gedefinieerd als volgt: [vrije vertaling] "het ontbreken van één of meerdere zekerheden die individuen en gezinnen in staat stellen om hun basisverantwoordelijkheden op te nemen en om hun grondrechten te genieten. De resulterende onzekerheid kan in meer of mindere mate groot zijn en kan in meer of mindere mate ernstige en definitieve gevolgen hebben. Ze leidt het vaakst tot bittere armoede wanneer ze op meerdere gebieden van iemands leven betrekking heeft, wanneer ze lang lijkt aan te houden en hardnekkig wordt, wanneer ze iemands kansen op het herwinnen van zijn of haar rechten en op het weer opnemen van zijn of haar verantwoordelijkheden in de nabije toekomst ernstig in gevaar brengt." (WRESINSKI J., Grande pauvreté et précarité économique et sociale, Journal officiel, Paris, 1987, p.14).

(4) Cf. Art. 2, 37° tot 39° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, zoals gewijzigd.

(5) Artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening definieert een niet-uitgebate ruimte als een onroerend goed, al dan niet bebouwd, of een geheel van zulke goederen, met een totale grondoppervlakte van ten minste drie en een halve are, waarop een activiteit is uitgeoefend, en dat sedert ten minste één jaar niet meer wordt uitgebaat. Als het gaat over een kantoorgebouw bedraagt deze termijn ten minste tien jaar. Een onroerend goed is een niet-uitgebate ruimte wanneer het niet gebruikt wordt of wanneer het gebruik ervan niet meer beantwoordt aan de mogelijkheden van de bebouwing. Een onroerend goed is geen niet-uitgebate ruimte wanneer een nieuwe uitbating geen enkele andere voorafgaande verbouwing of verbetering zou vereisen, en wanneer het werkelijk en op actieve wijze te koop of te huur wordt aangeboden; het bewijs ervan moet door de eigenaar geleverd worden.

Afin de servir l'objectif de la présente résolution, la résolution ambitionne toutefois d'élargir cette définition afin d'englober les bureaux vacants, sites d'activité vides, espaces inoccupés au-dessus des magasins, espaces de production vacants, immeubles et terrains publics inexploités, quelle que soit la taille de ces espaces, et d'uniformiser la durée d'inoccupation entre types d'espaces.

Situations précaires

Si l'on considère les critères macroéconomiques, la Région de Bruxelles-Capitale est une Région riche. En 2021, le produit intérieur brut (PIB) par habitant bruxellois atteignait 74.068 euros, pour 31.569 euros en Wallonie et 44.358 euros en Flandre⁽⁶⁾. Selon Eurostat⁽⁷⁾, en 2021, avec un PIB régional de 66.200 euros⁽⁸⁾ par habitant exprimé en standard de pouvoir d'achat (SPA⁽⁹⁾), la Région de Bruxelles-Capitale se hissait à la quatrième position des régions les plus riches de l'Union européenne.

Ces données macroéconomiques occultent toutefois la réalité suivante : dans notre Région au PIB élevé, 38,8 % de la population est considérée comme étant à risque de pauvreté ou d'exclusion sociale⁽¹⁰⁾ en 2022, et de fortes disparités⁽¹¹⁾ se marquent par ailleurs, notamment sur le plan de l'accessibilité au logement.

Plusieurs indicateurs traduisent cet état de pauvreté au niveau de l'accès au logement.

(6) Produit intérieur brut par habitant pour l'année 2021, sources : Eurostat et ICN ; calculs : IWEPS, février 2023.

(7) Eurostat, Produit intérieur brut régional (SPA par habitant), par région NUTS 2, 2020.

(8) Chiffre provisoire pour 2021 mais depuis au moins 2013, Bruxelles figure chaque année parmi les cinq premières régions sur un total de plus ou moins 300.

(9) Pour Eurostat, le PIB (produit intérieur brut) est un indicateur de la production d'un pays ou d'une région. Il reflète la valeur totale de tous les biens et services produits, diminuée de la valeur des biens et services utilisés dans la consommation intermédiaire pour leur production. En exprimant le PIB en SPA (standard de pouvoir d'achat), on élimine les différences de niveaux de prix entre les pays. Les calculs par habitant permettent de comparer des économies et des régions présentant d'importantes différences en taille absolue. Ainsi, le PIB régional par habitant en SPA est la variable principale pour déterminer si certaines régions sont susceptibles de bénéficier d'une aide dans le cadre de la politique structurelle de l'Union européenne.

(10) Statbel, Risque de pauvreté ou d'exclusion sociale, consultation des données le 29 mars 2023.

(11) Bruxelles Malade : Portrait d'une ville où les inégalités fonctionnent en cercle vicieux, MEDOR, Bruxelles, 3 juin 2022.

Teneinde de doelstelling van onderhavige resolutie te bereiken, wil de resolutie deze definitie echter verruimen zodat ook leegstaande kantoren, lege bedrijfsruimten, leegstaande ruimten boven winkels, leegstaande productieruimten, niet-uitgebate gebouwen en openbare grond, ongeacht de grootte van deze ruimte, eronder zouden vallen en wil ze de duur van de leegstand tussen de soorten ruimten standaardiseren.

Precaire situaties

Als we naar macro-economische criteria kijken, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een welvarend gewest. In 2021 bedroeg het Bruto Binnenlands Product (BBP) per inwoner van Brussel 74.068 euro, tegenover 31.569 euro in Wallonië en 44.358 euro in Vlaanderen⁽⁶⁾. Volgens Eurostat⁽⁷⁾ steeg het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2021, met een gewestelijk BBP van 66.200 euro⁽⁸⁾ per inwoner uitgedrukt in koopkrachtstandaard (KKS⁽⁹⁾), naar de vierde plaats van rijkste regio's in de Europese Unie.

Achter deze macro-economische gegevens gaat echter de volgende werkelijkheid schuil: in ons Gewest met een hoog BBP wordt er aangenomen dat 38,8% van de bevolking in 2022 risico loopt op armoede of sociale uitsluiting⁽¹⁰⁾ en zijn er aanzienlijke verschillen⁽¹¹⁾ wat betreft de toegankelijkheid van huisvesting.

Deze staat van armoede wordt door meerdere indicatoren weerspiegeld op het gebied van toegang tot huisvesting.

(6) Bruto binnenlands product per inwoner voor het jaar 2021, Bronnen: Eurostat en INR; Berekeningen: IWEPS, februari 2023.

(7) Eurostat, Regional gross domestic product (PPS per inhabitant) by NUTS 2 regions, 2020.

(8) Voorlopig cijfer voor 2021, maar minstens sinds 2013 staat Brussel elk jaar in de top 5 van ongeveer 300 regio's.

(9) Voor Eurostat is het BBP (bruto binnenlands product) een indicator van de productie van een land of een regio. Het weerspiegelt de totale waarde van alle geproduceerde goederen en diensten, min de waarde van de goederen en diensten die als intermediair verbruik voor de productie ervan worden gebruikt. Door het BBP in KKS (Koopkrachtstandaarden) uit te drukken, worden de verschillen in prijsniveaus tussen landen opgeheven. Aan de hand van berekeningen per inwoner kunnen economieën en regio's met grote verschillen wat betreft absolute omvang met elkaar vergeleken worden. Het regionale BBP per inwoner in KKS is dus de belangrijkste variabele om te bepalen of bepaalde regio's steun kunnen krijgen in het kader van het structuurbeleid van de Europese Unie.

(10) Statbel. Risico op armoede of sociale uitsluiting, gegevens op 29 maart 2023 geraadpleegd.

(11) Ziek Brussel: Portret van een stad waar ongelijkheden als een vicieuze cirkel werken, MEDOR, Brussel, 3 juni 2022.

Le 9 novembre 2020, l'ABSL de droit public Bruss'Help a dénombré un total de 5.313 personnes « sans chez-soi »⁽¹²⁾. Parmi elles, un peu moins de la moitié (49,8 %) étaient sans abri, 21,5 % étaient sans domicile fixe et 28,1 % vivaient dans un logement inadéquat⁽¹³⁾. Selon la même étude, ces nombres ont constamment augmenté entre 2008 et 2018.

Un nouveau recensement a été réalisé par Bruss'Help le 8 novembre 2022. Il n'a pas encore livré ses chiffres, mais l'on peut légitimement s'attendre à ce que l'augmentation se poursuive si l'on considère les trois éléments structurels suivants : (1) la hausse des prix à la consommation (+ 8,1 % en janvier 2023⁽¹⁴⁾), (2) l'augmentation constante des loyers (+ 20 % entre 2004 et 2018, pour atteindre un loyer mensuel moyen estimé à 739 euros⁽¹⁵⁾, et + 4,2 % entre 2021 et 2022⁽¹⁶⁾, pour atteindre un loyer mensuel moyen de 1.104 euros), et (3) l'insuffisance de logements accessibles pour les personnes à revenus modestes⁽¹⁷⁾.

Outre ce groupe important de personnes en situation précaire de sans-abrisme, un grand nombre de familles sont chaque année menacées d'expulsion de leur logement. Les résultats préliminaires d'une étude récente menée par la VUB et l'ULB⁽¹⁸⁾ montrent que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, jusqu'à 4.350 décisions judiciaires susceptibles de conduire à une expulsion sont prises chaque année. Selon les chercheurs, c'est un montant relativement faible d'arriérés de loyer qui conduit souvent à une telle décision. Lorsqu'à la suite de ces décisions judiciaires, les personnes sont littéralement mises à la rue, elles se retrouvent dans des situations encore plus précaires.

Op 9 november 2020 telde de publiekrechtelijke vzw Bruss'Help in totaal 5.313 “thuislozen”⁽¹²⁾. Daarvan was iets minder dan de helft (49,8%) dakloos, had 21,5% geen vaste verblijfplaats en woonde 28,1% in een niet-geschikte woning⁽¹³⁾. Volgens diezelfde studie zijn deze aantallen tussen 2008 en 2018 voortdurend gestegen.

Bruss'Help deed op 8 november 2022 een nieuwe telling. Ze heeft haar cijfers nog niet vrijgegeven, maar er bestaat een sterk vermoeden dat de stijging zal aanhouden, gelet op de volgende drie structurele elementen: (1) de stijging van de consumptieprijzen (+ 8,1% in januari 2023⁽¹⁴⁾), (2) de aanhoudende stijging van de huurprijzen (+ 20% tussen 2004 en 2018, om tot een gemiddelde maandelijkse huurprijs van naar schatting 739 euro te komen⁽¹⁵⁾, en + 4,2% tussen 2021 en 2022⁽¹⁶⁾, om tot een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 1.104 euro te komen), en (3) het gebrek aan toegankelijke woningen voor mensen met bescheiden inkomens⁽¹⁷⁾.

Naast deze grote groep mensen die in armoede leeft en dakloos is, dreigt er jaarlijks een groot aantal gezinnen uit huis gezet te worden. De eerste resultaten van een recente studie door de VUB en de ULB⁽¹⁸⁾ tonen aan dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest jaarlijks tot 4.350 rechterlijke beslissingen genomen worden die tot een uithuiszetting kunnen leiden. Volgens de onderzoekers resulteert een relatief kleine huurachterstand vaak al tot een dergelijke beslissing. Wanneer mensen naar aanleiding van deze rechterlijke beslissingen letterlijk op straat worden gezet, dan bevinden ze zich in een nog meer preciaire situatie.

(12) Bruss'Help, Dénombrement des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale, 7^e édition, Bruxelles, 9 novembre 2020.

(13) Selon Bruss'Help, la catégorie « logement inadéquat » rassemble les personnes installées dans les structures d'hébergement non agréées (SHNA), qui séjournent dans des occupations précaires négociées ou vivent dans les squats, autant de solutions alternatives ayant en commun d'être en marge du réseau d'accueil et d'hébergement agréé, Bruss'Help, *op. cit.*

(14) Banque nationale de Belgique, Inflation et indice harmonisé des prix à la consommation (ICPH).

(15) Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, L'observatoire des loyers : les résultats de l'enquête 2018, Bruxelles, 2 novembre 2019.

(16) Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia), Baromètre des locations, Bruxelles, 28 février 2023.

