

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

28 AUGUSTUS 2002

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

ter promotie van de woonfunctie in handelskernen

(ingediend door de heer Sven GATZ (N) en c.s.)

Toelichting

Dit voorstel van resolutie sluit aan bij het voorstel van ordonnantie ter promotie van de woonfunctie in handelskernen dat gelijktijdig wordt ingediend en dat premies invoert voor het bewoonbaar maken van bovenverdiepingen van handelspanden en/of het afzonderlijk ontsluiten van deze bovenverdiepingen.

Het sluit dus ook aan bij de aanbevelingen zoals geformuleerd in het Jaarlijks evaluatieverslag van het gevoerde beleid in het perspectief van de doelstellingen van het GewOP, september 2000, blz. 82. Onder de titel « De handel valoriseren» (en dus in het belang van de handelsdynamiek) staat er : « Het bewoonbaar maken van de bovenverdiepingen van handelspanden is wenselijk, wanneer dit op die plaats en in die wijk in het algemeen mogelijk is. In het kader van de handelskernovereenkomsten zal aandacht besteed moeten worden aan de coördinatie van de verschillende bestaande subsidies, zoals de premies voor de woningrenovatie (in het bijzonder voor de leegstaande woningen boven de handelspanden) en de premies voor gevelverfraaiing ».

Bemiddeling

Dit voorstel vraagt ten eerste aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om een systeem van actieve bemidde-

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

28 AOÛT 2002

PROPOSITION DE RESOLUTION

visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerciaux

(déposée par M. Sven GATZ (N) et consorts)

Développements

La présente proposition de résolution complète la proposition d'ordonnance visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerciaux qui est déposée simultanément et qui instaure des primes afin de rendre habitables les étages supérieurs des immeubles commerciaux et/ou de créer un accès distinct à ces étages supérieurs.

Elle s'inscrit donc aussi dans le droit fil des recommandations formulées dans le rapport d'évaluation annuel de la politique menée en vue de réaliser les objectifs du PRD, septembre 2000, page 82. Sous le titre « Valoriser le commerce » (et donc pour une dynamique commerciale), on peut lire : « L'aménagement de logements au-dessus des commerces est souhaitable lorsque la configuration des lieux et de l'environnement général du quartier le permettent. Les réflexions développées dans le cadre des contrats de noyau commercial devront prendre en compte la coordination des différentes aides existantes, comme les primes à la rénovation de l'habitat (en particulier, pour les logements abandonnés situés aux étages des immeubles commerciaux) et les primes à l'embellissement de façades ».

Médiation

Premièrement, la présente proposition demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de mettre

ling in te voeren. Vele voorbeelden uit andere steden in het binnenland (zelfs in Brussel) en in het buitenland tonen aan dat het spontaan gebruik van het premiestelsel beperkt is. Een eenzijdig afschrikkingbeleid via heffingen zou hoogst waarschijnlijk ook niet het beoogde doel te bereiken en zou een nefaste invloed hebben op de dynamiek van de handelscentra. Er is nood aan een constante informatie voor de handelaars. En om het concept van wonen boven winkels in eenieders belang (handelaars, overheid en bewoners) optimaal te laten functioneren is er nood aan een actieve prospectie en bemiddeling. Daarom wil dit voorstel dat er bemiddelaars worden aangesteld die als taak hebben :

- de handelaars en eigenaars te informeren over de premies;
- zelf voorstellen doen aan handelaars, (eventueel voor gezamenlijke ontsluiting van meerdere panden) en een eerste financieel plan uittekenen. Er moet een plaatje worden gemaakt van de investeringskosten. Er gaan heel wat onverwachte kosten gepaard met dergelijke projecten : de kosten van het haalbaarheidsonderzoek zelf dat in eerste instantie door de bemiddeling kan worden ondervangen, maar dat naargelang de complexiteit van de ingreep bijkomende deskundigheid vereist (bouwkundig, financieel en juridisch); kosten voor ontsluiting; impact op commerciële activiteit, lasten van de werken, milieuhinder, brandveiligheid, geluidsisolatie in vaak drukke straten, architecturale voorschriften, extra verzekeringen en veiligheidsmaatregelen, onderhoud...
- bemiddelen tussen handelaar en eigenaar waar nodig. Sommige handelspanden zijn gedeelde eigendommen, soms zijn de eigenaars grote bedrijven die weinig betrokken zijn bij de wijk of stad, soms moeten handelsovereenkomsten herzien worden;
- waar mogelijk partners zoeken (hogescholen, huisvestingsmaatschappijen, investeerders, promotoren) die de woningen mee willen financieren en/of als tussenpersoon willen huren en onderverhuren. Het instrument hiertoe zijn de Privaat Publieke Samenwerkingsprojecten.

