

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

6 MEI 2002

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende de aanmoediging om woningen in Brussel opnieuw bewoonbaar te maken

(ingediend door de heer Jacques DE GRAVE (F))

Toelichting

1. In de jaren '80 hebben wij een echte uittocht meegeemaakt van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar de rand in het Vlaamse of Waalse Gewest.

Die uittocht heeft enkele gevolgen:

- het aantal stads-kankers neemt toe omdat steeds meer wijken verlaten zijn, waardoor het gevoel van onveiligheid in die wijken nog toeneemt;
- de wijken vervullen maar een enkele functie meer als handels- of kantoorwijk, ze zijn verlaten en geven een onveiligheidsgevoel 's avonds en in het weekend;
- de handelsactiviteit krimpt in Brussel;
- de pendelaars naar Brussel worden talrijker, wat negatieve gevolgen heeft voor het autoverkeer in Brussel (opstoppingen, langparkeerders, enz.);
- de inkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die grotendeels afhangen van de personenbelasting, verminderen; die daling maakt het bestuur van het Gewest alsmear moeilijker en staat de renovatie en het onder-

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

6 MAI 2002

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à relancer l'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale

(déposée par M. Jacques DE GRAVE (F))

Développements

1. Dans les années 80 on a assisté à un véritable exode des habitants de Bruxelles-Capitale vers la périphérie plus lointaine, en Région flamande ou en Région wallonne.

Cet exode a notamment pour conséquences:

- l'accroissement de chancres urbains, de plus en plus de quartiers étant abandonnés, accroissant ainsi l'impression d'insécurité dans ces quartiers;
- l'apparition de quartiers monofonctionnels de commerce ou de bureaux, déserts et insécurisant en soirée et les week-ends;
- la baisse du commerce dans Bruxelles;
- l'accroissement des navetteurs de la périphérie vers Bruxelles, entraînant une influence négative sur la circulation automobile dans Bruxelles (embouteillages, voitures-ventouses, etc.);
- la baisse des revenus de la Région de Bruxelles-Capitale, basée en grande partie sur l'IPP; cette baisse rend la gestion de la Région de plus en plus malaisée et empêche la rénovation et l'entretien de divers quartiers,

houd van verschillende wijken in de weg zodat de buurt verpaupert en de bevolking met een middelgroot inkomen dikwijls naar de rand uitwijkt.

2. Hoewel deze stadsvlucht in Brussel in het midden van de jaren '90 geëindigd is en het eerste GewOP de woonruimte wou uitbreiden, blijft de armoede geconcentreerd in bepaalde wijken; blijven er gebouwen leegstaan en verloederen er gebouwen als gevolg van speculatie.

3. Het doel van het tweede GewOP bestaat erin alle Brusselaars toegang te geven tot een degelijke en betaalbare woning. Die doelstelling past in het kader van een gemengd stadsbeeld, waarbij huisvesting, handel en kantoren op een harmonische wijze samengebracht worden, met bijzondere aandacht voor een verhoogde bescherming van de huisvesting. Het nieuwe GewOP wil in het bijzonder woningen die nu een andere bestemming hebben of leegstaan (appartementen boven handelszaken), opnieuw als woongelegenheden gebruiken.

Dit voorstel vormt een rechtstreeks verlengstuk van het GewOP doordat het meer woonruimte wil tot stand brengen door voor meer verscheidenheid te zorgen in de stad. Het wil ook bepaalde wijken, vooral in het centrum, opnieuw tot leven brengen en een deel van de bevolking met een middelgroot inkomen opnieuw naar Brussel lokken en voor een aangenaam leefklimaat en een grotere veiligheid in de stad zorgen.

Vereiste middelen

1. In Brussel treffen we in de handelswijken (zoals de Nieuwstraat, de Elsensessteenweg, de Adolphe Maxlaan ...) vaak gebouwen aan waarvan de benedenverdieping als winkelruimte gebruikt wordt en de bovenverdiepingen niet gebruikt worden. Die staan meestal leeg en bevinden zich in een slechte staat. Toch hebben die gebouwen meestal twee afzonderlijke ingangen, een voor de benedenverdieping en een andere voor de bovenverdieping, die is afgesloten.

Die gebouwen bieden heel wat huisvestingsmogelijkheden, die opnieuw benut zouden moeten worden.

Dit voorstel strekt er dus toe de eigenaars van die gebouwen ertoe aan te zetten die potentiële woningen te renoveren, door hun steun of een renovatiepremie te geven.

De renovatie van die woningen zou voor meer woonruimte kunnen zorgen in verschillende wijken waar tot nu toe uitsluitend winkels te vinden zijn en ze zou de staat van die wijken verbeteren. Door de verschillende stadsfuncties

ce qui entraîne leur paupérisation, et la fuite de la population à revenus moyens de ces quartiers, souvent vers la périphérie.

2. Même si cet exode urbain a pris fin à Bruxelles au milieu des années 90 et que le premier PRD s'est attaché à promouvoir le logement, il persiste des poches de pauvreté dans certains quartiers; des immeubles restent inoccupés ou abandonnés et de nombreux achats spéculatifs restent à l'état de chancre.

