

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1995-1996

2 AVRIL 1996

PROJET D'ORDONNANCE

**organisant le transfert de la propriété
du parc scientifique «Da Vinci»
sur les territoires de Bruxelles-Ville et
d'Evere de la Région
de Bruxelles-Capitale à
la Société de Développement Régional
de Bruxelles**

RAPPORT

fait au nom de la Commission
des affaires économiques,
chargée de la politique économique,
de l'énergie, de la politique de l'emploi et
de la recherche scientifique

par Mme Anne-Marie VAN PEVENAGE (F)

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: Mme Danielle Caron, M. Serge de Patoul, Mme Anne-Marie Van Pevenage, MM. Alain Zenner, Mohamed Daïf, Alain Leduc, Denis Grimberghs.

2. Membres suppléants: MM. Bernard Clerfayt, Mahfoudh Romdhani, Michel Lemaire, Mme Evelyne Huytebroeck, M. Jan Béghin.

3. Autres membres: MM. Thierry de Looz-Corswarem, Emile Eloy.

Voir:

Document du Conseil:

A-52/1 - (95-96): Projet d'ordonnance.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1995-1996

2 APRIL 1996

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot regeling van de eigendomsoverdracht
van het industriepark «Da Vinci»
op het grondgebied van Brussel-Stad en
van Evere van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest naar
de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor Brussel**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de economische zaken,
belast met het economisch beleid,
de energie, het werkgelegenheidsbeleid
en het wetenschappelijk onderzoek

door mevr. Anne-Marie VAN PEVENAGE (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden: Mevr. Danielle Caron, de heer Serge de Patoul, Mevr. Anne-Marie Van Pevenage, de heren Alain Zenner, Mohamed Daïf, Alain Leduc, Denis Grimberghs.

2. Plaatsvervangende leden: de heren Bernard Clerfayt, Mahfoudh Romdhani, Michel Lemaire, Mevr. Evelyne Huytebroeck, de heer Jan Béghin.

3. Andere leden: de heren Thierry de Looz-Corswarem, Emile Eloy.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-52/1 - (95-96): Ontwerp van ordonnantie.

I. Exposé du ministre

Superficie: 36 ha 26 a 06 ca

Situation

géographique: territoire de Bruxelles-Ville & Evere

Propriété: – auparavant: Etat belge
– AR du 10/06/93: transfert à la RBC (à l'exception des voiries)
– projet d'ordonnance actuel: transfert à la SDRB

Gestion: depuis 1975: la SDRB
depuis son agrégation comme parc de recherche: par la SDRB, en collaboration avec l'ULB

Statut: Parc de recherche

Degré d'occupation: complètement occupé, à 92 a 71 ca près.

Tous les sites industriels dans la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception des terrains appartenant au Port de Bruxelles, sont gérés par la SDRB. Tous ces sites, à l'exception de «da Vinci» et du site Kemira, sont la propriété de la SDRB.

Le projet d'ordonnance a précisé pour objet de transférer la propriété à la SDRB. Ce transfert fut promis à la SDRB en 1993 et les revenus de «da Vinci» étaient depuis lors cédés à cette dernière dans le but de compenser une diminution de son subside de fonctionnement (révision du budget de 1993).

L'avant-projet propose de réaliser le transfert de propriété de manière rétroactive, au 15 décembre 1993. Cette rétroactivité s'avère nécessaire pour justifier l'absence d'un fondement légal en la matière et l'abandon des revenus de ce parc au profit de la SDRB.

L'Inspection des Finances a émis un avis favorable pour cette proposition.

Le Conseil d'Etat s'est déclaré incompétent car l'ordonnance se rapporte à une opération domaniale (art. 3, § 1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat).

II. Discussion générale

Un membre demande quelle est la contre-partie de ce transfert de propriété. Ne s'agit-il pas d'une compensation pour la diminution des subsides de la SDRB?

I. Uiteenzetting van de minister

Oppervlakte: 36 ha 26 a 06 ca

Ligging: grondgebied Brussel-Stad & Evere

Eigendom: – voorheen: Belgische Staat
– KB 10/06/93: overdracht aan BHG (met uitzondering van de wegen)
– huidig ontwerp van ordonnantie: overdracht aan de GOMB

Beheer: sedert 1975: de GOMB
sedert erkenning als researchpark: door de GOMB samen met de ULB

Statuut: Researchpark

Bezettingsgraad: op 92 a 71 ca na, volledig volzet.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de industrieterreinen, behoudens de terreinen toebehorend aan de Haven van Brussel, beheerd door de GOMB. Al deze terreinen, behalve de «da Vinci» en de Kemirazone, zijn eigendom van de GOMB.