(17) Visées à l'article 139 du Code bruxellois du Logement.

(18) Swyngedouw et al., BRU-HOME – un projet de recherche sur l'expulsion de logement à Bruxelles, ULB-VUB, 2022.

(12) Bruss'Help, Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 7^e editie, Brussel, op 9 november 2020.

(13) Volgens Bruss'Help groepeert de categorie “niet-geschikte woning” mensen die in niet-erkende huisvestingsstructuren (NEHS) hun intrek hebben genomen, die in een onderhandelde, preciaire bewoning zitten of die in een kraakpand wonen: allemaal alternatieve oplossingen buiten het erkende opvangs- en huisvestingsnetwerk, Bruss'Help, *op. cit.*

(14) Nationale Bank van België, Inflatie en geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP).

(15) Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Het observatiecentrum van de huurprijzen: de resultaten van de enquête van 2018, Brussel, 2 november 2019.

(16) Federatie van Franstalige vastgoedmakelaars in België (Federia), Verhuurbarometer, Brussel, 28 februari 2023.

(17) Bedoeld in artikel 139 van de Brusselse Huisvestingscode.

(18) Swyngedouw et al. BRU-HOME een onderzoeksproject over uithuiszettingen in Brussel, ULB-VUB, 2022.

Enfin, à côté des personnes sans abri, un grand nombre de Bruxellois sont inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. Selon la SLRB, au 31 décembre 2021, 51.615 personnes étaient inscrites sur cette liste d'attente⁽¹⁹⁾. Pour leur part, des chercheurs de l'Université Saint-Louis⁽²⁰⁾ ont calculé que 50.871 ménages, représentant 133.000 personnes, patientent dans la file et qu'en ajoutant les biens sociaux déjà occupés, la demande effective de logements sociaux dépasserait les 86.000 ménages, soit 15 % des résidents de la Région bruxelloise. Le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social était, en mai 2021, de 11 ans et 7 mois⁽²¹⁾, de 8,8 ans pour un studio, de 10,3 ans pour un appartement une chambre, 9,9 ans pour un appartement deux chambres, de 12,2 ans pour un appartement trois chambres et de 14 à 15,3 ans pour un appartement de quatre chambres ou plus. Si cette liste d'attente comporte des imprécisions liées à une absence d'actualisation précise des données (certaines personnes inscrites ont obtenu un logement, quitté la Région, sont décédées...)⁽²²⁾, il n'en reste pas moins que d'autres personnes qui sont dans les conditions de revenu pour avoir droit à un logement social ne sont pas reprises sur la liste d'attente et le cabinet de la secrétaire d'État chargée du Logement rappelait en octobre 2022 que 100.000 personnes n'avaient pas fait la démarche de s'inscrire.

Plus de 5.000 sans-abri, plus de 4.000 expulsions par an, plus de 50.000 familles sur liste d'attente pour un logement social, représentant 133.000 personnes : le nombre de personnes en situation de logement précaire est important et ne cesse de croître, et les besoins en logements abordables sont donc énormes.

Espaces inoccupés

Une situation de logement aussi précaire présente un contraste saisissant avec le nombre d'espaces inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale.

1° Absence d'inventaire centralisé

Aujourd'hui, bien que l'inventaire des sites d'activité inexploités soit prévu depuis 2003 et défini à l'article 253 du CoBAT, il n'a toujours pas été mis en œuvre. Cela empêche les citoyens, le Gouvernement ou perspective.brussels de disposer de données centralisées, fiables et à jour concernant les sites d'activité inexploités en Région bruxelloise.

(19) Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rapport annuel 2021.

(20) Nicolas Bernard, Magali Verdonck et Pol Zimmer, Spending Review, Université de Saint-Louis, relayé par L'Écho le 11 février 2022.

(21) Réponse de la secrétaire d'État au Logement à la question écrite n° 547, 3 mai 2021.

(22) La Libre, Liste mal mise à jour et refus en série : à Bruxelles, l'attribution des logements sociaux dysfonctionne, 14 octobre 2022.

Tot slot staat er, naast daklozen, ook een groot aantal Brusselaars op de wachtlijst voor een sociale woning. Volgens de BGHM stonden er op 31 december 2021 51.615 mensen op deze wachtlijst⁽¹⁹⁾. Onderzoekers van de Université Saint-Louis⁽²⁰⁾ berekenden van hun kant dat er 50.871 huishoudens, wat neerkomt op 133.000 mensen, in de wachtrij staan en dat, wanneer we de reeds bewoonde sociale woningen erbij optellen, de effectieve vraag naar sociale woningen van meer dan 86.000 huishoudens zou komen, ofwel 15% van de inwoners van het Brussels Gewest. De gemiddelde wachttijd voor het verkrijgen van een sociale woning bedroeg in mei 2021 11 jaar en 7 maanden⁽²¹⁾, 8,8 jaar voor een studio, 10,3 jaar voor een 1-slaapkamerappartement, 9,9 jaar voor een 2-slaapkamerappartement, 12,2 jaar voor een 3-slaapkamerappartement en 14 tot 15,3 jaar voor een 4-slaapkamerappartement of ruimer. Ook al bevat deze wachtlijst onnauwkeurigheden wegens een gebrek aan een nauwkeurige actualisering van de gegevens (bepaalde ingeschrevenen hebben een woning gekregen, hebben het Gewest verlaten, zijn overleden ...) ⁽²²⁾, neemt dit niet weg dat andere mensen die aan de inkomensvoorwaarden voldoen om recht te hebben op een sociale woning niet op de wachtlijst staan en dat het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting er in oktober 2022 aan herinnerde dat er 100.000 mensen zijn die zich niet hebben ingeschreven.

Meer dan 5.000 daklozen, meer dan 4.000 uithuiszettingen per jaar, meer dan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning, wat neerkomt op 133.000 mensen: er is een groot aantal mensen met een precare woonsituatie dat voortdurend stijgt en dus zijn de noden op het gebied van betaalbare woningen torenhoog.

Leegstaande ruimten

Een dergelijke precare huisvestingssituatie staat in schril contrast tot het aantal leegstaande ruimten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

1° Gebrek aan een gecentraliseerde inventaris

Hoewel er sinds 2003 in artikel 253 van het BWRO een inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten voorzien en gedefinieerd is, werd deze momenteel nog steeds niet geïmplementeerd. Daardoor kunnen burgers, de regering of perspective.brussels niet over gecentraliseerde, betrouwbare en actuele gegevens beschikken over de niet-uitgebate bedrijfsruimten in het Brussels Gewest.

(19) Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Jaarverslag 2021

(20) Nicolas Bernard, Magali Verdonck en Pol Zimmer, Spending Review, Université de Saint-Louis, verschenen in L'Echo op 11 februari 2022.

(21) Antwoord van de staatssecretaris voor huisvesting op schriftelijke vraag nr. 547 van 3 mei 2021.

(22) La Libre, Liste mal mise à jour et refus en série : à Bruxelles, l'attribution des sociale woningen dysfonctionne, le 14 octobre 2022.

Cet inventaire n'a pas seulement une visée de listing et d'information, dans la mesure où il est nécessaire pour :

- procéder à des réhabilitations ou réaffectations (article 254 du CoBAT) ;
- offrir aux autorités une base légale aux possibilités d'expropriation pour cause d'utilité publique (article 257 du CoBAT).

Sans cet inventaire, la Région se prive de deux outils de politique foncière capables d'aider à répondre aux défis précités.

Dans un rapport publié en février 2021⁽²³⁾, le Comité scientifique du logement constate le plus grand flou entourant la situation d'occupation du bâti bruxellois et préconise d'ailleurs la réalisation d'un inventaire sur l'occupation du bâti, qu'il souhaite « *dynamique et régulièrement actualisé, et localisé au sein de Bruxelles Logement, en collaboration avec perspective.brussels afin d'assurer la transversalité avec d'autres données récoltées par les Observatoires et l'actualisation du plan régional d'affectation du sol (PRAS)* ».

En mars 2022⁽²⁴⁾, le ministre-président de la Région Bruxelles-Capitale annonçait la réalisation du cadastre des immeubles vacants par perspective.brussels pour début 2023. En juin 2022, il estimait opportun de mener des actions concrètes sur les sites d'activité inexploités, sans toutefois juger nécessaire de mettre en place un dispositif vraiment spécifique au niveau administratif, et il estimait que l'inventaire exhaustif des sites d'activité inexploités prévu par l'article 253

Deze inventaris is niet alleen bedoeld als oplijsting en ter informatie, aangezien hij noodzakelijk is om:

- over te gaan tot rehabilitaties of herbestedingen (artikel 254 van het BWRO);
- de overheid een wettelijke basis te bieden voor de mogelijkheden wat betreft onteigeningen ten algemene nutte (artikel 257 van het BWRO).

Zonder deze inventaris ontzegt het Gewest zich twee instrumenten voor grondbeleid die kunnen helpen om de hierboven vermelde uitdagingen het hoofd te bieden.

In een in februari 2021 gepubliceerd verslag⁽²³⁾ stelt het Wetenschappelijk Comité Huisvesting vast dat er heel wat onduidelijkheid heerst over de bezettingssituatie van het Brussels woningpark en beveelt het overigens aan om een inventaris op te maken van de bezetting van het woningpark, die volgens het Comité “*dynamisch*” moet zijn en die “*regelmatig*” moet worden “*bijgewerkt, en binnen Brussel Huisvesting, in samenwerking met perspective.brussels om de transversaliteit met de andere verzamelde gegevens voor de Observatoria en de actualisering van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) te verzekeren*”.

In maart 2022⁽²⁴⁾ kondigde de Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de aanmaak van het kadaster van leegstaande gebouwen door perspective.brussels aan voor begin 2023. In juni 2022 achtte hij het echter opportuun om concrete acties te ondernemen met betrekking tot de niet-uitgebate bedrijfsruimten, zonder dat hij het nodig vond om op bestuurlijk niveau een echt specifiek systeem in te voeren, en dat de in artikel 253 van het BWRO

(23) Concernant le bâti bruxellois et « ses conditions d'occupation, d'inoccupation, de surpeuplement, de sous-occupation, etc. Le Comité constate qu'à ce jour, il n'existe aucune étude exhaustive permettant de se faire une idée précise de la situation d'occupation du bâti. Un recensement a bien été réalisé à la fin des années « 90, lors de la réalisation du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) mais aucun inventaire systématique (à l'exception des m² de bureaux) n'a été fait depuis lors. Le plus grand flou entoure cette question », perspective.brussels, Comité scientifique du logement, Rapport des travaux, version du 25 novembre 2020, p. 35.

(24) Réponse du ministre-président à la question parlementaire n° 762, 11 mars 2022, qui précise notamment que : « En termes de coûts, la réalisation de ce cadastre (et sa mise à jour en 2022, 2023 et 2024) représente un montant total de 166.000 euros. »

(23) Met betrekking tot het Brusselse woningpark: “de omstandigheden op het vlak van bezetting, leegstand, overbezetting, onderbezetting, enz. Het Comité stelt vast dat er tot op heden geen uitgebreide studie bestaat die een accuraat beeld geeft van de bezettingssituatie van het woningpark. Eind jaren '90 is er wel een volkstelling uitgevoerd in het kader van de uitvoering van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) maar sindsdien is er geen systematische inventarisatie meer gebeurd (behalve wat betreft de m² aan kantooruimte). Er is dus heel wat onduidelijkheid over deze kwestie”, Perspective.brussels, Wetenschappelijk Comité Huisvesting, Verslag van de werkzaamheden, Versie van 25/11/2020, p. 35.

(24) Antwoord van de Minister-President op parlementaire vraag nr. 762 op 11.03.2022, dat stelt: “De aanmaak van dat kadaster (en de bijwerking ervan in 2022, 2023 en 2024) zal in totaal 166.000 euro kosten”.

du CoBAT serait donc superflu et coûteux, pour un impact limité⁽²⁵⁾.