3. L'objectif du deuxième PRD est de garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable. Cet objectif s'inscrit dans une vision de mixité urbaine, visant à mélanger harmonieusement l'habitat, le commerce et les bureaux, tout en assurant une protection accrue du logement. Le nouveau PRD veut accorder une attention particulière à la récupération de logements actuellement affectés à d'autres usages ou abandonnés (appartements aux étages des commerces).

La présente proposition s'inscrit directement dans la lignée du PRD, en ce qu'elle tend à relancer l'habitat en recréant une mixité urbaine, à faire revivre certains quartiers, principalement du centre, à ramener une partie de la population à revenus moyens dans Bruxelles, et à lui assurer un cadre de vie agréable et une plus grande sécurité urbaine.

Moyens à mettre en œuvre

1. Un phénomène que l'on constate fréquemment à Bruxelles, dans les quartiers commerciaux (tels que ceux notamment de la rue Neuve, de la chaussée d'Ixelles, du boulevard Adolphe Max, ...) est celui de voir un immeuble dont le rez-de-chaussée est exploité en tant que surface commerciale, et dont les étages sont inoccupés – et le plus souvent laissés à l'abandon, dans un état déplorable –, alors que ces immeubles possèdent très souvent deux entrées distinctes (l'une pour le rez-de-chaussée, l'autre pour les étages), dont la seconde a été condamnée.

Il existe là une potentialité de logement très importante, qu'il conviendrait de réexploiter.

La présente proposition vise donc à inciter les propriétaires de ces immeubles à rénover ces habitations potentielles, par le biais de l'octroi d'une aide ou prime à la rénovation.

La rénovation de ces logements permettrait de relancer l'habitat dans divers quartiers jusqu'ici exclusivement commerçants, et améliorerait l'état de ces quartiers. De plus, en créant une mixité urbaine harmonieuse, cette

op een harmonische wijze met elkaar te verzoenen zou men die wijken nieuw leven inblazen en de buurtwinkels nieuwe impulsen geven. Tevens zou men de onveiligheid verminderen doordat die wijken 's avonds en 's nachts immers niet meer verlaten zouden zijn.

Aangezien die wijken vooral in het stadscentrum te vinden zijn en vrij goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, zouden de nieuwe bewoners niet noodzakelijk over een voertuig moeten beschikken. Zo nodig zou men de toekomstige bewoners van die woningen kunnen vrijstellen van betaling van parkeergeld om hun een extra stimulans te geven om opnieuw in het stadscentrum te gaan wonen.

2. Men zou kunnen opwerpen dat dergelijke renovatiesteunmaatregelen reeds bestaan, in de vorm van de renovatiepremie die is ingevoerd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996.

Het gaat echter om twee verschillende premies die niet voor hetzelfde type gebouw toegekend worden; de ene premie sluit daarentegen de andere en nog andere bestaande gemeentelijke premies niet uit.

De premie bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 :

- heeft betrekking op bepaalde renovatiewerken in woningen;
- wordt toegekend op grond van het inkomen van de aanvrager;
- varieert naar gelang van de wijk;
- houdt in dat de aanvrager zijn goed niet mag verkopen binnen een bepaalde termijn, zoniet moet hij de premie terugbetalen.

De premie bedoeld in dit voorstel :

- heeft ook betrekking op inrichtings- of renovatiewerken;
- wordt toegekend voor potentiële woningen in gebouwen waarvan de benedenverdieping als winkelruimte gebruikt wordt;
- kan ook naar de handelskernen gaan, aangezien de Regering de wijken in kwestie vaststelt;
- wordt toegekend ongeacht het inkomen van de aanvrager;
- belet ten slotte niet dat de aanvrager zijn goed later verkoopt of verhuurt onder bepaalde voorwaarden.

manière de relancer l'habitat relancerait la vie de ces quartiers, insufflerait un moteur nouveau aux commerces environnants, et diminuerait l'insécurité, dès lors que ces quartiers ne seraient plus délaissés en soirée ou la nuit.

Enfin, ces quartiers se trouvant principalement dans le centre ville, lequel est relativement bien desservi par les transports en commun, la population appelée à y revenir ne devrait pas nécessairement disposer d'un véhicule. Il serait toujours possible, le cas échéant, d'instaurer un système d'exonération de paiement des parcmètres et horodateurs pour les futurs habitants de ces logements, afin d'inciter davantage encore le retour des habitants vers le centre.

2. L'on pourrait objecter qu'une telle aide à la rénovation existe déjà, à savoir la prime à la rénovation visée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996.

En réalité, ces deux primes sont différentes et ne visent pas spécifiquement le même type d'immeuble ; par contre, il est vrai que ces deux primes pourraient se cumuler, et se cumuler encore avec des primes communales existantes.

En effet, la prime telle que visée à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 :

- vise certains travaux de rénovation dans des habitations;
- est octroyée sur base des revenus du demandeur;
- son montant est différent selon le quartier où l'on se trouve;
- enfin, le demandeur ne peut mettre son bien en vente endéans un certain délai, à peine de devoir rembourser la prime reçue.

