



GEWONE ZITTING 2023-2024

13 MAART 2024

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT
VOORSTEL VAN RESOLUTIE
**ter ondersteuning van tijdelijke
 bezetting met sociaal oogmerk**

(ingediend door de heer Pepijn KENNIS (NL))

Toelichting**De Brusselse Burgerassemblee**

Tussen november 2019 en oktober 2020 hebben de 89 leden van de eerste Brusselse Burgerassemblee⁽¹⁾ gewerkt aan voorstellen om het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren.

Dit deliberatieve proces heeft een reeks situaties geïdentificeerd waarvan deze burgers - bekend als de *Assemblisten* - willen dat het Brussels Gewest ze aanpakt. Het Gewest is verantwoordelijk voor huisvesting en heeft de plicht om het recht op huisvesting te garanderen, die bovendien fatsoenlijk moet zijn⁽²⁾, evenals de toegang ertoe, wat de *Assemblisten* zien als een middel om bestaansonzekerheid te bestrijden.

Bij het analyseren van de problemen en kansen die ongebruikte sites en de talrijke leegstaande gebouwen

(1) De leden van de Brusselse Burgervergadering worden door het lot aangewezen en weerspiegelen de diversiteit van de bevolking: ze zijn representatief voor 3 leeftijdsgroepen (18-34, 25-54 en 55+) en drie kwalificatieniveaus (lager secundair of lager, hoger secundair en hoger onderwijs), en definiëren zichzelf als 50 % vrouwelijk en 50 % mannelijk. Het aantal deelnemende burgers varieert tussen 89 en 25, afhankelijk van de werkfase.

(2) Dit is een grondrecht (art. 23 van de Belgische Grondwet).

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

13 MARS 2024

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE
PROPOSITION DE RÉOLUTION
**visant à soutenir les occupations
 temporaires à finalité sociale**

(déposée par M. Pepijn KENNIS (NL))

Développements**L'Assemblée citoyenne bruxelloise**

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

Ce processus délibératif a permis d'identifier un ensemble de situations dont ces citoyennes et citoyens - appelés les *assemblistes* - souhaitent que la Région bruxelloise se saisisse. Compétente en matière de logement, celle-ci se doit en effet de garantir le droit à un logement, qui plus est décent⁽²⁾, ainsi que l'accès à celui-ci, entendus par les *assemblistes* comme leviers de lutte contre la précarité.

Après analyse de la problématique et des possibilités offertes par les sites inexploités et nombreux bâtiments

(1) Les membres de l'Assemblée citoyenne bruxelloise sont tirés au sort et reflètent la diversité de la population: ils sont représentatifs de 3 groupes d'âge (18-34 ans, 25-54 et 55+) et de trois niveaux de diplômes (secondaire inférieur ou moins, secondaire supérieur et études supérieures), se définissent pour 50 % en tant que femme et pour 50 % en tant qu'homme. Le nombre de citoyens participants varie entre 89 et 25 selon les phases de travail.

(2) Il s'agit d'un droit fondamental (art. 23 de la Constitution belge).

in het Gewest vertegenwoordigen, is de Brusselse Burgerassemblee van mening dat het gebruik van deze ruimtes voor het huisvesten van mensen die in precare situaties leven en voor projecten met een sociaal oogmerk volledig gerechtvaardigd is. In een gewest waar 38,8 % van de bevolking het risico loopt op armoede of sociale uitsluiting⁽³⁾, waaronder een groot aantal thuislozen, is het ondenkbaar en een echte verspilling om deze ruimtes ongebruikt te laten.

Deze resolutie brengt deze doelstellingen in de praktijk. Het stimuleert het tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen en locaties voor sociale oogmerken, voornamelijk huisvesting. Ze moedigt het tijdelijk gebruik aan van leegstaande gebouwen en sites met een sociaal oogmerk, in de eerste plaats huisvesting. Ze wil het stedenbouwkundig beleid op dit gebied verbeteren, vraagt een betere aansturing van dit beleid en in het bijzonder van het loket voor tijdelijk gebruik, en omkadert de toewijzing van openbare terreinen en gebouwen voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk.

Precaire situaties

1° Thuislozen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben veel mensen geen exclusieve en regelmatige woon- en verblijfplaats. Deze mensen staan bekend als de «sans-chez-soi» of «thuislozen»⁽⁴⁾.

Bruss'Help, de VZW van publiek recht die instaat voor de coördinatie van de noodhulp en de integratiemaatregelen voor thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gebruikt de typologie van het Europees kader voor dakloosheid om de problematiek in kaart te brengen (de ETHOS-typologie). Ze wijst erop dat het essentieel is voor mensen om goed gehuisvest te zijn, en wel om de volgende redenen: «*Een adequate woning (of ruimte) hebben waarover een persoon en zijn/haar familie exclusief bezit uitoefent (fysiek domein), de mogelijkheid voor het hebben van privacy en sociale relaties (sociaal domein) en het hebben van een wettelijke titel (wettelijk domein)*»⁽⁵⁾.

De Overlegcommissie van het Brussels Gewestelijk Parlement, die in 2021 belast werd met het formuleren van aanbevelingen voor een duurzame oplossing voor de situatie van thuislozen en personen met een slechte

(3) [Risico op armoede of sociale uitsluiting | Statbel](#), 30 januari 2024

(4) Dakloosheid en thuisloosheid worden door ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) gedefinieerd als situaties waarin een persoon geen eigen huis heeft, dit niet op eigen kracht kan verkrijgen en daarom geen plaats heeft om te wonen, of tijdelijk in een tehuis verblijft tot er accommodatie beschikbaar is. In deze resolutie worden de twee termen echter op dezelfde manier gebruikt.

(5) Europese federatie van nationale organisaties die met daklozen werken - FEANTSA, ETHOS - [Europese typologie van dakloosheid](#), 2007.

inoccupés dans la Région, l'Assemblée citoyenne bruxelloise estime que l'utilisation de ces espaces à la faveur du logement des personnes vivant dans des situations précaires et de projets poursuivant une finalité sociale se justifie pleinement. Dans une Région où 38,8 % de la population est en risque de pauvreté ou d'exclusion sociale⁽³⁾, dont une part importante de personnes sans chez-soi, laisser ces espaces inutilisés n'est pas concevable et constitue un véritable gâchis.

La présente résolution concrétise ces objectifs. Elle encourage l'occupation temporaire de bâtiments et sites inoccupés à la faveur d'actions à finalité sociale, prioritairement de logement. Elle vise l'amélioration de la politique urbanistique en la matière, plaide en faveur d'une meilleure gestion de cette politique et, notamment, du guichet des occupations temporaires, et encadre l'attribution des sites et bâtiments publics pour des occupations temporaires à finalité sociale.

Situations précaires

1° Personnes sans chez-soi

En Région de Bruxelles-Capitale, de nombreuses personnes ne disposent pas d'un lieu exclusif et régulier où elles peuvent vivre et se loger. On les désigne comme des personnes sans chez-soi ou sans abri⁽⁴⁾.

Bruss'help, l'ASBL de droit public chargée de coordonner les dispositifs d'aide d'urgence et d'insertion aux personnes sans abri en Région de Bruxelles-Capitale, se base, pour appréhender la problématique du sans-abrisme, sur la typologie du cadre européen relatif à l'exclusion liée au logement (typologie ETHOS). Elle rappelle qu'il est fondamental que les personnes soient bien logées, et ce pour les raisons suivantes: «*avoir une habitation adéquate qu'une personne et sa famille peuvent posséder exclusivement (domaine physique), avoir un lieu de vie privé pour entretenir des relations sociales (domaine social) et avoir un titre légal d'occupation (domaine juridique)*»⁽⁵⁾.

La Commission délibérative du Parlement régional bruxellois, chargée en 2021 de formuler des recommandations relatives à la résolution durable de la situation

(3) [Risque de pauvreté ou d'exclusion sociale | Statbel](#), 30 janvier 2024

(4) Le sans-abrisme et l'absence de chez-soi sont définies par ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) comme les situations dans lesquelles une personne ne dispose pas de son logement, n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et n'a dès lors pas de lieu de résidence, ou réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement soit mis à sa disposition. Dans le cadre de la présente résolution, les deux termes sont toutefois utilisés de manière équivalente.

(5) Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri - FEANTSA, ETHOS - [Typologie européenne de l'exclusion liée au logement](#), 2007.

huisvesting⁽⁶⁾ verwijst naar de resultaten van de telling van thuislozen uitgevoerd door Bruss'Help in de nacht van 9 november 2020⁽⁷⁾.

Bij de laatste en meer recente telling van thuislozen die in de nacht van 8 op 9 november 2022 door Bruss'Help werd uitgevoerd⁽⁸⁾, werden 7.134 mensen geteld. Dit betekent een stijging van 18,9 % van het aantal thuislozen in vergelijking met 2020 - een percentage dat 817 mensen niet in rekening brengt in specifieke situaties die in 2020 niet werden geteld (zij logeren tijdelijk bij anderen of worden met uithuiszetting bedreigd).

Naast de recente crises die de bevolking heeft doorgemaakt (Covid-19, de levenskostcrisis en asiel), hebben drie structurele factoren bijgedragen aan de verslechtering van de situatie: (1) de stijging van de consumentenprijzen (6,62 % in februari 2023⁽⁹⁾), (2) de stijging van de huren (de gemiddelde huur steeg tot 1.104 euro in het voorjaar van 2022, 4,2 % meer dan in 2021⁽¹⁰⁾) en (3) het gebrek aan betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen.

2° WachtlIJst voor sociale huisvesting

Volgens het meest recent beschikbare jaarrapport van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) stonden er op 31 december 2022 52.850 mensen op de wachtlIJst voor een sociale woning⁽¹¹⁾.

In een studie die in februari 2022 werd gepubliceerd, berekenden onderzoekers van de Universit  Saint-Louis⁽¹²⁾ dat de werkelijke vraag naar sociale huisvesting meer dan 86.000 huishoudens zou bedragen, of 15 % van de inwoners van het Brussels Gewest. Volgens deze onderzoekers bedroeg de gemiddelde wachttijd voor sociale huisvesting in mei 2021 11 jaar en 7 maanden⁽¹³⁾. Deze cijfers variëren echter naargelang het gewenste type woning (8,8 jaar voor een studio, 10,3 jaar voor een  nkamerappartement, 9,9 jaar voor

(6) Aanbevelingen van de Deliberatieve Commissie belast met het formuleren van aanbevelingen met betrekking tot de duurzame oplossing van de situatie van daklozen en personen met onvoldoende huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 17 juli 2021.

(7) Bruss'Help (2021) Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zesde editie, 9 november 2020.

(8) Bruss'Help (2023) Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zevende editie, 8 november 2022.

(9) [Statbel](#) (2,73 % in augustus 2021).

(10) [Fедeria](#).

(11) Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, [Jaarverslag 2022](#).

(12) Nicolas Bernard, Magali Verdonck en Pol Zimmer, Spending Review, Universit  de Saint-Louis, doorgegeven door [L'Echo](#) op 11 februari 2022.

(13) [Antwoord van de staatssecretaris voor Huisvesting](#) op schriftelijke vraag nr. 547, 3 mei 2021.

des personnes sans chez soi et mal-logées⁽⁶⁾, fait référence aux résultats du dénombrement de personnes vivant dans la rue réalisé par Bruss'help dans la nuit du 9 novembre 2020⁽⁷⁾.

Dans le dernier dénombrement de personnes sans chez-soi réalisé par Bruss'help dans la nuit du 8 au 9 novembre 2022⁽⁸⁾, 7.134 personnes ont été comptabilisées. Cela représente une augmentation de 18,9 % des personnes sans abri par rapport à 2020 - un pourcentage qui n'inclut pas les 817 personnes se trouvant dans des situations non recensées en 2020 (  savoir celles logeant chez des tiers ou se trouvant sous menace d'expulsion).

Outre les crises récentes vécues par les citoyens (Covid-19, coût de vie et asile), trois éléments structurels ont contribué à aggraver la situation: (1) la hausse des prix de la consommation liée à l'inflation (6,62 % en février 2023⁽⁹⁾), (2) l'augmentation du prix des loyers (le loyer moyen est passé à 1.104 euros au printemps 2022, soit 4,2 % de plus qu'en 2021⁽¹⁰⁾) et (3) le manque de logements accessibles aux personnes à revenus modestes.

2° Liste d'attente pour un logement social

Selon la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), au 31 décembre 2022, 52.850 personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social⁽¹¹⁾.

Pour leur part, dans une recherche publiée en février 2022, des chercheurs de l'Université Saint-Louis⁽¹²⁾ ont calculé que la demande effective de logements sociaux dépasserait les 86.000 ménages, soit 15 % des résidents de la Région bruxelloise. Selon ces chercheurs, le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement social était, en mai 2021, de 11 ans et 7 mois⁽¹³⁾. Ces données varient toutefois selon le type de logement recherché (8,8 ans pour un studio, 10,3 ans pour un appartement une chambre, 9,9 ans

(6) Recommandations de la Commission délibérative chargée de formuler des recommandations relatives à la résolution durable de la situation des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale, 17 juillet 2021.

(7) Bruss'Help (2021) Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. editie, 9 november 2020.

(8) Bruss'help (2023) [Dénombrement des personnes sans-chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale](#). Septi me  dition, 8 novembre 2022.

(9) [Statbel](#) (2.73 % in augustus 2021).

(10) [Fедeria](#).

(11) Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, [Rapport annuel 2022](#).

(12) Nicolas Bernard, Magali Verdonck et Pol Zimmer, Spending Review, Universit  de Saint-Louis, relay  par [L'Echo](#) le 11 février 2022.

(13) [Réponse de la secrétaire d'Etat au Logement](#)   la question écrite n  547, le 3 mai 2021.

een tweekamerappartement, 12,2 jaar voor een driekamerappartement en tussen 14 en 15,3 jaar voor een appartement met vier kamers of meer).

Ten slotte vinden niet alle Brusselaars die voldoen aan de inkomensvoorwaarden die recht geven op sociale huisvesting zich op deze wachtlijst: in mei 2020 ging het volgens perspective.brussels om minstens 280.000 huishoudens, dat wil zeggen 50 % van de Brusselse huishoudens⁽¹⁴⁾.

3° Huisuitzettingen

Naast thuislozen en mensen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan, worden elk jaar ook veel gezinnen bedreigd met uitzetting uit hun woning. Uit de voorlopige resultaten van een recente studie van de VUB en de ULB⁽¹⁵⁾ blijkt dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest elk jaar tot 3.908 gerechtelijke beslissingen worden genomen die tot uithuiszetting kunnen leiden. In verhouding tot het aantal verhuurde woningen komt dit aantal overeen met een uitzettingspercentage van 13 %.

Het is vooral een relatief klein bedrag aan huurachterstand dat leidt tot een beslissing tot uitzetting⁽¹⁶⁾, ook al zijn er andere oorzaken voor uitzetting en komt in sommige gevallen (6 %) geen reden tot uitzetting voor in de beslissing⁽¹⁷⁾. Op basis van de beschikbare statistieken stelt het Instituut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire - IGEAT - vast dat het percentage Brusselaars dat bedreigd wordt met uitzetting ontegensprekelijk hoger ligt dan in Vlaanderen en Wallonië⁽¹⁸⁾. Wanneer mensen thuisloos worden als gevolg van een gerechtelijke beslissing, komen ze onvermijdelijk in een nog precairdere situatie terecht.

Met meer dan 6.300 thuislozen, bijna 4.000 rechterlijke uitzettingsbeslissingen per jaar, meer dan 52.000 mensen of gezinnen (naargelang de bron) op de wachtlijst voor sociale huisvesting en meer dan 280.000 mensen die in aanmerking komen voor sociale huisvesting, groeit het aantal mensen dat in onaangepaste of onveilige huisvesting leeft voortdurend. Als we daar de vele mensen bij optellen die hun land hebben moeten verlaten en/of zonder verblijfsvergunning in

(14)Diagnosis of socio-economic, territorial and environmental redeployment following the Covid-19 crisis, p. 58 Perspective.brussels, May 2020.

(15)Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen en Bas van Heur, «Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où?», Brussels Studies [Online], Algemene Collectie, nr. 176, online sinds 12 februari 2023, geraadpleegd op 30 januari 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/6434>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.6434>.

(16)Idem.

(17)Zie ook het onderzoek dat IGEAT in maart 2021 heeft uitgevoerd.

(18)ULB-IGEAT, «De prevalentie en de gevolgen van huisuitzettingen voor het precariaat huisvesting in Brussel. Een stand van zaken», https://bru-home.ulb.be/reports/state_of_the_arts.pdf, 2020, p. 7.

pour un appartement deux chambres, 12,2 ans pour un appartement trois chambres et entre 14 et 15,3 ans pour un appartement de quatre chambres ou plus).

Enfin, des citoyens se trouvant dans les conditions de revenu leur permettant d'avoir droit à un logement social ne sont pas repris sur la liste d'attente: en mai 2020, il s'agissait, selon perspective.brussels, d'au moins 280.000 ménages, soit 50 % des ménages bruxellois⁽¹⁴⁾.

