

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2004-2005

31 JANUARI 2005

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de aanmoediging om woningen
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
opnieuw bewoonbaar te maken door de
woonfunctie in handelskernen
te promoten**

(ingediend door de heer Jean-Luc VANRAES (N))

Toelichting

1. In de jaren '80 hebben wij een echte uittocht meege-
maakt van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest naar de rand in het Vlaamse of Waalse Gewest. Die
uittocht heeft enkele gevolgen :

- het aantal stadskankers neemt toe omdat steeds meer
wijken verlaten zijn, waardoor het gevoel van onveilig-
heid 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 nega-
tieve gevolgen heeft voor het autoverkeer in Brussel
(opstoppingen, langparkeerders, enz.);
- de inkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
die grotendeels afhangen van de personenbelasting, ver-
minderen; die daling maakt het bestuur van het Gewest
alsmaar moeilijker en staat de renovatie en het onder-
houd van verschillende wijken in de weg zodat de buurt

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2004-2005

31 JANVIER 2005

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à encourager la réhabilitation
d'habitations en Région de
Bruxelles-Capitale par la promotion
du logement dans les noyaux
commerciaux**

(déposée par M. Jean-Luc VANRAES (N))

Développements

1. Dans les années 80, nous avons vécu un véritable
exode des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale
vers la périphérie, soit vers la Région flamande soit vers la
Région wallonne. Cet exode a un certain nombre de consé-
quences :

- le nombre de chancres urbains augmente parce que de
plus en plus de quartiers sont abandonnés, ce qui aug-
mente encore le sentiment d'insécurité dans ces quar-
tiers;
- les quartiers ne remplissent plus qu'une seule fonction,
commerciale ou administrative ; ils sont vides le soir et
le week-end et génèrent un sentiment d'insécurité;
- l'activité commerciale diminue à Bruxelles;
- le nombre de navetteurs vers Bruxelles augmente, ce qui
a des conséquences négatives sur le trafic automobile à
Bruxelles (embouteillages, stationnement de longue du-
rée, etc.);
- les recettes de la Région de Bruxelles-Capitale, qui dé-
pendent en grande partie de l'impôt des personnes physi-
ques, diminuent, ce qui rend toujours plus difficile l'ad-
ministration de la Région et fait obstacle à la rénovation
et l'entretien de différents quartiers; ceux-ci s'appau-

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 woongelegenheden 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. 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 ».

4. Een toverwoord voor al wie gelooft in de leefbaarheid van grootsteden op lange termijn is « inbreiding » van de steden. Het is een cliché, maar een cliché dat telt : jonge gezinnen gaan in de groene rand wonen, gaan naar grote winkelcentra aan de rand van de stad en gaan werken op bedrijvenparken aan de rand van de grote invalswegen naar de stad. Inbreiding staat voor het optimaal aanwenden van de ruimte in de stad zelf, zowel om te wonen, werken als leven (winkelen, cultuurbeleving, ontspanning, sociale dienstverlening, ...). Wonen boven winkels (in het Engels LOTS – Living over the shop), net als het heraanwenden van verloederde bedrijfsruimte tot woning (de LOFTS), is één element in dit inbreidingsbeleid.

5. Een totaal inbreidingsbeleid zal ook op fiscaal vlak een aantal discriminaties tussen stad en hinterland moeten

vrissen, ce qui provoque souvent l'exode vers la périphérie des populations à revenu moyen.

2. Bien que cet exode urbain ait pris fin au milieu des années 90 et que le premier PRD voulait développer l'offre de logements, la pauvreté reste concentrée dans certains quartiers ; des bâtiments restent vides et des bâtiments se dégradent à cause de la spéculation.