La prime visée par la présente proposition :

- vise également des travaux d'aménagement et/ou de rénovation;
- pour des habitations potentielles situées dans des immeubles dont le rez-de-chaussée est affecté à une activité commerciale;
- elle peut être orientée spécifiquement sur les noyaux commerciaux puisque le Gouvernement arrête les quartiers concernés;
- cette prime est octroyée quels que soient les revenus du demandeur;
- enfin, rien n'interdit au demandeur de mettre ensuite son bien en vente ou en location moyennant certaines conditions.

Dit voorstel wil zo eenvoudig en zo duidelijk mogelijk blijven opdat vaklui en particulieren er gemakkelijk zicht op zouden hebben. Het moet de bedoelde wijken werkelijk doen opleven.

Het zou dan ook nuttig zijn te bekijken hoe het publiek efficiënt kan worden voorgelicht.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Het Gewest is bevoegd om een ordonnantie in deze aanleggenheid goed te keuren.

Artikel 2

Het gaat om basisdefinities, die een zo duidelijk mogelijke omschrijving geven van het soort onroerende goederen die in deze ordonnantie bedoeld worden, en van de werken en de personen die voor een premie in aanmerking komen.

Die definities zijn noodzakelijk om te voorkomen dat dit voorstel onuitvoerbaar is.

De verplichting om met een geregistreerde aannemer te werken moet voorkomen dat de bouwheer moeilijkheden krijgt en de schulden van die ondernemer zou moeten betalen indien die niet geregistreerd zou zijn of niet in orde zou zijn met zijn bijdragen.

Artikel 3

Die kredieten worden uitgetrokken op de afdeling « renovatie en huisvesting » van de begroting.

Artikel 4

Het gaat om de voorwaarden voor de toekenning van die premie.

1. De regering moet in een of meer uitvoeringsbesluiten de bedoelde zones of wijken afbakenen. Het zal voornamelijk gaan om de heropleving van de wijken in het centrum en van de handelswijken.

2. Het gaat erom die woningen te renoveren welke het hoofdverblijf vormen van een persoon of een gezin. De bedoeling is het woningaanbod – woonruimte die grotendeels bestaat maar niet wordt benut – te vergroten en de mensen met een middelgroot inkomen naar Brussel te doen terugkeren.

La présente proposition se veut la plus simple et claire possible, rendant l'accès à la prime aisé pour les professionnels et particuliers. Elle veut être une réelle mesure d'incitation à la revitalisation des quartiers visés.

A cet effet, il serait utile d'envisager les manières utiles et efficaces d'informer le public.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

La Région est compétente pour décider d'une ordonnance dans cette matière.

Article 2

Il s'agit de définition de base, visant à délimiter et à déterminer, avec le plus de clarté possible, les types d'immeubles visés par l'ordonnance, les travaux susceptibles de faire l'octroi de la prime visée, les personnes susceptibles de demander cette prime.

Ces définitions sont indispensables afin que la présente proposition ne reste pas lettre morte.

Le but d'imposer un entrepreneur enregistré est simple: d'éviter tout ennui au maître de l'ouvrage qui, dans l'hypothèse où cet entrepreneur ne serait pas enregistré ni en ordre de cotisations, serait tenu des dettes de cet entrepreneur.

Article 3

Ces crédits sont inscrits à la section « rénovation et logement » du budget.

Article 4

Il s'agit des conditions d'octroi de cette prime.

1. Le Gouvernement doit définir dans un ou des arrêtés d'exécution les périmètres ou quartiers visés. Il s'agira principalement de la politique de revitalisation des quartiers du centre et des noyaux commerciaux.

2. Il s'agit de rénover des logements destinés à la résidence principale d'une personne ou d'une famille; le but est d'augmenter l'offre de logements – dont la plupart existent mais ne sont pas exploités – et de ramener une population moyennement aisée dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Bovendien bevinden die woningen zich op de bovenverdiepingen van gebouwen waarvan de benedenverdieping als winkelruimte of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt. De bedoeling is de stad weer levendig te maken door voor de nodige verscheidenheid te zorgen en de wijken met één enkele functie en de daarmee gepaard gaande onveiligheid te doen verdwijnen. Ook de kleinhandel zal er wel bij varen, want in de buurt zullen klanten wonen die niet altijd over een voertuig beschikken.

Uit praktische overwegingen en opdat deze ordonnantie geen dode letter zou blijven, wordt de premie waarvan sprake in de ordonnantie ook toegekend om die woningen toegankelijk of opnieuw toegankelijk te maken door een andere ingangseur dan die voor de winkel te maken of de bestaande weer in gebruik te nemen.

3. Er wordt geen maximumbedrag bepaald voor de werken, aangezien de premie hoe dan ook vanaf een bepaald bedrag begrensd is. De bedoeling is de bouwheer zoveel mogelijk ruimte te laten.

4. De bedoeling is enerzijds de bouwheren ertoe aan te zetten de werken zo snel mogelijk aan te vatten om het woningaanbod in het Gewest te verhogen en anderzijds te voorkomen dat de werken gestaakt worden of blijven aanslepen.