Dit laatste kan een serieuze bijkomende dynamiek betekenen in het concept wonen boven winkels. Het koppelt een doelpubliekbenadering (inspelen op een specifieke vraag op de woonmarkt : studenten, ouderen,...) enerzijds aan een uitbesteding van de lasten van het verhuren van woningen anderzijds. Nog meer dan het mogelijke financiële risico, schrikt de complexe exploitatie van huurwoningen de handelaars en eigenaars af. Door een bepaald doelpubliek te zoeken, kan er op het karakter van de handelswijk worden ingespeeld.

sur pied un système de médiation active. De nombreux exemples dans d'autres villes du pays (même à Bruxelles) et à l'étranger montrent que l'utilisation spontanée du système de primes reste limité. Une politique dissuasive unilatérale par le biais de taxes n'atteindrait sans doute pas davantage le but recherché et aurait une influence négative sur la dynamique des noyaux commerciaux. Les commerçants doivent bénéficier d'un apport constant d'informations. Et afin que le concept des logements aux étages supérieurs des magasins fonctionne au mieux dans l'intérêt de tous (commerçants, pouvoirs publics et habitants), il faut une prospection et une médiation actives. C'est pourquoi la présente résolution entend faire désigner des médiateurs qui auront pour mission :

- d'informer les commerçants et les propriétaires sur les primes;
- de faire eux-mêmes des propositions aux commerçants (éventuellement pour la création d'un accès commun à plusieurs immeubles) et de leur établir un premier plan financier. Il faut faire une évaluation des frais d'investissement. Les frais imprévus sont nombreux pour ce type de projets : les frais de l'étude de faisabilité à laquelle il peut être pallié dans un premier temps par la médiation mais qui peut exiger une expertise complémentaire en fonction de la complexité de l'intervention (architecturale, financière et juridique); frais liés à l'ouverture d'un accès; impact sur l'activité commerciale, désagréments liés aux travaux, nuisances environnementales, sécurité incendie, isolation acoustique dans des rues souvent fort fréquentées, prescriptions architecturales, assurances et mesures de sécurité supplémentaires, entretien ...
- de servir d'intermédiaire entre le commerçant et le propriétaire en cas de nécessité. Certains immeubles commerciaux sont en copropriété, les propriétaires sont parfois de grosses entreprises qui sont peu concernées par le quartier ou la ville, il faut parfois revoir les contrats commerciaux;
- de chercher, quand c'est possible, des partenaires (écoles supérieures, sociétés de logement, investisseurs, promoteurs) qui souhaitent cofinancer les logements et/ou souhaitent les louer et les sous-louer comme intermédiaire. Les projets de collaboration privé-public sont l'instrument pour atteindre cet objectif.

Ce dernier point peut dynamiser sérieusement le concept de logement aux étages supérieurs des magasins. Il réunit une approche de public cible (en répondant à une demande spécifique du marché : étudiants, personnes âgées, ...) et une sous-traitance des désagréments de la location de logements. Plus encore que le risque financier éventuel, c'est la complexité de l'exploitation des logements à louer qui effraie les commerçants et les propriétaires. Rechercher un public cible déterminé, c'est tirer parti de la nature du quartier commercial.

De taak en het profiel van de bemiddelaars zijn dus cruciaal in het wonen boven winkels-beleid.

Het zou logisch zijn indien de regering ervoor opteert om de bemiddelaars toe te voegen aan en onder begeleiding van de bestaande Town Center Managers. Dit zou de coherentie van het beleid naar revitalisatie van handelskernen verhogen en zou bij de handelaars het gevoel versterken dat het initiatief wel degelijk in hun voordeel is. Bovendien beschikken de lokale Town Center Managers en hun team over de meeste informatie over de plaatselijke context en plaatselijke gemeentelijke initiatieven voor wonen boven winkels die complementair met de gewestelijke regeling kunnen zijn. Het hoofdstedelijk Gewest zou anderzijds door studie en binnenlandse en buitenlandse expertise de nodige opleidingen kunnen voorzien voor deze bemiddelaars.