3. Le second PRD a pour but de permettre à tous les Bruxellois d'accéder à un logement de qualité à un prix abordable. Cet objectif s'inscrit dans le cadre d'une mixité urbaine où logements, commerces et bureaux se combinent harmonieusement avec une attention particulière pour une protection accrue du logement. Le nouveau PRD veut en particulier réutiliser comme logement des habitations qui ont actuellement une autre affectation ou qui sont vides (appartements au-dessus des commerces). La présente proposition s'inscrit dans le droit fil du PRD parce qu'elle souhaite créer plus de logements en renforçant la diversité en ville. Elle entend également faire revivre certains quartiers, principalement dans le centre, et ramener à Bruxelles une partie des populations à revenu moyen et développer en ville une atmosphère agréable et une plus grande sécurité. 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 ».

4. Ceux qui croient que les grandes villes peuvent, à long terme, se montrer viables ont aux lèvres un mot magique : il faut « concentrer » à l'intérieur des villes. C'est un cliché, mais un cliché qui compte : les jeunes ménages partent habiter dans les espaces verts de la périphérie, font leurs courses dans des grands centres commerciaux installés en périphérie de la ville et travaillent dans des parcs d'entreprises installés sur le pourtour des principales voies urbaines de pénétration. Par « concentration », on entend ici l'utilisation optimale de l'espace dans la ville même, tant pour le logement et le travail que pour la vie (le chalandage, la vie culturelle, la détente, l'offre de services sociaux, ...). Habiter au-dessus d'un magasin (en anglais LOTS – Living over the shop) comme réaffecter au logement des sites d'activités économiques abandonnés (les lofts) sont deux éléments qui participent à cette politique de « concentration ».

5. Une politique de concentration globale devra aussi supprimer, sur le plan fiscal, une série de discriminations

wegwerken, zowel voor de bewoners als voor de bedrijven, zal ook aan mobiliteit moeten denken, aan groene ruimtes en vervuiling, en aan het imago van de grootstad in het algemeen. Maar dit overstijgt het kader van dit voorstel.

De stad moet daarvoor haar troeven maximaal kunnen uitspelen. Een van deze troeven zijn de winkelcentra die authentieker en aangenamer zijn dan de « shopping centra » uit de rand.

De afwezigheid van inwoners creëert echter een gevoel van onveiligheid na sluitingstijd van de winkels. *A contrario*, bewoonde winkelstraten dragen bij tot convivialiteit en leefbaarheid van een handelscentrum, tot de veiligheid, de netheid, wat op zich weer bijdraagt tot het commerciële succes en tewerkstelling.

Die gebouwen bieden heel wat huisvestingsmogelijkheden, die opnieuw benut zouden moeten worden in tot op vandaag exclusieve handelskernen. Dit zou ook bijdragen tot de verfraaiing van de wijk.

Er is een trend naar monofunctionaliteit functiespecialisatie van de wijken waardoor de woonfunctie uit de handelscentra wordt verdrongen. Vanuit de individuele invalshoek van de handelaar valt dit op korte termijn enigszins te begrijpen : concentratie van de winkels verhoogt de dynamiek van de winkelwijk en komt alle handelaars (ook concurrerende) ten goede, handelaars halen hun maximaal rendement uit de uitbatingsruimten en hebben geen interesse voor de op eerste zicht veel minder rendabele en als lastig ervaren exploitatie van de bovenverdiepingen als woningen. Handelaars verliezen ook niet graag etalageruimte aan de straatkant om een afzonderlijke ingang te maken voor de bewoners ... De weerstand ten aanzien van wonen boven winkels is dus groot op het eerste zicht.

Anderzijds klagen de traditionele handelscentra terecht over hun verlies aan aantrekkingskracht van hun handelscentra. De discussies en inventarisatie van de handelscentra naar aanleiding van het GewOP, de maatregelen rond de Town Center Managers getuigen hiervan. De oorzaak van de moeilijkheden waarvoor een aantal van deze handelscentra staan is juist de uitbreiding van de stad naar de rand.