5. De bedoeling is inwoners naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te halen.

6. De bedoeling is voor een bewoonbare minimumoppervlakte te zorgen en de wildgroei van « studentenkoten » en studentenkamers te voorkomen.

7. Er moeten appartementen gerenoveerd of tot stand gebracht worden die werkelijk als woning kunnen dienst doen. De bewoners moeten een eigen ingang hebben en de gebruikers van de benedenverdieping moet een minimum aan veiligheid worden gegarandeerd.

Indien de woningen geen aparte ingang hebben, is de kans groot dat deze ordonnantie nooit toegepast wordt omdat de gebruikers van de benedenverdieping zich terecht zouden kunnen verzetten tegen woningen die alleen via hun winkel of kantoor toegankelijk zouden zijn.

8. Door het huurgeld te beperken wil men een te hoog huurgeld voorkomen, en door de huurders een waarborg te geven, wil men de middelgrote inkomens aantrekken.

9. Men wil er zeker van zijn dat de eigenaar van het gebouw kennis heeft van de werken en ermee instemt, zodat er achteraf geen geschil kan rijzen en de werken daarom stopgezet worden.

10. De verplichting om met een geregistreerde aannemer te werken moet voorkomen dat de bouwheer moeilijkheden krijgt en bijvoorbeeld aansprakelijk gesteld zou wor-

En outre, ces logements sont situés aux étages supérieurs d'un immeuble dont le rez est affecté à une activité commerciale ou à une profession libérale. Le but ici est de ramener une mixité indispensable à toute ville vivante, et de supprimer le phénomène des quartiers monofonctionnels et l'insécurité que ces quartiers engendrent. De plus, cela favorisera le commerce de détail, ces commerces trouvant ainsi une clientèle toute proche, qui ne sera pas toujours motorisée.

Dans une optique pratique, et pour que cette ordonnance ne reste pas lettre morte, l'aménagement ou la rénovation de l'accès à ces logements, soit la création ou la remise en fonction d'une porte séparée de l'accès au commerce, est également couverte par la prime visée par la présente ordonnance.

3. Aucun montant maximum des travaux n'est prévu, puisque la prime est de toutes façons limitée à un plafond, à partir d'un certain montant. Le but est de laisser le plus de marge de manœuvre au maître de l'ouvrage.

4. Le but est d'une part, d'inciter les maîtres de l'ouvrage à entamer les travaux le plus rapidement possible afin de relancer l'immobilier dans la Région, et d'autre part d'éviter que les travaux ne soient abandonnés ou ne traînent indéfiniment.

5. Le but est de ramener des habitants dans la Région de Bruxelles-Capitale.

6. Le but est de garantir une surface minimale habitable et d'éviter le syndrome des « kots » ou chambres d'étudiant.

7. Il s'agit de rénover ou de créer de véritables appartements, pouvant parfaitement servir de logement, et garantissant toute indépendance pour tous les occupants, ainsi qu'une sécurité élémentaire pour les occupants du rez.

Si ces habitations ne disposent pas d'une entrée séparée, cette ordonnance risque fort de ne jamais se voir appliqué, les occupants des rez risquant de s'opposer, avec raison, à toute habitation dont l'accès passerait forcément par leur magasin ou bureau.

8. Il s'agit, en limitant les loyers, d'éviter le risque de loyers surélevés, et en offrant une garantie aux locataires, d'attirer une population à revenus moyens.

9. Il s'agit d'avoir la garantie que le propriétaire de l'immeuble a connaissance et accepte les travaux, et que ceux-ci ne seront pas arrêtés en raison d'un conflit de cet ordre.

10. Le but d'imposer un entrepreneur enregistré est d'éviter tout ennui au maître de l'ouvrage qui, dans l'hypothèse où cet entrepreneur ne serait pas enregistré ni en ordre de

den voor de schulden van een aannemer die niet geregistreerd zou zijn of niet in orde zou zijn met zijn bijdragen. Het Gewest krijgt ook de garantie dat de werken voortgezet worden. Hetzelfde geldt voor de architect in geval van renovatie die zijn medewerking vereist. Op die manier worden de risico's zoveel mogelijk beperkt.

Artikel 5

Het is de bedoeling de eigenaars ertoe aan te zetten hun goed in te richten en Brussel nieuw leven in te blazen. Aan de premie wordt wel een – vrij hoge – maximumgrens gesteld om misbruiken te voorkomen.

Artikelen 6-7

Om iets te doen aan de traagheid van de ambtelijke molens worden termijnen gesteld. Er moet worden vermeden dat dit voorstel dode letter blijft omdat de gewestelijke administratie niets doet.

Artikel 8

De premie kan niet worden toegekend als er geen bewijzen worden voorgelegd.

Door 50 % van de premie toe te kennen wanneer 50 % van de werken uitgevoerd zijn, wordt getracht te voorkomen dat de bouwheer te hoge leningen moet aangaan, wat hem ervan af zou kunnen brengen te renoveren.