Bovenverdiepingen en benedenverdiepingen

Ten tweede vraagt dit voorstel van resolutie om een bepaling toe te voegen aan art. 9 van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening ingevoerd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 1999 tot vastlegging van Titels I tot VII van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening die van toepassing is op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*Belgisch Staatsblad* 9 juli 1999).

Via de bepaling in het huidige artikel van 9 van Titel I wordt, zo stelt de toelichting bij het artikel, « in bepaalde winkelbuurten, de strijd aangebonden tegen de groei van echte kankers op de bovenverdiepingen, te wijten aan leegstand boven deze winkels : titel I verplicht hiertoe een aparte ingang naar de bovenverdiepingen bij de bouw of de inrichting van een commerciële benedenverdieping, behalve wanneer de uitbater bewijst dat hij de bovenverdieping bewoont ». Deze verplichting heeft dus enkel betrekking op bestaande afzonderlijke ingangen die niet mogen worden verwijderd, en op de bouw van nieuwe winkelruimten of verbouwing tot winkelruimten. In dit voorstel van resolutie vragen we aan de regering om ook een verplichting tot aanmaak van een ontsluiting van de bovenverdiepingen voor winkelgevels van meer dan 6 meter breed in winkelstraten (prioritaire zones) die door de Regering bij besluit worden vastgelegd. Ook hier gelden dezelfde uitzonderingen als voor de nu reeds bestaande verplichting (minimum gevelbreedte, uitbater die zelf inwoont, afbreuk aan architectuur benedenverdieping). Het niet naleven van de bepaling moet gepaard gaan met een financiële sanctie die geleidelijk van jaar tot jaar toeneemt. Door de beslissing van de winkelstraten (prioritaire zones) waarop deze regeling betrekking moet hebben over te laten aan de regering, blijft de soepelheid bestaan om in te spelen op de reële behoeften per straat en op de complementariteit van deze bepaling met het premiestelsel zoals voor-

La tâche et le profiel des médiateurs sont donc des éléments cruciaux lorsqu'on entend installer des logements aux étages supérieurs des commerces.

Il serait logique que le gouvernement choisisse d'ajouter les médiateurs aux Town Center Managers existants et de les placer sous leur guidance, ce qui renforcerait la cohérence de la politique de revitalisation des noyaux commerciaux et le sentiment, auprès des commerçants, que cette initiative est bien dans leur intérêt. En outre, les Town Center Managers locaux et leur équipe disposent de la plupart des informations sur le contexte local et les initiatives communales locales de logement aux étages supérieurs des magasins susceptibles de compléter le dispositif régional. D'autre part, la Région bruxelloise pourrait prévoir les formations nécessaires pour ces médiateurs par l'étude et l'expertise nationale et étrangère.

Etages supérieurs et rez-de-chaussée

Deuxièmement, la présente proposition de résolution demande d'ajouter une disposition à l'art. 9 du règlement régional d'urbanisme instauré le 3 juin 1999 par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant les Titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (*Moniteur belge* 9 juillet 1999).

On peut lire dans les développements de l'actuel article 9, Titre 1^{er} « que (ces dispositions) visent à lutter contre le développement, dans certains quartiers commerçants, de véritables chancres au niveau des étages, dus à l'abandon des logements situés au-dessus des commerces : le titre I^{er} impose, dans ce but, un accès distinct vers les étages dans le cas de la construction ou de l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial, sauf exceptions, notamment si l'exploitant établit qu'il loge à l'étage. » Cette obligation porte donc uniquement sur les accès distincts existants qui ne peuvent pas être supprimés et sur la construction de nouveaux espaces commerciaux ou la transformation en espaces commerciaux. Dans la présente proposition de résolution, nous demandons au gouvernement qu'il y ait également obligation de créer un accès distinct aux étages supérieurs pour les façades de magasin dont la largeur est supérieure à 6 mètres dans les rues commerçantes (zones prioritaires), déterminées par arrêté du gouvernement. On applique à l'obligation déjà existante les mêmes exceptions (largeur de façade minimale, exploitant qui y habite lui-même, préjudice à la conception architecturale du rez-de-chaussée). Le non-respect de cette disposition doit être frappé d'une sanction financière qui augmente graduellement au fil des ans. En laissant au gouvernement le choix des rues commerçantes (zones prioritaires) auxquelles ce règlement s'appliquera, on conserve la souplesse de répondre aux besoins réels rue par rue, et de tirer profit de la

gesteld in het voorstel van ordonnantie (zie hoger) en de actieve bemiddeling.