Wonen boven winkels zal niet volstaan om deze trend te keren, maar het is er wel een zeer nuttig instrument in, die dus ook de handelscentra en handelaars in de stad ten goede komt.

Een verhoging van woningen in de stad, is in ieder geval het beste middel om mensen in de stad te houden. Die mensen leven er, dit wil zeggen ze betalen er belastingen en consumeren er. Een rechtstreekser voordeel kan men bijna

entre la ville et son hinterland pour les habitants comme pour les entreprises, elle devra aussi penser en termes de mobilité, d'espaces verts et de pollution, ... et à l'image de la métropole en général. Mais ceci dépasse le cadre de la présente proposition.

Pour cela, la ville doit pouvoir tirer le meilleur parti de ses atouts. Parmi ses atouts, on compte les noyaux commerciaux, plus authentiques et plus agréables que les « centres commerciaux » de la périphérie.

Mais l'absence d'habitants crée un sentiment d'insécurité après l'heure de fermeture des magasins. *A contrario*, les rues commerçantes habitées contribuent à la convivialité et à la qualité de vie d'un noyau commercial, à la sécurité, à la propreté, ce qui contribue à son tour à renforcer le succès commercial et l'emploi.

Ces bâtiments offrent de nombreuses possibilités de logement qui devraient être réutilisées dans des noyaux dédiés aujourd'hui exclusivement aux commerces, ce qui contribuerait également à embellir le quartier.

Il existe une tendance à la monofonctionnalité ou à la spécialisation de fonction des quartiers, qui exclut le logement des noyaux commerciaux. Du point de vue du commerçant pris individuellement, on peut comprendre à court terme cette position : la concentration des magasins augmente la dynamique du quartier commercial et profite à tous les commerçants (y compris aux concurrents), les commerçants tirent un rendement maximum de l'espace dont ils disposent et ne voient aucun intérêt à exploiter les étages supérieurs en logement-exploitation qu'ils considèrent d'ailleurs à première vue comme une activité beaucoup moins rentable et comme une source d'ennuis. Les commerçants ne sont pas non plus enclins à renoncer à une partie de leur espace d'étalage côté rue afin de créer un accès distinct pour les habitants. A première vue, il existe donc une forte résistance à installer des logements aux étages supérieurs des magasins.

D'autre part, les noyaux commerciaux traditionnels se plaignent à juste titre de perdre leur attractivité. Les discussions sur les noyaux commerciaux et leur inventarisation lors de l'élaboration du PRD, les mesures relatives aux Town Center Managers en témoignent. Les difficultés auxquelles une série de ces noyaux commerciaux sont confrontés s'expliquent précisément par l'extension de la ville vers la périphérie.

Habiter au-dessus d'un magasin ne suffira pas à renverser la tendance, mais il y a là un instrument très utile dont profiteront donc aussi les noyaux commerciaux et les commerçants de la ville.

En tout cas, le meilleur moyen de maintenir les habitants en ville est d'y augmenter l'offre de logement. Ces personnes y vivent, c.-à-d. qu'elles y payent des impôts et qu'elles y consomment. On ne peut presque pas imaginer d'avant

niet bedenken. Woningen boven winkels gaan de verkrotting van de handelscentra tegen en zorgen voor een herstel van de handelscentra en dus van hun uitstraling en aantrekkingskracht. De typische uitstraling van winkelcentra in historische steden is een van de belangrijkste troeven van Brussel.

Het voorliggend voorstel heeft dus tot doel de eigenaars van deze handelspanden aan te moedigen deze potentiële woningen te renoveren, door bemiddeling, het eventueel toe kennen van premies en heffen van een bijdrage op leegstand boven winkels (1). Dit voorstel van resolutie herneemt de essentiële elementen uit de voorstellen van ordonnantie A-296 en A-320 alsook uit het voorstel van resolutie A-324 die in de legislatuur 99/04 werden ingediend (2).