Artikel 9

Het gaat om een elementaire controlemaatregel, zowel tijdens de werken als binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf het einde van de werken, om na te gaan of alle verplichtingen nagekomen zijn, met inbegrip van de beperking van de huur- of verkoopprijs.

Die verplichting geldt ook voor de eigenaar, in zoverre het gebouw van eigenaar kan veranderen. De huurcontracten van de nieuwe eigenaar kunnen ook aan controle onderworpen worden.

Artikel 10

Het gaat om een sanctie die een voldoende ontradend effect heeft, zonder de eigenaar al te sterk af te schrikken. Hij kan nog van mening veranderen (bijvoorbeeld over de huurprijs), op voorwaarde dat hij de premie teruggeeft met een redelijke interest.

cotisations, serait tenu des dettes de cet entrepreneur et de garantir à la Région que les travaux pourront se poursuivre. Il en est de même du concours de l'architecte dans le cas de rénovation où son concours est requis, afin de pallier au mieux les risques.

Article 5

Le but est d'inciter les propriétaires à aménager leur bien et donc, d'insuffler une nouvelle vie dans Bruxelles, tout en limitant cette prime à un plafond – relativement important –, pour éviter tout abus.

Articles 6-7

Il s'agit de pallier les lenteurs administratives en imposant des délais, et d'éviter que cette proposition ne reste lettre morte, en raison d'un silence de l'administration régionale.

Article 8

La prime ne peut être octroyée sans justificatifs.

Le but d'octroyer 50 % de celle-ci lorsque 50 % des travaux sont exécutés est d'éviter au maître de l'ouvrage de devoir contracter des emprunts trop importants qui pourraient le dissuader de rénover.

Article 9

Il s'agit d'une mesure de contrôle élémentaire, tant pendant les travaux que dans un délai de trois ans à dater de l'achèvement de ceux-ci, pour vérifier si toutes les obligations sont respectées, en ce compris la limitation du loyer ou du prix de vente.

Cette obligation incombe également au propriétaire, dans la mesure où la propriété de l'immeuble pourrait être transférée : ainsi, le nouvel acquéreur pourrait voir ses baux contrôlés.

Article 10

Il s'agit d'une sanction qui se veut raisonnablement dissuasive, sans toutefois effrayer le propriétaire, qui peut alors toujours changer d'avis (par exemple quant au montant du loyer), moyennant restitution de la prime, avec un intérêt raisonnable.

Artikel 11

De verkoop van het goed moet mogelijk gemaakt worden, maar speculatie moet vermeden worden. Wie een premie krijgt, is gebonden aan een beperkte verkoopprijs van zijn gebouw. Dat kan een potentiële koper ertoe aanzetten in Brussel te komen wonen.

Deze nieuwe koper moet op zijn beurt de voorwaarden van de premie naleven, indien hij zijn goed verhuurt, opdat te hoog huurgeld vermeden zou worden.

Artikel 12

Als de aanvrager op meer dan één premie aanspraak kan maken, kan hij hiermee tot 80 % van de kosten voor de werken laten financieren, wat een belangrijke stimulans is.

Het tweede lid stelt een maximumbedrag vast om misbruiken te vermijden.

Het derde lid bepaalt de volgorde van de toekenning van die premies, wanneer er verschillende premies toegekend kunnen worden : deze premie wordt in voorkomend geval slechts toegekend voor het niet door de andere premies gedekte saldo. Ze is dus een aanvullende premie.

In bepaalde gevallen zal die premie dus niet toegekend moeten worden, doordat de andere premies het maximumbedrag dekken.

Artikel 13

Deze ordonnantie zal pas in werking treden wanneer de regering het noodzakelijke uitvoeringsbeluit vastgesteld heeft (onder andere voor de perimeters, de samenstelling van het dossier enz.).

Article 11

Il s'agit de permettre la vente du bien, afin de ne pas immobiliser ce bien, tout en empêchant toute spéculation, le bénéficiaire de la prime voyant le prix de vente de son immeuble limité. Là encore, cela peut inciter un acquéreur potentiel à s'installer à Bruxelles.

De même, ce nouvel acquéreur est tenu de respecter les conditions de la prime, en cas de mise en location de son bien, ce qui évite le risque de loyer surélevé.

Article 12

Par le jeu des cumuls, le demandeur peut voir 80 % du montant de ces travaux pris en charge, ce qui est un fameux incitant.

L'alinéa 2 instaure un plafond, afin d'éviter tout abus.

L'alinéa 3 règle la question de l'ordre d'application de ces primes, lorsque plusieurs primes peuvent être octroyées : la présente prime ne s'appliquera le cas échéant que pour le solde non couvert par les autres primes, c'est-à-dire à titre supplétoire.

Dans certains cas, cette prime ne trouvera donc pas à s'appliquer, les autres primes couvrant le plafond.

Article 13

Néanmoins, cette ordonnance ne sera applicable que lorsque le Gouvernement aura pris l'arrêté d'exécution qui s'impose (notamment pour les périmètres visés, la composition du dossier, etc.).

