

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1999-2000

3 OKTOBER 2000

### VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ter ondersteuning van initiatieven  
van collectieve aankoop van gebouwen  
ter bestemming van de woonfunctie**

(ingediend door de heer Sven GATZ) (N.)

#### Toelichting

De stad Brussel organiseerde in 1997 een eerste beurs voor collectieve aankoop van gebouwen. Het initiatief ging uit van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (een cel van de dienst stedenbouw van de Stad Brussel). Deze dienst spoorde verlaten gebouwen op, voornamelijk oude industriële gebouwen, waarvoor de immobiliënsector geen aandacht meer had, of huizen met atelier-ruimte achteraan. De doelstelling van het initiatief was verloren industriële ruimte herinrichten als woonruimte, mensen samenbrengen die deze grote oppervlakten gezamenlijk konden aankopen. Hierdoor kon het leegstaand patrimonium geherwaardeerd worden.

Het waren voornamelijk architectenbureaus en promotoren die op deze beurs hebben gereageerd. De beurs was er dus wel in geslaagd promotoren opnieuw te motiveren om iets met deze ruimtes te doen. Maar de particulieren hadden niet dadelijk toegehapt. De voornaamste reden hiervoor is dat het in groep moeilijk is te onderhandelen met banken of interne prijsafspraken te maken en dat de juridische constructie nog relatief onbekend is. Op het laatste ogenblik kaapte een promotor op die manier gemakkelijk het pand weg, aan lage prijs en voor de ogen van de groep particulieren.

In een ware Asterix-achtige saga, bleef een kleine groep kandidaat-kopers onverzettelijk weerstand bieden. In de voorbije drie jaar hebben een aantal pioniers (een tachtigtal gezinnen) vier eigen projecten tot een goed eind

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1999-2000

3 OCTOBRE 2000

### PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à soutenir  
les initiatives d'achat collectif  
d'immeubles à destination de logement**

(déposée par M. Sven Gatz) (N)

#### Développements

La ville de Bruxelles a organisé en 1997 une première bourse d'achat collectif d'immeubles, à l'initiative de la Délégation au développement du Pentagone. (une cellule du service Urbanisme de la ville de Bruxelles). Ce service s'occupait de repérer des bâtiments inoccupés, principalement d'anciens bâtiments industriels qui n'intéressaient plus le secteur immobilier, ou des maisons avec atelier à l'arrière. L'initiative avait pour but de réaffecter au logement de l'espace industriel perdu, et de réunir des personnes susceptibles d'acheter ensemble ces énormes surfaces. Elle permettait donc ainsi de revaloriser le patrimoine inoccupé.

Les réactions à cette bourse sont surtout venues des bureaux d'architectes et des promoteurs. La bourse avait donc bien réussi à remotiver des promoteurs, et à leur redonner envie de revaloriser ces espaces. Mais les particuliers n'avaient pas mordu d'emblée. La principale raison est qu'il est difficile de négocier en groupe avec les banques ou de convenir d'un prix entre les différentes parties ; de plus, la construction juridique liée à un tel achat est encore relativement méconnue. Au dernier moment, un promoteur a ainsi pu facilement souffler l'immeuble pour une croûte de pain au nez et à la barbe du groupe de particuliers.

Tels les habitants d'un village cher à Astérix, un petit groupe de candidats-acheteurs est resté irréductible. Au cours de ces trois dernières années, plusieurs pionniers (quatre-vingts familles environ) ont mené à bien quatre

gebracht en geleerd uit de ervaring. Het gaat over projecten als «Côté Canal» een oude uitgebrande cosmeticafabriek van 4.500 m<sup>2</sup> of «Ninifi» een oude drukkerij van ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen werden door groepen van particulieren omgebouwd tot «lofts».

Deze trend van renovatie of deze «loft-story» heeft onmiskenbare voordelen voor de stad en zou bij uitbreiding nog andere delen van het Gewest kunnen helpen herwaarderen.

Deze specifieke woningen trekken voornamelijk jonge alleenstaanden en jonge gezinnen aan met een gemiddeld inkomen, met een uitgesproken voorkeur voor stedelijk wonen. Dit is ook het doelpubliek dat gemakkelijk de stad verlaat: deze trend kan dus de stadsvlucht enigszins tegen gaan. Het is dus een instrument voor een woonbeleid naar een specifiek publiek.

Door in eerste instantie een beleid te voeren om deze lofts te laten betrekken door collectieven van particulieren eerder dan door grote promotoren, merken de initiatiefnemers dat de prijs van deze woningen tot 50% goedkoper is dan de gemiddelde gelijkaardige woning in Brussel. Bovendien zet het ook promotoren aan om op deze markt, en aan deze prijzen, in te spelen. In tegenstelling tot andere grote steden is de loft-markt in Brussel niet overmatig duur.