De premie

Men zou kunnen opwerpen dat dergelijke renovatie-steunmaatregelen 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;

(1) Voor een volledige analyse, internationale vergelijking van de problematiek en van de mogelijke beleidsvoorstellen : *Wonen boven winkels, een studie naar de mogelijkheden van aanpak* (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling woonbeleid, september 1998) 177 blz.

(2) A-296/1 – 2001/2002 VOORSTEL VAN ORDONNANTIE betreffende de aanmoediging om woningen in Brussel opnieuw bewoonbaar te maken (ingediend door de heer Jacques DE GRAVE (F)).
A-320/1 – 2001/2002 VOORSTEL VAN ORDONNANTIE (ter promotie van de woonfunctie in handelskernen (ingediend door de heer Sven GATZ (N) en cs.).
A-324/1 – 2001./2002 VOORSTEL VAN RESOLUTIE ter promotie van de woonfunctie in handelskernen (ingediend door de heer Sven GATZ (N) en c.s.).

tage plus direct. L'existence de logements aux étages supérieurs des magasins empêche la taudification des immeubles commerciaux et participe au redressement des noyaux commerciaux et donc aussi à leur rayonnement et à leur attractivité. Le rayonnement typique des noyaux commerciaux dans les villes historiques est un des principaux atouts de Bruxelles.

La présente proposition d'ordonnance a donc pour but d'encourager les propriétaires de ces immeubles commerciaux à rénover ces logements potentiels, par la médiation, par l'octroi éventuel de primes et par la levée d'une taxe sur les étages inoccupés au-dessus des magasins (1). La présente proposition de résolution reprend les éléments essentiels qui figuraient dans les propositions d'ordonnance A-296 et A-320 ainsi que dans la proposition de résolution A-324 déposées pendant la législature 1999/2004 (2).

La prime

On pourrait objecter que de telles mesures d'aide à la rénovation existent déjà sous la forme de la prime de rénovation qui a été introduite par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996.

Toutefois il s'agit de deux primes différentes qui ne sont pas accordées pour le même type de bâtiment; en revanche, une prime n'exclut ni l'autre ni d'autres primes communales existantes. La prime visée dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 :

- porte sur certains travaux de rénovation dans les logements;
- est octroyée sur la base du revenu du demandeur;
- varie en fonction du quartier;

(1) Pour une analyse complète, une comparaison internationale du problème et des propositions politiques possibles : *Wonen boven winkels, een studie naar de mogelijkheden van aanpak* (Habiter au-dessus d'un magasin, une étude sur les possibilités d'approche) (Ministère de la Communauté flamande, département Politique du logement, septembre 1998) 177 pages.

(2) A-296/1 – 2001/2002 PROPOSITION D'ORDONNANCE visant à relancer l'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale (déposée par M. Jacques DE GRAVE (F)).
A-320/1 – 2001/2002 PROPOSITION D'ORDONNANCE (visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerciaux (déposée par M. Sven GATZ (N) et consorts).
A-324/1 – 2001./2002 PROPOSITION DE RESOLUTION visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerciaux (déposée par M. Sven GATZ (N) et consorts).

- 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.

Voor het systeem van premies bestaan er heel wat voorbeelden uit steden in het binnenland en het buitenland. Het gaat om premies voor handelaars of eigenaars van handelspanden die afzonderlijk of gezamenlijk een ontsluiting naar de bovenverdieping van deze handelspanden willen maken en/of die de bovenverdiepingen willen omvormen tot woningen.

Het voorstel van ordonnantie A-320 heeft zich voornamelijk gespiegeld aan de regeling ter zake in de stad Brugge.