Jacques DE GRAVE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**betreffende de aanmoediging
om woningen in Brussel opnieuw
bewoonbaar te maken***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Gebouw: gebouw waarvan de benedenverdieping als winkel of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt en waarvan de bovenverdiepingen of enkele ervan gebruikt kunnen worden als hoofdverblijf van een persoon of een gezin.
- 2° Woning: de appartementen op de bovenverdiepingen van een gebouw waarvan de benedenverdieping als winkel of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt en die voor 100 % als hoofdverblijf van een persoon of een gezin gebruikt zouden kunnen worden en een oppervlakte van minstens 50 m² beslaan.
- 3° Aanvrager van de premie: de natuurlijke persoon van minstens 18 jaar of de rechtspersoon die eigenaar is van het gebouw of die het op wettelijke wijze of krachtens een overeenkomst in gebruik heeft en die er door de eigenaar van het gebouw behoorlijk toe gemachtigd is om aanpassings- of renovatiewerken uit te voeren.
- 4° Aanpassingswerken: alle werken om de verdiepingen van een gebouw waarvan de benedenverdieping als winkel of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt, in te richten als hoofdverblijf van een persoon of een gezin, en om een toegang tot die woningen te maken.
- 5° Renovatiewerken: alle werken in een gebouw waarvan de benedenverdieping voor handelsdoeleinden of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt, om de verdiepingen die bestemd zijn om als hoofdverblijf van een persoon of een gezin te dienen of reeds als zodanig gebruikt worden, in overeenstemming te brengen met de elementaire voorschriften inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, maar ook de werken om de woningen op die verdiepingen van het nodige comfort te voorzien indien dat ontbreekt en gebreken op te heffen om het wooncomfort te verbeteren.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à relancer
l'habitat dans
la Région de Bruxelles-Capitale***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par :

- 1° Immeuble: l'immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à un commerce ou à une profession libérale, et dont les étages supérieurs ou certains d'entre eux sont susceptibles d'être affectés au logement principal d'une personne ou d'une famille.
- 2° Habitation: les appartements situés aux étages d'un immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à un commerce, ou à une profession libérale et qui seraient susceptibles d'être affectés à 100 % au logement principal d'une personne ou d'une famille, leur surface étant de minimum 50 m².
- 3° Le demandeur de la prime: la personne physique âgée de 18 ans ou la personne morale, qui est propriétaire de l'immeuble ou qui l'occupe en vertu d'un titre légal ou conventionnel et qui est dûment autorisée par le propriétaire de l'immeuble à effectuer des travaux d'aménagement ou de rénovation.
- 4° Travaux d'aménagement: tous travaux visant à aménager les étages situés dans un immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à un commerce ou à une profession libérale, en habitation principale d'une personne ou d'une famille, ainsi qu'à aménager l'accès à ces habitations.
- 5° Travaux de rénovation: tous travaux dans un immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à une activité commerciale ou libérale, visant à rendre les étages destinés, ou déjà affectés au logement principal d'une personne ou d'une famille, conformes aux conditions minimales de salubrité, de sécurité et d'hygiène de l'habitation, ainsi que ceux visant à apporter à ces étages destinés au logement un confort qui y fait défaut, en ce compris ceux qui visent à faire disparaître des situations d'origine qui grèvent sérieusement le confort de l'habitation.

6° Aannemer: iedere aannemer die, op het ogenblik van de indiening van de aanvraag, bij de RSZ geregistreerd is en erkend is voor de werken die hij moet uitvoeren.

7° Architect: iedere architect die de titel van architect draagt, overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Artikel 3

Binnen de perken van de beschikbare kredieten die daartoe op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn ingeschreven, kent de regering een renovatiepremie toe voor de woningen bedoeld in deze ordonnantie.

Artikel 4

De voorwaarden voor de toekenning van de aanpassings- en renovatiepremie bedoeld in deze ordonnantie zijn de volgende :

- De gerenoveerde woning bevindt zich in een van de door de regering vastgestelde perimeters, overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van deze ordonnantie.
- De inrichting en/of de renovatie bestaat in de herinrichting van woningen die bestemd zijn om als hoofdverblijf van een persoon of een gezin te dienen en die gelegen zijn op de bovenverdiepingen van een gebouw waarvan de benedenverdieping voor handelsdoeleinden of voor de uitoefening van een vrij beroep gebruikt wordt, alsmede in het tot stand brengen van een toegang tot die woningen.
- Het minimale bedrag van de aanpassings- en/of renovatiewerken is 20.000 euro.
- De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden nadat het Gewest zich akkoord heeft verklaard een premie toe te kennen, en moeten binnen 24 maanden voltooid zijn.
- De gerenoveerde woningen mogen enkel gebruikt worden als hoofdverblijf van een persoon of een gezin.
- De gerenoveerde woningen moeten een oppervlakte van ten minste 50 m² beslaan.
- De gerenoveerde woningen moeten een rechtstreekse toegang hebben tot de openbare weg.
- In geval van verhuring mogen de gerenoveerde woningen niet verhuurd worden voor een bedrag hoger dan 11,15 euro per m², jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex, gedurende negen jaar vanaf de eerste verhuring.