3° Expulsions domiciliaires

Outre les personnes sans abri et celles patientant sur une liste d'attente pour un logement social, de nombreuses familles sont chaque année menacées d'expulsion de leur logement. Les résultats préliminaires d'une étude récente menée par la VUB et l'ULB⁽¹⁵⁾ montrent que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, jusqu'à 3.908 décisions judiciaires susceptibles de conduire à une expulsion sont prises chaque année. Rapporté au nombre de logements mis en location, ce nombre correspond à un taux d'expulsion de 13 %.

C'est le plus souvent un montant relativement faible d'arriérés de loyer qui conduit à une décision d'expulsion⁽¹⁶⁾, même s'il existe d'autres causes d'expulsion et que dans certains cas (6 %), aucune raison d'expulsion n'apparaît dans la décision⁽¹⁷⁾. Sur la base de certaines statistiques disponibles, l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) soulève ainsi que le pourcentage de la population menacée d'expulsion est incontestablement plus élevé à Bruxelles qu'en Flandre et en Wallonie⁽¹⁸⁾. Lorsque, à la suite d'une décision judiciaire, les personnes sont mises à la rue, elles se retrouvent forcément dans des situations encore plus précaires.

Ainsi, avec plus de 6.300 sans-abri, près de 4.000 décisions judiciaires d'expulsion par an, plus de 52.000 personnes ou familles (selon les sources) sur liste d'attente pour un logement social, et plus de 280.000 personnes dans les conditions pour l'obtention d'un logement social, le nombre de personnes en situation de logement précaire ne cesse de croître. Si on y ajoute les nombreuses personnes ayant dû quitter leur pays et/ou demeurant en Région de Bruxelles-Capitale sans titre

(14)Diagnostic redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du Covid-19, p. 58 perspective.brussels, mai 2020.

(15)Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, «Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où?», Brussels Studies [En ligne], Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023, consulté le 30 janvier 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/6434>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.6434>.

(16)Idem.

(17)Voy. aussi l'étude menée par l'IGEAT en mars 2021.

(18)ULB-IGEAT, «The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels. A state of the arts», https://bru-home.ulb.be/reports/state_of_the_arts.pdf, 2020, p. 7.

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen, die niet altijd in de genoemde cijfers zijn opgenomen, dan is de behoefte aan betaalbare huisvesting enorm.

4° Nood aan ruimte voor de veranderende stad

Bovenop de belangrijke nood aan woningen bestaat er een enorme vraag naar ruimte voor initiatieven die de stad in een «bottom-up» logica willen vormgeven. Ruimte bieden aan mensen in precare situaties, bijvoorbeeld voor de organisatie van sociale en culturele activiteiten of via de sociale economie, draagt bij aan zo'n dynamiek.

Een stad die continu verandert heeft immers nood aan ruimte om te experimenteren met nieuwe vormen van samenleven⁽¹⁹⁾. Gezien de hoge vastgoedprijzen in het Brussels Gewest is het voor nieuwe sociale initiatieven echter moeilijk om ruimte te vinden, of het nu is om volkskeukens te organiseren of huiswerkclasses, voor kunstenaarsateliers of plekken voor jongeren om jong te zijn.

Ook de publieke ruimte heeft nood aan dit soort experiment, in het kader van de steeds complexere denkoefening over de inrichting ervan. Steeds vaker worstelen overheden met vragen over de inrichting van publieke ruimte. De publieke ruimte kan dan ook bij uitstek de plek zijn waar nieuwe vormen van samenleven materialiseren. Hoewel conflicten er zich ook in verankeren, biedt de publieke ruimte net als de rest van de stad kansen om zuurstof te bieden aan de ontwikkelingen van ons Gewest.

Leegstaande plekken, en in het bijzonder leegstaande publieke gebouwen en terreinen, kunnen evenzeer de rol spelen van experimentele (semi-)publieke ruimte om aan deze noden tegemoet te komen.

Onbezette ruimtes

Als we kijken naar de precare situatie inzake huisvesting die hierboven beschreven staat, vormt de hoeveelheid van leegstaande ruimtes en gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een opvallend contrast.

1° Leegstaande woningen

De kwestie van de leegstaande woningen is bijzonder zorgwekkend. Voor het eerst in decennia is er een schatting gemaakt van het aantal leegstaande woningen in 2021, in het kader van een studie van de VUB en de

(19) Zie bijvoorbeeld Toestand vzw (2018) Leegstand: Handleiding voor gebruik van leegstaande ruimte.

de séjour, qui ne sont pas toujours comprises dans les chiffres cités, les besoins en logements abordables sont énormes.

4° Besoin d'espace pour une ville en mutation

Outre le besoin important en matière de logements, il existe une énorme demande d'espaces pour les initiatives qui entendent créer une ville dans une logique «bottom-up». Fournir des espaces aux personnes en situation précaire, par exemple pour l'organisation d'activités socioculturelles ou d'économie sociale, s'inscrit dans une telle dynamique.

En effet, une ville en constante évolution a besoin d'espace pour expérimenter de nouvelles formes de vie en commun⁽¹⁹⁾. Or, compte tenu des prix élevés de l'immobilier en Région bruxelloise, les nouvelles initiatives sociales peinent à trouver un espace, que ce soit pour organiser des tables d'hôtes, des classes de devoirs, des ateliers d'artistes ou encore des lieux destinés aux jeunes.

L'espace public a également besoin de ce type d'expérimentations, dans le cadre de la réflexion à propos de son aménagement. Les pouvoirs publics doivent en effet de plus en plus faire face à des questions à cet égard. L'espace public peut ainsi être le lieu par excellence où se matérialisent de nouvelles formes de vie en commun. Bien que les conflits y prennent également racine, l'espace public, tout comme le reste de la ville, offre des opportunités pour donner de l'oxygène aux développements sociaux de notre Région.

Les lieux inoccupés, et en particulier les bâtiments et sites publics inoccupés, peuvent également jouer le rôle d'espace (semi-)public expérimental pour répondre à ces besoins.

Espaces inoccupés

La précarité de logement décrite ci-dessus présente un contraste saisissant avec la quantité d'espaces et de bâtiments inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale.

1° Logements inoccupés

La problématique des logements inoccupés est particulièrement préoccupante. Pour la première fois depuis des décennies, une estimation du nombre de logements inoccupés a été réalisée en 2021, dans le cadre d'une

(19) Voy. Toestand vzw (2018) Leegstand: Handleiding voor gebruik van leegstaande ruimte.

ULB⁽²⁰⁾ naar de haalbaarheid van een centrale inventaris van dit soort woningen. De onderzoekers schatten dat er tussen de 10.400 en 26.400 onbewoonde woningen zijn, verspreid over 7.800 en 17.200 gebouwen. Aangezien de gemiddelde oppervlakte²⁰ van een woning 74,39 m² is, kunnen we een oppervlakte van 773.656 m² tot 1.963.896 m² aan onbewoonde woningen berekenen.

In 2022 werden 275 vermoedelijk leegstaande woningen gecontroleerd door de gewestelijke dienst voor leegstandscontrole en in maart van hetzelfde jaar kondigde het Gewest aan dat 1.180 woningen officieel leeg stonden in Brussel⁽²¹⁾. Voor 2023 werden 3.084 prioritair adressen van vermoedelijk leegstaande woningen geïdentificeerd door dezelfde dienst⁽²²⁾.

Het aantal inspecties is vandaag de dag dus extreem laag, als we kijken naar de onderzoeken die zijn uitgevoerd door de VUB en de ULB. Niettemin lijken de cijfers bevestigd te worden door de weinige controles die worden uitgevoerd.

2° Leegstaande kantoren

Naast de leegstaande woningen brengt perspective.brussels ook de leegstaande kantoorruimte in kaart. In zijn Overzicht van het Kantorenpark van 2018 tot 2020, gepubliceerd op 31/03/2021⁽²³⁾, meldt perspective.brussels een leegstandspercentage voor kantoorgebouwen van 7,7 %, of bijna 1 miljoen m² op een voorraad van 12.701.973 m².

Perspective.brussels beweert ook dat dit percentage onderschat wordt door «grijze leegstand», dat wil zeggen kantoorruimte die onderbezet of ongebruikt is als gevolg van de Covid-19 pandemie, en acht het zeer waarschijnlijk dat deze grijze leegstand met enkele tienduizenden vierkante meters zal toenemen.

(20) Vandenbroucke, L. & al (2021), Onbewoonde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, studie van BSI en ULB. In opdracht van Bruxelles Logement, het Brussels Studies Institute, in samenwerking met het [Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum](#) (BRIO, VUB) en het Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT, ULB). De studie tracht de huisvestingssituatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nauwkeuriger in kaart te brengen en meer bepaald een (benaderende) inventaris op te maken van de leegstaande woningen in het Gewest.

(21) [La captation publique de logements vides facilitée en Région bruxelloise](#), l'Echo, 18 maart 2023.

(22) [Antwoord van de staatssecretaris](#) voor Huisvesting op een parlementaire vraag over de inventaris van leegstaande gebouwen, Commissie Huisvesting, Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 13 april 2023, p. 5.

(23) Observatoire des bureaux n° 39, État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pijplijn. Aanpak van de gevolgen van de gezondheidscrisis voor kantoren, Perspective.brussels.

étude de la VUB et de l'ULB⁽²⁰⁾ portant sur la faisabilité d'un inventaire central de ce type de logement. Les chercheurs ont estimé qu'il existe entre 10.400 et 26.400 logements inoccupés, répartis entre 7.800 et 17.200 bâtiments. Étant donné que la superficie moyenne²⁰ d'un logement est de 74,39 m², on peut calculer une superficie allant de 773.656 m² à 1.963.896 m² de logements inoccupés.

En 2022, 275 logements présumés vides ont été contrôlés par le service régional des logements inoccupés et, en mars de la même année, la Région annonçait que 1.180 logements seraient officiellement inoccupés à Bruxelles⁽²¹⁾. Pour 2023, 3.084 adresses prioritaires de logements présumés vides ont été identifiées par le même service⁽²²⁾.

Le nombre de contrôles est donc aujourd'hui extrêmement faible si l'on considère le repérage réalisé par la VUB et l'ULB.

2° Bureaux inoccupés

Outre ces mètres carrés de logements inoccupés, perspective.brussels dénombre également les mètres carrés de bureaux inoccupés. Dans son état des lieux du 31/03/2021 couvrant les années 2018 à 2020⁽²³⁾, l'Observatoire des bureaux de perspective.brussels renseigne ainsi un taux de vacance des immeubles de bureaux atteignant 7,7 %, soit presque 1 million de mètres carrés sur une réserve 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, et juge fort probable que cette vacance grise augmente de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés. Des auditions menées en

(20) Vandenbroucke, L. & al. (2021), Logements inoccupés dans la Région de Bruxelles-Capitale, Étude du BSI et de l'ULB. Pour le compte de Bruxelles Logement, du Brussels Studies Institute, en collaboration avec [Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum](#) (BRIO, VUB) et l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT, ULB). L'étude tente de mieux cartographier la situation du logement en Région de Bruxelles-Capitale et, plus particulièrement, de créer un inventaire (approximatif) des propriétés inoccupées dans la Région.

(21) [La captation publique de logements vides facilitée en Région bruxelloise](#), l'Echo, 18 mars 2023.

(22) [Réponse de la secrétaire](#) d'État au Logement à une question parlementaire concernant l'inventaire des bâtiments vides, Commission du Logement, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 avril 2023, p. 5.

(23) 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.

Hoorzittingen in 2022 in het Brussels Parlement⁽²⁴⁾ bevestigen een toekomstige toename van de leegstand, die binnenkort zou kunnen oplopen tot 2 miljoen vierkante meter, waaraan 300.000 tot 500.000 m² grijze ruimte moet worden toegevoegd.

3° Lege commerciële ruimte

Naast leegstaande woningen en kantoren zijn er ongeveer 3.500 lege commerciële ruimtes, elk met een gemiddelde oppervlakte van iets minder dan 100 m²⁽²⁵⁾, wat een totale oppervlakte van ongeveer 350.000 m² geeft en een totale commerciële leegstand van 13,5 %. Dit cijfer is echter zeer synthetisch, aangezien er duidelijke verschillen zijn tussen de Vijfhoek, de binnenste buitenwijken van het Gewest (zogenoemde tweede kroon) en de buitenste buitenwijken (respectievelijk 18,3 %, 13,9 % en 10,7 % lege eenheden). Gezien de voortdurende desindustrialisatie van de regio wordt bovendien geschat dat 586.538 m² productieruimte leegstaat⁽²⁶⁾. Deze cijfers zijn waarschijnlijk onderschattingen, aangezien ze niet gebaseerd zijn op een gecentraliseerde en volledige inventarisatie.

Om het plaatje compleet te maken, moeten we ook de vele leegstaande ruimtes boven winkels vermelden, waarvoor ook geen precieze cijfers of betrouwbare inventarissen bestaan. In 2014 identificeerde een studie van adviesbureau ERU, besteld door de staatssecretaris voor Huisvesting, dergelijke eigendommen in de commerciële kernen van Brussel. Er werd een potentieel van 208.000 m² tot 306.000 m² aan recupereerbare oppervlakte gekwantificeerd, wat overeenkomt met 3.400 tot 5.200 woningen die herontwikkeld kunnen worden⁽²⁷⁾.

4° Onbenutte bedrijfsterreinen

Tot slot, hoewel de inventaris van ongebruikte bedrijventerreinen sinds 2003 voorzien is en vastgelegd is

(24) Verslag namens de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling over de ontwerp-resolutie over het anticiperen op de gevolgen van de toename van het telewerken voor het stedelijk weefsel van Brussel, en in het bijzonder voor de Brusselse kantoorwijken, naar aanleiding van de Covid-19 epidemie, Brussels Gewestparlement, 17 januari 2022.

(25) Perspective.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres, Structuration du paysage commercial, 30 januari 2019 / Perspective.brussels (2019) De Brusselse Handel in Cijfers. Structuratie van het (sic) Brusselse Handelslandschap, 30 januari 2019.

(26) Perspective.brussels, DIAGNOSE sociaal-economische, territoriale. [en ecologische diagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Covid-19-pandemie](#), mei 2022.

(27) Staatssecretaris voor Wonen, Praktische hulpmiddelen om bewoners te helpen boven winkels terug te keren, 6 mei 2014, in samenwerking met ERU vzw.

2022 au Parlement bruxellois⁽²⁴⁾ confirment une 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».

3° Espaces commerciaux vides

Au-delà des logements et des bureaux inoccupés, il existe environ 3.500 espaces commerciaux vides, chacun d'une superficie moyenne d'un peu moins de 100 m²⁽²⁵⁾, soit une superficie totale d'environ 350.000 m² et une vacance commerciale globale de 13,5 %. Ce chiffre est toutefois très synthétique puisque des différences se marquent entre le Pentagone, la première et la deuxième couronne de la Région (respectivement 18,3 %, 13,9 % et 10,7 % de cellules vides). En outre, compte tenu de la désindustrialisation continue de la Région, on estime aussi que 586.538 m² d'espaces productifs sont vides⁽²⁶⁾. Ces chiffres sont par ailleurs probablement 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, une étude accompagnée par Bruxelles Développement Urbain et confiée par le secrétaire d'État au logement au bureau d'études ERU a permis d'identifier ces biens dans les noyaux commerciaux bruxellois. Un potentiel de 208.000 m² à 306.000 m² de surfaces récupérables y a été quantifié, correspondant à quelque 3.400 à 5.200 logements à réaffecter⁽²⁷⁾.

4° Sites d'activités inexploités

Enfin, aujourd'hui, bien que l'inventaire des sites d'activités inexploités soit prévu depuis 2003 et défini à

(24) Rapport fait au nom de la commission du Développement territorial relatif à 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 régional bruxellois, 17 janvier 2022.

(25) Perspective.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres, Structuration du paysage commercial, 30 janvier 2019 / Perspective.brussels (2019) De Brusselse Handel in Cijfers. Structuratie van de (sic) Brusselse Handelslandschap.

(26) Perspective.brussels, DIAGNOSE sociaal-economische, territoriale. [en ecologische diagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Covid-19-pandemie](#), mei 2022.

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

in artikel 253 van het BWRO⁽²⁸⁾, is deze nog steeds niet geïmplementeerd⁽²⁹⁾. Hierdoor beschikken de burgers, de regering of perspective.brussels niet over gecentraliseerde, betrouwbare en actuele gegevens over onbebouwde bedrijventerreinen in het Brussels Gewest. Zonder deze inventaris is het Gewest verstoken van een instrument voor grondbeleid dat nochtans zou kunnen helpen om de bovenvermelde uitdagingen aan te gaan.

5° Leegbeek

750.000 m² tot 2.000.000 m² leegstaande woningen, 1.000.000 m² tot 2.500.000 m² lege of binnenkort lege kantoren, en iets minder dan 1.000.000 m² onbezette commerciële en productieve ruimte, om nog maar te zwijgen van de ongebruikte bedrijfsterreinen die niet op de lijst staan. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er soms gesproken wordt over een twintigste Brusselse gemeente, «Leegbeek - St Vide».