Une telle position suscite des interrogations. Vu les besoins en logements sociaux et à finalité sociale, il paraît peu opportun de laisser l'ensemble complexe des instruments opérationnels de revitalisation urbaine bruxellois opérer chacun à sa manière afin de réduire l'inoccupation du bâti, sans qu'il soit possible de se baser sur un instrument de pilotage centralisé, transparent et accessible à tous, qui conditionne les deux outils de politique foncière. Cette problématique nécessite en effet d'activer de manière complémentaire et planifiée l'ensemble des leviers à la disposition de la Région (rénovation urbaine, reconversion, réhabilitation et réaffectation de sites inexploités, expropriation, droit de préemption, droit de gestion publique, occupations temporaires, etc.), ce qui ne peut être fait que sur la base d'un état des lieux fiable et actualisé.

Par ailleurs, si d'autres outils existent et favorisent la réaffectation ou la réhabilitation de sites inexploités (contrat de quartier, contrats de rénovation urbaine, plans particuliers d'affectation du sol), ces outils s'avèrent plus coûteux⁽²⁶⁾ et sont en outre localisés et ciblés par quartier. Or, pour ce qui est des sites inexploités, la réponse à apporter mérite d'être construite sur la base d'une vue d'ensemble et pas uniquement selon des micro-réponses non coordonnées.

Dès lors, afin de pallier l'absence d'inventaire, la présente résolution propose de s'inspirer des dispositions adoptées en mars 2022 pour inventorier les logements inoccupés⁽²⁷⁾. Celles-ci prévoient un inventaire structurel, des contrôles réguliers, des incitants afin d'encourager la rénovation, des amendes ainsi qu'un droit de gestion publique.

Notons par ailleurs que, dans le cadre de sa politique de reconversion des friches industrielles, le Gouvernement wallon alimente d'année en année une liste de sites

(25) Les raisons invoquées par le ministre-président pour justifier l'inutilité de l'inventaire sont : 1° les réaffectations de complexes industriels déjà opérées (Brasserie Wielemans, Tour et Taxis); 2° l'existence d'autres outils (contrats de quartier durable, contrats de rénovation urbaine), utilisés par des communes et bureaux d'études pour lister les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir des activités économiques via des structures régionales ou pararégionales qui ont des budgets propres; 3° le droit de préemption dont dispose la Région en vertu de l'article 259, 7°, du CoBAT, qui permet de réhabiliter ou de réaffecter des sites d'activité inexploités; 4° la priorité accordée à la valorisation des terrains qui constituent des réserves foncières régionales stratégiques. Réponse du ministre-président à la question parlementaire n° 830, 16 juin 2022.

(26) En vertu des rapports d'incidence et de l'intervention de bureaux d'études notamment prévus par ces outils.

(27) Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, telle que modifiée.

voorzien uitbreide inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten dus overbodig en kostelijk zou zijn en slechts een beperkte impact zou hebben⁽²⁵⁾.

Een dergelijk standpunt roept vragen op. Gelet op de noden op het gebied van sociale woningen en woningen van sociale aard, lijkt het niet wenselijk om de complexe operationele instrumenten voor de stedelijke herwaardering van Brussel elk op hun eigen manier te laten werken om de leegstand van het gebouwenpark terug te dringen, zonder te kunnen terugvallen op een gecentraliseerd, transparant en voor iedereen toegankelijk sturingsinstrument dat de twee instrumenten voor grondbeleid beïnvloedt. Deze problematiek vereist immers de complementaire en geplande activering van alle hefboomen waarover het Gewest beschikt (stadsvernieuwing, reconversie, rehabilitatie en herbestemming van niet-uitgebate bedrijfsruimten, onteigening, voorkeurecht, openbaar beheersrecht, tijdelijke bewoning, enz.). Dit kan alleen op basis van een betrouwbare, actuele stand van zaken.

Overigens, ook al zijn er andere instrumenten die de herbestemming of rehabilitatie van niet-uitgebate bedrijfsruimten bevorderen (Wijkcontract, Stadsvernieuwingscontracten, Bijzondere bestemmingsplannen), blijken deze instrumenten duurder⁽²⁶⁾ en zijn ze bovendien op wijkniveau gelokaliseerd en toegespitst. Wat de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft, dient de te hanteren aanpak echter van een totaalbeeld uit te gaan en mag deze niet enkel bestaan uit ongecoördineerde micro-antwoorden.

Om het gebrek aan inventaris te compenseren, wordt er in onderhavige resolutie dan ook voorgesteld om inspiratie te halen uit de in maart 2022 aangenomen bepalingen om leegstaande woningen te inventariseren⁽²⁷⁾. Deze voorzien in een structurele inventaris, regelmatige controles, incentives om renovatie aan te moedigen, boetes en een openbaar beheersrecht.

Er moet ook worden opgemerkt dat de Waalse regering, in het kader van haar beleid inzake de herbestemming van de braakliggende industrie- en stadsgronden, elk

(25) Dit zijn de door de Minister-President ingeroepen redenen om te stellen dat de inventaris onnuttig is: 1° de reeds uitgevoerde herbestemmingen van industriële complexen (Brouwerij Wielemans, Tour & Taxis); 2° het bestaan van andere instrumenten (duurzame wijkcontracten, stadsvernieuwingscontracten), die door studie bureaus en gemeenten gebruikt worden om de gronden op te lijsten waar mogelijk economische activiteiten op verricht kunnen worden via (para-) gewestelijke structuren met een eigen begroting; 3° het voorkeurecht waarover het Gewest beschikt op grond van artikel 259, 7° van het BWRO, aan de hand waarvan niet-uitgebate bedrijfsruimten geherwaardeerd of herbestemd kunnen worden, 4° de prioriteit die werd gegeven aan het opwaarderen van gronden die gelden als strategische gewestelijke grondreserves. Antwoord van de Minister-President op parlementaire vraag nr. 830, op 16 juni 2022.

(26) Op grond van de incidentmeldingen en de tussenkomst van studie bureaus die door deze instrumenten worden voorzien.

(27) Ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, zoals gewijzigd.

inexploités et s'emploie à se donner les moyens pour arriver à des reconversions comprenant notamment du logement⁽²⁸⁾.

2° Bureaux vacants

Malgré l'absence de l'inventaire prévu à l'article 253 du CoBAT, certaines estimations sont disponibles pour ce qui concerne les bureaux vacants.

Dans son état des lieux 2018 à 2020 du 31 mars 2021⁽²⁹⁾, l'Observatoire des bureaux de perspective.brussels relève un taux de vacance des immeubles de bureaux atteignant 7,7 %, soit presque 1 million de mètres carrés sur un stock de 12.701.973 m². Perspective.brussels affirme par ailleurs que ce taux est sous-estimé en raison de la vacance grise, soit des espaces de bureaux sous-occupés ou non utilisés à la suite de la pandémie de Covid-19 et juge fort probable que la vacance grise augmente de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés dans les prochains mois. Des auditions menées en 2022 au Parlement bruxellois⁽³⁰⁾ confirment la future augmentation du taux de vacance, qui pourrait croître jusqu'à 2 millions de mètres carrés, auxquels il faudra ajouter 300.000 à 500.000 m² d'espaces gris.

Indépendamment de l'évolution à venir de ces données, les espaces vacants pourraient-ils être reconvertis en logements à finalité sociale ?

L'Observatoire des bureaux de perspective.brussels, qui analyse les mouvements de reconversion de bureaux, indique qu'entre 1997 et 2000, 1.674.298 m² de bureaux ont reçu une autre affectation, la moyenne annuelle étant de quelque 63.000 m².⁽³¹⁾ Ces dernières années, la majorité des conversions débouche sur du logement et des équipements. Entre 2018 et 2020, 56 % des conversions visaient la création de logements, 31 % des équipements, 5 % du commerce et 8 % d'autres secteurs d'activité (activités productives...). S'agissant des reconversions en logement, elles concernent surtout le logement à destination des catégories sociales moyennes et supérieures. En outre, la tendance devrait se poursuivre si l'on prend en compte des projets encore à l'étude.

(28) Service public de Wallonie-SPW, 15 nouveaux projets de réhabilitation de friches industrielles, 2022.

(29) Observatoire des bureaux n° 39, État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pipeline. Approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux, perspective.brussels.

(30) Rapport fait au nom de la commission du Développement territorial, concernant la proposition de résolution relative à l'anticipation des conséquences d'une augmentation du télétravail sur le tissu urbain bruxellois, et en particulier sur les quartiers de bureaux bruxellois, à la suite de l'épidémie de Covid-19, Parlement bruxellois, 17 janvier 2022.

(31) Observatoire des bureaux n° 39, État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pipeline. Approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux, perspective.brussels, *op. cit.*, p. 47 et suivantes.

jaar opnieuw een lijst van niet-uitgebate bedrijfsruimten opstelt en ernaar streeft om zich de middelen toe te kennen voor reconversies waaronder huisvesting⁽²⁸⁾.

2° Leegstaande kantoren

Ondanks het ontbreken van de in artikel 253 van het BWRO voorziene inventaris zijn er bepaalde schattingen beschikbaar wat de leegstaande kantoren betreft.

In zijn stand van zaken 2018-2020 van 31/03/2021⁽²⁹⁾ toont het Overzicht van het kantorenpark van perspective.brussels een leegstandsgraad voor kantoorgebouwen van 7,7%, dus bijna 1 miljoen m² op een voorraad van 12.701.973 m². Perspective.brussels stelt overigens dat dit percentage een onderschatting is, wegens de grijze leegstand, dat wil zeggen onderbezette of ongebruikte kantooruimte als gevolg van de Covid-19 pandemie, en acht het zeer waarschijnlijk dat de grijze leegstand de komende maanden met tienduizenden m² zal toenemen. Tijdens hoorzittingen in 2022 in het Brussels Parlement⁽³⁰⁾ wordt de toekomstige stijging van de leegstandsgraad bevestigd, die tot 2 miljoen vierkante meter zou kunnen oplopen, waaraan er nog 300.000 tot 500.000 m² grijze ruimte moet worden toegevoegd.

Kunnen leegstaande ruimten, ongeacht de toekomstige evolutie van deze gegevens, omgevormd worden tot woningen van sociale aard?

Het Overzicht van het kantorenpark van perspective.brussels, dat reconversiebewegingen van kantoren analyseert, geeft aan dat er tussen 1997 en 2000 1.674.298 m² aan kantoren een andere bestemming kreeg, met een jaargemiddelde van ongeveer 63.000 m².⁽³¹⁾ De afgelopen jaren ging het in de meeste gevallen om omvormingen tot woningen en voorzieningen. Tussen 2018 en 2020 was 56% van de omvormingen bestemd voor het creëren van woningen, 31% voor voorzieningen, 5% voor handel en 8% voor andere activiteitensectoren (productieactiviteiten...). Bij omvorming tot woningen gaat het vooral om woningen voor de midden- en hogere klasse. Bovendien zou de trend zich moeten voorzetten, rekening houdend met de projecten die nog bestudeerd worden.

(28) Service Public de Wallonie-SPW, 15 nouveaux projets de réhabilitation de friches industrielles, 2022.

(29) Overzicht van het kantorenpark nr. 39, Stand van zaken 2018, 2019 en 2020 / pipeline. Impact van de sanitaire crisis op de kantoren, Perspective.brussels.

(30) Verslag uitgebracht namens de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling over het voorstel van resolutie betreffende het anticiperen op de gevolgen van een toename van het telewerk ten gevolge van de Covid-19-epidemie op het Brusselse stadsweefsel en in het bijzonder op de Brusselse kantoorwijken, Parlement van het Brussels Gewest, 17 januari 2022.

(31) Overzicht van het kantorenpark nr. 39, Stand van zaken 2018, 2019 en 2020 / pipeline. Impact van de sanitaire crisis op de kantoren, Perspective.brussels, *op. cit.*, p 47 en volgende.

L'enjeu est tel qu'une task force bureaux⁽³²⁾, rassemblant différents services de perspective.brussels, l'équipe du maître-architecte, urban.brussels et le référent bruxellois du logement, est chargée depuis octobre 2021 de proposer des recommandations afin que la reconversion de bureaux permette l'occupation de ces espaces. Un premier rapport est disponible⁽³³⁾. Les recommandations de ce groupe de travail sont annoncées pour la mi-2023. Afin de les mettre en place, perspective.brussels travaille actuellement sur deux volets : (1) la détermination des conversions prioritaires et de la vision spatiale, (2) les démarches pour faciliter la conversion en fonctions et projets d'intérêt public, qui comprend la mise en place d'une série d'outils réglementaires, financiers et architecturaux. Il est toutefois à souligner que les associations œuvrant pour le droit au logement n'ont pas encore été consultées par le groupe de travail.