6° Entrepreneur: tout entrepreneur qui, lors de l'introduction de la demande, est enregistré à l'ONSS et qui dispose de l'accès légal à la profession, pour les travaux qu'il est appelé à exécuter.

7° Architecte: tout architecte portant le titre d'architecte, conformément aux dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

Article 3

Dans la limite des crédits disponibles inscrits à cette fin au budget de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement octroie une prime à la rénovation pour les habitations visées par la présente ordonnance.

Article 4

Les conditions d'octroi de la prime à l'aménagement ou à la rénovation visée dans la présente ordonnance sont les suivantes :

- L'habitation rénovée est située dans un des périmètres arrêtés par le Gouvernement, conformément aux articles 2 et 3 de la présente ordonnance.
- L'aménagement et/ou la rénovation consiste dans le réaménagement de logements, destinés à être occupés à titre de résidence principale d'une personne ou d'une famille, situés aux étages supérieurs d'un immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à une activité commerciale ou à une profession libérale, ainsi que dans l'aménagement de l'accès à ces logements.
- Le montant des travaux d'aménagement et/ou de rénovation s'élève à un minimum de 20.000 euros.
- Les travaux doivent être entamés endéans les 6 mois de l'accord de la Région quant à l'octroi de la prime, et terminés dans les 24 mois.
- Les habitations rénovées sont exclusivement destinées au logement principal d'une personne ou d'une famille.
- Les habitations rénovées doivent avoir une surface minimale de 50 m².
- Les habitations rénovées doivent disposer d'un accès direct sur la voie publique.
- Dans le cas d'une mise en location, les habitations rénovées ne peuvent être mises en location pour un montant supérieur à 11,15 euros le m², sous réserve de l'indexation annuelle sur la base de l'indice santé, pendant les neuf années à dater de la première location.

- De aanvrager van de premie is een natuurlijke persoon van minstens 18 jaar, of een rechtspersoon die de eigenaar van het gebouw is of die het door een wettelijke titel of krachtens een overeenkomst in gebruik heeft en die van de eigenaar van het gebouw een toelating volgens de regels gekregen heeft om aanpassings- of renovatiewerken uit te voeren.
- De werken moeten door een geregistreerde aannemer uitgevoerd worden en in voorkomend geval met de medewerking van een architect.

Artikel 5

De toegekende premie bedraagt 70 % van het bedrag van de uitgevoerde werken, met een maximum van 37.200 euro.

Artikel 6

De aanvraag om een premie moet, op straffe van nietigheid, bij het Gewest ingediend worden, bij aangetekende brief, door middel van behoorlijk ingevulde formulieren die op gewoon verzoek toegestuurd worden, en vergezeld gaan van een basisdossier waarvan de inhoud bij besluit van de regering vastgesteld wordt.

Een kopie van dit dossier wordt aan de betrokken gemeente toegestuurd (bij aangetekende brief), tegelijk met de indiening van de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor de geplande werken.

De weigering van de stedenbouwkundige vergunning leidt automatisch tot de weigering van de premie.

Artikel 7

Het Gewest spreekt zich over de toekenning van de premie uit binnen twee maanden na de datum van de aange tekende verzending van het dossier. Bij gebreke van een antwoord op de vervalddag, beschikt de aanvrager over een termijn van 15 dagen om het Gewest bij een aangetekende brief aan te manen zich over de toekenning van de premie uit te spreken.

Indien het Gewest geen beslissing neemt, wordt de premie geacht toegekend te zijn, onder voorbehoud van artikel 6, derde lid.

Artikel 8

De premie wordt toegekend op grond van bewijsstukken en voor 50 % wanneer de werken voor 50 % uitgevoerd zijn. Het saldo wordt betaald binnen een maand nadat de aanvrager van de premie het Gewest ervan op de hoogte gebracht heeft dat de werken voltooid zijn.

- Le demandeur de la prime est une personne physique âgée de 18 ans, ou une personne morale, propriétaire de l'immeuble ou l'occupant en vertu d'un titre légal ou conventionnel et qui est dûment autorisée par le propriétaire de l'immeuble pour effectuer ces travaux d'aménagement et/ou de rénovation.
- Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur enregistré et, le cas échéant, avec le concours d'un architecte.

Article 5

Le montant de la prime octroyée s'élève à 70 % du montant des travaux effectués, avec un maximum de 37.200 euros.

Article 6

La demande de la prime doit, à peine de nullité, être introduite à la Région sous pli recommandé, au moyen des formulaires dûment complétés, mis à la disposition du public sur simple demande, et accompagnée d'un dossier de base dont le contenu est à déterminer dans un arrêté du Gouvernement.

La copie de ce dossier est également adressée, par lettre recommandée, à la commune concernée, simultanément avec l'introduction d'un permis d'urbanisme relatif aux travaux projetés.

Le refus du permis d'urbanisme entraîne automatiquement le refus de la prime.

Article 7

La Région se prononce sur l'octroi de la prime, dans les deux mois qui suivent l'envoi du dossier par courrier recommandé. A défaut de réponse à cette échéance, le demandeur dispose d'un délai de 15 jours pour mettre la Région en demeure, par lettre recommandée, de se prononcer sur l'octroi de la prime. La Région dispose alors d'un dernier délai d'un mois pour se prononcer.