Het ontwerp van ordonnantie heeft precies als voorwerp de overdracht in eigendom aan de GOMB te regelen. Deze overdracht werd reeds in 1993 aan de GOMB toegezegd en de inkomsten uit «da Vinci» werden sedertdien aan haar afgestaan in compensatie van een vermindering van de werkingstoelage (budgetherziening van 1993).

Het voorontwerp stelt voor, overeenkomstig het advies van de Inspectie van Financiën, de eigendomsoverdracht retroactief ingang te doen vinden op 15 december 1993. Deze retroactiviteit blijkt nodig om het gebrek aan een afdoende wettelijke grondslag en de gedane afstand van inkomsten uit het park aan de GOMB te wettigen.

Dit voorstel ontving een positief advies van de Inspectie van Financiën.

De Raad van State verklaarde zich onbevoegd omdat de ordonnantie betrekking heeft op een domeinverrichting (art. 3, § 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State).

II. Algemene bespreking

Een lid vraagt in ruil voor wat die eigendom wordt overgedragen. Is ze geen compensatie voor de vermindering van de subsidies aan de GOMB?

Il demande également s'il y a eu une évaluation du bien transféré. Cette procédure n'est-elle pas un moyen d'éviter le passage par le comité d'acquisition d'immeubles?

D'une façon plus générale, il se demande s'il ne faudrait pas d'abord revoir les rapports entre la Région bruxelloise et la SDRB, actualiser les statuts et les missions de cette dernière, avant de procéder à ce transfert de propriété, et lui accorder de nouveaux moyens d'action.

Un membre demande quelle est la politique du gouvernement régional en la matière. D'autres zonings industriels dont la SDRB n'est pas propriétaire lui seront-ils également transférés?

Il souhaite que la liste des terrains gérés par la SDRB ainsi que la liste de ceux dont elle est propriétaire, soit annexée au rapport.

Un membre demande si ce transfert comporte des dispositions spéciales qui assurent le maintien de l'affectation de ce site, à long terme.

Un membre demande quels sont les avantages, pour la Région bruxelloise, de ce transfert. Un bail emphytéotique avec des conditions d'affectation n'aurait-il pas été une solution plus adéquate?

Le ministre répond qu'il s'agit d'une opération purement technique, effectuée à la demande de la SDRB.

Aux questions des membres concernant le fonds, il donne les précisions suivantes:

- Les revenus du parc scientifique (Da Vinci) ont été cédés, par la Région bruxelloise, à la SDRB en 1993. Suite à cette cession, l'inspection des finances estime que ce transfert doit avoir lieu afin de régulariser la situation.
- Toutes les procédures prévues en matière d'acquisition d'immeubles ont été respectées, dans ce cas de figure. Une évaluation de la valeur du site sera demandée à l'administration régionale et annexée au rapport (annexe 1).
- Les relations entre la Région bruxelloise et la SDRB, ainsi que l'actualisation de ses statuts et de ses missions, méritent une discussion plus approfondie. Elle pourrait avoir lieu lors de la discussion du nouveau contrat de gestion de la SDRB.
- Un inventaire des sites en gestion, et en propriété, de la SDRB sera annexé au rapport (annexe 2).

A la connaissance du ministre, seul le liste de Kemira n'est pas encore propriété de la SDRB.

Het lid vraagt ook of het overgedragen goed geschat werd. Is die handelwijze geen middel om geen beroep te moeten doen op het comité van de aankoop van gebouwen?

Meer in het algemeen vraagt het lid zich af of men de betrekkingen tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de GOMB niet zou moeten herzien en de statuten en de taken van de GOMB updaten alvorens de eigendom over te dragen en de maatschappij nieuwe actiemiddelen te verstreken.

Een lid vraagt welk beleid de Hoofdstedelijke Regering ter zake voert. Zullen ook andere industrieparken, waarvan de GOMB geen eigenaar is, eveneens aan haar overgedragen worden?

Het lid wenst dat de lijst van de industrieterreinen die door de GOMB worden beheerd en de lijst van de terreinen waarvan ze eigenaar is bij het verslag worden gevoegd.

Een lid vraagt of er in bijzondere maatregelen is voorzien opdat de bestemming van het industriepark op lange termijn behouden blijft.

Een lid vraagt welke baat het Brussel Gewest bij de overdracht heeft. Was een erfpachtovereenkomst met bestemmingsvoorwaarden geen betere oplossing geweest?

