

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

30 AOUT 2001

---

### PROPOSITION

**visant à instaurer une commission  
d'enquête parlementaire sur  
la problématique des immeubles abandonnés  
en Région bruxelloise**

(déposée par MM. Denis Grimberghs  
et Michel Lemaire) (F)

---

### Développements

L'importance des listes d'attentes auprès des sociétés de logement social et la situation des sans logis (sans même évoquer les énormes carences qualitatives partout observables) démontrent que le droit au logement, consacré par l'article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution est encore loin d'être effectif.

Le phénomène des immeubles abandonnés, dont l'importance quantitative fait l'objet de spéculations diverses, constitue, à cet égard, l'un des scandales les plus évidents de notre ville.

Il contribue en outre à l'insécurisation de la population, à la dépréciation du tissu urbain et de l'image de marque de Bruxelles.

Cette situation ne peut manquer de laisser perplexe au vu de l'importance de l'arsenal législatif et réglementaire applicable en la matière. En janvier 1995, le Brusselse Raad voor het Leefmilieu a co-édité avec Inter-Environnement Bruxelles une plaquette «Immeubles innocupés» donnant un aperçu des réglementations communales et régionales en matière d'obligations, de taxations et de subsides.

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

---

GEWONE ZITTING 2000-2001

30 AUGUSTUS 2001

---

### VOORSTEL

**tot oprichting van een parlementaire  
onderzoekscommissie in verband met  
de problematiek van de leegstand  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heren Denis Grimberghs  
en Michel Lemaire) (F)

---

### Toelichting

Uit de lange wachtlijsten van de socialehuisvestingsmaatschappijen en uit de toestand van de daklozen (zonder het te hebben over het grote gebrek aan de degelijke woningen dat overal valt waar te nemen) blijkt echter dat het recht op huisvesting, dat is bevestigd door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, nog niet ten volle kan worden uitgeoefend.

De leegstand is in dit opzicht een van de meest in het oog springende wantoestanden in onze stad en er kan alleen worden gegist hoeveel panden leegstaan.

Het verschijnsel versterkt bovendien het onveiligheidsgevoel van de bevolking, tast het stadsweefsel aan en schaadt het imago van Brussel.

Deze toestand wekt verbazing gelet op het feit dat er uitgebreid juridisch instrumentarium bestaat. In januari 1995 heeft de Brusselse Raad voor het Leefmilieu, samen met Inter-Environnement Bruxelles, een brochure uitgegeven met als titel "Overzicht van de bestaande reglementeringen en subsidies op gemeentelijk en gewestelijk vlak inzake leegstand". Hierin wordt een overzicht gegeven van de gemeentelijke en gewestelijke verordeningen inzake verplichtingen, belastingen en subsidies.

Dans ce relevé, on peut voir que des dispositions générales relatives au bon voisinage peuvent trouver à s'appliquer (articles 544, 1382, 1384 et 1386 du Code civil) mais aussi des dispositions fiscales; les bourgmestres et les communes disposent d'outils légaux et réglementaires et peuvent enclencher des procédures d'expropriation avec l'aide financière de la Région. Parmi les compétences communales en la matière, citons l'article 134*bis* de la nouvelle loi communale autorisant la réquisition d'immeubles abandonnés depuis plus de six mois à la requête des CPAS pour y loger des personnes sans abri. Cette disposition a été maintes fois critiquée notamment parce que ce dispositif inscrit depuis la loi du 12 janvier 1993 n'a pas encore connu d'application concrète dans notre Région.

Il n'y a guère de doute que la loi (et l'arrêté royal du 6 décembre 1994) a prévu une série de garde-fous, de limites, pour éviter d'ouvrir un front trop large au principe du droit de propriété.

Mais la principale entrave à la mise en oeuvre des réquisitions d'immeubles réside dans le fait qu'aucune autorité locale ne veut être la première, voire la seule à mener une politique de relogement des personnes sans abri en risquant de ce fait d'attirer sur son territoire tous ceux qui sont à la recherche d'un logement. C'est une des raisons de plus pour définir au niveau régional le cadre de référence en la matière.