Ten derde vraagt dit voorstel aan de regering om een initiatief te nemen in de strijd tegen leegstaande benedenverdiepingen in winkelstraten. Het is van cruciaal belang voor de aantrekkingskracht van handelskernen dat er een zo groot mogelijke continuïteit is van winkels in de straat. Een blinde benedenverdieping verbreekt bijvoorbeeld de coherentie van de handelskern. Maar de definitie van blinde benedenverdiepingen in de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Titel I, Art. 2, 21) houdt geen rekening met een storende trend in sommige winkelstraten : daar waar woningen op de bovenverdiepingen bevorderlijk zijn voor het gemengd karakter van een handelskern, is het bewonen van het winkelpand zelf (meestal zonder bestemmingswijziging) of het omvormen tot kantoorruimte van de winkel een groot nadeel voor de continuïteit en aantrekkelijkheid van de winkelstraat. Dit voorstel van resolutie vraagt aan de regering om deze trend te ontmoedigen door financiële sancties wanneer, in welbepaalde winkelstraten vastgelegd door de regering bij besluit, bestaande winkels omgevormd worden tot woning of kantoorruimte. Ook hier is de complementariteit met de bemiddeling en premies doorslaggevend. Aangezien het veelal gaat om oude handelaars die na stopzetting van hun handel, en zonder middelen voor renovatie, de benedenverdieping omvormen tot persoonlijke woning, kan een actieve bemiddeling trachten een nieuwe interessante uitbater te vinden die de nodige aanpassingen kan dragen.

Sven GATZ (N)
Adelheid BYTTEBIER (N)
Walter VANDENBOSSCHE (N)
Mostafa OUEZEKHTI (F)
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

complémentarité de cette disposition avec le système de primes tel que proposé dans la proposition d'ordonnance (voir plus haut) et avec la médiation active.

Troisièmement, la présente proposition demande au gouvernement de prendre une initiative dans la lutte contre l'inoccupation des étages supérieurs dans les rues commerçantes. Il est d'une importance cruciale, pour l'attractivité des noyaux commerciaux, que les magasins présentent, dans la rue, un maximum de continuité. Un rez-de-chaussée aveugle, par exemple, rompt la cohérence du noyau commercial. Mais la définition des rez-de-chaussée aveugles dans le règlement régional d'urbanisme (Titre 1^{er}, art. 2, 21) ne tient pas compte d'une tendance gênante dans certaines rues commerçantes : alors que les logements aux étages supérieurs contribuent à la mixité d'un noyau commercial, le fait de loger dans le magasin même (généralement sans modifier son affectation) ou la transformation du magasin en bureau constitue un désavantage important pour la continuité et l'attractivité de la rue commerçante. La présente proposition de résolution demande au gouvernement de décourager, par des sanctions financières, cette tendance lorsque, dans des rues commerçantes déterminées par arrêté du gouvernement, des magasins existants sont transformés en logement ou en bureau. Ici aussi la complémentarité avec la médiation et les primes est décisive. Comme il s'agit la plupart du temps de commerçants âgés, qui après avoir arrêté leur activité et faute de moyens pour la rénovation, transforment le rez-de-chaussée en logement personnel, une médiation active peut tenter de trouver un nouvel exploitant intéressant, à même de supporter le coût des adaptations nécessaires.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE**ter promotie van de woonfunctie
in handelskernen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad,

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan,

Gelet op het eerste Gewestelijk Ontwikkelingsplan dat voorziet in handelscontracten met onder andere het oog op het zoeken naar oplossingen voor leegstaande bovenverdiepingen en verlaten handelsruimten en de prioritaire toekenning van premies voor renovatie van verlaten woningen boven handelszaken,

Gelet op het tweede ontwerp van Gewestelijk Ontwikkelingsplan met betrekking tot de integratie van de handelskernen in hun wijk,

Gelet op het belang van de vitaliteit van de commerciële kernen voor de aantrekkingskracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en gelet op de positieve invloed van bewoning van bovenverdiepingen in handelskernen op deze vitaliteit,

Gelet op de aanbeveling in het jaarlijks evaluatieverslag van het beleid inzake het GewOP, met betrekking tot wonen boven winkels,

Gelet op de bestaande renovatiepremie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Overwegend dat bijkomende specifieke premies van het Hoofdstedelijk Gewest voor inrichting van wooneenheden boven winkels deze dynamiek nog zouden versterken,

Gelet op het belang van een afzonderlijke ontsluiting van de bovenverdieping van een handelszaak voor de bewoonbaarheid ervan,