Het bedrag van de premie wordt er vastgesteld op 40 % van het totaal bedrag (BTW inclusief) van de voorgelegde en voor betoelaging aanvaarde facturen betreffende arbeidsloon en materialen. De premie wordt evenwel beperkt tot een maximaal bedrag van 7.500 euro per gerealiseerde woongelegenheden en 15.000 euro per gebouw. De kosten voor werken en materialen moeten minstens 3.000 euro (BTW inclusief) bedragen om voor een premie in aanmerking te komen. De maximaal in aanmerking komende kostprijs wordt bepaald op 4.000 euro voor het installeren van sanitair en op 5.800 euro voor het vernieuwen van dakbedekking. De premie is cumuleerbaar met gemeentelijke en gewestelijke renovatiepremies. De premie vult in die gevallen de bestaande premies aan tot maximaal 80 % van het totaal bedrag (BTW inclusief) van de voorgelegde en voor betoelaging aanvaarde facturen betreffende arbeidsloon en materialen.

Het kan hier gaan om het installeren van sanitair of elektriciteits-, gas- of waterleidingen, om werken aan het dak, om isolatiewerken, om aansluiting op de rioleringen of om het aanmaken van een aparte ingang.

Het voorstel van ordonnantie A-296 hield hogere premies :

- implique que le demandeur ne peut pas revendre son bien dans un délai déterminé, sans quoi il est tenu de rembourser la prime.

La prime visée dans la présente proposition :

- porte également sur des travaux d'aménagement ou de rénovation;
- est octroyée pour des logements potentiels dans des bâtiments dont le rez-de-chaussée est utilisé comme espace commercial;
- peut aussi aller aux noyaux commerciaux étant donné que le gouvernement fixe les quartiers en question;
- est octroyée indépendamment du revenu du demandeur;
- enfin, n'empêche pas le demandeur de vendre ultérieurement son bien ou de le louer sous certaines conditions.

Pour le système de primes, il existe de nombreux exemples dans d'autres villes en Belgique et à l'étranger. Il s'agit de primes aux commerçants ou aux propriétaires des immeubles commerciaux qui souhaitent créer un accès distinct ou commun à l'étage supérieur de ces immeubles commerciaux et/ou transformer les étages supérieurs en logements.

La proposition d'ordonnance A-320 s'est principalement inspirée du règlement adopté en la matière par la ville de Bruges.

Le montant de la prime est fixé à 40 % du montant total (TVA comprise) des factures présentées et acceptées pour subvention qui ont trait au coût de la main-d'œuvre et des matériaux. Toutefois, la prime est limitée à un montant maximum de 7.500 euros par logement réalisé et à 15.000 euros par immeuble. Le coût des travaux et des matériaux doit s'élever à 3.000 euros au moins (TVA comprise) pour ouvrir le droit à l'obtention d'une prime. Le coût maximum pris en compte pour l'installation de sanitaires est fixé à 4.000 euros et à 5.800 euros pour le renouvellement de la toiture. La prime est cumulable avec les primes communales et régionales à la rénovation. La prime complète dans ces cas les primes existantes jusqu'à 80 % au maximum du montant total (TVA comprise) des factures présentées et acceptées pour subvention qui ont trait au coût de la main-d'œuvre et des matériaux.

Il peut s'agir de l'installation de sanitaires ou de conduites d'électricité, de gaz ou d'eau, de travaux à la toiture, de travaux d'isolation, de raccordement aux égouts ou de la réalisation d'un accès distinct.

La proposition d'ordonnance A-296 prévoyait des primes plus élevées :

De toegekende premie bedraagt er 70 % van het bedrag van de uitgevoerde werken, met een maximum van 37.200 euro. Het minimale bedrag van de aanpassings- en/of renovatiewerken is 20.000 euro. De gerenoveerde woningen moeten een oppervlakte van ten minste 50 m² beslaan en ze moeten een rechtstreekse toegang hebben tot de openbare weg. De premie is cumuleerbaar met andere premies tot een totaal van 80 % voor de totale kost van de werken.

In beide voorstellen wordt de premie enkel toegekend voor werken die bewoning tot doel hebben.