A défaut, la prime est réputée octroyée, sous réserve de l'article 6, alinéa 3.

Article 8

La prime est octroyée sur base de justificatifs, à raison de 50 % lorsque 50 % des travaux sont effectués, le solde étant liquidé endéans le mois de l'avertissement de la Région, par le demandeur de la prime, de l'achèvement des travaux.

Artikel 9

De eigenaar van het gebouw waarvoor de premie toegekend is en/of de aanvrager van de premie moeten toestaan dat de gemachtigde van het Gewest, die ter plaatse moet nagaan of de voorwaarden van deze ordonnantie nageleefd worden, het gebouw gedurende de werken en tot drie jaar na het einde van de werken mag bezichtigen.

Artikel 10

Indien de premie toegekend is, moet de begunstigde van de premie die de voorwaarden gesteld in de ordonnantie niet naleeft, de premie terugbetalen, verhoogd met een rente van 12% te rekenen vanaf het ogenblik van de toekenning van de premie.

Artikel 11

De verkoop van een goed waarvoor deze premie is toegekend, is toegestaan onder de volgende voorwaarden :

- de verkoopprijs van dit goed mag niet hoger zijn dan 1.000 euro per m²;
- in de verkoopovereenkomst moet uitdrukkelijk bepaald worden dat het goed uitsluitend bestemd is als hoofdverblijfplaats voor een persoon of een gezin en dat deze bestemming niet gewijzigd mag worden;
- in de verkoopovereenkomst moet bepaald worden dat ingeval de nieuwe eigenaar het goed verhuurt, het huurgeld niet hoger mag zijn dan 11,15 euro per m², jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex, en dit gedurende negen jaar te rekenen vanaf het einde van de herinrichtings- en/of renovatiewerken.

Indien deze bepaling niet nageleefd wordt, moet de koper de premie terugbetalen, verhoogd met de intresten aan 12 % te rekenen vanaf de toekenning van deze premie.

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met de koper in geval van niet-naleving van deze bepaling.

Ingeval deze clausule niet in de verkoopovereenkomst opgenomen is, moet enkel de verkoper de premie terugbetalen.

Artikel 12

De premie bedoeld in deze ordonnantie kan gecumuleerd worden met de premie voor de renovatie van woningen bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996, alsmede met de gemeentelijke renovatiepremies.

Article 9

Le propriétaire de l'immeuble ayant fait l'objet de la prime et/ou le demandeur de la prime sont tenus de consentir, pendant la durée des travaux et dans un délai de trois ans à dater de la fin de ceux-ci, à la visite de l'immeuble par le délégué de la Région chargé de constater sur place si les conditions fixées par la présente ordonnance sont respectées.

Article 10

En cas d'octroi de la prime, le non-respect des conditions contenues dans la présente ordonnance, par le bénéficiaire de la prime, oblige celui-ci à rembourser la prime, majorée des intérêts au taux de 12% à dater de l'octroi de cette prime.

Article 11

La vente d'un bien ayant bénéficié de la présente prime est autorisée aux conditions suivantes :

- le prix de vente de ce bien ne peut excéder 1.000 euros le m²;
- le contrat de vente doit stipuler expressément que le bien est affecté exclusivement au logement principal d'une personne ou d'une famille, et que cette destination ne pourra être modifiée;
- le contrat de vente doit préciser qu'en cas de mise du bien en location par le nouveau propriétaire, le montant du loyer ne pourra excéder 11,15 euros par m², à indexer chaque année sur la base de l'indice santé, pendant les 9 années qui suivent l'achèvement des travaux d'aménagement et/ou rénovation.

Le non-respect de cette disposition entraîne l'obligation dans le chef de l'acquéreur de rembourser la prime, majorée des intérêts au taux de 12 % à dater de l'octroi de cette prime.

Le vendeur sera solidairement responsable avec l'acquéreur en cas de non-respect de cette disposition.

En cas d'absence d'inscription de cette clause dans le contrat de vente, seul le vendeur sera tenu au remboursement de la prime.

Article 12

La prime visée à la présente ordonnance est cumulable avec la prime pour la rénovation d'habitations visée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996, ainsi qu'avec les primes communales pour la rénovation.

Het bedrag dat door alle premies samen gedekt wordt mag niet meer bedragen dan 80 % van het bedrag van de geplande werken, met een plafond van 57.000 euro.

Wanneer op meer dan een premie aanspraak kan worden gemaakt, wordt deze premie enkel toegekend voor het eventuele saldo dat niet door de premies bedoeld in het eerste lid van dit artikel gedekt wordt.

Artikel 13

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

26 maart 2002

Toutefois, le montant couvert par l'ensemble des primes ne peut excéder 80 % du montant des travaux projetés, avec un maximum de 57.000 euros.

Lorsque plusieurs primes sont cumulables, la présente prime ne s'applique que pour le solde éventuel non couvert par les primes visées à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Article 13

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Le 26 mars 2002

Jacques DE GRAVE (F)