Un autre dispositif mis en place, au niveau régional cette fois, est l'arrêté du Gouvernement du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes des immeubles innocupés. Dans ce cadre, la commune peut être subsidiée par la Région à concurrence de 85% pour l'acquisition ou l'expropriation d'immeubles abandonnés.

Enfin, retenons encore l'action qui peut être entreprise par les associations dans le cadre de l'arrêté de l'Exécutif du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement, l'action de la SDRB et celle du Fonds du logement de la Ligue des Familles, la rénovation d'immeubles par les communes, les CPAS et les contrats de quartier établis dans le cadre de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

Il sera procédé à une évaluation rigoureuse des différentes réglementations qui ont été prises pour tenter d'enrayer ce phénomène d'immeubles à l'abandon et voir quelles sont les modifications qu'il convient d'apporter à ces réglementations et législations.

Il ne s'agit pas tant d'établir des responsabilités sur les raisons du développement de chancres à tel ou tel endroit, mais de voir, par une étude de cas, ce qui est à la base de

Daaruit blijkt dat algemene bepalingen inzake goed nabuurschap (artikelen 544, 1382, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) maar ook fiscale bepalingen van toepassing kunnen zijn; de burgemeesters en de gemeenten beschikken over wettelijke en reglementaire middelen en kunnen onteigeningsprocedures starten met de financiële hulp van het Gewest. Inzake de gemeentelijke bevoegdheden terzake, verwijzen we naar artikel 134*bis* van de nieuwe gemeentewet, volgens hetwelk de gemeente gebouwen die sedert meer dan zes maanden verlaten zijn kan opeisen op verzoek van de OCMW's om er daklozen in te huisvesten. Op die bepalingen is vaak kritiek geleverd, inzonderheid omdat zo'n maatregel, die bij de wet van 12 januari 1993 is ingevoerd, tot op heden nog altijd niet concreet toegepast is in ons Gewest.

Het lijkt geen twijfel dat de wet (en het koninklijk besluit van 6 december 1994) voorzien heeft in een reeks beschermingsmaatregelen, beperkingen, om te voorkomen dat het beginsel van het eigendomsrecht te veel wordt aangetast.

De grootste hinderpaal om een opeisingbeleid te voeren is het feit dat geen enkele lokale overheid als eerste, en zelfs als enige, een beleid inzake herhuisvesting van de daklozen wil voeren en aldus het gevaar wil lopen dat al degenen die een woning zoeken naar haar gemeente komen. Dat is een van de redenen waarom er op gewestelijk vlak een referentiekader moet worden vastgesteld.

Een andere maatregel, die dan weer op gewestelijk vlak is genomen, is het besluit van de regering van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeenten van verlaten gebouwen; de gemeente kan in dit verband bij de aankoop of de onteigening van leegstaande gebouwen voor 85% subsidies krijgen van het Gewest.

Tot slot wijzen we ook nog op hetgeen de verenigingen kunnen doen in het kader van het besluit van de Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan verenigingen die de kansarmoede bestrijden door verbetering van de woonkwaliteit en vestigen wij de aandacht op de initiatieven van de GOMB en het woningfonds van de Bond der Grote en Jonge Gezinnen, op renovatie van gebouwen door de gemeenten, de OCMW's en op de wijkcontracten opgesteld in het kader van de organieke ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

Er zal worden getracht het probleem van de leegstand op te lossen en na te gaan welke wijzigingen in de desbetreffende regelgeving en wetgeving moeten worden aangebracht. Daarom zullen de verschillende regelgevingen nauwkeurig worden geëvalueerd.

Het gaat er niet zozeer om vast te stellen om welke redenen her en der bouwvallen tot stand gekomen zijn en wie daarvoor verantwoordelijk is, maar door middel van case-

ce maintien à l'état de chancre d'un certain nombre d'immeubles, parfois prestigieux, dans différents quartiers de notre région. Il convient d'une part de procéder à une étude de cas permettant de faire l'historique des dernières affectations et des désaffectations successives des bâtiments qui aujourd'hui sont à l'abandon et, d'autre part, d'inventorier tous les mécanismes publics mis en oeuvre pour tenter d'enrayer ce phénomène.