In het licht van de hierboven gepresenteerde cijfers, en gezien de huisvestingsbehoeften van mensen in precaire situaties, doet het bestaan van deze leegstaande ruimtes vele vragen rijzen.

Tijdelijk gebruik

1° Tegenstrijdige rechten

Gezond verstand zou zeggen dat al deze lege ruimtes beschikbaar moeten worden gemaakt voor degenen die ze het hardst nodig hebben, op tijdelijke of zelfs permanente basis⁽³⁰⁾. Waarom gebeurt dit dan niet vaker?

Ten eerste omdat de belangenafweging tussen het recht op eigendom⁽³¹⁾ en het recht op fatsoenlijke huisvesting⁽³²⁾ niet eenvoudig is.

(28) [Artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening](#) definieert een ongebruikt terrein als een onroerende zaak, al dan niet bebouwd, of een groep van dergelijke onroerende zaken, met een totale oppervlakte van ten minste drie en een halve are, waar een activiteit heeft plaatsgevonden en die sinds ten minste een jaar of, in het geval van een kantoorgebouw, sinds ten minste tien jaar ongebruikt is. Een onroerend goed is een ongebruikt terrein wanneer het ongebruikt is of wanneer het gebruik ervan niet overeenkomt met het potentieel van het gebouw. Een gebouw is geen ongebruikte locatie als het niet eerst verbouwd of verbeterd hoeft te worden, en als het daadwerkelijk en actief te koop of te huur wordt aangeboden, waarbij de bewijslast bij de eigenaar ligt.

(29) Zie ook Brussels Parlement, Parl. Doc 2022/2023 A-696: Voorstel van resolutie om niet-uitgebaate bedrijfsruimten te herbestemmen voor woningen van sociale aard.

(30) Aangezien deze resolutie zich richt op de organisatie van tijdelijk gebruik, wordt de kwestie van duurzame benutting van leegstaande ruimten niet behandeld.

(31) Zie bijvoorbeeld artikel 1 van het eerste protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en artikel 16 van de Grondwet.

(32) Zie bijvoorbeeld artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest en artikel 23 van de Belgische Grondwet.

l'article 253 du CoBAT⁽²⁸⁾, il n'a toujours pas été mis en œuvre.⁽²⁹⁾ Cela empêche les citoyens, le gouvernement ou perspective.brussels de disposer de données centralisées, fiables et à jour concernant les sites d'activités inexploités en Région bruxelloise. Sans cet inventaire, la Région se prive d'un outil de politique foncière qui permettrait pourtant d'aider à répondre aux défis précités ci-dessus.

5° Saint-Vide

Quelque 750.000 m² à 2.000.000 m² de logements inoccupés, 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, sans compter les sites d'activités inexploités non référencés. Il n'est dès lors pas étonnant que l'on parle parfois d'une vingtième commune bruxelloise, appelée par certains «St-Vide-Leegbeek».

À la lumière des chiffres présentés ci-dessus et considérant les besoins en logements pour personnes en situation précaire, l'existence de ces espaces inoccupés soulève de nombreuses questions.

Occupations temporaires

1° Des droits qui s'opposent

Le bon sens voudrait que l'on mette l'ensemble de ces espaces inoccupés à la disposition de ceux et celles qui en ont le plus besoin, et ce de manière temporaire voire durable⁽³⁰⁾. Pourquoi, alors, cela ne se produit-il pas davantage?

D'une part, parce qu'il n'est pas facile de faire la balance entre le droit à la propriété⁽³¹⁾ et le droit à un logement décent⁽³²⁾.

(28) [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 bureaux, 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.

(29) Voir aussi Parlement bruxellois, Doc. Parl. 2022/2023 A-696: Proposition de résolution visant à réaffecter les sites d'activité inexploités au logement à finalité sociale.

(30) La présente résolution se centrant sur l'organisation des occupations temporaires, elle ne traite pas la question d'une occupation durable des espaces inoccupés.

(31) Voir, entre autres, l'article premier du premier protocole de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 16 de la Constitution.

(32) Voir, entre autres, l'article 31 de la Charte sociale européenne et l'article 23 de la Constitution.

Volgens artikel 3.50 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek verleent het eigendomsrecht de houder ervan «*de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd*».

Dit maakt van het eigendomsrecht een subjectief recht, op grond waarvan bijvoorbeeld elke bewoning van een woning zonder recht of titel een schending van het eigendomsrecht vormt, en een duidelijk onrechtmatige verstoring die kan leiden tot het starten van een gerechtelijke procedure om een uitzettingsbevel te verkrijgen.

De bewoners van een gebouw kunnen zich echter ook beroepen op het recht op huisvesting (art. 23 van de Grondwet) en dit tweede recht inroepen tegen de overheid. Een dergelijke situatie deed zich onlangs voor in verband met het tijdelijk gebruik door asielzoekers van een gebouw dat toebehoorde aan de Federale grondregie⁽³³⁾.

Aan de andere kant, als het tijdelijk gebruik van zo'n grote hoeveelheid m² georganiseerd zou worden zonder enige richtlijnen, zou de vrees gerechtvaardigd zijn dat er een nieuwe «ondermarkt» voor onveilige huisvesting zou ontstaan⁽³⁴⁾. Zo'n ongereguleerde markt, waarop de bestaande regelgeving geen vat zou hebben en waar veel mensen *de facto* hun toevlucht toe zouden moeten nemen, zou tot nog meer onzekerheid en ellende kunnen leiden. Internationale privé-operatoren die zich momenteel in België en het Brussels Gewest⁽³⁵⁾ vestigen, vragen om een specifiek wettelijk kader voor tijdelijk gebruik.

Het ontbreken van een dergelijk wettelijk kader bemoeilijkt inderdaad de mogelijkheid om effectief een overeenkomst voor tijdelijke bezettingen af te sluiten, zelfs wanneer een terrein of gebouw geïdentificeerd is en de eigenaars gevonden zijn. Het ontbreken van een wettelijk kader leidt ertoe dat eigenaars (zowel privé als publiek) terughoudend zijn voor het toekennen van een tijdelijke bezetting, en dat operatoren die er zich op toeleggen *de facto* vaak in een juridische grijze zone opereren⁽³⁶⁾, wat maakt dat zowel tijdelijke bezetter als eigenaar geen duidelijk zicht hebben op hun rechten

(33) [Opvangcrisis: nog steeds politie aanwezig voor het toekomstige nationale crisiscentrum in Brussel, bezet door asielzoekers - La Libre](#), 13 maart 2023.

(34) Inter Environnement Bruxelles, Occupation précaire et spéculation immobilière: vous reprendrez bien un peu de précarité, Bruxelles en Mouvements n° 303, december 2019.

(35) [Des espaces vides à occuper: Monoma appelle la Belgique à instaurer un cadre légal - Le Soir](#), 14.12.2022.

(36) Zie Aurelie De Smet, Burak Pak, Yves Schoonjans en Geraldine Bruyneel, «De juiste plek. Zoeken naar locaties voor de co-creatie van tijdelijke betaalbare woningen via het «Solidair Mobiel Wonen»-pilotproject», Brussels Studies [Online], Algemene collectie, nr. 184, Online sinds 24 september 2023, verbinding op 30 januari 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/7048>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.7048>.

En effet, selon l'article 3.50 du nouveau Code civil, le droit de propriété confère à son titulaire «*la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers*».

Cela fait du droit de propriété un droit subjectif en vertu duquel, par exemple, toute occupation d'un logement sans droit ni titre constitue une atteinte au droit de propriété, et un trouble manifestement illicite pouvant mener à des procédures judiciaires visant à obtenir le prononcé d'une décision d'expulsion.

Toutefois, les occupants d'un immeuble peuvent également se prévaloir du droit au logement (art. 23 de la Constitution) et opposer ce second droit à l'autorité publique. Une telle situation s'est récemment présentée dans le cadre de l'occupation temporaire par des demandeurs d'asile d'un bâtiment appartenant à la Régie foncière fédérale⁽³³⁾.

D'autre part, si l'on devait organiser sans balises l'occupation temporaire d'une telle quantité de mètres carrés, l'on pourrait craindre, à juste titre, qu'un nouveau «sous-marché» du logement précaire ne se développe⁽³⁴⁾. Un tel marché non réglementé, auquel de nombreuses personnes devraient *de facto* recourir, risquerait de conduire à encore plus de précarité et de situations de détresse. Un cadre légal propre aux occupations temporaires est d'ailleurs demandé par des opérateurs privés internationaux qui s'implantent actuellement en Belgique et dans la Région bruxelloise⁽³⁵⁾.

L'absence d'un tel cadre juridique complique la possibilité de conclure effectivement une convention d'occupation temporaire, même lorsqu'un site ou un bâtiment a été identifié et que les propriétaires ont été trouvés. Ce vide juridique rend les propriétaires (privés et publics) réticents à accorder une occupation temporaire, et a comme résultat que les opérateurs qui s'y consacrent évoluent souvent dans une zone d'ombre juridique⁽³⁶⁾, impliquant que ni l'occupant temporaire ni le propriétaire n'ont de vision claire de leurs droits et obligations.

(33) [Crise de l'accueil: la police toujours présente devant le futur centre de crise national à Bruxelles, occupé par des demandeurs d'asile - La Libre](#), le 13 mars 2023.

(34) Inter Environnement Bruxelles, Occupation précaire et spéculation immobilière: vous reprendrez bien un peu de précarité?, Bruxelles en Mouvements n° 303, décembre 2019.

(35) [Des espaces vides à occuper: Monoma appelle la Belgique à instaurer un cadre légal - Le Soir](#), 14.12.2022.

(36) Zie Aurelie De Smet, Burak Pak, Yves Schoonjans en Geraldine Bruyneel, «De juiste plek. Zoeken naar locaties voor de co-creatie van tijdelijke betaalbare woningen via het «Solidair Mobiel Wonen»-pilotproject», Brussels Studies [Online], Algemene collectie, nr. 184, Online sinds 24 september 2023, verbinding op 30 januari 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/7048>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.7048>.

of plichten. Bijgevolg blijft de praktijk van tijdelijk gebruik, in het bijzonder met sociaal oogmerk, beperkt in het licht van de grote hoeveelheid leegstand.

De toepassing van tijdelijk gebruik, in het bijzonder met een sociaal oogmerk, blijft dan ook beperkt, ondanks de enorme leegstandspercentages. Nochtans is het potentieel enorm. De vele mensen in preciaire situaties zouden veel baat hebben bij het kunnen benutten van deze ruimtes.

Een degelijk beleids- en regelgevend kader, zoals voorzien in onderhavig voorstel van resolutie, kan ertoe bijdragen dat deze doelstelling wordt behaald zonder de negatieve effecten te bekomen. Zo kan de focus liggen op het (tijdelijk) huisvesten van mensen in situaties van bestaansonzekerheid, in het bijzonder door de *Housing First* logica toe te passen.⁽³⁷⁾

2° De praktijk van tijdelijk gebruik

De laatste tien jaar zien we echter een groeiend aantal min of meer formeel georganiseerde projecten van tijdelijk gebruik. Deze worden vaak geïnitieerd door de overheid, wanneer deze het eigendoms- of ander zakelijk recht heeft op terreinen en/of gebouwen die naar verwachting enkele jaren niet gebruikt zullen worden. Tijdelijk gebruik wordt dan ingesteld door de overheid of met haar ondersteuning wanneer het initiatief van particuliere aard is⁽³⁸⁾, om de leegte op te vullen in afwachting van de start van renovatie- of bouwwerkzaamheden, die vaak verband houden met de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen.

Over het algemeen is tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen op verschillende niveaus gunstig: de staat van het gebouw gaat minder snel achteruit dan wanneer het leeg staat (naar schatting verslijt een leeg gebouw 7 keer sneller dan een gebouw dat in gebruik is) en door het gebouw te gebruiken voorkomt men bepaalde ongemakken die door leegstand worden veroorzaakt, zoals zwerfvuil of vandalisme. Eigenaars vermijden ook de gemeentelijke belasting op leegstand en/of de gewestelijke boete voor leegstaande woningen⁽³⁹⁾.

Tijdelijk gebruik kan ook helpen om de leefomgeving te verbeteren en buurten te helpen renoveren. Het

(37) Deze aanpak wordt uitgewerkt in document A-720/1-22/23 en B-153/1-22/23 - Voorstellen van resolutie ter bestrijding van thuisloosheid door de Housing First-voorziening te versterken; Pepijn Kennis, 14 juni 2023.

(38) Overheidsinstanties zijn niet de enigen die geïnteresseerd zijn in tijdelijke bezettingen; steeds meer privé-eigenaren doen mee, met groeiend succes. Hoe baanbrekend ze ook waren, de bezettingen van sociale woningen die gerenoveerd worden, de Koningsstraat 123 of de Vooruitgangstraat (die allemaal een overheidsinstantie zijn die haar eigendom openstelt voor bewoners) geven geen compleet van tijdelijk gebruik op dit moment, zo complex is het spectrum van experimenten en projecten in Brussel (en elders), nog steeds in 2023.

(39) Het regime hiervoor werd herzien door de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de rechten van openbaar beheer en de niet-bezette woningen, *B.S.*, 28 april 2022.

La pratique de l'occupation temporaire, notamment à finalité sociale, reste dès lors limitée, alors que les taux d'inoccupation sont élevés. Pourtant, le potentiel est énorme et les nombreuses personnes en situation précaire bénéficieraient grandement de la possibilité d'utiliser ces espaces.

Un cadre politique et réglementaire solide, tel qu'envisagé dans la présente proposition de résolution, peut contribuer à atteindre cet objectif, sans produire d'effets négatifs, par exemple en mettant l'accent sur le logement (temporaire) des personnes en situation d'insécurité de subsistance, en particulier par le biais du modèle *Housing First*.⁽³⁷⁾

2° La pratique des occupations temporaires

Depuis une dizaine d'années, on assiste néanmoins à l'émergence croissante de nombreuses occupations temporaires organisées plus ou moins formellement. Elles sont souvent initiées par les autorités publiques, lorsqu'elles possèdent un titre réel sur des sites et/ou bâtiments dont l'exploitation n'est pas prévue avant quelques années. Une occupation temporaire est alors mise en place par, ou avec l'aide des pouvoirs publics lorsque l'initiative est de nature privée⁽³⁸⁾, afin de combler le vide en attendant le début des travaux de rénovation, souvent lié à la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Globalement, l'occupation temporaire de bâtiments inoccupés est bénéfique à plusieurs niveaux: l'édifice se détériore moins vite que lorsqu'il est inoccupé (on estime ainsi qu'un bâtiment vide se détériore 7 fois plus vite qu'un bâtiment en service) et l'occupation empêche certains inconvénients générés par l'inoccupation, tels que le dépôt de déchets sauvages. Cela permet également d'échapper à la taxe communale sur l'inoccupation et/ou à l'amende régionale en matière de logements inoccupés⁽³⁹⁾.

L'occupation temporaire peut en outre contribuer à améliorer le cadre de vie et le renouvellement du

(37) Cette approche est présentée dans les documents A-720/1-22/23 et B-153/1-22/23 - Propositions de résolution visant à lutter contre le sans-abrisme en renforçant le dispositif Housing First, Pepijn Kennis, 14 juni 2023.

(38) Les acteurs publics ne sont pas les seuls intéressés par l'occupation temporaire; de plus en plus de propriétaires privés se lancent dans l'aventure, avec un succès grandissant. Aussi pionnières qu'elles aient pu être, les occupations de logements sociaux en attente de rénovation, celle du 123 rue Royale ou encore celle de la rue du Progrès (qui mettent toutes en scène un organisme public ouvrant son bien à des résidents), sont loin d'épuiser actuellement le schéma de l'occupation temporaire, tant est diffracté le spectre des expériences et des projets à Bruxelles (et ailleurs), même en 2023.

(39) Dont le régime est sorti remanié par l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, *M.B.*, 28 avril 2022.

vergemakkelijkt de herontwikkeling van een locatie, maakt de weg vrij voor de (toekomstige) ontwikkeling van het gebied, en helpt de aantrekkelijkheid van een straat of buurt te verbeteren; dit laatste is vaak een van de expliciete of impliciete doelstellingen wanneer er oproepen voor tijdelijke gebruiksprojecten worden georganiseerd.

Door al deze voordelen is deze praktijk gemeengoed geworden, zoals blijkt uit de voorbeelden van tijdelijk gebruik in onze regio: *Allée Du Kaai, La Serre, SeeU, Grand Hospice, CityGate, Tri Postal, Grands Carmes, LionCity, CadrantQuartier* enz. Ze zijn geïnitieerd door verschillende overheden of openbare instanties en betreffen openbare eigendommen⁽⁴⁰⁾. Er bestaan dan ook projecten van tijdelijk gebruik van leegstaande sociale woningen die tijdelijk worden benut om thuislozen te huisvesten, in projecten zoals *YouYou* in Sint-Jans-Molenbeek of *Sororité* in Evere.