Cet ensemble de données confirme que la reconversion de bureaux en logements présente un potentiel réel, que les espaces disponibles pour ce faire sont considérables et qu'en vertu de ses travaux en cours, le Gouvernement dispose de leviers permettant d'intégrer la question des reconversions en logements à finalité sociale dans ses travaux programmatiques.

La reconversion de bureaux en logements à finalité sociale ne semble toutefois pas spécifiquement prise en compte dans le cadre de ces travaux, comme en atteste notamment le fait que les associations œuvrant pour le droit au logement n'ont pas encore été consultées afin de compléter l'analyse et les recommandations. La présente résolution propose de combler cette lacune.

3° Sites d'activité et de production vacants

Au-delà des bureaux inoccupés, il existe selon les estimations les plus récentes environ 3.500 espaces commerciaux vides, chacun d'une superficie moyenne d'un peu moins de 100 m²⁽³⁴⁾, soit une superficie totale d'environ 347.000 m² et une vacance commerciale globale de 13,5 %, ce chiffre étant toutefois très synthétique puisqu'on relève d'importantes différences entre le Pentagone et les première et deuxième couronnes (respectivement 18,3 %, 13,9 % et 10,7 % de cellules vides). En outre, compte tenu de la désindustrialisation continue de la Région, on estime que 586.538 m² d'espaces productifs sont vides⁽³⁵⁾. Enfin, il convient de noter que ces chiffres sont probablement

(32) Task force bureaux, La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois, Rapport de synthèse, septembre 2022, perspective.brussels.

(33) Réponse du ministre-président à une demande d'explications concernant les résultats de la task force bureaux, 17 octobre 2022.

(34) Perspective.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres. Structuration du paysage commercial, 30 janvier 2019 / perspective.brussels, 2019.

(35) Perspective.brussels, Diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie de Covid-19, mai 2022.

De uitdaging is zodanig groot dat de "Task Force Bureaus"⁽³²⁾, die verschillende afdelingen van perspective.brussels, het team van de bouwmeester, Urban.brussels en de Brusselse referent huisvesting samenbrengt, sinds oktober 2021 aanbevelingen moet doen opdat via de conversie van kantoren deze ruimten bewoond zouden kunnen worden. Er is een eerste verslag beschikbaar⁽³³⁾. De aanbevelingen van deze werkgroep zijn voor midden 2023 aangekondigd. Voor de implementatie ervan werkt perspective.brussels momenteel aan twee luiken: (1) het bepalen van prioritaire ombouwprojecten en van de ruimtelijke visie, (2) de stappen om de conversie tot functies en projecten van algemeen openbaar belang te vergemakkelijken, waaronder de implementatie van een reeks regelgevings-, financiële en architecturale instrumenten. Er moet evenwel opgemerkt worden dat de werkgroep de verenigingen die het recht op wonen verdedigen nog niet heeft geraadpleegd.

Deze reeks gegevens bevestigt dat de omvorming van kantoren tot woningen een echte kans is, dat de daarvoor beschikbare ruimten substantieel zijn en dat de regering op grond van haar lopende werkzaamheden over hefboomen beschikt waarmee omvormingen tot woningen van sociale aard in haar werkzaamheden in het kader van de programma's kunnen worden opgenomen.

Er lijkt in het kader van die werkzaamheden echter niet specifiek rekening te worden gehouden met de omvorming van kantoren tot woningen van sociale aard, zoals blijkt uit het feit dat de verenigingen die het recht op wonen verdedigen nog niet geraadpleegd zijn om de analyse en de aanbevelingen aan te vullen. Onderhavige resolutie wil deze leemte opvullen.

3° Leegstaande bedrijfs- en productieruimten

Naast de leegstaande kantoren zijn er volgens de laatst beschikbare inschatting ongeveer 3.500 lege commerciële ruimten, elk met een gemiddelde oppervlakte van iets minder dan 100 m²⁽³⁴⁾, met andere woorden een totale oppervlakte van ongeveer 347.000 m² en een totale commerciële leegstand van 13,5%. Dit cijfer is echter zeer synthetisch aangezien de verschillen groot zijn tussen de vijfhoek, de eerste en tweede kroon (respectievelijk 18,3%, 13,9% en 10,7% lege eenheden). Bovendien staat er, gelet op de voortdurende desindustrialisering van het Gewest, naar schatting 586.538 m² aan productieve ruimten leeg⁽³⁵⁾. Tot slot moet er worden opgemerkt dat deze

(32) Task Force Bureaus, De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject, Syntheseverslag, september 2022, Perspective.brussels.

(33) Antwoord van de Minister-President op een vraag om uitleg betreffende de resultaten van de Task Force Bureaus, 17.10.2022.

(34) Perspective.brussels, De Brusselse Handel in Cijfers. Structuratie van het handelslandschap, 30 januari 2019 / Perspective.Brussels (2019).

(35) Perspective.brussels, Diagnose Sociaal-economische, territoriale en ecologische diagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Covid-19-pandemie mei 2022.

sous-estimés dans la mesure où ils ne proviennent pas d'un inventaire centralisé et exhaustif.

Pour compléter ce panorama, il faut également citer de nombreux espaces inoccupés, situés au-dessus des magasins et pour lesquels il n'existe pas non plus de chiffres précis ou d'inventaire fiable. En 2014, à la demande du secrétaire d'État au Logement, le bureau d'études ERU a réalisé en collaboration avec Bruxelles Développement Urbain une étude identifiant avec précision les noyaux commerciaux bruxellois. Celle-ci a révélé un important potentiel : de 208.000 m² à 306.000 m² de surfaces récupérables ont été quantifiées, ce qui correspond à un nombre de 3.400 à 5.200 logements à réaffecter⁽³⁶⁾. Ces chiffres demandent à être réactualisés dans le cadre d'un inventaire centralisé et transparent.

Ce potentiel est actuellement exploité au niveau local, en dehors d'une politique régionale coordonnée, notamment par deux communes, la Ville de Bruxelles⁽³⁷⁾ et la commune d'Etterbeek⁽³⁸⁾, qui proposent une prime aux propriétaires d'un rez-de-chaussée commercial avec des étages inoccupés qui mettent en place un projet de réhabilitation des étages en logement, moyennant l'aménagement d'un accès séparé.

Pour sa part, la Région wallonne s'est dotée d'un plan en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux pris en gestion ou en location par un opérateur⁽³⁹⁾, avec l'aide du Fonds du logement de Wallonie.

Inspirée par ces initiatives, la présente résolution propose que la Région de Bruxelles-Capitale se dote d'un plan visant à exploiter le potentiel de la reconversion des espaces vides situés au-dessus des commerces en logements à finalité sociale, et elle encourage les communes à s'impliquer également.

4° Saint-Vide

De 1.000.000 m² à 2.500.000 m² de bureaux vides ou bientôt vides, et un peu moins de 1.000.000 m²

(36) Secrétaire d'État au Logement, Des outils pratiques pour aider le retour d'habitants au-dessus des commerces, 6 mai 2014, en collaboration avec l'ASBL ERU.

(37) Prime « accès séparé », Ville de Bruxelles.

(38) Logement au-dessus d'un commerce, commune d'Etterbeek.

(39) Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2021 portant approbation du règlement visant à octroyer des aides sous forme de crédits et subventions, par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux pris en gestion ou en location par un opérateur. Réaffectation en logements des étages inoccupés de commerces, Union wallonne des Entreprises. Aides à la réhabilitation des étages de rez commerciaux - Fonds du logement de Wallonie.

cijfers wellicht een onderschatting zijn, aangezien ze niet afkomstig zijn van een gecentraliseerde, volledige inventaris.

Om dit panorama compleet te maken, moeten we ook de vele leegstaande ruimten boven winkels vermelden waarvoor er evenmin nauwkeurige cijfers of een betrouwbare inventaris voorhanden zijn. In 2014 voerde het studiebureau ERU een studie uit die door de staatssecretaris voor Huisvesting was toevertrouwd, in samenwerking met Brussel Stedelijke Ontwikkeling, waarbij de handelskernen in Brussel nauwkeurig geïdentificeerd werden. Daaruit bleek een aanzienlijk potentieel: er werd 208.000 m² tot 306.000 m² recupererbare ruimte geteld, wat overeenkomt met 3.400 tot 5.200 te herbestemmen woningen⁽³⁶⁾. Ook deze cijfers dienen bijgewerkt te worden in het kader van een gecentraliseerde, transparante inventaris.

Dit potentieel wordt momenteel op lokaal niveau benut en niet in het kader van een gecoördineerd gewestelijk beleid, met name door 2 gemeenten: de Stad Brussel⁽³⁷⁾ en de gemeente Etterbeek⁽³⁸⁾. Deze gemeenten kennen een premie toe aan eigenaars van een handelsgelijkvloers met leegstaande verdiepingen die een project ten uitvoer leggen waarbij de ruimten op de verdiepingen gerehabiliteerd worden tot woningen, via het creëren van een aparte toegang.

Het Waals Gewest heeft dan weer een plan om renovatie- en herstructureringswerken uit te voeren op niet-bewoonde verdiepingen van gebouwen met een begane grond voor handelsdoeleinden die door een vastgoedbeheerder in beheer of in huur worden genomen met de hulp van het Waals Woningfonds⁽³⁹⁾.

Onderhavige resolutie put inspiratie uit deze initiatieven en stelt voor dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een plan opstelt om het potentieel te benutten van de omvorming van lege ruimten boven winkels tot woningen van sociale aard, en moedigt gemeenten aan om ook op de kar te springen.

4° Leegbeek

1.000.000 m² tot 2.500.000 m² lege of binnenkort lege kantoren, en iets minder dan 1.000.000 m² leegstaande

(36) Staatssecretaris voor Huisvesting, Des outils pratiques pour aider le retour d'habitants aux-dessus des commerces, op 6 mei 2014, in samenwerking met ERU vzw.

(37) Premie 'gescheiden toegang', Stad Brussel.

(38) Woning boven handelszaak, Gemeente Etterbeek.

(39) Besluit van de Waalse Regering van 21 oktober 2021 houdende goedkeuring van het reglement tot toekenning van een steun in de vorm van kredieten en subsidies, door het "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie", met het oog op de uitvoering van renovatie- en herstructureringswerken op niet-bewoonde verdiepingen van begane grond voor handelsdoeleinden die door een vastgoedbeheerder in beheer of in huur worden genomen. Réaffectation en logements des étages inoccupés de commerces, Union Wallonne des Entreprises. Aides à la réhabilitation des étages de rez commerciaux - Fonds du logement de Wallonie.

d'espaces commerciaux et productifs inoccupés : il n'est pas étonnant que l'on parle parfois d'une vingtième commune bruxelloise, « Saint-Vide - Leegbeek ».

À l'instar des chiffres ci-dessus, et vu les besoins en logement des personnes en situation précaire, l'existence de ces espaces inoccupés est hautement interpellante, voire inacceptable.

Leviers pour activer les sites d'activité inexploités en faveur du logement à finalité sociale

La Région dispose de plusieurs leviers permettant d'activer les sites d'activité inexploités. Ceux-ci demandent toutefois à être dynamisés et/ou adaptés afin de mieux servir l'objectif de développement de logements à finalité sociale et de logements sociaux sur de tels sites, ce qui forme le corps de la présente résolution.

1° Inventaire et définition moins restrictive d'un site d'activité inexploité

Pour contribuer à résoudre le problème de l'inactivité économique tout en répondant à un besoin social urgent en matière de logement, l'inventaire des sites d'activité inexploités, la réhabilitation et réaffectation de ces sites, ainsi que leur expropriation, visés par le CoBAT, constituent des bases adéquates permettant de progresser vers le développement d'ensembles immobiliers comprenant en priorité des logements à finalité sociale et, en second lieu, des activités économiques et/ou communautaires.