Overwegend dat de huidige stedenbouwkundige verordening een afzonderlijke ontsluiting enkel verplicht maakt bij inrichting of verbouwing van een commerciële benedenverdieping,

Gelet op de noodzaak aan continuïteit van winkels in een handelskern en de nefaste effecten van bewoning van commerciële benedenverdiepingen,

Vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- bemiddelaars aan te stellen in de handelskernen voor projecten van wonen boven winkels en om deze bemid-

PROPOSITION DE RESOLUTION**visant à promouvoir la fonction
de logement dans les noyaux commerciaux**

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Plan régional d'affectation du sol,

Vu le premier Plan régional de développement qui prévoit des contrats commerciaux en vue, notamment, de chercher des solutions à l'inoccupation des étages supérieurs et à l'abandon des commerces, ainsi que l'octroi prioritaire de primes à la rénovation pour les logements inoccupés aux étages supérieurs des commerces,

Vu le deuxième projet de Plan régional de développement relatif à l'intégration des noyaux commerçants dans leur quartier,

Vu l'importance de la vitalité des noyaux commerciaux pour l'attractivité de la Région de Bruxelles-Capitale et vu l'influence positive qu'exerce sur cette vitalité l'occupation des étages supérieurs dans les noyaux commerciaux,

Vu la recommandation formulée dans le rapport d'évaluation annuel de la politique du PRD sur les logements aux étages supérieurs des commerces,

Vu les primes à la rénovation existant en Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant que des primes spécifiques complémentaires de la Région bruxelloise destinées à l'aménagement de logements aux étages supérieurs des commerces pourraient encore renforcer cette dynamique,

Vu l'importance de créer un accès distinct à l'étage supérieur d'un commerce afin de le rendre habitable,

Considérant que le règlement d'urbanisme actuel n'impose la création d'un accès distinct qu'en cas d'aménagement ou de transformation d'un rez-de-chaussée commercial,

Vu la nécessité d'assurer la continuité des magasins dans les noyaux commerciaux et les effets néfastes liés à l'occupation des rez-de-chaussée commerciaux par du logement,

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de désigner dans les noyaux commerciaux des médiateurs pour les projets de logement aux étages supérieurs des

delaars te ondersteunen door vorming en door uitwisseling van binnenlandse en buitenlandse expertise;

- Titel I, artikel 9 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juli 1999 tot goedkeuring van titels I tot VII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aan te passen om een gemakkelijk bereikbare ingang naar bovenverdiepingen te verplichten bij alle panden met commerciële benedenverdiepingen van meer dan 6 meter gevelbreedte in prioritaire zones, tenzij de uitbater van de handelszaak de bovenverdieping zelf bewoont of dat de aanleg van een aparte ingang afbreuk doet aan de architectuur van de benedenverdieping.
- een lijst te maken van straten in prioritaire zones waar deze bijkomende verplichting van aanmaak van een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang tot de verdiepingen van toepassing moet zijn en deze als bijlage 2 bij titel I van bovenvernoemde Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening te voegen.
- maatregelen te nemen via bemiddeling en via heffingen om de bewoning of omvorming tot kantoorruimten van commerciële benedenverdiepingen te ontmoedigen.

27 mei 2002

Sven GATZ (N)
 Adelheid BYTTEBIER (N)
 Walter VANDENBOSSCHE (N)
 Mostafa OUEZEKHTI (F)
 Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

commerces et de soutenir ces médiateurs par une formation et par des échanges d'expertise nationale et étrangère;

- d'adapter l'article 9 du Titre 1^{er} du règlement régional d'urbanisme joint à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1999 arrêtant les Titres 1^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme afin d'imposer la création d'un accès aisé aux étages supérieurs pour tous les immeubles avec rez-de-chaussée commercial dont la largeur de façade est supérieure à 6 mètres dans les zones prioritaires, à moins que l'exploitant du commerce loge lui-même à l'étage supérieur ou que la création d'un accès distinct porte préjudice à la conception architecturale du rez-de-chaussée;
- de dresser une liste des rues en zones prioritaires où s'appliquera cette obligation complémentaire de création d'un accès distinct et facile aux étages et de le joindre comme annexe 2 au Titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme susmentionné ;
- de prendre des mesures, par la médiation et par la perception de taxes, afin de décourager le logement aux rez-de-chaussée commerciaux ou leur transformation en bureau.

Le 27 mai 2002