Terwijl het moeilijk is om het exacte aantal en type bewoners te achterhalen van tijdelijke gebruikslocaties die in Brussel door privépersonen worden beheerd, kan een poging worden gedaan voor de openbare sector.

Volgens cijfers van *perspective.brussels*, gepubliceerd in maart 2023⁽⁴¹⁾, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer dan 70 sites van verschillende grootte in tijdelijk gebruik, zowel bebouwd als onbebouwd. *Citydev.brussels* beheert 29 van deze sites, waarvan het er 17 bezit. De sites van *citydev.brussels* bieden plaats aan 154 tijdelijke gebruikers en huisvesten 45 productieve activiteiten, 29 artistieke, 6 culturele, 7 educatieve, 14 kantoor-, 4 landbouw-, 2 commerciële, 6 sportfaciliteiten, 1 wooneenheid, 2 vzw's die noodwoningen aanbieden, 3 vzw's die zich inzetten voor thuislozen en 35 activiteiten voor de opslag van diverse materialen.

Het gebruik van een locatie is, afgezien van huisvesting en noodhuisvesting, zelden gewijd aan één soort activiteit, en staat los van de grootte van de locatie. Productieve activiteiten zijn bijvoorbeeld goed voor 55 % van de totale bezetting van de *CityGate Studio*, die een oppervlakte van 22.000 m² heeft, tegenover 7 % productieve activiteiten van het landbouwtype in *FarmCity*, dat niet groter is dan 1.690 m².

3° De grenzen van de praktijk

Hoewel het buitengewoon positief is dat deze projecten leegstaande ruimtes weer tot leven brengen, zijn er een

(40) Voor meer details over onzeker werk in de praktijk en het succes van de formule, zie. N. Bernard (met U. Carnoy), «Les occupations précaires en 2023. Urbanisme, aspects civils et contractuels, salubrité, domiciliation...», *Jurim Pratique*, 2023/1, pp. 5-8.

(41) Antwoord van de staatssecretaris bevoegd voor Economische Transitie en Wetenschappelijk Onderzoek van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op een parlementaire vraag over het tijdelijk gebruik van het kantoor, Commissie Economische Zaken, Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8 maart 2023.

quartier. Elle facilite le réaménagement d'un site, prépare un (futur) développement du lieu, contribue à améliorer l'attractivité d'une rue ou d'un quartier, ce dernier point constituant d'ailleurs l'un des objectifs explicites ou implicites lorsque des appels à projets d'occupation temporaire sont organisés.

En raison de tous ces avantages, la pratique est devenue courante, comme l'illustrent les exemples d'occupations temporaires récentes dans notre Région: *Allée du Kaai, La Serre, SeeU, Grand Hospice, CityGate, Tri Postal, Grands Carmes, LionCity*, etc. Initiées par différentes autorités ou instances publiques, elles concernent des propriétés publiques⁽⁴⁰⁾. Il existe par ailleurs certaines occupations temporaires de logements sociaux inoccupés, afin d'y loger des personnes sans chez-soi: projets *YouYou* à Molenbeek-Saint-Jean ou *Sororité* à Evere.

S'il est complexe de déterminer le nombre exact et les types d'occupants des sites en occupation temporaire gérés à Bruxelles par des acteurs privés, il n'en va pas de même pour le secteur public.

Ainsi, selon les chiffres de *perspective.brussels* communiqués en mars 2023⁽⁴¹⁾, la Région de Bruxelles-Capitale compte plus de 70 sites de surfaces variables en occupation temporaire, tant bâtis que non bâtis. *Citydev.brussels* en gère 29, dont 17 lui appartiennent. Les sites de *citydev.brussels* hébergent 154 occupations temporaires et accueillent 45 activités à orientation productive, 29 à orientation artistique, 6 à orientation culturelle, 7 à orientation éducative, 14 activités de bureau, 4 de nature agricole, 2 commerces, 6 équipements sportifs, 1 logement, 2 ASBL proposant du logement d'urgence, 3 ASBL dédiées aux personnes sans domicile fixe et 35 activités de stockage de matériel divers.

On observe en outre qu'en dehors du logement et de l'accueil d'urgence, l'occupation d'un site n'est que rarement consacrée à un seul type d'activité et ce peu importe la taille du site. À titre d'exemple, les activités productives représentent 55 % de l'ensemble de l'occupation du *Studio CityGate*, qui atteint une surface de 22.000 m², contre 7 % d'activités productives de type agricole à *FarmCity*, qui ne dépasse pas 1.690 m².

3° Les limites de la pratique

S'il est extrêmement positif que ces projets fassent vivre des espaces inoccupés, certaines lacunes ou

(40) Pour plus de détails sur les occupations temporaires en pratique et le succès de la formule, voy. N. Bernard (avec la collaboration d'U. Carnoy), «Les occupations précaires en 2023. Urbanisme, aspects civils et contractuels, salubrité, domiciliation...», *Jurim Pratique*, 2023/1, pp. 5-8.

(41) Réponse de la Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la Transition économique et de la Recherche scientifique à une question parlementaire concernant le guichet des occupations temporaires, Commission des Affaires économiques, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 8 mars 2023.

aantal tekortkomingen en moeilijkheden in verband met de geïmplementeerde praktijken die moeten worden aangepakt.

Ten eerste moet gezegd worden dat het verband vaak ontbreekt tussen georganiseerde projecten van tijdelijk gebruik enerzijds en de behoeften op het gebied van huisvesting voor mensen in precare situaties, sociaal-culturele of sociaaleconomische voorzieningen anderzijds. Projecten worden vaak expliciet ingezet om de ontwikkeling van een nieuwe wijk te bevorderen (*SeeU, CityGate*) of om een wijk «nieuw leven in te blazen» (*Grand Hospice*), wat resulteert in gentrificatie die kan leiden tot een verarming van het sociaal-culturele aanbod en de uitsluiting van een deel van de historische bevolking van de wijk⁽⁴²⁾.

Ten tweede wordt huisvesting maar al te vaak expliciet uitgesloten van de projectoproepen die worden gelanceerd door de overheidsinstanties die tijdelijk gebruik organiseren, wat des te onlogischer is als de locatie in kwestie oorspronkelijk ontworpen en gebouwd is om mensen te huisvesten (zoals het geval was bij het *Grand Hospice*).

Hoewel er een belangrijke nood aan betaalbaar wonen is, en projecten van tijdelijk gebruik een snelle maar gedeeltelijke oplossing hiervoor kunnen bieden, bijvoorbeeld door het aanbieden van woningen aan thuislozen via de *Housing First* logica, ontbreekt het dus aan een beleid dat dit faciliteert. Zelfs publieke eigenaars verkiezen immers commerciële invullingen boven het ter beschikking stellen van hun onbenutte terreinen of gebouwen aan projecten van tijdelijk gebruik gericht op een maatschappelijke meerwaarde⁽⁴³⁾.

Ten derde, verkeren de gebouwen die ter beschikking worden gesteld over het algemeen in een ernstige staat van verval, wat de reden is dat ze voor tijdelijk gebruik worden aangeboden. De verantwoordelijkheid voor het op peil brengen en houden van het gebouw wordt echter vaak doorgeschoven naar de tijdelijke bewoners. In projectaanvragen wordt vaak veel verwacht van de organisatie of individuen die de locatie tijdelijk zullen betrekken. Dit geldt voor technische aspecten (conformiteit van installaties, brandveiligheid), administratieve aspecten (boekhouding, administratie) en inhoud (banden met de buurt ontwikkelen, sociaal werk). Op zich zijn dergelijke verwachtingen gerechtvaardigd en interessant. In de praktijk wordt er echter zelden een werkingsbudget tegenovergesteld. De uitvoering binnen het beschikbare budget, de geplande duur of de

difficultés liées aux pratiques mises en œuvre doivent retenir l'attention.

Premièrement, force est de constater que le lien entre les occupations organisées et les besoins en logements pour personnes précaires ou d'offres socioculturelles ou socioéconomiques à destination de personnes en situation de précarité fait souvent défaut. Les projets sont ainsi fréquemment explicitement déployés pour mettre en avant le développement d'un nouveau quartier (*SeeU, CityGate*) ou pour «revitaliser» un quartier (*Grand Hospice*), entraînant une gentrification qui peut tendre à l'appauvrissement de l'offre socioculturelle et exclure une partie de la population historique du quartier⁽⁴²⁾.

En second lieu, le logement est trop souvent explicitement exclu des appels à projets lancés par les autorités publiques qui organisent les occupations temporaires, ce qui est d'autant plus incohérent lorsque le site visé a initialement été conçu et construit pour y loger des personnes (comme ce fut le cas au *Grand Hospice*).

Ainsi, alors qu'il existe un besoin important de logements abordables et que les projets d'occupation temporaire peuvent apporter une solution, rapide bien que partielle, à ce problème, les politiques qui facilitent ces occupations font défaut. En effet, même les propriétaires publics préfèrent souvent soutenir des initiatives commerciales par la mise à disposition de leurs sites inexploités ou bâtiments inoccupés, plutôt que des projets d'occupation temporaire visant à apporter une valeur ajoutée sociétale⁽⁴³⁾.

Troisièmement, les bâtiments mis à disposition sont généralement dans un état de délabrement important, raison pour laquelle ils sont d'ailleurs proposés en occupation temporaire. Toutefois, la responsabilité de la mise aux normes et de l'entretien du bâtiment est souvent renvoyée aux occupants temporaires. Dans les appels à projets, on attend ainsi souvent beaucoup de l'organisation ou des personnes qui vont occuper temporairement le lieu. Et ce tant sur le plan technique (conformité des installations, sécurité incendie), que sur le plan administratif (comptabilité, administration) ou sur le plan du contenu (développer un lien avec le quartier, faire du travail social). En soi, de telles attentes sont justifiées et intéressantes. En pratique, leur mise en œuvre dans le cadre du budget disponible, de la durée prévue ou des réglementations en vigueur,

(42) [Onzekere bezetting en vastgoedspeculatie: wilt u nog meer onzekerheid? - Inter-Environnement Brussel](#), 17 december 2019.

(43) Aurelie De Smet, Burak Pak, Yves Schoonjans en Geraldine Bruyneel, «De juiste plek. Zoeken naar locaties voor de co-creatie van tijdelijke betaalbare woningen via het «Solidair Mobiel Wonen»-pilotproject», Brussels Studies [Online], Algemene collectie, nr. 184, Online sinds 24 september 2023, verbinding op 30 januari 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/7048>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.704>.

(42) [Occupation précaire et spéculation immobilière: vous repreniez bien un peu de précarité? - Inter-Environnement Bruxelles](#), 17 décembre 2019.

(43) Aurelie De Smet, Burak Pak, Yves Schoonjans en Geraldine Bruyneel, «De juiste plek. Zoeken naar locaties voor de co-creatie van tijdelijke betaalbare woningen via het «Solidair Mobiel Wonen»-pilotproject», Brussels Studies [Online], General collection, no 184, Online since 24 September 2023, connection on 30 January 2024. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/7048>; DOI: <https://doi.org/10.4000/brussels.704>.

geldende regelgeving maakt dat projecten van tijdelijk gebruik worden toegewezen aan projectdragers met voldoende middelen, voor activiteiten die waarschijnlijk financiële voordelen zullen opleveren, wat het niet gemakkelijk maakt om tijdelijke huisvesting voor mensen in precare situaties te dekken.

Ten vierde worden door sommige openbare vastgoedbeheerders (met name Citydev) doelstellingen op het gebied van stadsmarketing of zelfs het genereren van nieuwe inkomstenbronnen nagestreefd, die afwijken van de geest van het Charter voor tijdelijk gebruik (zie hieronder). We zijn dus getuige van een verschuiving van kosten, die voorheen door deze openbare beheerders werden gedragen (onroerende voorheffing tijdens een periode van leegstand), naar de tijdelijke beheerders, die gedwongen worden om huurkosten op te leggen aan hun bewoners en, als ze daarin slagen, een deel van de inkomsten uit hun activiteit over te dragen aan de openbare beheerder. De beheerders moeten dan alleen het exploitatierisico dragen, terwijl de publieke exploitant profiteert van de huurinkomsten in geval van succes. Dergelijke praktijken dwingen beheerders van tijdelijk gebruik om een winstgevend bedrijfsplan uit te voeren, waardoor het moeilijk wordt om sociale doelstellingen te halen, programma's te testen en te streven naar inclusie.

Hierover is het belangrijk aan te stippen dat het doel van tijdelijk gebruik door een publieke overheid zich zou moeten onderscheiden van tijdelijk gebruik georganiseerd door een private ontwikkelaar. Het sociale oogmerk moet vooropstaan voor deze eerste, en niet een verdienmodel of een citymarketing doel. Deze argumenten werden meermaals onderlijnd door onder meer de Brusselse Bouwmeester⁽⁴⁴⁾.

Steun van overheidsinstanties

Momenteel steunen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie tijdelijk gebruik door middel van verschillende acties:

1° Werkgroepen

Vershillende actoren van tijdelijk gebruik werden of worden bijeengebracht om het te hebben over het tijdelijk gebruik in Brussel.

Zo buigt sinds november 2018 een werkgroep⁽⁴⁵⁾, bestaande uit vertegenwoordigers van de betrokken

(44) Kristiaan Borret en Frederik Serroen (Bouwmeester Maitre Architecte de la Région Bruxelles-Capitale), Tijdelijk gebruik: een veelbelovende toekomst?, Le Soir, Gepubliceerd op 13/03/2019; Team Bouwmeester; 'Leegstaande gebouwen verdienen een ruimer perspectief', [Bruzz](#), 14/12/2018

(45) La CiReDe, une collaboration publique-privée indispensable pour une circularité prospère, geraadpleegd op 30/01/2024 op [Circulareconomy.brussels](#)

revient à diriger les occupations temporaires vers les seuls porteurs de projets disposant de suffisamment de ressources ou misant sur des activités susceptibles d'engendrer des bénéfices financiers, ce qui ne permet pas aisément de couvrir le logement temporaire pour personnes précaires.

Quatrièmement, dans le chef de certains opérateurs immobiliers publics (notamment citydev.brussels), des objectifs de marketing urbain, voire de génération de nouvelles sources de revenus, s'écartant de l'esprit de la Charte de l'occupation temporaire (voir plus bas), sont poursuivis. On assiste ainsi un transfert de coûts, anciennement pris en charge par ces opérateurs publics (précompte immobilier durant une période d'inoccupation), vers les gestionnaires temporaires, qui sont contraints d'imposer des coûts de location à leurs occupants et, en cas de succès, de céder une partie du revenu de leur activité à l'opérateur public. Les gestionnaires se retrouvent alors seuls à prendre le risque de l'exploitation, alors que l'opérateur public profite du bénéfice de la location en cas de succès. De telles pratiques contraignent les gestionnaires d'occupations temporaires à mettre en œuvre un plan d'exploitation rentable, permettant difficilement de rencontrer des objectifs sociaux, de tester des programmes et de viser l'inclusion.

À ce propos, il convient de préciser que l'objectif de l'occupation temporaire par une autorité publique doit être distingué de l'occupation temporaire organisée par un promoteur privé, et que la finalité sociale doit primer pour le premier, en lieu et place d'un modèle de revenus ou d'un objectif de marketing urbain. Ces arguments ont été soulignés à plusieurs reprises, notamment par le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.⁽⁴⁴⁾

Soutien des pouvoirs publics

Aujourd'hui, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Collège réuni de la Commission communautaire commune soutiennent les occupations temporaires à travers différentes actions:

1° Groupes de travail

Différents acteurs du secteur se réunissent ou ont été réunis afin de discuter des occupations temporaires à Bruxelles.

Ainsi, depuis novembre 2018, un groupe de travail⁽⁴⁵⁾ composé de représentants des services publics

(44) Kristiaan Borret et Frederik Serroen (Bouwmeester Maitre Architecte de la Région Bruxelles-Capitale), Occupation temporaire: un avenir prometteur?, Le Soir, Publié le 13/03/2019; Team Bouwmeester; 'Leegstaande gebouwen verdienen een ruimer perspectief', [Bruzz](#), 14/12/2018

(45) La CiReDe, une collaboration publique-privée indispensable pour une circularité prospère, consulté le 30/01/2024 sur [Circulareconomy.brussels](#)

overheidsdiensten en opgericht in het kader van de «*circulaire reguleringsdeal*», zich over de kwestie van tijdelijk gebruik. De werkgroep wil voorstellen van acties formuleren om de procedures te stroomlijnen en de rechtsonzekerheid te verminderen.

Daarnaast wil een werkgroep «over praktijken van tijdelijk gebruik in relatie tot de culturele en creatieve industrieën», als onderdeel van het ICC-platform (Cultural and Creative Industries) van hub.brussels, voorstellen doen voor een beter beleid op dit gebied, zonder echter een sociaal oogmerk na te streven.

De regering ondersteunt ook de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting als «agentschap voor tijdelijk gebruik». Hoewel de BFUH hiertoe ook regelmatig actoren samenbrengt en in de praktijk ondersteunt, is er geen structurele link met het Loket of de doelstellingen ervan.