Collectieve aankoop blijkt een efficiënte techniek te zijn in renovatie en reconversie. Het is een spontaan proces zonder grootschalige overheidsinmenging. Deze initiatieven spelen in op de reeds bestaande gewestelijke premies: de renovatiepremie en de aankooppremie reconversie van gebouwen, naast andere premies zoals gevelrenovatie enz... Deze initiatieven kunnen ook rekenen op de 6% BTW bij renovatie specifiek voor deze situatie voorzien in KB nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting op de toegevoegde waarde. De reconversie van industriële ruimtes situeert zich voornamelijk in de Impuls-wijken (perimeters van versterkte ontwikkeling van de huisvesting) en de gewestelijke premies zijn hier dus van toepassing en worden er ook efficiënt aangewend.

Het is ook een logische evolutie. In Brussel-centrum is de reconversie eigenlijk nog maar de enige groeimogelijkheid voor de woonfunctie. De markt van eengezinswoningen is zo goed als uitgeput. Deze evolutie komt ook het gemengd karakter van verschillende wijken ten goede. Gemengd zowel in de zin van sociaal gedifferentieerd als van een goede verhouding tussen woonfunctie en kantoren, winkels,... Doordat het uitgaat van renovatie i.p.v. afbraak is het ook een manier om het architecturaal karakter van een groot aantal van deze verlaten ruimtes en buurten te herwaarderen.

Tot slot stellen we vast bij de huidige initiatieven dat deze herbestemming van de industriële ruimtes tot woonfunctie leidt tot «nieuwe woonvormen». De projecten spe-

projets et ont tiré les leçons de l'expérience. Il s'agit de projets tels que "Côté canal", une usine de cosmétiques de 4500 m<sup>2</sup> victime d'un incendie, ou "Ninifi", une ancienne imprimerie de quelque 9000 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments ont été transformés en lofts par des groupes de particuliers.

Cette tendance à la rénovation (une véritable "loft-story") présente d'énormes avantages pour la ville et pourrait, si elle se répandait, aider à revaloriser d'autres parties encore de la Région.

Ce type de logement attire surtout de jeunes isolés et de jeunes familles qui disposent d'un revenu moyen, qui ont expressément choisi d'habiter en ville. Tel est aussi le public-cible qui n'hésite pas à quitter la ville : cette tendance peut donc contrecarrer quelque peu l'exode urbain. Elle est donc un instrument qui permet de mener une politique de logement à destination d'un public spécifique.

En favorisant, en première instance, l'occupation de ces lofts par des collectifs de particuliers plutôt que par de gros promoteurs, les initiateurs remarquent que ces logements coûtent jusqu'à 50% de moins qu'un logement moyen similaire à Bruxelles. En outre, cette politique incite également les promoteurs à intervenir eux aussi sur ce marché, à ces mêmes prix. Contrairement à d'autres grandes villes, le marché du loft n'est pas hors de prix à Bruxelles.

L'achat collectif s'avère être une technique efficace dans le cadre de la rénovation et de la reconversion. Il s'agit d'un processus spontané sans immixtion importante des pouvoirs publics. Ces initiatives tiennent compte des primes régionales qui existent déjà : la prime à la rénovation et la prime à l'acquisition-reconversion de bâtiments en plus d'autres primes, pour le ravalement des façades par exemple. Ces initiatives bénéficient aussi de la TVA à 6% pour la rénovation prévue spécifiquement à cet effet dans l'AR n°20 du 20 juillet 1970 fixant les tarifs de la taxe sur la valeur ajoutée. La reconversion des espaces industriels concerne principalement les Périmètres de développement renforcé du logement (PDRL) qu'a définis la Région, où s'appliquent et sont affectées efficacement les primes régionales.

Il s'agit aussi d'une évolution logique. Au centre de Bruxelles, le parc de logements ne peut plus s'accroître que par le biais de la reconversion. Le marché des unifamiliales est pour ainsi dire épuisé. Cette évolution favorise également la mixité de différents quartiers, tant au sens de la différenciation sociale qu'en termes d'équilibre entre logements et bureaux, magasins,... Comme elle se fonde sur la rénovation plutôt que la démolition, elle permet aussi de revaloriser le caractère architectural d'un grand nombre de ces espaces et quartiers abandonnés.

Enfin, les initiatives actuelles nous mènent à penser que cette réaffectation au logement des espaces industriels conduit à de "nouvelles formes d'habitat". Les projets

len in op de behoefte van kinderopvang, buurtdiensten, car-sharing, alternatief energiegebruik door middel van zonnepanelen. Deze «nieuwe woonvormen» die embryonaal aanwezig zijn bij de loft-projecten sluiten aan bij de behoeften van een groep inwoners die in andere omstandigheden de weg naar «wonen in de stad» niet zouden vinden.

Deze resolutie roept de Brusselse regering niet op om een heel nieuw beleid uit te werken naar deze trend. Deze trend zou er niet bij gediend zijn dat het initiatief van de overheid zou uitgaan. De maatregelen die deze resolutie vraagt zijn van ondersteunende aard: promotie en begeleiding. Er zijn overal in het Hoofdstedelijk Gewest buurten die voor gelijkaardige initiatieven als in de vijfhoek in aanmerking zouden kunnen komen. Het Hoofdstedelijk gewest zou deze buurten kunnen opsporen, het initiatief kunnen promoten en eenmaal dat dergelijke initiatieven ontstaan, inspelen op de dynamiek in die wijk door het goed verbinden van deze wijk via openbaar vervoer met de rest van de stad, door culturele en sociale initiatieven in die wijken extra te ondersteunen,...