Une attention particulière devrait être réservée au dossier des immeubles situés le long d'artères ayant fait l'objet de l'attention particulière des pouvoirs publics (boulevard Léopold II, axe Royal-Régence, boulevard Emile Jacquain,...) et à des ensembles d'immeubles à l'abandon constituant véritablement des chancres urbains. L'étude ne devrait pas néanmoins écarter l'examen d'immeubles isolés abandonnés situés à l'intérieur du tissu urbain.

A priori, une priorité devait être donnée à l'examen des immeubles à caractère résidentiel qui sont abandonnés. Néanmoins, comme les affectations sont susceptibles d'être modifiées et que l'on peut même faire l'hypothèse que la modification d'affectation est souvent à la base de phénomènes « spéculatifs », on s'intéressera aussi aux immeubles dont la dernière affectation n'était pas une affectation « logement ».

En ce qui concerne les outils réglementaires et législatifs existants, un inventaire de ceux-ci sera réalisé et chaque étude de cas devra mettre en lumière les raisons pour lesquelles il n'a pas pu être fait appel, ou il a été fait appel mais avec un succès insuffisant, à tel ou tel de ces différents outils.

Une attention particulière sera réservée à l'outil fiscal.

On n'ignore pas en effet que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale avait à son programme sous la précédente législature l'élaboration d'une taxe régionale sur les immeubles à l'abandon.

Au vu de ces circonstances, il apparaît dès lors opportun que le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale institue une commission d'enquête parlementaire et la charge d'étudier les obstacles actuels à la réduction du phénomène des immeubles abandonnés, en recueillant toutes informations et tous avis utiles à cet égard.

Ce travail accompli, il conviendra en outre que la commission ainsi instituée formule, sur base de ses travaux, toutes propositions permettant d'amender les ordonnances et règlements actuellement applicables en vue de rendre plus effectif le droit constitutionnel au logement (décent) en Région bruxelloise.

Tel est le sens de la présente proposition.

Denis GRIMBERGHS  
MICHEL LEMAIRE

études na te gaan hoe het komt dat een aantal, soms statige gebouwen in verschillende wijken van ons Gewest bouwvallig blijven. Er moet enerzijds een casestudie worden uitgevoerd om te achterhalen wat de laatste bestemmingen waren van de gebouwen die thans leegstaan en anderzijds een inventaris worden opgemaakt van de maatregelen die de overheid genomen heeft om dit probleem aan te pakken.

Er zou bijzondere aandacht moeten worden besteed aan het dossier van de panden die gelegen zijn langs straten waaraan de overheid bijzondere aandacht besteedt (Leopold II-laan, Koningstraat, Regentschapstraat, Emile Jacquainlaan,...) en aan alle panden die echte bouwvallen zijn. In de studie zou tevens aandacht moeten worden besteed aan her en der verspreide leegstaande panden in de stad.

A priori zou voorrang moeten worden verleend aan het onderzoek van leegstaande woonpanden. Aangezien bestemmingen kunnen worden veranderd en men er zelfs kan van uitgaan dat er vaak wordt gespeculeerd op een bestemmingswijziging, zal er niettemin tevens aandacht moeten uitgaan naar de gebouwen die tevoren niet voor bewoning bestemd waren.

Er zal een inventaris worden opgesteld van de bestaande regelgeving en wetgeving en elke casestudie zal moeten duidelijk maken waarom hiervan geen gebruik is gemaakt of, voor het geval hiervan wel gebruik is gemaakt, waarom de maatregelen onvoldoende resultaat hebben opgeleverd.

Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de fiscale maatregelen.

Men weet dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tijdens de vorige zittingsperiode van plan was een gewestbelasting op de leegstand in te voeren.

Gelet op de situatie, lijkt het bijgevolg opportuun dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een parlementaire onderzoeksmis­sie opricht die nagaat hoe het komt dat de leegstand niet vermindert, alle informatie verzamelt en nuttige adviezen inwint.