Hoewel er verschillende ad-hocwerkgroepen bestaan of hebben bestaan, die met name de opstelling van een Charter voor tijdelijk gebruik⁽⁴⁶⁾ hebben verwezenlijkt, zijn de concrete resultaten van dit overleg schaars en ontbreekt het aan overleg om de sector structureel te betrekken bij het opmaken van een samenhangend beleid voor tijdelijk gebruik, met name wanneer dit een sociaal oogmerk heeft, of bij de vaststelling van richtsnoeren voor de projectoproepen die door de overheid worden gedaan en georganiseerd.

2° Niet-bindend handvest

Op basis van de vergaderingen van een van deze werkgroepen heeft perspective.brussels een charter voor tijdelijk gebruik opgesteld met precieze regels met als doel de verschillende overheidsactoren samen te brengen rond goede praktijken, in samenwerking met de sector van het tijdelijk gebruik.

Het nagestreefde doel van dit Charter is dat deze verschillende publieke spelers zich ertoe verbinden om projecten en organisatoren van tijdelijk gebruik met een sociaal oogmerk te ondersteunen op technisch, financieel of personeelsvlak, evenals het publiceren van oproepen voor projecten, enz. Meer specifiek heeft het Charter⁽⁴⁷⁾ tot doel:

- Tijdelijk gebruik bevorderen van hun ongebruikte bebouwde en niet-bebouwde ruimtes;
- Voldoende plaats waarborgen voor projecten met een sociaal doel, onder meer culturele of

(46) Charter van de overheid: tijdelijke gebruik als steun voor de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geraadpleegd op 30/01/2024 op <https://temporary.brussels/>

(47) Charter van de overheid: tijdelijke gebruik als steun voor de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geraadpleegd op 30/01/2024 op <https://temporary.brussels/>

concernés, créé dans le cadre du «*circular regulation deal*», se penche sur la thématique de l'occupation temporaire. Il vise à formuler des propositions d'actions afin d'alléger les procédures et de réduire le flou juridique.

Par ailleurs, dans le cadre de la plateforme ICC (Cultural and Creative Industries) de hub.brussels, un groupe de travail «sur les pratiques d'occupation temporaire en lien avec les industries culturelles & créatives» entend formuler des propositions visant une meilleure politique en la matière, sans pour autant chercher à favoriser une finalité sociale.

Le gouvernement soutient également la Fédération bruxelloise unie pour le logement (FÉBUL) en tant qu'agence d'occupation temporaire. Bien que la FÉBUL réunisse régulièrement des acteurs de terrain et les soutienne dans leur pratique, il n'existe aucun lien structurel entre cette agence et le guichet des occupations temporaires ou ses objectifs.

Si plusieurs groupes de travail *ad hoc* coexistent ou ont existé, et ont notamment généré la rédaction d'une charte de l'occupation temporaire⁽⁴⁶⁾, les résultats concrets de ces concertations sont rares, et aucune consultation ne permet d'impliquer structurellement le secteur dans la définition d'une politique cohérente de l'occupation temporaire, particulièrement lorsqu'elle vise une finalité sociale, ou dans la définitions de balises encadrant les appels à projets lancés et organisés par les pouvoirs publics.

2° Charte non contraignante

Sur la base de réunions d'un de ces groupes de travail, perspective.brussels a rédigé une charte de l'occupation temporaire établissant des règles précises visant à rassembler les différents acteurs publics autour de bonnes pratiques, et ce en collaboration avec le secteur de l'occupation temporaire.

Cette charte a pour objectif que les différents acteurs publics s'engagent à soutenir des projets et des organisateurs d'occupation temporaire à finalité sociale, sur les plans technique et financier ou des ressources humaines, ainsi qu'à publier des appels à projets. Plus précisément, la charte⁽⁴⁷⁾ entend:

- favoriser l'occupation temporaire de leurs espaces bâtis et non bâtis inoccupés;
- assurer une place suffisante aux projets à finalité sociale, notamment culturels ou de logement d'urgence,

(46) Charte des pouvoirs publics: l'occupation temporaire comme support au développement de la Région de Bruxelles-Capitale, consulté le 30/01/2024 sur <https://temporary.brussels/>

(47) Charte des pouvoirs publics: l'occupation temporaire comme support au développement de la Région de Bruxelles-Capitale, consulté le 30/01/2024 sur <https://temporary.brussels/>

- noodhuisvestingsprojecten, en voor projecten die bijdragen aan de omschakeling naar een circulaire economie en de klimaattransitie;
- Het milieu en de architectonische en erfgoedkwaliteiten van het pand te respecteren;
 - Zorgen voor een diversiteit van gebruik en soorten bewoners binnen hetzelfde project om de toegevoegde waarde van de band met de buurt te versterken;
 - De ingebruikname van de locaties door de gebruikers vergemakkelijken door middel van logistieke of financiële ondersteuning of via menselijke middelen;
 - Bijdragen aan de centralisatie van de informatie via een gewestelijk loket om de initiatiefnemers van een project van tijdelijk gebruik op weg te helpen;
 - Gebruik maken van een open oproep met objectieve criteria voor de terbeschikkingstelling van de locaties;
 - De gegevens over leegstaande ruimte, zowel publiek als privaat, te vervolledigen en te vergelijken, om hun potentieel te benutten⁽⁴⁸⁾;
 - Voorzien in reglementaire en administratieve procedures die zijn afgestemd op de realiteit en de duur van de projecten, waarbij de veiligheid van de gebruikers wordt gewaarborgd;
 - Gebruik maken van overeenkomsten tot tijdelijk gebruik met respect voor alle partijen;
 - Streven naar een voorbeeldrol als proactieve trekker in de innovatie van governancepraktijken en -modellen en met respect voor het leefmilieu;
 - Uitwisselingsmomenten organiseren om kennis rond praktijk en ervaring te delen met alle betrokken actoren.

Tot op heden heeft dit charter echter geen bindende kracht⁽⁴⁹⁾. Dit wordt duidelijk aangetoond door het feit dat de meest recente projectoproepen dit charter niet in de praktijk omzetten. In de meest recente projectoproepen (LionCity, Weststation «Wijkkwadrant», etc.) worden de voorwaarden voor aanvragers eerder slechter dan beter, en wordt het charter niet nageleefd.

3° Stedenbouwkundige reglementering

Er zijn twee regeringsbesluiten aangenomen die tijdelijk gebruik moeten vergemakkelijken, in afwachting van hun definitieve opname in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

(48) Vrije vertaling aangezien de NL-versie van het charter deze doelstelling uiteengezet in de FR-versie niet herneemt.

(49) Antwoord van de minister-president op een parlementaire vraag over de creatie van tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk via het nieuwe loket «tijdelijk gebruik», Commissie voor Territoriale Ontwikkeling, 10.04.2021.

et aux projets contribuant à la transition économique, notamment circulaire et climatique;

- respecter l'environnement et les qualités architecturales et patrimoniales du bien;
- veiller à diversifier les utilisations et le type d'occupants au sein d'un même projet afin de renforcer la valeur ajoutée du lien avec le quartier;
- soutenir l'installation des occupants dans les lieux par des ressources logistiques, humaines ou financières;
- contribuer à la centralisation de l'information via un guichet régional, afin d'aiguiller les porteurs de projets d'occupation temporaire;
- recourir à un appel d'offres ouvert avec des critères objectifs de mise à disposition des lieux;
- alimenter et croiser les données sur les espaces vacants, publics et privés, afin d'exploiter leur potentiel;⁽⁴⁸⁾
- prévoir des procédures réglementaires et administratives adaptées à la réalité des projets et à leur temporalité, tout en assurant la sécurité des utilisateurs;
- utiliser des conventions d'occupation temporaire respectueuses des parties;
- viser l'exemplarité en tant qu'acteur proactif dans l'innovation des pratiques et des modèles de gouvernance, et dans le respect de l'environnement;
- mettre en place des moments de partage et de mutualisation des pratiques et des expériences avec l'ensemble des acteurs.

À ce jour, cette charte ne dispose toutefois d'aucun pouvoir contraignant⁽⁴⁹⁾. Cela se manifeste clairement par le non-respect de cette charte dans les appels à projets les plus récents, qui ne mettent pas en œuvre les principes cités. Ainsi, dans les appels à projets les plus récents (LionCity, quadrant «Quartier» de la Gare de l'Ouest, etc.), les conditions pour les candidats empirent plutôt qu'elles ne s'améliorent, et la charte n'est pas respectée.

3° Réglementation urbanistique

Deux arrêtés visant à faciliter l'occupation temporaire ont été adoptés, dans l'attente de leur intégration pérenne au sein du règlement régional d'urbanisme (RRU) et du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

(48) Traduction libre dans la mesure où la [version NL](#) de la charte omet de reprendre cet objectif pourtant [contenu dans la version FR](#).

(49) Réponse du Ministre-Président à une question parlementaire relative à la réalisation d'occupations temporaires à finalité sociale via le nouveau guichet 'occupation temporaire', Commission du Développement territorial, 10.04.2021.

- a) Het eerste, bekend als het «arrêté minime importance», «AMI» of «arrêté dispenses»⁽⁵⁰⁾, stelt bepaalde «tijdelijke handelingen en werken» onder bepaalde voorwaarden vrij van stedenbouwkundige vergunningen of procedurele formaliteiten, onder voorwaarden⁽⁵¹⁾. Op deze manier vinden we vier types tijdelijk gebruik terug, die kunnen genieten van een vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning of -procedures, naargelang zij aan voorwaarden voldoen: (1) tijdelijk gebruik om in een uitzonderlijke behoefte te voorzien (met een vrijstelling van 6 maanden), (2) tijdelijk gebruik van sociale en/of culturele aard (6 maanden «per jaar» vrijgesteld), (3) opvang (gratis, overdag en/of «s nachts») van thuislozen (6 maanden «per jaar» vrijgesteld), (4) opvang (gratis, overdag en/of «s nachts») van aanvragers van internationale bescherming (1 jaar vrijgesteld).
- b) Het tweede⁽⁵²⁾, algemeen bekend als het «besluit tijdelijke stedenbouwkundige vergunning», definieert, in termen van tijdelijk gebruik⁽⁵³⁾, bepaalde handelingen en werken waarvoor een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning nodig is (tenzij ze kunnen worden vrijgesteld)⁽⁵⁴⁾.

Hoewel deze twee besluiten samen tot doel hebben om de administratieve realiteit van tijdelijke gebruiken te vergemakkelijken, in het bijzonder om te voldoen aan uitzonderlijke behoeften of behoeften van sociale en/of culturele aard, roept de toepassing ervan een aantal vragen op:

- Op dit moment wordt er nog weinig gebruik gemaakt van de «arrêté minime importance». Tussen 13 mei 2021 (datum van inwerkingtreding) en 25 april 2022 werden 48 aanvragen onder deze vrijstellingsprocedure geopend: 32 hadden betrekking op

(50) Besluit Van De Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, *B.S.* 30 maart 2022.

(51) Gespecificeerd in Hoofdstuk *Ibis* van Titels II en III van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.

(52) [Besluit van 17 maart 2022 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur](#).

(53) De bijlage bij het decreet somt de handelingen en werken op waarvoor de duur van de stedenbouwkundige vergunning beperkt is. Het bevat een groot aantal handelingen en werken, waarvan sommige uitdrukkelijk verband houden met de ontwikkeling van een tijdelijk gebruik.

(54) Voor meer details over deze twee besluiten, zie. N. Bernard (met U. Carnoy), «Les occupations précaires en 2023. Urbanisme, aspects civils et contractuels, salubrité, domiciliation...», *op.cit.* pp. 3-202.

- a) Le premier, appelé «arrêté minime importance» ou AMI ou encore «arrêté dispenses»⁽⁵⁰⁾, dispense de permis d'urbanisme ou de démarches procédurales certains «actes et travaux temporaires», moyennant le respect de certaines conditions⁽⁵¹⁾. Dans ce cadre, quatre types d'occupations temporaires sont susceptibles de bénéficier d'une dispense de permis ou de dispenses procédurales, suivant que ces occupations permettent (1) soit la réalisation d'un projet d'occupation temporaire répondant à un besoin exceptionnel (avec une dispense pour 6 mois), (2) soit la réalisation d'un projet d'occupation temporaire présentant un caractère social et/ou culturel (dispense de 6 mois «par année»), (3) soit l'accueil (à titre gratuit, de jour et/ou de nuit) de personnes sans abri (dispense de 6 mois «par année»), (4) soit l'accueil (à titre gratuit, de jour et/ou de nuit) de demandeurs de protection internationale (dispense de 1 an).
- b) Le second⁽⁵²⁾, communément nommé «arrêté permis à durée limitée», définit, pour ce qui concerne les occupations temporaires⁽⁵³⁾, certains actes et travaux qui nécessitent un permis d'urbanisme à durée limitée (à défaut de pouvoir bénéficier d'une dispense de permis)⁽⁵⁴⁾.

Bien que ces deux arrêtés visent ensemble à faciliter administrativement la mise en place des occupations temporaires, notamment répondant à des besoins exceptionnels ou à caractère social et/ou culturel, leur application soulève certaines questions:

- Le recours à l'arrêté «Minime importance» reste, à l'heure actuelle, peu fréquent. Entre le 13 mai 2021 (date d'entrée en vigueur) et le 25 avril 2022, 48 dossiers ont ainsi été ouverts dans le cadre de cette procédure de dispense: 32 concernent la création de

(50) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 30 mars 2022.

(51) Précisées dans le Chapitre *Ibis* des titres II et III de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

(52) [Arrêté du 17 mars 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée](#).

(53) L'annexe de l'arrêté dresse la liste des actes et travaux pour lesquels la durée du permis d'urbanisme est limitée. On y trouve de nombreux actes et travaux liés, parfois de manière expresse, à l'aménagement d'une occupation temporaire.

(54) Pour plus de détails sur ces deux arrêtés, voy. N. Bernard (avec la collaboration d'U. Carnoy), «Les occupations précaires en 2023. Urbanisme, aspects civils et contractuels, salubrité, domiciliation...», *op.cit.*, pp. 3-202.

- de creatie van schoolplaatsen en 16 op de creatie van sociale woningen, maar uiteindelijk werden slechts 10 aanvragen, waaronder 3 voor huisvesting, gehonoreerd;
- Bovendien wordt over het algemeen slechts voor een periode van zes maanden afgezien van een stedenbouwkundige vergunning, hetzij eenmalig of «per jaar»⁽⁵⁵⁾. Voor tijdelijke gebruiksprojecten met een sociaal en/of cultureel doel is zes maanden niet altijd genoeg tijd om het project van de grond te krijgen en levensvatbaar te maken, de bewoners erbij te betrekken, ze aan hun accommodatie te laten wennen, ze in hun verblijfplaats te stabiliseren en vooral om hun sociale re-integratie en herhuisvesting voor te bereiden.
 - Tijdens deze zeer korte periode moeten initiatiefnemers van projecten ook een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor het project na de vrijstellingsperiode. De tijd die nodig is om de aanvraag te verwerken is over het algemeen niet onaanzienlijk - zelfs als de procedure flexibeler gemaakt kan worden⁽⁵⁶⁾ - en betekent onvermijdelijk dat het project in strijd is met de wet, omdat er geen vergunning voor is, totdat de gewenste vergunning is afgegeven;
 - Sommige terreinactoren vinden ook dat de geplande vrijstellingen niet genoeg ruimte laten voor bestaande praktijken, met name wat betreft de kennisgevingstermijnen vóór het begin van de vrijstelling⁽⁵⁷⁾;
- places scolaires et 16 la création de logements sociaux, mais *in fine* seuls 10 dossiers, dont 3 en logement, ont abouti;
- En outre, la dispense de permis d’urbanisme est généralement accordée pour une période de six mois, une seule fois ou «par année»⁽⁵⁵⁾. Pour des projets d’occupation temporaire à finalité sociale et/ou culturelle, six mois ne sont pas toujours suffisants pour tout à la fois démarrer le projet et le rendre viable, affilier les occupants à celui-ci, leur faire apprivoiser leur logement, les stabiliser dans leur lieu de vie et, surtout, préparer la réinsertion sociale des intéressés et leur relogement;
 - Durant cette période très courte, les initiateurs de projets doivent en plus demander un permis d’urbanisme pour couvrir l’occupation au-delà de la période dispensée. Le délai d’instruction de la demande n’est généralement pas anodin — même si la procédure peut être assouplie⁽⁵⁶⁾ — et implique inévitablement une occupation infractionnelle, puisque non couverte par un permis, jusqu’à la délivrance du permis convoité;
 - Certains acteurs de terrain estiment par ailleurs que les dispenses prévues ne laissent pas suffisamment de place aux pratiques existantes, notamment en ce qui concerne les périodes de notifications préalables à l’entame de la dispense⁽⁵⁷⁾;

(55) Projecten voor tijdelijk gebruik met een sociaal en/of cultureel karakter en projecten die onderdak bieden (gratis, overdag en/of 's nachts) aan daklozen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht voor 6 maanden «per jaar». Elk jaar is het dus mogelijk om te profiteren van een nieuwe vrijstelling van de vergunningsplicht.