Afin de cibler spécifiquement ces instruments sur le logement social et à finalité sociale, la présente proposition de résolution propose que, dans le cadre de l'actuelle réforme du CoBAT en cours de discussion au sein du Gouvernement⁽⁴⁰⁾, celui-ci mène la concertation nécessaire avec les opérateurs appropriés. L'objectif de cette concertation devrait être d'uniformiser à un an le temps d'inoccupation permettant de déclarer un site comme étant inexploité et de supprimer l'exigence de superficie minimale. Elles devront également s'inspirer des dispositions prévues pour lutter contre l'inoccupation de logements afin de réduire l'inexploitation des sites d'activité, en élargissant l'assiette de la taxe pour sites inexploités afin de la rendre dissuasive, en renforçant le droit de gestion publique pour de tels sites et en soutenant les actions en cessation.

2° Droit de gestion publique pour sites d'activité inexploités

(40) Réponse du secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme à une question parlementaire concernant la réforme du CoBAT, 14 novembre 2022, p. 54.

commerciële en productieve ruimten. Het is niet verwonderlijk dat we soms spreken van een twintigste Brusselse gemeente: "Leegbeek - St Vide".

In overeenstemming met de hierboven voorgestelde cijfers, en gelet op de woonbehoeften van personen die in armoede leven, stoten die leegstaande ruimten ons voor de borst en zijn ze zelfs onaanvaardbaar.

Hefbomen voor de activering van niet-uitgebate bedrijfsruimten als woningen van sociale aard

Het Gewest beschikt over verschillende hefboomen om niet-uitgebate bedrijfsruimten te activeren. Deze moeten echter nieuw leven worden ingeblazen en/of aangepast worden om beter de doelstelling te kunnen bereiken: namelijk de ontwikkeling van woningen van sociale aard en van sociale woningen op dergelijke sites, wat de kern vormt van onderhavige resolutie.

1° Inventaris en minder beperkende definitie van niet-uitgebate bedrijfsruimte

Om het probleem van economische inactiviteit te helpen oplossen en tegelijkertijd een dringende maatschappelijke behoefte op het gebied van huisvesting te lenigen, vormen de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten, de rehabilitatie en herbestemming van die ruimten, alsook de onteigening ervan, voorzien in het BWRO, een geschikte basis om vooruitgang te boeken bij de ontwikkeling van woningen, waarbij prioriteit moet worden gegeven aan woningen van sociale aard en, in tweede instantie, aan economische en/of gemeenschapsactiviteiten.

Teneinde deze instrumenten specifiek toe te spitsen op sociale woningen en op woningen van sociale aard, wordt er in onderhavig voorstel van resolutie voorgesteld dat, in het kader van de huidige hervorming van het BWRO die momenteel binnen de regering besproken wordt⁽⁴⁰⁾, de regering het nodige overleg voert met de gepaste operatoren. Dat overleg zou tot doel moeten hebben om de leegstandsperiode waarna een ruimte als niet-uitgebaat verklaard kan worden, te harmoniseren naar een periode van 1 jaar en om de vereiste met betrekking tot de minimumoppervlakte te laten vallen. Het moet ook inspiratie halen uit de bepalingen die voorzien zijn om leegstaande woningen te bestrijden teneinde de niet-uitbating van bedrijfsruimten te verminderen, door de grondslag van de belasting voor niet-uitgebate bedrijfsruimten te verbreden zodat deze ontradend werkt, door het openbaar beheersrecht voor dergelijke ruimten te versterken en door de vorderingen tot staking te ondersteunen.

2° Openbaar beheersrecht voor niet-uitgebate bedrijfsruimten

(40) Antwoord van de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw op een parlementaire vraag betreffende de hervorming van het BWRO, op 14 november 2022, p. 54.

En 2003, le droit de gestion publique a été introduit pour les logements inoccupés ou qui ne répondent pas aux normes de qualité et ne font pas l'objet de travaux de rénovation nécessaires. Grâce à ce dispositif, un opérateur immobilier public est habilité à gérer le logement concerné à la place du propriétaire défaillant pendant une période définie. Il peut aussi y effectuer les travaux nécessaires et le mettre lui-même en location à un loyer raisonnable.

Le Parlement bruxellois a adopté le 23 mars 2022 une ordonnance modifiant le Code du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés⁽⁴¹⁾. Cette réforme, engagée dans le cadre du plan d'urgence logement⁽⁴²⁾, vise à lever les obstacles au droit de gestion publique, à commencer par l'établissement d'un inventaire régional des logements inoccupés.

La présente proposition de résolution demande au Gouvernement d'examiner, en concertation avec les administrations et secteurs concernés, les modalités selon lesquelles un tel droit de gestion publique pourrait être étendu à des affectations autres que le logement dans l'optique d'englober les sites d'activité inexploités. L'objectif est de charger les opérateurs de gestion publique d'exercer le droit de gestion publique pour lutter contre les sites d'activité inexploités en les réhabilitant et les réaffectant au logement social ou à finalité sociale, ainsi que de définir les procédures propres à l'exercice de ce droit, en ce compris, le cas échéant, les infractions et sanctions correspondantes.

3° Actions en cessation

Les actions en cessation pour inoccupation de logements ont été instaurées par l'ordonnance du 30 avril 2009⁽⁴³⁾. Elles constituent un autre moyen de pression afin que les propriétaires négligents (re)prennent leurs responsabilités en matière de maintenance et de rénovation de logements. Toutefois, à l'heure actuelle, elles ne s'appliquent pas aux sites d'activité inexploités qui pourraient être convertis en logements.

Selon Bruxelles Logement, en ce qui concerne les logements inoccupés, « *l'action en cessation contraint un propriétaire à mettre fin à la vacance immobilière de son bien. Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association agréée par le gouvernement, que le titulaire*

(41) Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

(42) Plan d'urgence logement.

(43) Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.* du 8 mai 2009.

In 2003 werd het openbaar beheersrecht ingevoerd voor leegstaande woningen of woningen die niet aan de kwaliteitseisen voldoen en die geen noodzakelijke renovatiewerken ondergaan. Dankzij dit systeem is een openbare vastgoedbeheerder bevoegd om de betreffende woning voor een bepaalde periode in plaats van de in gebreke blijvende eigenaar te beheren en kan hij er de nodige werkzaamheden verrichten en zelf verhuren tegen een redelijke huurprijs.

Het Brussels Parlement nam op 23 maart 2022 een ordonnantie aan tot wijziging van de Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen⁽⁴¹⁾. Deze hervorming werd in het kader van het Noodplan voor huisvesting⁽⁴²⁾ geïnitieerd en wil belemmeringen voor het openbaar beheersrecht wegnemen, te beginnen met de opmaak van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen.

In onderhavig voorstel van resolutie wordt de regering verzocht om, in overleg met de betrokken administraties en sectoren, na te gaan op welke wijze een dergelijk openbaar beheersrecht kan worden uitgebreid naar andere bestemmingen dan huisvesting, opdat de niet-uitgebate bedrijfsruimten er zouden onder vallen. Het doel is om de openbare beheerders te belasten met de uitoefening van het openbaar beheersrecht teneinde niet-uitgebate bedrijfsruimten te bestrijden door deze te rehabiliteren en te herbestemmen als sociale woning of als woning van sociale aard, en om de procedures vast te stellen die specifiek zijn voor de uitoefening van dit recht, met inbegrip van, in voorkomend geval, de overeenstemmende misdrijven en strafbepalingen.

3° Vorderingen tot staking

De vorderingen tot staking wegens leegstand van woningen werden bij ordonnantie van 30 april 2009 ingevoerd⁽⁴³⁾. Ze vormen een ander drukmiddel opdat nalatige eigenaars hun verantwoordelijkheden (weer) zouden opnemen op het gebied van onderhoud en renovatie van woningen. Momenteel zijn ze echter niet van toepassing op niet-uitgebate bedrijfsruimten die tot woningen zouden kunnen worden omgevormd.

Brussel Huisvesting zegt het volgende met betrekking tot leegstaande woningen, "*de vordering tot staking dwingt een eigenaar om een einde te maken aan de leegstand van zijn woning. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging erkend door de Regering, bevelen dat de*

(41) Ordonnantie van 21 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.

(42) Noodplan Huisvesting

(43) Ordonnantie van het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2009 strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek, *M.B.* van 8 mei 2009.

d'un droit réel sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable ».

Ouverte à tout opérateur immobilier public ainsi qu'à une série d'associations agréées, l'action en cessation permet au juge d'exiger du propriétaire du bâtiment abandonné qu'il « prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable », de quelque manière que ce soit (occupation personnelle, mise en location, vente, etc.). Selon Nicolas Bernard, professeur de droit, cette procédure recèle une double vertu⁽⁴⁴⁾ : « *La rapidité (puisqu'elle s'instruit « comme en référé », dans les deux jours donc), et son pouvoir dissuasif, dès lors que le juge est libre d'assortir sa décision d'une astreinte, somme d'argent à payer par jour de retard mis à s'exécuter.* »

Le Service régional des logements inoccupés de Bruxelles Logement soutient juridiquement les opérateurs de gestion publique (commune, CPAS) dans leur différentes actions de remise sur le marché de logements inoccupés. Ce soutien juridique concerne notamment le lancement d'actions en cessation. Bruxelles Logement a également la faculté d'engager elle-même de telles actions en cessation.

Toutefois, si ces actions en cessation sont d'application à Bruxelles depuis 2009, et malgré la capacité d'initiative et le soutien juridique que peut apporter Bruxelles Logement en la matière, leur utilisation reste très limitée⁽⁴⁵⁾. Par ailleurs, comme indiqué précédemment, elles ne s'appliquent pas, à l'heure actuelle, aux sites d'activité inexploités.

La présente résolution propose dès lors d'envisager la manière de charger les opérateurs de gestion publique et d'encourager le secteur associatif à exercer de telles actions en cessation afin de lutter contre les sites d'activité inexploités en les réhabilitant et les réaffectant en logements sociaux et à finalité sociale. Elle vise également à définir les procédures propres à l'exercice de ces actions et, le cas échéant, les infractions et sanctions correspondantes.

4° Le droit de préemption généralisé

Le droit de préemption est un droit légal ou contractuel, accordé à des personnes privées ou publiques, d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, et ce lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de vendre.

(44) P. Jassogne, L'action en cessation, une arme efficace si méconnue, *Alter Écho* n° 355, 21 novembre 2017.

(45) Selon P. Jassogne, 3 cas en 8 ans, *op. cit.*

houder van een zakelijk recht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, de betrokken openbare beheerder, gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond”.

De vordering tot staking staat open voor elke openbare vastgoedbeheerder en voor een reeks erkende verenigingen en stelt de rechter in staat om van de eigenaar van het verlaten gebouw te eisen dat hij “*gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond*”, op welke manier dan ook (persoonlijke bewoning, verhuren, verkoop, enz.). Volgens Nicolas Bernard, professor in de rechten, biedt deze procedure een dubbel voordeel⁽⁴⁴⁾: [vrije vertaling] “*Snelheid, aangezien ze zoals in kortgeding wordt uitgesproken, dus binnen twee dagen, en haar ontradend karakter, aangezien het de rechter vrij staat om in zijn uitspraak een dwangsom op te leggen, een geldbedrag dat per dag vertraging bij de uitvoering betaald moet worden*”

De Gewestelijke Dienst leegstaande woningen van Brussel Huisvesting biedt juridische ondersteuning aan openbare beheerders (gemeente, OCMW) bij hun verschillende acties om leegstaande woningen terug op de markt te brengen. Deze juridische ondersteuning betreft met name de instelling van vorderingen tot staking. Brussel Huisvesting heeft ook de mogelijkheid om zelf dergelijke vorderingen tot staking in te stellen.

Ook al zijn deze vorderingen tot staking sinds 2009 van toepassing in Brussel en ondanks het vermogen om initiatief te nemen en de juridische ondersteuning die Brussel Huisvesting ter zake kan bieden, blijft het gebruik ervan zeer beperkt⁽⁴⁵⁾. Bovendien zijn ze momenteel niet van toepassing op de niet-uitgebate bedrijfsruimten, zoals hierboven vermeld.