Sven GATZ (N)

répondent à différents besoins : crèches, services de proximité, covoiturage, utilisation d'une énergie de remplacement au moyen de panneaux solaires. Ces "nouvelles formes d'habitat" présentes, de manière embryonnaire, dans les projets de lofts répondent aux besoins d'un groupe d'habitants qui en d'autres circonstances n'aurait pas choisi d' "habiter en ville".

La présente résolution n'appelle pas le gouvernement bruxellois à développer une politique spécifique en faveur de ce courant. Celui-ci ne gagnerait rien à voir les pouvoirs publics prendre l'initiative. La présente résolution réclame des mesures d'encouragement sous forme de promotion et d'accompagnement. Partout en Région bruxelloise se trouvent des quartiers qui pourraient se prêter à des initiatives semblables à celle du pentagone. La Région de Bruxelles-Capitale pourrait repérer ces quartiers, promouvoir l'initiative et une fois ces initiatives lancées, agir sur la dynamique dans ces quartiers en assurant une bonne liaison de ceux-ci en transports en commun avec le reste de la ville, en accordant un appui renforcé aux initiatives culturelles et sociales qui y voient le jour, ...

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE****ter ondersteuning van initiatieven  
van collectieve aankoop van gebouwen  
ter bestemming van de woonfunctie**

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad,

gelet op de premies ingesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu aan natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen en aan verenigingen die ijveren voor de inschakeling via het woonbeleid, en bij het ministerieel besluit van 4 september 1996 betreffende de regels voor de toepassing van bovenvermelde besluit,

gelet op de positieve dynamiek die dankzij deze premies ontstaat op het gebied van reconversie van industriële gebouwen tot woonfunctie,

gelet op de langdurige leegstand van industriële gebouwen in het Gewest en de verloederings van de buurten die dit met zich meebrengt,

gelet op de stadsvlucht die ieder jaar weer optreedt bij een bepaald segment van de bevolking die geen geschikte woning vindt binnen de stad,

vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om:

- waar nodig, de wettelijke bestemming van bedrijfspanden uit te breiden naar de woonfunctie;
- de verlaten kantoor- en industriegebouwen in het Gewest die in aanmerking zouden kunnen komen voor woonfunctie permanent te inventariseren;
- actief deze trend naar ombouwen van industriële panden naar lofts te promoten (via informatiecampagnes over de mogelijkheden en de prijzen) in Brussel en in Vlaanderen en Wallonië;
- zelf een informatiepunt te organiseren waar geïnteresseerden zich kunnen melden, andere geïnteresseerden kunnen ontmoeten en juridisch kunnen worden bijgestaan,
- snel in te spelen via het openbaar vervoer, via de aanleg van groene ruimten en via andere nutsvoorzieningen en culturele initiatieven op de dynamiek die in deze wijken

**PROPOSITION DE RÉSOLUTION****visant à soutenir  
les initiatives d'achat collectif  
d'immeubles à destination de logement**

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

vu les primes instaurées par les arrêtés du 4 juillet 1996 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatifs à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé et d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement et par l'arrêté ministériel du 4 septembre 1996 relative aux règles d'application des arrêtés susmentionnés,

vu la dynamique positive créée grâce à ces primes dans le domaine de la reconversion en logements d'immeubles industriels,

vu la longue inoccupation des immeubles industriels dans la Région et la dégradation des quartiers qui l'accompagne,

vu l'exode urbain constaté chaque année dans le chef d'un segment déterminé de la population qui ne trouve pas de logement approprié en ville,

demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

- d'étendre, lorsque c'est nécessaire, l'affectation légale des immeubles industriels à la fonction de logement;
- de tenir à jour un inventaire des immeubles de bureaux et des immeubles industriels à l'abandon dans la Région, susceptibles d'être affectés à du logement;
- de promouvoir activement la transformation d'immeubles industriels en lofts (par des campagnes d'information sur les possibilités et les prix) à Bruxelles et en Flandre et en Wallonie;
- d'organiser lui-même un point d'information auquel pourraient s'adresser les personnes intéressées, où elles pourraient rencontrer d'autres personnes intéressées et bénéficier d'une assistance juridique;
- de renforcer rapidement la dynamique qui peut apparaître dans ces quartiers suite à la reconversion d'immeubles industriels en logements par le biais des trans-

kan ontstaan ten gevolge van reconversie van industriële panden tot woningen.

16 juni 2000.

Sven GATZ (N)  
Brigitte GROUWELS (N)  
Adelheid BYTTEBIER (N)  
Rudi VERVOORT (F)

ports en commun, de l'aménagement d'espaces verts et d'autres infrastructures d'utilité publique et d'initiatives culturelles.

Le 16 juin 2000.