(56) Als de bezetting voorzien is voor maximum drie jaar, dan wordt deze aanvraag «vereenvoudigd» genoemd, omdat ze de aanvrager (krachtens art. 2/7, par. 1, 2°, van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008) bevrijdt van een reeks procedurestappen (namelijk het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, het openbaar onderzoek, het advies van de gedelegeerde ambtenaar of de gemeente en het advies van de overlegcommissie).

(57) Volgens het besluit van 17 maart 2022 moeten, alvorens een tijdelijk gebruik te organiseren dat vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning, de betrokken handelingen en werken ingevoerd worden op een gecentraliseerd platform en moet er 60 kalenderdagen gewacht worden vooraleer de handelingen en werken beginnen. In bepaalde noodsituaties is 60 dagen te lang.

(55) Les projets d’occupation temporaire qui présentent un caractère social et/ou culturel et ceux qui permettent l’accueil (à titre gratuit, de jour et/ou de nuit) de personnes sans-abri font l’objet d’une dispense de permis durant 6 mois «par année». Ainsi, chaque année, il est possible de bénéficier d’une nouvelle dispense de permis.

(56) Si l’occupation est programmée pour durer maximum trois ans, cette demande sera dite «allégée», parce que s’affranchissant (en vertu de l’art. 2/7, al. 1, 2°, de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008) d’une série de démarches procédurales (à savoir l’avis de la Commission royale des monuments et des sites, l’enquête publique, l’avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et l’avis de la commission de concertation).

(57) Selon l’arrêté du 17 mars 2022, avant d’organiser une occupation temporaire relevant d’une dispense de permis d’urbanisme, il faut renseigner les actes et travaux concernés sur une plateforme centralisée et attendre 60 jours calendriers avant le début des actes et travaux. Or, dans certaines situations d’urgence, ces 60 jours sont 60 jours de trop.

- Het besluit «minime importance» geeft geen precieze richtlijnen voor de goedkeuring die nodig is voor tijdelijke sociale en/of culturele gebruiksprojecten⁽⁵⁸⁾;
- Tot slot wordt het toepassingsgebied van het instrument beperkt door het initiatiefrecht voor te behouden aan een overheidsinstantie in het kader van projecten voor tijdelijk gebruik die in een uitzonderlijke behoefte voorzien. Een dergelijke beperking kan burgerinitiatieven of privé-initiatieven die toch bestudeerd zouden moeten worden, blokkeren, omdat deze privé-initiatiefnemers die een tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk willen initiëren dat beantwoordt aan een uitzonderlijke behoefte, niet kunnen profiteren van de geldende regelgeving. Als een overheidsinstantie een dergelijke bezetting niet wil organiseren, kan een gebouw of terrein dus leeg blijven staan of voor een andere, niet-sociale activiteit worden gebruikt.

Dit voorstel van resolutie vraagt daarom aan de Brusselse Regering, na raadpleging van de sector, de genoemde besluiten aan te passen om de in de praktijk bestaande uitvoeringsproblemen op te lossen.

4° Loket voor tijdelijk gebruik

Sinds maart 2023 is er een loket operationeel dat belast is met het ondersteunen van tijdelijk gebruik, opgericht op 8 juli 2021 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Perspective.brussels en citydev.brussels hebben de opdracht gekregen om een uniek loket op te zetten voor het tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen en terreinen. De doelstellingen zijn om de toegang tot informatie te vereenvoudigen, initiatiefnemers van projecten te begeleiden en het proces te ondersteunen en te vergemakkelijken voor elke Brusselse publieke speler en elke speler uit de privé-sector die geïnteresseerd is in één of meerdere projecten voor tijdelijk gebruik. Dit loket bestaat uit een digitale pijler die wordt beheerd door perspective.brussels (algemene ondersteuning via de gewestelijke website waar informatie over tijdelijke gebruiken in het Brussels Gewest, standaarddocumenten, modelcontacten, nieuws, enz. wordt gecentraliseerd) en een fysiek loket dat wordt beheerd door citydev.brussels (ondersteuning voor aanvragers van tijdelijke bewoning en eigenaars van terreinen).

(58) Elke persoon die gesubsidieerd wordt door een publiekrechtelijke rechtspersoon of die beschikt over een erkenning door een publiekrechtelijke rechtspersoon om een dergelijk tijdelijk gebruiksproject uit te voeren, kan een beroep doen op de vrijstelling van de vergunningsplicht (art. 2/6, 2°, a), van het arrêté minime importance) - een categorie die perfect een private vereniging kan omvatten, op voorwaarde dat deze *ad hoc* financiering of erkenning van de overheid heeft ontvangen. Een dergelijke erkenning wordt echter niet georganiseerd, behalve in het geval van tijdelijke gebruiksprojecten voor thuislozen. Degene die de opvang van thuislozen organiseert, moet beschikken over de erkenning of de voorlopige toelating die nodig is om de diensten te verlenen bedoeld in artikel 2, 3°, 4° en 5° van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp en de integratie van daklozen (art. 2/6, 2°, c), van het besluit «minime importance»); deze diensten zijn respectievelijk noodopvang, dagopvang en opvangcentra.

- L'arrêté «Minime importance» ne pose pas de balises précises concernant l'agrément requis pour les projets d'occupation temporaire sociaux et/ou culturels⁽⁵⁸⁾;
- Enfin, réserver la compétence d'initiative à un pouvoir public dans le cadre de projets d'occupation temporaire répondant à un besoin exceptionnel limite la portée de l'outil. Une telle contrainte est susceptible de bloquer des initiatives citoyennes ou privées qui mériteraient pourtant d'être étudiées, car elle ne permet pas à de tels opérateurs privés souhaitant lancer une occupation temporaire à finalité sociale répondant à un besoin exceptionnel de bénéficier de la réglementation en vigueur. Dès lors, si un pouvoir public n'a pas la volonté d'organiser une telle occupation, un bâtiment ou un site peut rester inoccupé ou être affecté à une autre activité non sociale.

La présente proposition de résolution demande dès lors au gouvernement bruxellois d'adapter lesdits arrêtés, après consultation du secteur, afin de répondre aux difficultés de mise en œuvre existantes dans la pratique.

4° Guichet des occupations temporaires

Un guichet chargé de faciliter la pratique de l'occupation temporaire, créé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale le 8 juillet 2021, est opérationnel depuis mars 2023.

Perspective.brussels et citydev.brussels ont ainsi été mandatés pour mettre en place un guichet des occupations temporaires de bâtiments et terrains inoccupés. Ses objectifs sont de simplifier l'accès à l'information, d'aiguiller les porteurs de projets, d'accompagner et de faciliter la dynamique pour tout acteur public bruxellois et tout intervenant du secteur privé intéressé par un ou plusieurs projet(s) d'occupation temporaire. Ce guichet est constitué d'un pilier numérique géré par perspective.brussels (accompagnement général via le site web régional où sont centralisées les informations sur les occupations temporaires ouvertes en Région bruxelloise, les documents- types, les contacts à nouer, les actualités, etc.) et d'un guichet physique géré par citydev.brussels (accompagnement des demandeurs d'occupations temporaires et des propriétaires de lieux).

(58) Toute personne subventionnée par une personne morale de droit public ou disposant d'un agrément émanant d'une personne morale de droit public en vue de réaliser un tel projet d'occupation précaire peut invoquer la dispense de permis (art. 2/6, 2°, a), de l'arrêté «Minime importance») – catégorie qui peut parfaitement englober une association privée, pourvu qu'elle ait reçu de la puissance publique un financement ou un agrément *ad hoc*. Cet agrément n'est toutefois pas organisé, sauf pour ce qui concerne les projets d'occupation temporaire visant l'accueil de personnes sans abri. En effet, la personne qui organise l'accueil des personnes sans abri doit disposer de l'agrément ou de l'autorisation provisoire nécessaire pour exercer les services visés à l'article 2, 3°, 4° et 5°, de l'ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion de personnes sans abri (art. 2/6, 2°, c), de l'arrêté «Minime importance»); ces services sont respectivement l'hébergement d'urgence, l'accueil de jour et la maison d'accueil.

Hoewel dit loket er mee over moet waken dat het overheidscharter voor tijdelijk gebruik gerespecteerd wordt, zijn er veel vragen die ons kunnen stellen over de werking ervan.

- Hoewel het loket sinds 2021 gecreëerd is, is het nog steeds niet echt operationeel. Zo heeft het loket geen zicht op leegstaande ruimtes in het gewest, en ontbreekt op de website geactualiseerde basisinformatie over leegstand, over huidige projecten van tijdelijk gebruik of over de verzamelde kennis;
- Citydev is één van de uitvoerende partners van het loket, maar tegelijk ook de voornaamste aanbieder van projectruimtes voor tijdelijke bezetting. Daardoor komt de organisatie in de situatie waarbij ze op zichzelf toezicht moet houden, of haar eigen projecten faciliteert. Zo wordt Citydev tegelijk rechter en betrokken partij. Een ambigue positie die de correcte werking van het loket in de weg staat;
- Van op het terrein komt veelal de klacht dat het loket onbereikbaar is of niet kan antwoorden op basisvragen over stedenbouwkundige aspecten, brandveiligheid, juridische of technische elementen, waar het nochtans voor in het leven is geroepen;
- Het loket was niet betrokken bij de vele projecten van tijdelijk gebruik die zijn geïnitieerd vanuit de bevoegdheid huisvesting⁽⁵⁹⁾, waar nochtans belangrijke bedragen werden toegekend voor het faciliteren van het tijdelijk gebruik. Het loket lijkt momenteel dan ook in haar eigen logica te opereren, wars van de vragen van de terreinactoren en andere administraties.

Om het volledige potentieel van het initiatief te kunnen benutten, moet een aantal zaken worden opgehelderd. Deze omvatten:

- Het gebruik van het Charter van tijdelijk gebruik als voorwaarde voor toegang tot het aanbod van dit loket;
- Consistentie in de verdeling van de middelen die perspective.brussels en Citydev aan dit loket besteden.
- Het herstellen van het evenwicht tussen de taken ter ondersteuning van tijdelijk gebruik voor productieve economische activiteiten en de taken die gericht zijn op de sociale behoeften van de bevolking in precare situaties, met name noodopvang;
- Een proactieve strategie om eigenaars, zowel privé als openbaar van alle overheidsniveaus, aan te moedigen om hun leegstaande ruimtes beschikbaar te stellen voor tijdelijk gebruik;

(59) Antwoord van de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting op schriftelijke vraag nummer 1306 van Pepijn Kennis / Réponse du secrétaire d'État au Logement à la question écrite n° 1306 de Pepijn Kennis

Bien que ce guichet vise à mettre en œuvre la charte de l'occupation temporaire, son fonctionnement soulève de nombreuses questions:

- Ainsi, bien qu'il ait été créé en 2021, le guichet n'est toujours pas opérationnel: il ne propose pas une vue d'ensemble sur les espaces vacants en Région bruxelloise, ni une base de données actualisée à propos de cette vacance, des projets en cours ou des connaissances à propos de cette pratique.
- Par ailleurs, citydev.brussels, l'un des partenaires responsables de la mise en œuvre du guichet, est également l'un des principaux fournisseurs d'espaces destinés aux occupations temporaires. Citydev.brussels se trouve donc à la fois juge et partie, une position ambiguë susceptible de nuire au bon fonctionnement du guichet.
- Sur le plan opérationnel, les usagers se plaignent de l'inaccessibilité du guichet ou de son incapacité à répondre aux questions de base relatives aux aspects urbanistiques, juridiques, techniques et sécuritaires des occupations temporaires, alors qu'il a été créé pour fournir ces informations.
- Enfin, le guichet n'a pas été associé à plusieurs projets d'occupation temporaire lancés par l'autorité en charge du logement⁽⁵⁹⁾, bien que des montants substantiels aient été alloués afin de faciliter lesdites occupations. Il semble fonctionner actuellement selon sa logique propre, qui ne rencontre pas les demandes des acteurs de terrain ou d'autres administrations publiques.

Dès lors, afin que l'initiative déploie son plein potentiel, certaines questions sont à clarifier. L'on pense notamment à:

- l'utilisation de la charte de l'occupation temporaire comme condition d'accès à l'offre;
- la cohérence de répartition des ressources consacrées par perspective.brussels et citydev.brussels à ce guichet;
- l'équilibre entre les missions de soutien aux occupations temporaires dédiées aux activités économiques productives et celles centrées sur les besoins sociaux de la population en situation de précarité, notamment l'hébergement d'urgence;
- une stratégie proactive d'encouragement des propriétaires, tant privés que publics, relevant de tous les niveaux de pouvoir, afin qu'ils mettent leurs espaces inoccupés à la disposition d'occupations temporaires à finalité sociale;

(59) Antwoord van de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting op schriftelijke vraag nummer 1306 van Pepijn Kennis / Réponse du secrétaire d'État au Logement à la question écrite n° 1306 de Pepijn Kennis

- Een strategie voor het identificeren van gebouwen of ruimtes voor tijdelijk gebruik in samenwerking met de diensten die leegstand in kaart brengen en sanctioneren;
- Transparantie en openbare toegang tot informatie over potentiële plaatsen voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk;
- Betrokkenheid van de sector tijdelijk gebruik bij de werking en evaluatie van het loket

Om de toekomst van het loket voor tijdelijk gebruik op de lange termijn veilig te stellen, worden in dit voorstel van resolutie aan de regering gevraagd de taken van het loket en de spelers met wie het moet samenwerken, te preciseren en uit te breiden.

- 5° Budget gewijd aan initiatieven voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk

In 2022 is 1,3 miljoen euro gereserveerd door de Brusselse Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor initiatieven voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk⁽⁶⁰⁾ die aan bepaalde criteria voldoen, namelijk: ze moeten gericht zijn op kwetsbare personen, met name wat hun administratieve situatie betreft, ze moeten de instemming hebben van de eigenaar van het betrokken gebouw en ze moeten het voorwerp uitmaken van een (gratis) overeenkomst. Er wordt voorrang gegeven aan projecten van een redelijke omvang (bij voorkeur tot 100 personen).

De financiële bijdrage dekt volgens de Minister-President de energie- en verzekeringskosten en, indien van toepassing, de kosten voor verbeteringen om de veiligheid van de bewoners te garanderen. Dit gebeurt in de vorm van een subsidie aan de vereniging die de bewoning beheert en de overeenkomst voor tijdelijke bewoning ondertekent en, indien van toepassing, een subsidie aan het OCMW (tegen een tarief van ½ VTE per 80 personen voor projecten die meer dan 50 personen huisvesten).

Hoewel de betrokken OCMW's personeelssteun kunnen krijgen, en hoewel het project *De Koninck* gezien de grote hoeveelheid en diversiteit aan gebruikers een subsidie kreeg voor een coördinator en een veiligheidsfunctionaris, wordt de loonkost van het beheer van het tijdelijk gebruik meestal niet door de overheid gefinancierd.

De subsidies ter ondersteuning van tijdelijk gebruik zijn momenteel verdeeld tussen de verschillende leden van de Regering en van het Verenigd College, en de informatie over de details van de toewijzing van de fondsen is niet centraal toegankelijk of transparant.

(60) [Antwoord van de minister-president](#) van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op een parlementaire vraag over de enveloppe van 1,3 miljoen euro voor initiatieven voor tijdelijk gebruik van sociaal oogmerk, Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2 juni 2022.

- la stratégie d'identification des bâtiments ou espaces occupés temporairement, couvrant la collaboration entre le guichet et les services qui cartographient et sanctionnent les inoccupations;
- la transparence et l'accessibilité publique des informations relatives aux lieux de potentielle occupation temporaire à finalité sociale;
- l'association du secteur de l'occupation temporaire au fonctionnement et à l'évaluation du guichet.

Afin de pérenniser le guichet des occupations temporaires, la présente proposition de résolution demande au gouvernement de préciser et d'élargir les missions du guichet, ainsi que les acteurs avec lesquels il doit collaborer.

- 5° Budget dédié aux initiatives d'occupation temporaire à finalité sociale

En 2022, 1,3 million d'euros ont été prévus par le gouvernement bruxellois et le Collège réuni de la Commission communautaire commune pour les initiatives d'occupation temporaire à finalité sociale⁽⁶⁰⁾ qui respectent certaines balises, à savoir: s'adresser à des personnes vulnérables, au regard notamment de leur situation administrative, faire l'objet d'un accord du propriétaire du bâtiment concerné et être couverte par une convention (à titre gratuit). Les projets soutenus sont prioritairement des projets de taille raisonnable (de préférence jusqu'à 100 personnes).

Selon le Ministre-Président, l'intervention financière prévue couvre les frais d'énergie et d'assurance et, le cas échéant, les frais liés aux aménagements permettant de garantir la sécurité des occupants. Elle se concrétise par l'octroi d'une subvention à l'association chargée de la gestion de l'occupation et signataire de la convention d'occupation temporaire et, le cas échéant, par l'octroi d'une subvention au CPAS (à raison d'un demi ETP par 80 personnes pour les projets accueillant plus de 50 personnes).