Bijgevolg wordt er in onderhavige resolutie voorgesteld om te onderzoeken hoe openbare beheerders belast kunnen worden met de uitoefening van dergelijke vorderingen tot staking, en hoe de verenigingssector hiertoe kan worden aangemoedigd, teneinde niet-uitgebate bedrijfsruimten te bestrijden door deze te rehabiliteren en te herbestemmen als sociale woningen en als woningen van sociale aard. Ze wil ook de procedures vaststellen die specifiek zijn voor de uitoefening van deze vorderingen, met inbegrip van, in voorkomend geval, de overeenstemmende misdrijven en strafbepalingen.

4° Veralgemeend voorkeurecht

Het voorkeurecht is een wettelijk of contractueel recht, verleend aan privépersonen of publiekrechtelijke rechtspersonen, om een onroerend goed te verwerven met voorrang op alle anderen, wanneer de eigenaar te kennen geeft dat hij wil verkopen.

(44) P. Jassogne, L'action en cessation, une arme efficace si méconnue, *Alter Echo* nr. 355, 21 november 2017.

(45) Volgens P. Jassogne, 3 gevallen in 8 jaar, *op. cit.*

Il s'agit donc également d'un outil clé permettant à une autorité d'acquérir un immeuble avant qu'il ne soit vendu à un tiers.

Le 16 février 2023, le Gouvernement bruxellois a approuvé en deuxième lecture un avant-projet d'ordonnance visant à instaurer un droit de préemption généralisé couvrant l'intégralité du territoire de la Région bruxelloise et limité à certains types de biens immeubles⁽⁴⁶⁾. Il devrait aider, à son échelle, à renforcer la politique de création de nouveaux logements publics, et prioritairement du logement social. Outre la Région bruxelloise, la SLRB, Citydev, la SAU et les communes bruxelloises seront les seuls acteurs du marché immobilier à pouvoir bénéficier de ce nouvel outil foncier en vue de mener à bien des projets publics en matière de logement. Seuls sont visés par ce dispositif les terrains bâtis de plus de 500 m².⁽⁴⁷⁾

Afin de dynamiser cet instrument de veille foncière, la présente résolution demande au Gouvernement d'augmenter le subventionnement des pouvoirs préemptants, ce qui permettra de renforcer l'exercice des droits de préemption au profit de la réalisation de logements sociaux et à finalité sociale. En outre, elle demande également d'évaluer les modalités de participation des communes à cet instrument, de manière à rationaliser et faciliter l'exercice opérationnel de ce droit, ainsi que d'examiner la manière de cibler la création de logements sociaux à côté des logements de type social actuellement visés⁽⁴⁸⁾.

5° Des taxes et amendes communales/régionales

La taxe régionale sur les sites d'activité inexploités, visée aux articles 283 et 284 du CoBAT, complète l'arsenal mis en place pour encourager les propriétaires à entretenir et réhabiliter les sites inexploités.

Pour leur part, certaines communes appliquent une taxe sur les logements inoccupés, tandis que d'autres, « ont délégué ce contrôle sur la vacance immobilière à la Région, en supprimant leurs taxes sur les logements inoccupés comme l'ont fait la moitié des communes

(46) Avant-projet d'ordonnance visant à instaurer un droit de préemption généralisé couvrant l'intégralité du territoire de la Région bruxelloise et limité à certains types de biens immeubles, approuvé par le gouvernement en deuxième lecture le 16 février 2023. Communiqué de presse, Une étape décisive dans l'instauration d'un périmètre de préemption couvrant l'intégralité du territoire bruxellois ! | Rudi Vervoort.

(47) Nouvelle étape dans l'instauration d'un droit de préemption généralisé en Région bruxelloise - BX1

(48) Selon l'article 2, 2°, de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption, un logement de type social est un logement dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social.

Het gaat dus eveneens om een belangrijk instrument waarmee een overheid een gebouw kan verwerven vooraleer het aan een derde wordt verkocht.

Op 16 februari 2023 keurde de Brusselse Regering in tweede lezing een voorontwerp van ordonnantie goed met het oog op de invoering van een veralgemeend voorkeurecht voor het hele grondgebied van het Brussels Gewest en beperkt tot bepaalde soorten onroerende goederen⁽⁴⁶⁾. Het zou op zijn niveau het beleid moeten helpen versterken waarin er nieuwe openbare huisvesting wordt gecreëerd, en in de eerste plaats sociale woningen. Naast het Brussels Gewest zullen de BGHM, Citydev, de MSI en de Brusselse gemeenten de enige spelers op de vastgoedmarkt zijn die van dit nieuwe grondinstrument gebruik kunnen maken met het oog op de uitvoering van openbare huisvestingsprojecten. Dit systeem viseert enkel bebouwde terreinen van meer dan 500 m².⁽⁴⁷⁾

Om dit instrument voor de monitoring van gronden nieuw leven in te blazen, wordt in onderhavige resolutie de regering verzocht om de subsidiëring van de voorkeurechthebbende overheden te verhogen, waardoor de uitoefening van voorkeurechten versterkt kan worden ten gunste van de realisatie van sociale woningen en woningen van sociale aard. Er wordt voorts gevraagd om de wijze van deelname van de gemeenten met betrekking tot dit instrument te evalueren, zodat de operationele uitoefening van dit recht gerationaliseerd en vergemakkelijkt wordt, en om na te gaan hoe men zich kan toespitsen op de creatie van sociale woningen naast de thans bedoelde woningen van het sociale type⁽⁴⁸⁾.

5° Gemeente-/gewestelijke belastingen en boetes

De gewestelijke belasting op de niet-uitgebate bedrijfsruimten, bedoeld in artikelen 283 en 284 van het BWRO, vervolledigt het arsenaal dat voorhanden is om eigenaars te stimuleren om niet-uitgebate bedrijfsruimten te onderhouden en te rehabiliteren.

Sommige gemeenten heffen van hun kant een belasting op leegstaande woningen, terwijl andere gemeenten [vrije vertaling], "het toezicht op leegstaand vastgoed aan het Gewest hebben gedelegeerd, door hun belastingen op leegstaande woningen af te schaffen,

(46) Voorontwerp van ordonnantie over de invoering van een veralgemeend voorkeurecht voor het hele grondgebied van het Brussels Gewest en beperkt tot bepaalde soorten onroerende goederen, in tweede lezing goedgekeurd door de regering op 16 februari 2023, Persbericht, Er is een beslissende stap gezet voor de invoering van een perimeter van voorkoop voor het hele Brusselse grondgebied! | Rudi Vervoort.

(47) Nouvelle étape dans l'instauration d'un droit de préemption généralisé en Région bruxelloise - BX1

(48) Volgens artikel 2, 2° van de ordonnantie van 18/07/2002 houdende het voorkeurecht is een woning van het sociale type een woning waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20% hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning.

bruxelloises au profit de l'amende régionale », relève le professeur de droit Nicolas Bernard⁽⁴⁹⁾.

La présente résolution propose d'améliorer ces instruments dissuasifs en agissant à trois niveaux : (1) modifier l'assiette de la taxe régionale pour site d'activité inexploité de manière à la rendre véritablement dissuasive, (2) étudier l'impact d'une exonération de cette taxe pour un propriétaire qui s'engage de manière irrévocable à construire une superficie de plancher de logement social correspondant à minimum 25 % de la superficie de plancher totale des logements construits, et enfin, (3) encourager les communes à maintenir ou à augmenter les taxes communales sur les bureaux vides afin d'en décourager l'inoccupation.

6° Les charges d'urbanisme

Un dernier instrument permettant d'encourager les propriétaires à réhabiliter leurs sites d'activité inexploités consiste à appliquer des charges d'urbanisme⁽⁵⁰⁾ allégées ou à les exonérer de ces charges en cas de demande de permis pour des actes et travaux visant à créer une superficie de plancher de logement social correspondant à minimum 25 % de la superficie de plancher totale de la demande⁽⁵¹⁾, combinée avec la procédure dite « fast lane »⁽⁵²⁾.

En Région bruxelloise, l'ARAU⁽⁵³⁾, qui a consacré plusieurs analyses aux perspectives de réforme des charges d'urbanisme, observe que le système est peu lisible, manque de précision et serait trop généreux, ce qui a créé des dysfonctionnements en matière d'équité d'application des charges, ou d'erreurs d'appréciation dans la conversion en mètres carrés de logements d'un montant de charges en numéraire. Surtout, en l'état

(49) P. Jassogne, L'action en cessation, une arme efficace si méconnue, *Alter Echo* n° 355, 21 novembre 2017.

(50) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. « Les grands projets de logements (plus de 1.000 m², soit une dizaine de logements) se voient depuis lors imposer des charges alors qu'ils en étaient auparavant exempts. Une des dispositions de cet arrêté offre la possibilité au demandeur du permis d'urbanisme de proposer la réalisation, à titre de charge d'urbanisme, de 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés, il ne s'agit donc pas forcément de logements sociaux », in ARAU, Analyse du mercredi 6 mai 2020 Charges d'urbanisme : pas d'amélioration en vue.

(51) Demandes visées au titre IV, Des permis, chapitre III bis, Des règles particulières relatives à l'introduction et à l'instruction de certaines demandes de permis d'urbanisme et aux recours y relatifs du CoBAT.

(52) Procédure de traitement rapide pour les permis d'urbanisme demandés conformément à l'article 197/1, 2°, du CoBAT.

(53) ARAU, *op. cit.*

zoals de helft van de Brusselse gemeenten heeft gedaan ten voordele van de gewestelijke boete », weet professor in de rechten Nicolas Bernard⁽⁴⁹⁾.

In onderhavige resolutie wordt er voorgesteld om deze ontradingsinstrumenten te verbeteren door op drie niveaus te werken: (1) de grondslag wijzigen van de gewestelijke belasting op de niet-uitgebate bedrijfsruimten om deze echt ontradend te maken, (2) de impact bestuderen van een vrijstelling van deze belasting voor een eigenaar die zich er onherroepelijk toe verbindt om een vloeroppervlakte sociale woningen te bouwen die overeenkomt met minstens 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwde woningen, en tot slot, (3) de gemeenten aanmoedigen om gemeentebelastingen op lege kantoren aan te houden of te verhogen teneinde leegstand te ontmoedigen.

6° Stedenbouwkundige lasten

Een laatste instrument om eigenaars aan te moedigen hun niet-uitgebate bedrijfsruimten te rehabiliteren, bestaat uit het toepassen van verlaagde stedenbouwkundige lasten⁽⁵⁰⁾ of het vrijstellen van deze lasten bij een aanvraag van een vergunning voor handelingen en werken bedoeld om een vloeroppervlakte sociale woningen te creëren die overeenkomt met minstens 25% van de totale vloeroppervlakte van de aanvraag⁽⁵¹⁾, in combinatie met de zogenaamde "fast lane"-procedure⁽⁵²⁾.

In het Brussels Gewest stelt het ARAU⁽⁵³⁾ [Atelier de Recherche et d'Action Urbaines], dat meerdere analyses heeft gemaakt van de vooruitzichten voor de hervorming van de stedenbouwkundige lasten, vast dat het systeem moeilijk te lezen is, niet nauwkeurig genoeg is en te generous is, wat tekortkomingen heeft veroorzaakt inzake de billijke toepassing van de lasten, of beoordelingsfouten bij de omzetting van de

(49) P. Jassogne, L'action en cessation, une arme efficace si méconnue, *Alter Echo* nr. 355, 21 november 2017.

(50) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen. Sindsdien worden er aan grote huisvestingsprojecten (meer dan 1000 m², dus een tiental woningen) lasten opgelegd, terwijl ze voordien vrijgesteld waren. Een van de bepalingen van dit besluit biedt de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning de mogelijkheid om, als stedenbouwkundige last, de realisatie voor te stellen van 15% omkaderde en/of conventionele woningen. Het gaat dus niet noodzakelijkerwijze om sociale woningen, in ARAU, Analyse van woensdag 6 mei 2020 Charges d'urbanisme: pas d'amélioration en vue.