De Minister zegt dat het een louter technische operatie betreft waar de GOMB zelf om gevraagd heeft.

Op de vragen van de leden betreffende het fonds, geeft hij de volgende antwoorden:

- Het Brussels Gewest heeft de inkomsten van het wetenschappelijk park in 1993 aan de GOMB afgestaan. Hierom is de Inspectie van Financiën van mening dat ook het industriepark moet worden overgedragen om de toestand te regulariseren.
- Alle procedures voor de aankoop van onroerende goederen werden in dit geval in acht genomen. De gewestelijke administratie zal worden gevraagd de waarde van het goed te schatten; die schatting zal bij het verslag gevoegd worden (bijlage 1).
- Over de betrekkingen tussen het Brussels Gewest en de GOMB, het updaten van de statuten en de taken moet uitvoeriger worden gedebatteerd, bijvoorbeeld naar aanleiding van de bespreking van het nieuwe beheerscontract van de GOMB.
- Bij het verslag zal een lijst worden gevoegd van de parken die door de GOMB worden beheerd en van die waarvan ze eigenaar is (bijlage 2).

Volgens de Minister is alleen het Kemirapark nog geen eigendom van de GOMB.

- L'affectation du site devrait également faire l'objet d'une discussion plus approfondie. La plupart des parcelles du site en question sont déjà affectées.
- Les avantages, pour la Région bruxelloise, de ce transfert de propriété sont essentiellement une meilleure transparence et une régularisation de la situation.

Un membre insiste pour que le gouvernement indique sa volonté de ne pas changer l'affectation de ce site.

Un membre pose le problème de la vente éventuelle de ce patrimoine par la SDRB. Ne faudrait-il pas mettre en place un nouveau cadre juridique, pour empêcher une telle opération?

Le ministre répond que la SDRB ne peut, en aucun cas, vendre son patrimoine sans l'autorisation de la Région bruxelloise. Les représentants de la Région, au sein du conseil d'administration, ainsi que le commissaire du gouvernement veilleront à ce que cela ne se produise pas.

III. Adoption des articles

Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés sans observation.

IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté par 9 voix contre 1.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

La Rapporteuse,

Anne-Marie VANPEVENAGE

Le Président,

Alain LEDUC

- Ook de bestemming van het park moet uitvoeriger worden besproken. De bestemming van de meeste percelen van het park is immers reeds vastgelegd.
- De voordelen voor het Gewest bestaan erin dat de eigendomsoverdracht zorgt voor een grotere doorzichtigheid en dat de toestand geregulariseerd wordt.

Een lid staat erop dat de Regering er met klem op wijst dat ze niet wil dat de bestemming van het park gewijzigd wordt.

Een lid brengt het probleem te berde van de mogelijke doorverkoop van dat goed door de GOMB. Moet men niet zorgen voor een nieuw rechtsregeling om dat te vermijden?

De Minister antwoordt dat de GOMB zijn vermogen in geen geval zonder de toestemming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mag verkopen. De vertegenwoordigers van het Gewest in de raad van beheer en de regeringscommissarissen zullen erop toezien dat dit niet gebeurt.

III. Goedkeuring van de artikelen

De artikelen 1, 2 en 3 worden zonder opmerkingen aangenomen.

IV. Stemming over het geheel

Het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem.

De rapporteur werd vertrouwen geschonken voor het opstellen van dit verslag.

De Rapporteur,

Anne-Marie VANPEVENAGE

De Voorzitter,

Alain LEDUC

Annexes

Annexe 1

Evaluation de la valeur du site Da Vinci

Il est difficile de répondre à la question de savoir quelle est la valeur du parc industriel Da Vinci dans la mesure où celui-ci est, à 90%, cédé en emphytéose à des entreprises qui y ont érigé, à leurs frais, des bâtiments.

Les premières emphytéoses ont pris cours en 1977 et expirent donc vers les années 2007, mais peuvent être renouvelées sous condition que l'entreprise bénéficiaire de l'emphytéose poursuive des activités économiques correspondantes aux critères de la SDRB.

Il est donc extrêmement difficile de valoriser un bien cédé en emphytéose puisque sa valeur fluctue en fonction de son utilisation (construction) et de la durée restante de chaque convention.

Le seul chiffre réel qui puisse être pris en considération est le rendement annuel de la zone, soit $\pm 30.000.000$ FB pour une surface de 346.627 m².

Bijlagen

Bijlage 1

Evaluatie van de waarde van de Da Vincisite

Het is moeilijk te antwoorden op de vraag wat de waarde is van het Industriepark Da Vinci, rekening houdend met het feit dat het park voor 90% in erfpacht uitgegeven is aan bedrijven die er op hun kosten gebouwen opgericht hebben.