Outre cet éventuel soutien en personnel réservé aux CPAS concernés, et le projet de *Koninck* qui, en vertu du grand nombre et de l'hétérogénéité des occupants, a généré le subventionnement d'un chargé de coordination et d'un chargé de sécurité, de manière générale, le coût salarial lié à la gestion de l'occupation n'est pas couvert par les financements publics.

Les subventions consacrées aux occupations temporaires sont aujourd'hui réparties dans les compétences de divers ministres du gouvernement et du Collège réuni, et l'information concernant le détail d'affectation des fonds n'est pas accessible de manière centralisée et

(60) [Réponse du Ministre-Président](#) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à une question parlementaire concernant l'enveloppe de 1,3 million d'euros pour les initiatives d'occupation temporaire à finalité sociale, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 2 juin 2022.

Parlementaire vragen die hierover informatie vroegen, leidden tot verwarrende, incomplete en overlappende antwoorden. Wel bleek eruit dat het Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie projecten van tijdelijk gebruik - in het bijzonder met sociaal oogmerk - financieren op de volgende manieren⁽⁶¹⁾:

- «vastgoedinvesteringen» die de renovatie van het gebouw dekken, zowel op het vlak van veiligheid als van infrastructuur (de kosten variëren van nul tot 150 euro/m², afhankelijk van het geval en de gebruiksduur);
- «exploitatiekosten van het gebouw», voornamelijk bestaande uit belastingen en kosten (energie, verzekering, beveiliging...) die ongeveer 30 tot 50 euro/m²/jaar bedragen;
- soms «huur» (vaak nihil of symbolisch, behalve in het geval van hotels die gebruikt worden voor noodopvang, waar het investeringsbudget niet nodig is en besteed wordt aan huur);
- «werkingskosten», afhankelijk van het maatschappelijk doel en het personeel dat nodig is voor de activiteit in kwestie.

Daarnaast stellen sommige publieke actoren ook leegstaande ruimtes ter beschikking van projecten van tijdelijke bezetting met een sociale doelstelling. Het voorbeeld van leegstaande sociale woningen die een renovatie afwachten is hierbij meldenswaardig.

Tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk beter ondersteunen

Onderhavig voorstel van resolutie wil de strijd tegen leegstaande private of publieke gebouwen en terreinen versterken door de ontwikkeling van tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk in deze gebieden aan te moedigen. Het is dus een noodzakelijk instrument in de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest op het vlak van grondbeleid en de strijd tegen leegstand.

Gezien de bovenstaande analyse van de realiteit op het terrein betreffende tijdelijk gebruik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, stelt de tekst voor het beleid bij te sturen op drie vlakken: (1) de sociale meerwaarde van elke tijdelijke bezetting aanmoedigen en faciliteren; (2) de tijdelijke bezetting van publieke gebouwen en terreinen van het Gewest of van Gewestelijke instellingen van openbaar nut omkaderen; (3) de praktijk beter ondersteunen en de sector beter betrekken.

- 1° De sociale meerwaarde van elke tijdelijke bezetting ondersteunen

⁽⁶¹⁾Antwoord van de Minister-President op schriftelijke vraag nr 1207 van Pepijn Kennis

transparente. Les questions parlementaires visant à obtenir des informations à ce sujet ont donné lieu à des réponses confuses, incomplètes et redondantes. Il en ressort toutefois que la Région et la Commission communautaire commune financent des projets d'occupation temporaire - en particulier à finalité sociale - selon les modalités suivantes⁽⁶¹⁾:

- les «investissements immobiliers» couvrant la rénovation du bâtiment, tant en matière de sécurité qu'en matière d'infrastructure (les coûts varient de zéro à 150 euro/m², selon le cas et la durée d'utilisation);
- les «frais d'exploitation du bâtiment», principalement constitués de taxes et de dépenses (énergie, assurance, sécurité...) qui s'élèvent à environ 30 à 50 euro/m²/an;
- parfois le «loyer» (souvent nul ou symbolique, sauf dans le cas des hôtels utilisés pour l'hébergement d'urgence, pour lesquels le budget d'investissement n'est pas nécessaire et est dès lors consacré au loyer);
- les «frais de fonctionnement», en fonction de la finalité sociale et des moyens humains nécessaires à l'activité en question.

Par ailleurs, certains acteurs publics mettent également à la disposition de projets d'occupation temporaire à finalité sociale des espaces inoccupés. L'exemple des logements sociaux vacants en attente de rénovation est à ce titre remarquable.

Mieux soutenir les occupations temporaires à finalité sociale

La présente proposition de résolution vise le renforcement de la lutte contre les immeubles et sites publics et privés inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale, en cherchant à favoriser le développement d'occupations temporaires à finalité sociale dans ces lieux. Elle se pose donc comme un instrument nécessaire à l'exercice de la compétence de la Région en matière de politique foncière et de lutte contre les espaces inoccupés.

Compte tenu de l'analyse présentée ci-dessus et de la réalité du terrain des occupations temporaires dans la Région de Bruxelles-Capitale, le texte propose d'ajuster la politique en la matière selon les trois axes suivants: (1) encourager et faciliter la finalité sociale dans toute occupation temporaire; (2) encadrer l'occupation temporaire de bâtiments et de sites publics appartenant à la Région ou aux organismes publics régionaux; (3) mieux soutenir la pratique et mieux impliquer le secteur.

- 1° Soutenir la valeur ajoutée sociale de chaque occupation temporaire

⁽⁶¹⁾Réponse du Ministre-Président à la question écrite n° 1207 de Pepijn Kennis.

Gezien de grote sociale noden en de grote beschikbaarheid van leegstaande gebouwen, moet het beleid erop gericht zijn in elke tijdelijke bezetting (door privé- of publieke actoren, in privé- of publieke gebouwen of terreinen) een sociale meerwaarde te faciliteren. Dit beleid moet faciliterend zijn in de zin dat het privé-initiatief geenszins moet ontmoedigen, maar eerder bijkomende voordelen moet ontwikkelen die toelaten een sociaal oogmerk binnen tijdelijk gebruik aan te moedigen. Dat houdt keuzes in, zowel op stedenbouwkundig als op financieel vlak.

Op stedenbouwkundig vlak moeten daartoe de besluiten van de regering herzien worden die vrijstellingen of uitzonderingen voorzien betreffende de (tijdelijke) stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundige procedures. In het bijzonder moeten de besluiten beter afgestemd worden op de realiteit van het terrein. Door de focus te verleggen van het *type actor* (bijvoorbeeld publieke actor, erkende of gesubsidieerde) naar het *type activiteit*, kan tijdelijk gebruik met sociale doeleinden worden aangemoedigd, ongeacht de initiatiefnemer.

De beslissingen en reglementsteksten moeten de activiteiten met sociaal oogmerk dekken; onder meer de huisvesting en de accommodatie van alle personen in een precaire situatie, in een situatie van thuisloosheid of mensen op de vlucht. In een tweede graad moeten niet-commerciële, sociaal-culturele activiteiten en activiteiten van sociale, solidaire en circulaire economie opgenomen worden in deze regeringsbesluiten. Bij het toekennen van deze uitzonderingen moet er ten slotte over gewaakt worden dat de tijdelijke bezettingen die ervan kunnen profiteren, gepaard gaan met een betrokkenheid van de buurt en een democratisch intern beheer dat het recht van de gebruikers respecteert.

De bestaande besluiten gaan in deze richting, maar moeten herzien worden om de sector van tijdelijk gebruik met sociale doeleinden te betrekken.

Wat de financiering betreft, investeren het Brussels Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie al substantieel in projecten van tijdelijke bezetting. Dit beleid moet worden aangemoedigd en bestendig. Het kan ook transparanter worden en beter worden gestructureerd door hiervoor een beleids- en budgetlijn op te zetten, in specifieke basisallocaties te voorzien en projectoproepen te organiseren ter ondersteuning van het sociale oogmerk van tijdelijk gebruik. De financieringsmogelijkheden moeten ook beter afgestemd worden op de terbeschikkingstelling van publieke gebouwen of sites, om een hefboomeffect te bekomen.

Deze financiering die het tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk vergemakkelijkt, moet daarnaast blijvend gepaard gaan met een relevante financiële ondersteuning van de specifieke beleidsdomeinen die worden nagestreefd door de projecten. Zo moeten projecten die bijvoorbeeld opvang voorzien in leegstaande gebouwen,

Compte tenu des besoins sociaux importants et de la disponibilité des bâtiments et sites vacants, les politiques en la matière devraient viser à mieux soutenir la valeur ajoutée sociale dans toute occupation temporaire (par des acteurs privés ou publics, dans des bâtiments et sur des terrains privés ou publics). Une telle politique doit être facilitatrice dans le sens où elle ne doit en aucun cas décourager l'initiative privée, mais plutôt développer des avantages supplémentaires permettant de favoriser la finalité sociale des occupations. Cela implique d'agir au niveau tant urbanistique que financier.

En matière d'urbanisme, il convient de revoir les arrêtés du gouvernement qui prévoient des exemptions ou des exceptions concernant les permis d'urbanisme (temporaires) et les procédures urbanistiques. En particulier, les arrêtés devraient être mieux adaptées à la réalité du terrain. En mettant l'accent non plus sur le type d'acteur (par exemple, acteur public, détenteur d'une licence ou subventionné), mais sur le type d'activité, l'occupation temporaire à des fins sociales peut être encouragée, quel que soit l'initiateur.

Les décisions et textes réglementaires doivent couvrir adéquatement les activités à visée sociale, notamment le logement et l'hébergement de toute personne en situation précaire, en situation de sans-abrisme ou en fuite. Dans un second temps, les activités non commerciales, socio-culturelles et les activités d'économie sociale, solidaire et circulaire devraient également être prises en compte dans ces arrêtés du gouvernement. Enfin, en accordant ces exceptions, il faut veiller à ce que les occupations temporaires qui peuvent en bénéficier s'accompagnent d'une implication du voisinage et d'une gestion interne démocratique respectant le droit des usagers.

Les arrêtés existants vont dans ce sens, mais devraient être révisés afin d'inclure le secteur de l'occupation temporaire à finalité sociale.

En matière de financement, la Région bruxelloise et la Commission communautaire commune investissent déjà de manière substantielle dans des projets d'occupation temporaire. Cette politique doit être encouragée et pérennisée. Elle pourrait toutefois être mieux structurée et plus transparente via la mise en place d'une ligne budgétaire dédiée, la mise à disposition d'allocations de base spécifiques et l'organisation d'appels à projets favorisant la finalité sociale des occupations. Les possibilités de financement devraient également être plus en adéquation avec la mise à disposition de bâtiments ou de sites publics, et ce afin d'obtenir un effet de levier.

Ce financement qui facilite l'occupation temporaire à finalité sociale doit en outre être accompagné de manière permanente par un soutien financier pertinent du secteur spécifique duquel relèvent les projets. Par exemple, les projets qui organisent l'hébergement de personnes dans des bâtiments inoccupés devraient être

ondersteund worden vanuit de beleidslijn «tijdelijk gebruik» voor dat aspect, en vanuit het beleidsdomein «Bijstand aan Personen» voor de opvangactiviteit.

- 2° De toekenning van leegstaand publiek vastgoed voorbehouden voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk

Wat het publiek patrimonium betreft, moet de lat hoger liggen dan wat het private vastgoed betreft. Het gaat immers om terreinen en gebouwen die zijn gefinancierd met belastinggeld en die dus alle Brusselaars toekomen. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn dat deze infrastructuur ten goede komt aan private initiatieven die een winstbejag nastreven zonder band met het algemeen belang.

De ongebruikte terreinen of gebouwen die toebehoren aan een gewestelijke openbare instelling, overheid of publiek organisme, en die voor een tijdelijke bezetting in beheer worden gegeven, moeten dan ook sociale doelstellingen nastreven. Hiertoe moeten ze activiteiten met een sociale doelstelling mogelijk maken, mogen ze opvang en huisvesting niet uitsluiten en een minimale maatstaf qua veiligheid en gezondheid hanteren.

Onderhavig voorstel van resolutie vraagt dan ook aan de Brusselse Regering een regelgeving uit te werken die ervoor zorgt dat openbare aanbestedingen, projectoproepen of oproepen tot blijk van interesse enkel toegankelijk zijn voor actoren die activiteiten ontwikkelen met een sociaal oogmerk. Als winstgevendende activiteiten worden aanvaard, moeten hun opbrengsten dienen om het sociaal oogmerk te financieren.

Voor zover het bereiken van sociale doelstellingen (een kerntaak van de overheid) wordt verwacht van zij die intekenen op zo'n oproep of aanbesteding, moeten zij voor die doelstellingen bovendien correct voor gefinancierd worden of een project kunnen ontwikkelen dat zelfbedruipend is.

Hiertoe mag de financiële last niet worden verhaald op de uitvoerder van een project. Vandaag wordt al te vaak de onroerende voorheffing, andere belastingen of zelfs een huurgeld of bezettingsvergoeding gevraagd aan de organisator van een tijdelijke bezetting. Deze laatste ziet zich dan verplicht die investering te verhalen op de eindgebruikers, hetgeen het verwezenlijken van de sociale doelstellingen riskeert te ondermijnen.

Het is belangrijk op te merken dat de maatregelen in onderhavig voorstel van resolutie zijn bedoeld voor de grotere projecten (>500 m²) die in tijdelijke bezetting worden beheerd en waarvoor oproepen worden uitgeschreven. Onderhavige resolutie heeft geenszins de intentie om kleine initiatieven in de kiem te smoren of een serie informele projecten en actoren met een omkadering te bezwaren.

- 3° De praktijk beter ondersteunen en de sector betrekken bij het beleid

soutenus par la politique «occupation temporaire» pour cet aspect, et par la politique «aide aux personnes» pour l'activité d'hébergement.

- 2° Réserver l'attribution des biens publics inoccupés aux occupations temporaires à finalité sociale

En ce qui concerne le patrimoine public, la barre doit être placée plus haut que lorsqu'il s'agit d'initiatives portant sur un patrimoine privé. Il s'agit en effet de terrains et de bâtiments financés par l'argent des contribuables et qui appartiennent donc à tous les Bruxellois. Il ne peut dès lors être question que cette infrastructure profite à des initiatives privées qui poursuivent un but lucratif sans lien avec l'intérêt collectif.

Par conséquent, les terrains ou bâtiments inutilisés appartenant à une institution publique, à un gouvernement ou à un organisme public régional, et mis en gestion en vue d'une occupation temporaire, se doivent de servir des objectifs sociaux. À cette fin, ils doivent permettre des activités à finalité sociale, ne pas exclure l'hébergement et le logement, et maintenir un niveau minimum de santé et de sécurité.

La présente proposition de résolution demande donc au gouvernement bruxellois d'élaborer une réglementation garantissant que les appels d'offres publics, les appels à projets ou les appels à manifestation d'intérêt ne soient ouverts qu'aux acteurs développant des activités à finalité sociale. Si des activités à but lucratif sont acceptées, les recettes qui en découlent doivent servir à financer l'objectif social.

En outre, dans la mesure où la réalisation d'objectifs sociaux (mission essentielle des pouvoirs publics) est attendue de ceux qui souscrivent à un tel appel ou appel d'offres, ils doivent être correctement financés pour cet objectif ou être en mesure de développer un projet financièrement autonome.

Dans cette optique, les charges financières ne devraient pas être récupérée auprès du gestionnaire d'un projet. Aujourd'hui, trop souvent, le précompte immobilier, d'autres taxes ou même un loyer ou une redevance d'occupation sont demandés à l'organisateur d'une occupation temporaire. Ce dernier se voit dès lors obligé de récupérer cet investissement auprès des utilisateurs finaux, ce qui risque d'affaiblir la poursuite d'objectifs sociaux.

Il est à noter que les mesures contenues dans la présente proposition de résolution sont destinées aux grands projets (>500 m²) gérés en occupation temporaire pour lesquels des appels sont lancés. Cette résolution ne vise en aucun cas à étouffer dans l'œuf les petites initiatives ou à encombrer d'un cadre une série de projets et d'acteurs informels.

- 3° Mieux soutenir la pratique et favoriser la participation du secteur à la politique

Om het bovenstaande waar te maken, moet de kloof overbrugd worden tussen de openbare actoren enerzijds (regering, loket, openbare instellingen) en de terreinactoren anderzijds (vzw's, ngo's, feitelijke verenigingen). Dit is net de doelstelling van het loket van tijdelijk gebruik, dat haar ondersteuning specifiek zou moeten richten op projecten met een sociaal oogmerk, eerder dan louter winstgevendende projecten.

De rol van het loket moet dus zeker versterkt worden betreffende het ondersteunen van de praktijk van tijdelijke bezettingen. Zo kan het zich meer inzetten om praktische en/of juridische problemen niet alleen middels *desk research* aan te pakken, maar effectief samenwerkingen op het terrein opzetten. Een technische dienst zou kunnen worden ontwikkeld om veelvoorkomende problemen op te lossen; een centraal register van leegstaande ruimtes kan worden opgemaakt in samenwerking met andere diensten en ter beschikking gesteld worden; het loket zou ook actief kunnen bemiddelen tussen eigenaars van deze ruimtes en actoren van tijdelijke bezetting met sociaal oogmerk.