Daarna zal deze commissie bovendien, op grond van haar werkzaamheden, voorstellen moeten doen om de ordonnances en verordeningen die van toepassing zijn te wijzigen om de uitoefening van het grondwettelijk recht op een (fatsoenlijke) woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren.

Dit is de bedoeling van dit voorstel.

## Commentaires des articles

### *Article 1<sup>er</sup>*

Cette disposition précise les missions de la commission d'enquête parlementaire envisagée, qui devra investiguer sur la problématique des immeubles abandonnés.

Il s'agira entre autres pour la commission, d'aider le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale à disposer d'une évaluation précise des carences et limites d'efficacité des actuelles mesures tendant à la réduction du phénomène des immeubles abandonnés, des causes de ces carences et, partant, des moyens d'y porter remède.

### *Article 2*

Cette disposition précise les pouvoirs et prérogatives conférés à la commission d'enquête parlementaire envisagée.

Elle permet en particulier à la commission de s'entourer de l'assistance et des avis d'experts.

Elle précise également clairement qu'il convient de ne pas la voir empiéter sur quelque prérogative du pouvoir judiciaire, conformément au principe de la séparation des pouvoirs.

### *Article 3*

Cette disposition précise la composition de la commission d'enquête parlementaire envisagée.

### *Article 4*

Cette disposition prévoit que la commission d'enquête parlementaire envisagée déposera son rapport dans l'année de son institution.

Ce délai paraît nécessaire mais suffisant pour réaliser une étude approfondie de la situation de la problématique du logement en Région bruxelloise et voir la commission suggérer au Conseil des pistes d'amendements du corpus normatif actuellement appliqué.

## Toelichting bij de artikelen

### *Artikel 1*

Deze bepaling preciseert de opdrachten van de in uitzicht gestelde parlementaire onderzoekscommissie, die de leegstand zal moeten onderzoeken.

Deze commissie zal er onder meer moeten toe bijdragen dat de Brusselse Hoofdstedelijke Raad een nauwkeuriger evaluatie krijgt van de leemten in en de beperkingen van de huidige maatregelen om de leegstand terug te dringen, alsook van de oorzaken van deze gebreken en, bijgevolg, van de middelen om er iets aan te doen.

### *Artikel 2*

Deze bepaling preciseert de bevoegdheid en de prerogatieven die aan de in uitzicht gestelde parlementaire onderzoekscommissie worden verleend.

Ze biedt de commissie met name de mogelijkheid om zich te laten bijstaan door deskundigen en hun advies in te winnen.

Daarin wordt ook duidelijk gesteld dat, overeenkomstig de beginselen van de scheiding der machten, de prerogatieven van de rechterlijke macht niet mogen worden aangetast.

### *Artikel 3*

Deze bepaling regelt de samenstelling van de in uitzicht gestelde parlementaire onderzoekscommissie.

### *Artikel 4*

Volgens deze bepaling moet de parlementaire onderzoekscommissie binnen een jaar na de oprichting haar verslag uitbrengen.

Deze termijn lijkt nodig maar is voldoende om het vraagstuk van de huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitvoerig te onderzoeken en om aan de Raad voorstellen te doen met het oog op de wijziging van de vigerende wettelijke bepalingen.

**PROPOSITION**

**visant à instaurer une commission  
d'enquête parlementaire sur  
la problématique des immeubles abandonnés  
en Région bruxelloise**

*Article 1<sup>er</sup>*

Il est institué une commission d'enquête parlementaire chargée:

- d'étudier la situation actuelle et les caractéristiques du phénomène des immeubles abandonnés, en précisant l'importance quantitative et qualitative du phénomène et les caractéristiques de sa dispersion;
- d'étudier et d'évaluer l'impact sur la réduction du phénomène des immeubles abandonnés des différentes dispositions normatives (fédérales, régionales et communales) actuellement applicables;
- d'étudier et d'estimer l'importance des difficultés actuellement observables en termes de mise en oeuvre des mesures destinées à réduire le phénomène des immeubles abandonnés;
- de formuler, sur base de ses travaux, toutes propositions visant à amender les ordonnances et arrêtés actuellement applicables en Région de Bruxelles-Capitale ou visant à adopter de nouvelles dispositions normatives, afin, en particulier, de réduire les carences constatées.