De eerste erfpachten namen een aanvang in 1977 en vervallen derhalve omstreeks 2007. Zij kunnen evenwel vernieuwd worden op voorwaarde dat de begunstigde onderneming er economische activiteiten voortzet die beantwoorden aan de normen van de GOMB.

Aldus is het uiterst moeilijk de waarde van een goed dat in erfpacht afgestaan werd vast te stellen, aangezien de waarde ervan stijgt of daalt in functie van het gebruik (constructie) en van de resterende tijd van elke erfpachtovereenkomst.

Het enige reële cijfer dat in aanmerking komt, is het jaarlijks rendement van de zone, te weten $\pm 30.000.000$ BF voor een totale oppervlakte van 346.627 m².

Annexe 2

Disponibilité terrains et bâtiments 1/1/96

1. Zones scientifiques

Mercator	0 m ²	(dont 31.000 réservés à Alcatel) (hors St.-Landry - 2,5 ha)
Da Vinci	9.271 m ²	
Erasmus	38.393 m ²	(dont 40.000 m ² réservés à Idim)
Vesalius	31.339 m ²	
	<u>79.3 m²</u>	(bruts de terrains à vocation de recherche)

2. Zones industrielles

Martin	13.500 m ²	(dont 6.500 m ² en négociation)
Carli	3.390 m ²	
Meiser	4.552 m ²	
Serkeyn	1.449 m ²	
Noendelle	9.440 m ²	(dont 6.000 m ² en négociation)
Chien Vert	4.027 m ²	
Mondial	2.886 m ²	
Bruel	7.246 m ²	
	<u>46.490 m²</u>	(*)

Kemira	113.780 m ²	(**)
Van Oss	7.610 m ²	(***)
BP	36.245 m ²	(***)
Quai d'Aa	65.572 m ²	(***)
Quai Demets	9.339 m ²	(***)
Bruel	9.402 m ²	(***)
	<u>128.168 m²</u>	(***)

(*) + (**) + (***) = 288.438 m² terrains industriels

Total terrains: 367.441 m²

3. Bâtiments industriels

Palace	2.348 m ²
Gosset	5.156 m ²
Bâtiment 18, Bis	198 m ²
Bâtiment 21 Hal	1.016 m ²
	<u>8.718 m²</u>

Total bâtiments: 8.718 m²

(*) Disponibilité immédiate.

(**) Disponibilité partielle.

(***) Disponibilité pas avant fin 1996.

Remarque: Kemira: SDRB n'est pas propriétaire.

Bijlage 2

Beschikbare terreinen en gebouwen 1/1/96

1. Wetenschappelijke zones

Mercator	0 m ²	(t.t.z. 31.000 voorbehouden voor Alcatel) (behalve St.-Landry - 2,5 ha)
Da Vinci	9.271 m ²	
Erasmus	38.393 m ²	(t.t.z. 40.000 m ² voorbehouden voor Idim)
Vesalius	31.339 m ²	
	<u>79.3 m²</u>	(onbewerkte terreinen waarvoor bestemming gezocht)

2. Industriële zones

Martin	13.500 m ²	(t.t.z. 6.500 m ² in onderhandeling)
Carli	3.390 m ²	
Meiser	4.552 m ²	
Serkeyn	1.449 m ²	
Noendelle	9.440 m ²	(t.t.z. 6.000 m ² in onderhandeling)
Groene Hond	4.027 m ²	
Mondial	2.886 m ²	
Bruel	7.246 m ²	
	<u>46.490 m²</u>	(*)

Kemira	113.780 m ²	(**)
Van Oss	7.610 m ²	(***)
BP	36.245 m ²	(***)
Aakaai	65.572 m ²	(***)
Demetskaai	9.339 m ²	(***)
Bruel	9.402 m ²	(***)
	<u>128.168 m²</u>	(***)

(*) + (**) + (***) = 288.438 m² industriële terreinen

Totaal terreinen: 367.441 m²

3. Industriële gebouwen

Palace	2.348 m ²
Gosset	5.156 m ²
Gebouw 18, Bis	198 m ²
Gebouw 21 Hal	1.016 m ²
	<u>8.718 m²</u>

Totaal gebouwen: 8.718 m²

(*) Onmiddellijk ter beschikking.

(**) Gedeeltelijk ter beschikking.

(***) Ter beschikking vóór einde 1996.

Opmerking: Kemira: GOMB is niet eigenaar.