Om de terreinactoren beter te betrekken lijkt het dan ook essentieel dat er regelmatig overleg wordt gepleegd met de actoren van tijdelijke bezetting met sociaal oogmerk. Hiertoe kan dit netwerk geformaliseerd worden in een adviesraad die het regeringsbeleid moet controleren en handelt als partner van het loket. De adviesraad moet waken over de uitvoering van het Charter, uitwisseling opzetten, beleidsadvies formuleren en advies geven over het lanceren van projectoproepen.

Het is in dit kader belangrijk om in deze participatie van terreinactoren een brede betrokkenheid te garanderen, en zowel kleine of startende initiatieven mee te nemen, als structuren die grotere projecten beheren. Om te vermijden dat een «participatiemoehheid» optreedt moet het oprichten van deze raad gericht zijn op het concreet ondersteunen van de actoren, en gepaard gaan met het engagement van de regering om met de adviezen of voorstellen van de raad rekening te houden, en ten slotte voorzien in een billijke vergoeding voor de deelnemers ervan.

Pepijn KENNIS (NL)

Afin de réaliser ce qui précède, le fossé doit être comblé entre les acteurs publics (gouvernement, guichet, institutions publiques), d'une part, et les acteurs de terrain (organisations sans but lucratif, ONG, associations de fait), d'autre part. C'est précisément l'objectif du guichet des occupations temporaires, qui devrait orienter ses actions de support en ciblant spécifiquement les projets de nature sociale plutôt qu'uniquement à but lucratif.

Ainsi, le rôle du guichet devrait certainement être renforcé en ce qui concerne le soutien à la pratique des occupations temporaires. Par exemple, il pourrait s'efforcer davantage d'aborder les questions pratiques et/ou juridiques non seulement par le biais de recherches documentaires, mais aussi en établissant des collaborations efficaces sur le terrain. Un service technique pourrait être développé pour résoudre les problèmes courants; un registre central des espaces vacants pourrait être créé en coopération avec d'autres services et mis à disposition; le guichet pourrait également jouer un rôle actif de médiateur entre les propriétaires de ces espaces et les acteurs de l'occupation temporaire à finalité sociale.

Par ailleurs, afin de mieux associer les acteurs de terrain à ce processus, une consultation régulière des acteurs de l'occupation temporaire à finalité sociale semble indispensable. Pour ce faire, ce réseau pourrait être formalisé sous la forme d'un conseil consultatif chargé de contrôler la politique du gouvernement en la matière et agissant en tant que partenaire du guichet. Ce conseil devrait veiller à la mise en œuvre de la charte, organiser des échanges, formuler des conseils politiques et remettre des avis sur le lancement d'appels à projets.

Dans ce cadre, il est convenu d'assurer une large participation à cette implication des acteurs de terrain, et donc d'inclure aussi bien des petites initiatives que des initiatives débutantes ou structures gérant des projets plus importants. Par ailleurs, afin d'éviter l'écueil d'une «fatigue de la participation», la mise en place de ce conseil devrait viser un soutien concret aux acteurs, et être accompagnée d'un engagement du gouvernement à prendre en compte les avis et propositions politiques émis par le conseil, et enfin, s'accompagner d'un défraiement correct de ses participants.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

ter ondersteuning van tijdelijke bezetting met sociaal oogmerk

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op artikel 23 van de Belgische grondwet, dat stelt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden, in het bijzonder via het recht op een behoorlijke huisvesting;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvan artikel 253 een inventaris voorziet van ongebruikte gebouwen en terreinen, die echter niet door de regering wordt opgemaakt waardoor het Gewest een belangrijk instrument voor haar grondbeleid ontbreekt;

Gezien de 7.134 thuislozen die door BrusHelp zijn geteld in de nacht van 8 op 9 november 2022;

Gezien de meer dan 52.850 wachtenden op de wachtlijsten voor sociale woningen op 31 december 2022;

Gezien de 4.000 gerechtelijke beslissingen tot uitzetting van mensen per jaar in het Brussels Gewest;

Gezien de vele leegstaande gebouwen en terreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan de oppervlakte volgens sommige schattingen 6.500.000 m² bedraagt;

Gezien de vele projecten met sociaal oogmerk die geen plek vinden;

Gezien de projecten voor tijdelijk gebruik met winstoogmerk die de afgelopen jaren zijn opgedoken, met name op grond of in gebouwen die toebehoren aan de overheid of aan instellingen van openbaar nut;

Gezien de positieve invloed die het ter beschikking stellen kan hebben van leegstaande ruimte aan projecten voor tijdelijk gebruik met een sociaal oogmerk, zowel op het leven van mensen in precare situaties als op de ruimte zelf;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot vaststelling van de handelingen en werken die zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning, het advies van de gedelegeerde ambtenaar, de gemeente, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de overlegcommissie alsook de

PROPOSITION DE RÉOLUTION

visant à soutenir les occupations temporaires à finalité sociale

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant l'article 23 de la Constitution belge qui dispose que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, notamment via le droit à un logement décent;

Considérant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, dont l'article 253 prévoit un inventaire des sites et bâtiments inoccupés, actuellement non mis en œuvre par le gouvernement, ce qui prive la Région d'un important outil de politique foncière;

Vu les 7.134 personnes sans chez-soi recensées par Bruss'help la nuit du 8 au 9 novembre 2022;

Vu les 52.850 personnes sur liste d'attente en vue de l'obtention d'un logement social au date du 31 décembre 2022;

Vu les 4.000 décisions judiciaires d'expulsion annuelles dans la Région bruxelloise;

Vu les bâtiments et sites inoccupés dans la Région de Bruxelles-Capitale, dont la superficie s'élève selon certaines estimations à 6.500.000 m²;

Vu les nombreux projets à finalité sociale qui ne trouvent pas de lieu où s'installer;

Vu les projets d'occupation temporaire à finalité lucrative qui ont vu le jour ces dernières années, notamment sur des terrains et bâtiments appartenant aux pouvoirs publics ou aux organismes d'intérêt public;

Vu l'impact positif que peut avoir la mise à disposition de lieux inoccupés dans le cadre de projets à finalité sociale, tant sur les personnes en situation de précarité que sur le bien lui-même;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation

specifieke publiciteitsmaatregelen of de tussenkomst van een architect, dat bepaalde moeilijkheden meebrengt met betrekking tot de toepassing ervan;

Gelet op het besluit van 17 maart 2022 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, dat eveneens bepaalde moeilijkheden meebrengt met betrekking tot de toepassing ervan;

Gelet op de aanzienlijke budgetten die worden geïnvesteerd in tijdelijk gebruik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die onvoldoende de projecten met sociaal oogmerk ondersteunen;

Gelet op het bestaan van een loket voor tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest, dat onvoldoende op de vragen van de sector kan antwoorden;

Gelet op het Charter van Tijdelijk Gebruik, ondertekend door de Regering voor het Gewest;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

- Reglementair de activiteiten vast te leggen van tijdelijk gebruik met een sociaal doel, door te bepalen dat zij betrekking hebben tot:
 - huisvesting voor mensen in precaire situaties, thuislozen, mensen op de vlucht,
 - niet-commerciële sociaal-culturele activiteiten,
 - activiteiten in de sociale economie
 - eventuele winstgevende activiteiten, voor zover zij slechts bijkomstig zijn en de inkomsten louter dienen om het sociaal oogmerk te financieren
 - activiteiten die democratisch beheerd worden en waarbij de buurt van de gebruikte locatie betrokken wordt;
- Het tijdelijk gebruik van leegstaande publieke sites en gebouwen van het Brussels Gewest voor te behouden voor activiteiten met een sociaal oogmerk, door projectoproepen, oproepen tot blij van interesse of overheidsopdrachten voor het tijdelijk zo te richten dat deze:
 - voorbehouden zijn voor activiteiten met een sociaal oogmerk;
 - huisvesting in het programma opnemen wanneer de locatie dit toelaat;
 - de voorkeur geven aan actoren uit de verenigingssector of de sociale economie boven commerciële initiatieven en initiatieven met winstoogmerk;

ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, qui entraîne certaines difficultés d'application;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée qui entraîne également certaines difficultés d'application;

Considérant les budgets considérables investis dans les occupations temporaires en Région de Bruxelles-Capitale, qui ne soutiennent pas suffisamment de projets à finalité sociale;

Considérant l'existence d'un guichet des occupations temporaires bruxellois qui ne répond pas suffisamment aux besoins du terrain;

Considérant la charte de l'occupation temporaire signée par le gouvernement pour la Région;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

- de définir par voie réglementaire en quoi consistent les activités d'occupation temporaire à finalité sociale, en précisant qu'elles concernent:
 - le logement ou l'hébergement de personnes en situation de précarité, sans chez-soi ou réfugiées;
 - des activités socioculturelles non commerciales;
 - des activités d'économie sociale;
 - éventuellement des activités à but lucratif, pour autant qu'elles ne soient exercées qu'à titre accessoire et que leurs recettes servent à soutenir un objectif social;
 - des activités gérées de manière démocratique et en impliquant le voisinage des lieux d'occupation;
- de réserver l'occupation temporaire de sites et de bâtiments publics régionaux inoccupés aux activités à finalité sociale, en orientant les appels à projets, les appels à manifestation d'intérêt ou les marchés publics d'occupation temporaire de manière à ce que ceux-ci:
 - soient réservés à des activités d'occupation à finalité sociale;
 - intègrent du logement dans la programmation à chaque fois que le lieu le permet;
 - privilégient les acteurs du secteur associatif ou de l'économie sociale par rapport aux initiatives commerciales ou à but lucratif;

- activiteiten met winstoogmerk alleen toestaan als ze bijkomstig zijn en dienen ter ondersteuning van een sociale doelstelling;
- de essentiële gezondheid en veiligheid garanderen, door een overheidsfinanciering hiervoor te voorzien of het uitvoeren van de nodige werken met publieke middelen;
- garanderen dat het nagestreefde doel in overeenstemming is met het geheel aan voorgestelde overheidsfinanciering, met inbegrip van de personeelskosten;
- geen financiële lasten doorrekenen aan de beheerder van de plek (onroerende voorheffing, huur, belastingen, bezettingsvergoeding of andere financiële bijdrage);
- De projecten op te schalen van tijdelijk gebruik van leegstaande sociale woningen voor de meest kansarme groepen en in het bijzonder voor de thuislozen, door de principes van de *Housing First* aanpak te volgen;
- Te voorkomen dat een «ondermarkt» voor tijdelijke huisvesting wordt gecreëerd door te verzekeren dat in elk tijdelijk gebruik de rechten van de bewoners gerespecteerd worden, in het bijzonder wat betreft de opzegtermijn en de gevraagde bezettingsvergoeding;
- Het tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk te faciliteren door, in samenspraak met de sector, de besluiten te evalueren en herzien die bepaalde handelingen en werken vrijstellen van stedenbouwkundige vergunningen en die de tijdelijk stedenbouwkundige vergunningen regelen, teneinde de moeilijke toepasbaarheid aan te pakken;
- Een inventaris van leegstaande terreinen en gebouwen op te maken, zoals onder meer voorzien in artikel 253 van het BWRO, en deze transparant toegankelijk te maken;
- De transparantie en leesbaarheid te verbeteren van de openbare budgetten die worden vrijgemaakt voor tijdelijk gebruik, en deze vrij te maken voor projectoproepen voor tijdelijk gebruik waarbij de criteria voor sociale oogmerken gerespecteerd worden, zonder dat het bekomen van deze financiering door de terreinactoren evenwel enige vermindering inhoudt van andere overheidsfinanciering die ze zouden krijgen voor opdrachten aangaande andere beleidsdomeinen (onthaal of opvang van personen; socioculturele activiteiten, sociale economie,...);
- Het loket voor tijdelijk gebruik te bestendigen door:
 - Ervoor te zorgen dat er een evenwicht is tussen steun voor projecten van tijdelijk gebruik met sociaal en met economisch oogmerk, proactieve en transparante communicatie over de mogelijkheden te
- n'autoriseren d'éventuelles activités à but lucratif que si elles sont accessoires et servent à soutenir un objectif social;
- assurent les conditions essentielles de santé et de sécurité, en prévoyant un financement public ou la réalisation de travaux sur fonds publics, lorsque cela s'avère nécessaire;
- garantissent l'adéquation entre l'objectif poursuivi et le financement public proposé, y compris en prévoyant les frais de personnel y associés;
- ne fasse reposer aucune charge financière sur le gestionnaire du lieu (précompte immobilier, loyer, taxes, indemnité d'occupation ou autre contribution financière);
- d'adapter les modalités d'occupation temporaire de logements sociaux inoccupés par les publics les plus précarisés en suivant les principes de l'approche *Housing First*;
- d'éviter qu'un «sous-marché» du logement temporaire ne voie le jour en garantissant que, dans chaque occupation temporaire, les droits des habitants soient respectés, particulièrement en ce qui concerne le délai de préavis et le montant de l'indemnité d'occupation demandée;
- de faciliter les occupations temporaires à finalité sociale, en évaluant et en révisant, en concertation avec le secteur, les arrêtés dispensant certains actes et travaux de permis d'urbanisme et instaurant le permis d'urbanisme à durée limitée, de manière à répondre aux difficultés de mise en œuvre;
- de réaliser et de rendre accessible, en toute transparence, l'inventaire des sites et bâtiments inoccupés prévu à l'article 253 du CoBAT;
- de renforcer la transparence et la lisibilité des budgets publics dédiés aux occupations temporaires et de les orienter vers des appels à projets d'occupation temporaire respectant les critères de finalité sociale définis, sans que l'obtention de tels budgets par les acteurs de terrain n'engendre une quelconque réduction d'autres financements dont ils seraient bénéficiaires en vertu de missions spécifiques relevant d'autres domaines politiques (accueil de personnes précarisées, activités socioculturelles, économie sociale...);
- de pérenniser le guichet des occupations temporaires en:
 - veillant à ce qu'il assure un équilibre entre le soutien apporté aux projets d'occupation temporaire à finalité sociale et à finalité économique, développe une communication proactive et transparente à

- ontwikkelen, private en publieke eigenaars proactief aan te moedigen en publieke en private rechtspersonen te informeren;
- De activiteiten ervan te richten op het tijdelijk gebruik met een sociaal oogmerk zoals voorzien in het Charter van tijdelijk gebruik;
 - De rol van de twee betrokken partners perspective.brussels en CityDev te evalueren en te verduidelijken, alsook de antwoorden aan de vragen van terreinactoren van tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk, zodat de concrete impact van het Loket verbeterd wordt;
 - Ervoor zorgen dat het Loket een jaarverslag met een evaluatie van haar activiteiten overmaakt aan de Adviesraad voor tijdelijk gebruik en het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - In samenspraak met de sector de participatie van terreinactoren in het tijdelijk gebruik voor sociale oogmerken aan het overheidsbeleid op dit gebied ondersteunen, door de oprichting van een Adviesraad voor tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk, die tot taak heeft de Regering, op eigen initiatief of op diens verzoek, te adviseren over elke aangelegenheid die een impact heeft op tijdelijk gebruik met sociaal oogmerk. De Adviesraad zal ook een directe partner zijn van het loket voor tijdelijk gebruik. De samenstelling van de Adviesraad moet de diversiteit van de betrokken actoren weerspiegelen en de leden moeten billijk worden vergoed. De adviezen van de Raad moeten in overweging genomen worden door de Regering, die elke beslissing om het advies van de Raad niet te volgen moet motiveren.
- propos des possibilités, éveille de manière proactive l'intérêt des propriétaires privés et publics, renseigne les personnes morales publiques et privées;
- orientant ses activités vers les occupations temporaires à finalité sociale, conformément à la charte de l'occupation temporaire;
 - évaluant et précisant le rôle des deux partenaires que sont perspective.brussels et citydev.brussels, ainsi que leurs réponses aux demandes des acteurs de terrain de l'occupation à finalité sociale, en vue d'améliorer l'impact du guichet sur le terrain;
 - veillant à ce que le guichet transmette annuellement un rapport d'évaluation de son activité au conseil consultatif de l'occupation temporaire et au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;
 - de soutenir, en concertation avec le secteur, la participation des acteurs de terrain de l'occupation temporaire à finalité sociale aux politiques publiques en la matière, en créant un conseil consultatif de l'occupation temporaire à finalité sociale, chargé de conseiller le gouvernement, de sa propre initiative ou à la demande de celui-ci, sur toute matière ayant un impact sur les occupations temporaires à finalité sociale. Le conseil sera également un partenaire direct du guichet des occupations temporaires. La composition du conseil devra refléter la diversité des acteurs concernés et ses membres devront être équitablement rémunérés. Les avis du conseil devront être pris en considération par le gouvernement, qui devra motiver ses éventuelles décisions de ne pas les suivre.

Pepijn KENNIS (NL)