*Article 2*

La commission dispose de tous les pouvoirs prévus par l'article 56 de la Constitution.

Elle exerce ces pouvoirs conformément aux dispositions de l'ordonnance du 19 juillet 2001 sur les enquêtes parlementaires.

La commission peut, pour la bonne fin de ses travaux:

- recueillir l'avis des autorités compétentes;
- entendre toutes les personnes qu'elle jugera utile, à huis clos si elle en décide;
- charger un ou plusieurs expert(s) de procéder à des investigations et/ou études;

**VOORSTEL**

**tot oprichting van een parlementaire  
onderzoekscommissie in verband met  
de problematiek van de leegstand  
in het Brussels Gewest**

*Artikel 1*

Er wordt een parlementaire onderzoekscommissie opgericht, die ermee belast wordt:

- een onderzoek te wijden aan de huidige toestand en aan de kenmerken van de leegstand, met bijzondere aandacht voor de omvang en de aard van het verschijnsel en de verspreiding ervan;
- te onderzoeken wat de weerslag is van de verschillende regelgevingen (op federaal, gewestelijk en gemeentelijk vlak) op het terugdringen van de leegstand;
- te onderzoeken hoe het komt dat de maatregelen die bedoeld zijn om de leegstand terug te dringen thans zo moeilijk kunnen worden uitgevoerd;
- op grond van haar werkzaamheden, alle voorstellen te doen om de ordonnanties en de besluiten die thans in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing zijn te wijzigen of om nieuwe regelgevingen op te stellen ten einde, in het bijzonder, de vastgestelde gebreken te verminderen.

*Artikel 2*

De commissie beschikt over alle bevoegdheden bepaald in artikel 56 van de Grondwet.

Ze oefent deze bevoegdheden uit overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 19 juli 2001 op de parlementaire onderzoeken.

De commissie kan in het kader van haar werkzaamheden:

- het advies inwinnen van de bevoegde overheden;
- personen verhoren als ze zulks nuttig vindt en met gesloten deuren als ze daartoe beslist;
- een of meer deskundigen opdragen opsporingen te verrichten en/of onderzoek te doen,

- se faire communiquer toute étude commandée par les autorités régionales en la matière.

La commission ne peut toutefois faire usage de ses pouvoirs relativement à aucun fait dont elle saurait qu'il fait l'objet d'une information, d'une instruction ou d'une instance pénale ou civile.

#### *Article 3*

La commission est composée de 10 membres effectifs, désignés par le Conseil conformément à la règle de la représentation proportionnelle des groupes politiques.

Elle désigne en son sein un président, un vice-président et un rapporteur.

#### *Article 4*

La commission présente son rapport dans l'année de son installation.

Les conclusions définitives sont communiquées aux membres du Conseil.

Le 16 juillet 2001

Denis GRIMBERGHS  
MICHEL LEMAIRE

- alle studies opvragen waartoe de gewestelijke overheid in dit verband opdracht gegeven heeft.

De commissie mag evenwel geen gebruik maken van haar bevoegdheden in verband met enig feit waarvan ze zou weten dat er een opsporings- of gerechtelijk onderzoek, of een strafrechtspleging of een burgerlijke rechtspleging aan de gang is.

#### *Artikel 3*

De commissie is samengesteld uit 10 vaste leden, die worden aangewezen door de Raad volgens de regel van de evenredige vertegenwoordiging van de politieke fracties.

Ze wijst onder haar leden een voorzitter, een onder-voorzitter en een rapporteur aan.

#### *Artikel 4*

De commissie legt haar verslag binnen een jaar na haar oprichting voor.

De definitieve conclusies worden aan de leden van de Raad meegedeeld.

16 juli 2001