In beide gevallen is de premie geplafonneerd en bedraagt ze een percentage van de totale verbouwingskosten : ze dient als aanmoediging.

In dit voorstel van resolutie laten we het aan de wijsheid van de regering over de hoogte van de premie te bepalen in functie van haar budget en de efficiëntie inzake stimulans. Het voorstel wil ook de minister de vrijheid laten de premie aan te passen naargelang de specificiteit van de handelskern.

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.

Een bijdrage op leegstand boven winkels

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. Om tot een evenwichtig systeem van premies en pecuniaire sancties te komen, is het mogelijk om een bijdrage te overwegen voor de handelaars en eigenaars van handelspanden met lege bovenverdiepingen, die geen gebruik maken van het premiestelsel.

Deze bijdrage kan de handelaars en eigenaars responsabiliseren en eventueel afschrikken om hun bovenverdieping onbenut te laten. Maar deze bijdrage moet de handelaars ook solidariseren : zij die investeren in woningen boven hun winkel investeren in de aantrekkelijkheid van de hele handelskern en dus ook ten voordele van diegenen die niet investeren.

Met de invoering van een heffing dient bijzonder omzichtig omgesprongen : er bestaan reeds taksen (op gemeentelijk vlak) die beogen leegstand van panden te sanctioneren. Een voorafgaande inventaris van de bestaande

La prime octroyée s'élève à 70 % du montant des travaux effectués, avec un maximum de 37.200 euros. Le montant des travaux d'aménagement et/ou de rénovation s'élève à un minimum de 20.000 euros. Les habitations rénovées doivent avoir une surface minimale de 50 m² et doivent disposer d'un accès direct à la voie publique. La prime est cumulable avec d'autres primes et peut atteindre jusqu'à 80 % du coût total des travaux.

Dans les deux propositions, la prime est uniquement octroyée pour des travaux en vue de l'occupation d'un logement.

Dans les deux cas, la prime est plafonnée et correspond à un pourcentage du montant total des frais de transformation : elle sert d'incitant.

Dans la présente proposition de résolution, nous laissons le soin au gouvernement de déterminer le montant de la prime en fonction de son budget et de son efficacité comme incitant. La proposition entend aussi laisser le ministre libre d'adapter la prime en fonction de la spécificité du noyau commercial.

La présente proposition tient à rester aussi simple et claire que possible afin que les professionnels et les particuliers en aient une vision claire. Elle doit réellement faire revivre les quartiers visés. Il serait dès lors utile de voir comment informer efficacement le public.

Une taxe sur les étages inoccupés au-dessus des magasins

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. Afin d'obtenir un système équilibré de primes et de sanctions pécuniaires, on peut envisager de taxer les commerçants et les propriétaires d'immeubles commerciaux dont les étages supérieurs sont inoccupés, qui n'utilisent pas le système de primes.

Cette taxe peut responsabiliser les commerçants et les propriétaires et éventuellement les dissuader de laisser leur étage supérieur inutilisé. Mais cette taxe doit également solidariser les commerçants : ceux qui investissent dans des logements au-dessus de leur magasin investissent dans l'attrait de l'ensemble du noyau commercial et le font donc également au profit de ceux qui n'investissent pas.

Quand on instaure une taxe, il faut le faire avec la plus grande circonspection : il existe déjà des taxes (communales) qui sanctionnent l'inoccupation des immeubles. Il faut dès lors dresser au préalable un inventaire des taxes exist-

taksen is dan ook een vereiste om dubbele belastingen te vermijden. Bovendien dient er rekening te worden gehouden met in het verleden volkomen rechtsgeldig afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen die de oorzaak zijn van bestaande situaties op stedenbouwkundig vlak. Een systeem van sancties dient derhalve gepaard te gaan met duidelijke vrijstellingen.