(51) Aanvragen bedoeld in Titel IV, Vergunningen, Hoofdstuk III bis, Speciale regelen voor de indiening en behandeling van bepaalde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en van de bijhorende beroepen van het BWRO.

(52) Snelle afhandelsprocedure voor stedenbouwkundige vergunningen die in overeenstemming met artikel 197/1, 2° van het BWRO worden aangevraagd.

(53) ARAU, *op. cit.*

actuel, il ne permet pas de produire des quantités significatives de logements abordables.

La présente résolution demande en conséquence au Gouvernement de profiler son projet d'arrêté⁽⁵⁴⁾ relatif aux charges d'urbanisme de façon à ce qu'il contribue réellement à produire une quantité significative de logements sociaux dans le cadre de la réaffectation de tout site d'activité inexploité. Elle demande également au Gouvernement d'assurer la promotion, auprès des architectes, promoteurs et autres professionnels de l'immobilier, de la possibilité de bénéficier (1) de la dispense de charges d'urbanisme et de facilités en matière de garanties financières (2) et de la procédure « fast lane » pour les projets privés aboutissant à la réalisation de logements sociaux.

stedenbouwkundige lasten in woningen. Bovendien laat het in zijn huidige staat niet toe om aanzienlijke hoeveelheden betaalbare woningen te produceren.

In onderhavige resolutie wordt de regering dan ook verzocht om haar ontwerpbesluit⁽⁵⁴⁾ met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten zo vorm te geven dat het daadwerkelijk bijdraagt tot het produceren van een aanzienlijke hoeveelheid sociale woningen in het kader van de herbestemming van om het even welke niet-uitgebate bedrijfsruimte. De regering wordt ook verzocht om bij architecten, projectontwikkelaars en andere vastgoedprofessionals de mogelijkheid te promoten om gebruik te maken (1) van de vrijstelling van stedenbouwkundige lasten en van faciliteiten op het gebied van financiële garanties (2) en van de "fast lane"-procedure voor privéprojecten die leiden tot de realisatie van sociale woningen.

Pepijn KENNIS (NL)

(54) Réponse du secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme en commission du Développement territorial du 24 octobre 2022, p. 34.

(54) Antwoord van de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw in de Commissie voor de Territoriale Ontwikkeling van 24 oktober 2022, p. 34.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à réaffecter les sites d'activité inexploités au logement à finalité sociale

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 11, § 1^{er}, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, adopté le 16 décembre 1966 par l'Assemblée générale des Nations unies⁽⁵⁵⁾ et ratifié par la Belgique le 21 avril 1983, qui reconnaît « le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris [...] un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence » ;

Vu le droit fondamental à un logement décent inscrit à l'article 23, 3^o, de la Constitution, qui relève, pour les habitants de Bruxelles, de la responsabilité de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'axe 1 du programme « Politique de la ville »⁽⁵⁶⁾ au titre de la politique des grandes villes, qui permet d'accorder, sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, des subventions concernant l'acquisition d'immeubles à l'abandon ou inoccupés, même partiellement, ainsi que la rénovation, la réhabilitation ou la démolition suivie de la reconstruction de biens immeubles insalubres ou inadaptés en vue de les affecter principalement à du logement assimilé au logement social ;

Vu que la notion de logement à finalité sociale n'est pas explicitement définie dans les textes législatifs de référence, mais que ceux-ci couvrent les logements visés à l'article 2, § 2, du Code bruxellois du logement, à savoir l'ensemble des logements produits ou encadrés dans le contexte d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition ou de revente des biens ;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), notamment son titre VI relatif aux sites d'activité inexploités, qui prévoit, en son article 253, que « la Régie dresse et tient à jour un inventaire global des sites d'activité inexploités situés sur le territoire de la Région

(55) Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels | HCDH.

(56) En 2016, la Région s'est dotée d'un nouvel instrument de revitalisation urbaine résultant d'une part, de la fusion d'anciennes politiques régionales et d'autre part, à la suite de la 6^e réforme de l'État, de la régionalisation des moyens de financement de certains aspects de l'ancienne « politique des grandes villes » gérée par l'État fédéral. Cet ensemble a abouti au programme « Politique de la ville ».

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

om niet-uitgebate bedrijfsruimten te herbestemmen voor woningen van sociale aard

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gezien artikel 11, § 1, van het Internationaal pact inzake economische, sociale en culturele rechten, aangenomen op 16 december 1966 door de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties⁽⁵⁵⁾ en door België bekrachtigd op 21 april 1983, dat “het recht van eenieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen [...] behoorlijke huisvesting en op steeds betere levensomstandigheden” erkent;

Gezien het grondrecht op een behoorlijke huisvesting dat in artikel 23, 3^o van de Grondwet is ingeschreven, dat, wat de inwoners van Brussel betreft, onder de verantwoordelijkheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest valt;

Gezien Pijler 1 van het Stadsbeleids⁽⁵⁶⁾-programma in het kader van het grootstedenbeleid, aan de hand waarvan er subsidies toegekend kunnen worden, op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor de verwerving van – zelfs gedeeltelijk – verlaten of leegstaande gebouwen, alsook de renovatie, de herontwikkeling of de afbraak gevolgd door de heropbouw van ongezonde of onaangepaste onroerende goederen, om ze hoofdzakelijk voor met sociale huisvesting gelijkgestelde huisvesting te bestemmen;

Gezien het begrip woning van sociale aard niet uitdrukkelijk wordt gedefinieerd in de wetgevende referentieteksten, maar deze betrekking hebben op de woningen bedoeld in artikel 2, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, namelijk alle woningen die geproduceerd of omkaderd worden door een gewestelijk overheidsbeleid, zowel wat de vaststelling van de huurprijs betreft als wat de voorwaarden betreft voor de verwerving of wederverkoop van onroerende goederen;

Gezien het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), namelijk Titel VI, betreffende de niet-uitgebate bedrijfsruimten, dat in artikel 253 het volgende bepaalt: “De Regie maakt een globale inventaris op van de op het Brussels Hoofdstedelijk Grondgebied gelegen niet-uitgebate bedrijfsruimten en houdt die inventaris bij”, maar

(55) Internationaal pact inzake economische, sociale en culturele rechten | OHCHR.

(56) In 2016 voerde het Gewest een nieuw instrument voor stedelijke herwaardering in dat enerzijds ontstond uit de samensmelting van vroegere gewestelijke beleidsmaatregelen en anderzijds, na de zesde Staatshervorming, uit de regionalisering van de financieringsmiddelen voor bepaalde aspecten van het voormalige “Grootstedenbeleid”, beheerd door de federale staat. Dit alles leidde tot het “Stadsbeleids-programma”.

de Bruxelles-Capitale », mais que cet inventaire n'a pas encore été dressé, privant ainsi la Région et les citoyens d'un outil transparent d'information et de planification urbanistiques ;

Vu l'évolution de l'exercice du droit de gestion publique et l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, qui s'applique uniquement aux logements et non aux sites d'activité inexploités ;⁽⁵⁷⁾

Vu que l'article 251 du CoBAT entend par site inexploité « un bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie totale 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 », alors que l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés définit quant à elle en son article 19/2 un logement inoccupé comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs » ;

Vu le titre IX du CoBAT relatif aux mesures fiscales, qui définit les taxes sur les sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités, et le titre X - Des infractions et des sanctions ;

Vu le titre XIII du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme, et en particulier son article 354, 1°, qui exonère la réalisation de logements des charges d'urbanisme ;

Vu la réforme et l'évaluation du CoBAT en cours d'examen par le Gouvernement ;

Vu le projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en cours de préparation par le Gouvernement ;

Considérant la résolution citoyenne sur le logement de la première Assemblée citoyenne bruxelloise, et en particulier ses propositions en matière de gestion et de réaffectation de bâtiments vides ;

Considérant que le nombre de personnes sans chez-soi est en constante augmentation ;

aangezien deze inventaris nog niet uitgevoerd werd, waardoor het Gewest en de burgers dus verstoken zijn van een transparant instrument voor stedenbouwkundige informatie en planning;

Gezien de evolutie van de uitoefening van het openbaar beheersrecht en de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, die enkel geldt voor woningen en niet voor niet-uitgebate bedrijfsruimten⁽⁵⁷⁾;

Gezien artikel 251 van het BWRO met een niet-uitgebate bedrijfsruimte het volgende bedoelt: “een onroerend goed, al dan niet bebouwd, of een geheel van zulke goederen, met een totale grondoppervlakte van ten minste drie en een halve are, waarop een activiteit is uitgeoefend, en dat sedert ten minste één jaar niet meer wordt uitgebaat. Als het gaat over een kantoorgebouw bedraagt deze termijn ten minste tien jaar”, terwijl de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen op haar beurt in artikel 19/2 een leegstaande woning definieert als “het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting”;

Gezien Titel IX van het BWRO betreffende fiscale maatregelen, die de belastingen op de ruimten die ingeschreven zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten definieert en Titel X – Misdrijven en strafbepalingen;

Gezien Titel XIII van het BWRO betreffende stedenbouwkundige lasten en meer bepaald artikel 354, 1° waarin de realisatie van woningen wordt vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten;

Gezien de hervorming en evaluatie van het BWRO dat momenteel door de regering onderzocht wordt;

Gezien het ontwerpbesluit betreffende de stedenbouwkundige lasten dat door de regering wordt voorbereid;

Overwegende de burgerresolutie over huisvesting van de eerste Brusselse Burgerassemblee, en in het bijzonder haar voorstellen voor het beheer en de herbestemming van lege gebouwen;

Overwegende dat het aantal thuislozen voortdurend toeneemt;

⁽⁵⁷⁾31 mars 2022 - Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

⁽⁵⁷⁾31 maart 2022. - Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen.

Considérant les chiffres relatifs à la précarité en matière de logement (plus de 5.000 personnes sans chez-soi ou mal logées à Bruxelles, plus de 4.000 expulsions domiciliaires par an, plus de 50.000 ménages, représentant plus de 133.000 Bruxellois, inscrits sur la liste d'attente pour un logement social) ;

Considérant l'existence de sites d'activité inexploités en Région de Bruxelles-Capitale, à ce jour non inventoriés de manière systématique, mais pour lesquels les estimations démontrent une quantité non négligeable (de 1.000.000 m² à 2.500.000 m² de bureaux vides ou bientôt vides, et un peu moins de 1.000.000 m² d'espaces commerciaux et productifs inoccupés) ;

Considérant que la déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune pour la législature 2019-2024⁽⁵⁸⁾ fait de la rénovation du bâti existant et de sa réaffectation des axes fondamentaux de l'action gouvernementale en matière d'urbanisme, à côté de la production de nouvelles unités de logement social ;

Considérant que la même déclaration de politique générale 2019-2024⁽⁵⁹⁾ prévoit que les données sur l'occupation ou la vacance des immeubles devront être mises à jour en permanence, et qu'un périmètre de préemption généralisé sera établi sur l'ensemble du territoire de la Région ;

Considérant que la reconversion de bâtiments existants, dont ceux consacrés aux bureaux, est une alternative crédible pour le développement de logements en Région de Bruxelles-Capitale, et que par ailleurs la convertibilité des immeubles de bureaux en logements est prévue dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) adopté en première lecture par le Gouvernement et soumis à enquête publique du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus ;⁽⁶⁰⁾

Considérant les efforts déjà déployés par la Région de Bruxelles-Capitale pour convertir des sites d'activité inexploités en logements, en particulier des bureaux inoccupés, qui aboutissent trop souvent à amplifier le phénomène de gentrification susceptible de déraciner les populations les plus précarisées⁽⁶¹⁾ ;

(58) Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune.

(59) *Op. cit.*, p. 16.

(60) RRU Good Living - adoption en première lecture - urban.brussels.

(61) Occupation précaire et spéculation immobilière : vous reprendrez bien un peu de précarité ? - Inter-Environnement Bruxelles, 17 décembre 2019.