Bemiddeling

Maar in de eerste instantie komt het er op aan om een actief bemiddelings- en prospectiesysteem op punt te zetten. De handelaars moeten beschikken over een constante instroom van informatie. Daarom heeft dit voorstel tot doel bemiddelaars aan te stellen 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 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

tantes afin d'éviter la double taxation. En outre, il y a lieu de tenir compte des permis d'urbanisme délivrés tout à fait légalement dans le passé qui sont la cause des situations existantes sur le plan urbanistique. Il faut donc qu'un système de sanctions aille de pair avec des exonérations claires.

Médiation

Mais en première instance, il importe de mettre au point un système actif de médiation et de prospection. Les commerçants doivent disposer d'un afflux constant d'informations. C'est pourquoi la présente proposition 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 dresser 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 que la médiation peut pallier dans un premier temps mais qui peut exiger une expertise complémentaire (architecturale, financière et juridique) en fonction de la complexité de l'intervention; 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 partenaire 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 ef-

eigenaars af. Door een bepaald doelpubliek te zoeken, kan er op het karakter van de handelswijk worden ingespeeld.

De taak en het profiel van de bemiddelaars zijn dus cruciaal in het wonen boven winkelsbeleid.

Blinde benedenverdiepingen

Dit voorstel ten slotte vraagt aan de regering om tevens na te gaan of een initiatief kan genomen worden 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 omvormen tot kantoorruimte van de winkel een groot nadeel voor de continuïteit en aantrekkelijkheid van de winkelstraat.

Woonfunctie in een leegstaande benedenverdieping kan in sommige gevallen nefast zijn, in andere gevallen een nuttige herbestemming. Deze resolutie vraagt overeenkomstig het GewOP over de herbestemming na te denken.

Jean-Luc VANRAES (N)

fraie les commerçants et les propriétaires. Rechercher un public cible déterminé, c'est tirer parti de la nature du quartier commercial.

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

Rez-de-chaussée aveugles

Enfin, la présente proposition demande au gouvernement d'envisager la possibilité de prendre une initiative dans la lutte contre l'inoccupation des rez-de-chaussée 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, la transformation du magasin en bureau constitue un désavantage important pour la continuité et l'attractivité de la rue commerçante.

Le fait d'habiter un rez-de-chaussée vide peut, dans certains cas, être néfaste et constituer, dans d'autres cas, une réaffectation utile. La présente résolution demande, conformément au PRD, de réfléchir à la réaffectation.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende de aanmoediging om woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opnieuw bewoonbaar te maken door de woonfunctie in handelskernen te promoten

« Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

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 inspanning die eigenaars en handelaars die hun bovenverdieping reëffecteren tot woningen, leveren voor de leefbaarheid, aantrekkingskracht en veiligheid van hun handelskern en gelet op het feit dat alle handelaars in die kern daar gezamenlijk voordeel uit halen.

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

Gelet op de noodzaak om het potentieel aan woonruimte in Brussel zo ruim mogelijk te exploiteren,

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 woonbaarheid ervan,

Overwegend dat de huidige stedenbouwkundige verordening een afzonderlijke ontsluiting enkel verplicht maakt

PROPOSITION DE RÉOLUTION

visant à encourager la réhabilitation d'habitations en Région de Bruxelles-Capitale par la promotion du logement dans les noyaux commerciaux

« Le Parlement 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 l'effort que fournissent les propriétaires et les commerçants qui réaffectent leurs étages supérieurs en logements pour la viabilité, l'attractivité et la sécurité de leur noyau commercial et vu le fait que tous les commerçants de ce noyau en retirent un avantage commun ;

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

Vu la nécessité d'exploiter le plus largement possible le potentiel de logement à Bruxelles,

Vu les primes à la rénovation existantes 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 renforceraient encore 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'aménage-