Overwegende de beschikbare cijfers over de precare huisvestingssituatie (meer dan 5.000 thuislozen of slecht gehuisveste personen in Brussel, meer dan 4.000 uithuiszettingen per jaar, meer dan 50.000 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning, die meer dan 133.000 Brusselaars vertegenwoordigen);

Overwegende het bestaan van niet-uitgebate bedrijfsruimten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die tot op heden niet systematisch geïnventariseerd worden, maar waarvoor de schattingen een niet te verwaarlozen hoeveelheid aangeven (1.000.000 m² tot 2.500.000 m² lege of binnenkort lege kantoren, en iets minder dan 1.000.000 m² leegstaande commerciële en productieve ruimten);

Overwegende dat in de gemeenschappelijke algemene beleidsverklaring van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor de legislatuur 2019-2024⁽⁵⁸⁾ de renovatie van het bestaande woningpark en de herbestemming ervan als fundamentele pijlers geïdentificeerd worden van het overheidsoptreden op het gebied van stedenbouw, naast de productie van nieuwe sociale woningen;

Overwegende dat volgens diezelfde algemene beleidsverklaring 2019-2024⁽⁵⁹⁾ de gegevens over de bezetting of leegstand van gebouwen voortdurend bijgewerkt moeten worden en dat er een veralgemeende voorkooperimeter vastgesteld moet worden op het volledige grondgebied van het Gewest;

Overwegende dat de omvorming van bestaande gebouwen, inclusief kantoorgebouwen, een geloofwaardig alternatief is voor de ontwikkeling van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en dat de converteerbaarheid van kantoorgebouwen in woningen overigens voorzien is in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) die in eerste lezing door de regering werd aangenomen en die onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 12 december 2022 tot en met 20 januari 2023⁽⁶⁰⁾;

Overwegende de door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest reeds geleverde inspanningen om niet-uitgebate bedrijfsruimten om te vormen tot woningen, en in het bijzonder leegstaande kantoren, die maar al te vaak resulteren in een versterkte gentrificatie, waardoor de meest precare bevolkingsgroepen ontworteld kunnen raken⁽⁶¹⁾;

(58) Gemeenschappelijke algemene beleidsverklaring van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.

(59) *Op. cit.* pagina 16.

(60) GSV Good Living - goedkeuring in 1^e lezing - urban.brussels.

(61) Occupation précaire et spéculation immobilière : vous reprendrez bien un peu de précarité ? - Inter-Environnement Bruxelles, 17 décembre 2019.

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- d'évaluer, d'adapter et d'activer les instruments d'incitation et de contrainte à sa disposition, afin de produire des logements sociaux et à finalité sociale sur les sites d'activité inexploités situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- de réaliser dans les plus brefs délais l'inventaire des sites d'activité inexploités prévu à l'article 253, § 1^{er}, du CoBAT, et notamment :
 - d'adopter l'arrêté prévu au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de l'article précité du CoBAT, afin d'organiser la publication annuelle des adresses des sites d'activité inexploités et des informations de contact du titulaire public ou privé d'un droit réel (propriétaire, copropriétaire, usufruitier, superficiaire et emphytéote) sur ces sites, dans les limites de ce qu'autorise le règlement général sur la protection des données ;
 - d'adopter l'arrêté précisant les modalités de consultation des informations contenues dans l'inventaire, visé à l'article 253, § 3, du CoBAT, afin de prévoir la communication annuelle et publique des données sous une forme qui respecte le règlement général sur la protection des données ;
- de demander à la task force bureaux pilotée par perspective.brussels de consulter les associations qui œuvrent pour le droit au logement avant de finaliser ses recommandations concernant la reconversion d'immeubles de bureaux en fonctions et projets d'intérêt public, afin d'orienter ces reconversions vers le logement social et à finalité sociale ;
- de se doter d'un plan visant à exploiter le potentiel de reconversion des espaces vides situés au-dessus des commerces au profit du logement social et à finalité sociale, ainsi que d'encourager les communes à s'impliquer ;
- dans le cadre de la réforme et de l'évaluation du CoBAT en cours, d'organiser la concertation nécessaire avec les acteurs concernés afin de définir les modalités appropriées selon lesquelles :
 - la durée d'inexploitation après laquelle un immeuble de bureaux est déclaré inexploité peut être ramenée de 10 à 1 an ;
 - la condition de superficie minimale applicable à l'enregistrement d'un site d'activité inexploité peut être supprimée ;
 - un ensemble de mesures analogues à celles adoptées pour la lutte contre les logements inoccupés peut être appliqué aux sites d'activité inexploités, à savoir :

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

- de ter beschikking staande incentive- en dwanginstrumenten te evalueren, aan te passen en te activeren, teneinde sociale woningen en woningen van sociale aard te creëren in niet-uitgebate bedrijfsruimten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de in artikel 253, § 1, van het BWRO voorziene inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten zo spoedig mogelijk uit te voeren, en meer bepaald:
 - het in paragraaf 1, tweede alinea van voornoemd artikel van het BWRO voorziene besluit aan te nemen, met het oog op de jaarlijkse bekendmaking van de adressen van de niet-uitgebate bedrijfsruimten en van de contactgegevens van de privaat- of publiekrechtelijke houder van een zakelijk recht (eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter) op deze ruimten, binnen de grenzen van wat door de algemene verordening gegevensbescherming wordt toegestaan;
 - het besluit aan te nemen waarin de modaliteiten worden gespecificeerd voor het raadplegen van de informatie in de inventaris, bedoeld in artikel 253, § 3, van het BWRO, om te voorzien in de jaarlijkse en openbare bekendmaking van de gegevens op een manier die voldoet aan de algemene verordening gegevensbescherming;
- aan de “Task Force Bureaus” onder leiding van perspective.brussels te vragen om de verenigingen die het recht op wonen verdedigen, te raadplegen alvorens haar aanbevelingen voor de omvorming van kantoorgebouwen tot functies en projecten van algemeen nut af te ronden, teneinde deze omvormingen toe te spitsen op sociale woningen en op woningen van sociale aard;
- een plan op te stellen dat gericht is op het benutten van het potentieel voor de omvorming van lege ruimten boven winkels tot sociale woningen en tot woningen van sociale aard, alsook om gemeenten aan te moedigen om ook op de kar te springen;
- in het kader van de lopende hervorming en evaluatie van het BWRO het nodige overleg met de betrokken spelers te organiseren teneinde passende modaliteiten te definiëren waaronder:
 - het inkorten van de periode van niet-exploitatie waarna een kantoorgebouw als niet-uitgebaat wordt verklaard, kan worden teruggebracht van 10 tot 1 jaar;
 - de voorwaarde kan worden geschrapt in verband met de minimumoppervlakte die van toepassing is op de registratie van een niet-uitgebate bedrijfsruimte;
 - een reeks maatregelen kunnen worden toegepast op op niet-uitgebate bedrijfsruimten, naar analogie met de maatregelen die werden aangenomen in de strijd tegen leegstaande woningen, met name:

- charger les opérateurs de gestion publique d'exercer le droit de gestion publique afin de lutter contre les sites d'activité inexploités en les réhabilitant et les réaffectant au logement à finalité sociale, et définir les procédures propres à l'exercice de ce droit, en ce compris, le cas échéant, les infractions et sanctions correspondantes ;
- charger les opérateurs de gestion publique d'encourager le secteur associatif à exercer l'action en cessation afin de lutter contre les sites d'activité inexploités en les réhabilitant et les réaffectant au logement à finalité sociale, et définir les procédures propres à l'exercice de cette action et, le cas échéant, les infractions et sanctions correspondantes ;
- modifier la taxe pour site inexploité telle que définie à l'article 288 du CoBAT, en adaptant son assiette de perception afin d'en garantir l'effet dissuasif et d'assurer sa pleine application ;
- dans le cadre du nouveau droit de préemption généralisé :
 - d'augmenter le subventionnement des pouvoirs préemptants, afin de dynamiser l'exercice des droits de préemption en faveur de l'intérêt général, et en particulier pour la réalisation de logements à finalité sociale ;
 - d'évaluer les modalités de participation des communes à cet instrument, de manière à faciliter l'exercice opérationnel de ce droit ;
 - d'examiner la manière de cibler spécifiquement la création de logements sociaux dans le cadre de ce droit, à côté des logements de type social actuellement visés ;
- d'étudier, avec l'administration, l'impact d'une exonération de la taxe régionale sur les sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités prévus à l'article 284 du CoBAT, pour autant que les trois conditions cumulatives suivantes soient remplies :
 - ne pas être titulaire d'un droit réel sur plus de trois sites d'activité inexploités ;
 - ne pas avoir été enrôlé plus d'une fois par année d'exercice à la taxe pour inexploitation d'un site d'activité ;
 - s'engager de manière irrévocable à construire une superficie de plancher de logement social correspondant à minimum 25 % de la superficie de plancher
- de openbare beheerders belasten met de uitoefening van het openbaar beheersrecht om niet-uitgebate bedrijfsruimten te bestrijden door deze te rehabiliteren en te herbestemmen als woning van sociale aard, en de procedures vaststellen die specifiek zijn voor de uitoefening van dit recht, met inbegrip van, in voorkomend geval, de overeenstemmende misdrijven en strafbepalingen;
- de openbare beheerders belasten met de uitoefening van de vordering tot staking, en de verenigingssector hiertoe aanmoedigen, teneinde niet-uitgebate bedrijfsruimten te bestrijden door deze te rehabiliteren en te herbestemmen als woningen van sociale aard, en de procedures vaststellen die specifiek zijn voor de uitoefening van deze vordering en, in voorkomend geval, de overeenstemmende misdrijven en strafbepalingen;
- de belasting op niet-uitgebate bedrijfsruimte zoals gedefinieerd in artikel 288 van het BWRO wijzigen door de berekeningsgrondslag ervan aan te passen om de ontradende werking ervan te garanderen en de volledige toepassing ervan te verzekeren;
- in het kader van het nieuw veralgemeend voorkeepsrecht:
 - de subsidiëring van de voorkeepsrechthebbende overheden te verhogen, teneinde de uitoefening van de voorkeepsrechten in het algemeen belang nieuw leven in te blazen, en meer bepaald, voor de realisatie van woningen van sociale aard;
 - de wijze van deelname van de gemeenten met betrekking tot dit instrument te evalueren, zodat de operationele uitoefening van dit recht vergemakkelijkt wordt;
 - na te gaan hoe men zich specifiek kan toespitsen op de creatie van sociale woningen in het kader van dit recht, naast de thans bedoelde woningen van het sociale type;
- samen met de administratie de impact te onderzoeken van een vrijstelling van de gewestelijke belasting op de in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten opgenomen ruimten, voorzien in artikel 284 van het BWRO, voor zover er aan de volgende drie cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:
 - geen houder zijn van een zakelijk recht op meer dan drie niet-uitgebate bedrijfsruimten;
 - niet meer dan éénmaal per boekjaar ingeschreven zijn geweest voor de belasting wegens niet-uitbating van een bedrijfsruimte;
 - zich onherroepelijk verbinden tot het bouwen van een vloeroppervlakte sociale woningen die overeenkomt met minstens 25% van de totale vloeroppervlakte van

- totale des logements construits, à construire ou à rénover sur le site d'activité inexploité en question ;
- d'encourager les communes à maintenir ou augmenter les taxes communales sur les bureaux vides afin de lutter contre l'inoccupation ;
 - de profiler son projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme afin qu'il contribue réellement à produire une quantité significative de logements véritablement sociaux ;
 - d'organiser, à l'intention des propriétaires de sites inexploités, des architectes, promoteurs et autres professionnels de l'immobilier, des séances d'information sur les incitants à la réalisation de logements à finalité sociale.

de gebouwde, te bouwen of te renoveren woningen op de betrokken niet-uitgebate bedrijfsruimte;

- de gemeenten aan te moedigen om gemeentebelastingen op lege kantoren in stand te houden of te verhogen teneinde leegstand tegen te gaan;
- haar ontwerpbesluit met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten zo vorm te geven dat het echt bijdraagt tot het produceren van een aanzienlijke hoeveelheid werkelijk sociale woningen;
- informatiesessies te organiseren voor eigenaars van niet-uitgebate bedrijfsruimten, architecten, projectontwikkelaars en andere vastgoedprofessionals over de incentives voor de verwezenlijking van woningen van sociale aard.

Pepijn KENNIS (NL)