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,

1. Vraagt aan de Brusselse hoofdstedelijke regering om :

- bemiddelaars aan te stellen en betoelagen in de schoot van de Town Center Managements in zones die door de regering als voorrangskernen voor promotie van wonen boven winkels omschreven worden uitgaande van de bestaande zones in het GewOP;
- deze bemiddelaars te belasten met de prospectie en inventarisatie van leegstand boven winkels in handelskernen;
- deze bemiddelaars te belasten met de taak handelaars en/of eigenaars te informeren over mogelijke premies voor reëffectatie tot woning van de bovenverdiepingen, ze te begeleiden in dit proces en eventuele partners te zoeken;
- deze bemiddelaars op gewestelijk niveau door vorming en door binnenlandse en buitenlandse expertise te ondersteunen met het oog op de vervulling van hun informatieve opdracht;

2. Vraagt aan de Brusselse hoofdstedelijke regering om de mogelijkheid te onderzoeken om :

- een specifiek systeem van bijkomende gewestelijke premies in te voeren :
 - a) om bovenverdiepingen van winkels te renoveren of herbewoonbaar te maken;
 - b) om voor één of meerdere winkels een afzonderlijke toegang tot de bovenverdieping aan te maken;
- deze premies toe te kennen :
 - a) aan de aanvrager in zijn hoedanigheid van eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker van een handelspand;
 - b) aan de aanvrager in zijn hoedanigheid van huurder, indien de eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker hun akkoord geven voor de uit te voeren werken en alle verplichtingen die hieruit voortvloeien;
 - c) met voorrang in die zones die door de regering als voorrangskernen voor promotie van wonen boven winkels omschreven worden uitgaande van de bestaande zones in het GewOP;

ment 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,

1. Demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de désigner et de subsidier dans les noyaux commerciaux des médiateurs au sein des Town Center Managements dans des zones définies par le gouvernement comme noyaux prioritaires pour la promotion du logement aux étages supérieurs des magasins, en se basant sur des zones existantes du PRD;
- de charger ces médiateurs de la prospection et de l'inventoriage de l'inoccupation des étages au-dessus des magasins dans les noyaux commerciaux;
- de confier à ces médiateurs la mission d'informer les commerçants et/ou propriétaires des primes possibles pour la réaffectation en tant que logement de leurs étages supérieurs, de les accompagner dans ce processus et de rechercher des partenaires éventuels;
- de soutenir ces médiateurs au niveau régional par une formation et de l'expertise nationale et étrangère pour l'accomplissement de leur mission d'information;

2. Demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'envisager les possibilités :

- d'instaurer un système spécifique de primes régionales complémentaires afin :
 - a) de rénover ou de réhabiliter les étages supérieurs des magasins;
 - b) de réaliser une entrée séparée aux étages supérieurs pour un ou plusieurs magasins;
- d'octroyer ces primes :
 - a) au demandeur en sa qualité de propriétaire, d'emphytéote ou d'usufruitier d'un immeuble commercial;
 - b) au demandeur en sa qualité de locataire, si le propriétaire, l'emphytéote, l'usufruitier marquent leur accord sur les travaux à exécuter et sur toutes les obligations qui en découlent;
 - c) en priorité dans les zones définies par le gouvernement comme noyaux prioritaires pour la promotion du logement aux étages supérieurs des magasins, en se basant sur des zones existantes du PRD;

d) na toestemming van de regering met de uit te voeren werken, op voorlegging van de voor deze werken vereiste stedenbouwkundige vergunning en na voorlegging van de facturen van een aannemer of aannemers geregistreerd bij de RSZ en erkend voor de uit te voeren werken;

e) tegen garantie vanwege de eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker dat deze gerenoveerde woningen uitsluitend tot bewoning zullen worden bestemd overeenkomstig de huisvestingscode.

3. Vraagt aan de Brusselse hoofdstedelijke regering om de mogelijkheid te onderzoeken om :

– een specifiek gewestelijke bijdrage op te leggen aan handelaars en/of eigenaars van handelspanden in handelskernen waar specifieke renovatiepremies voor wonen boven winkels worden toegekend indien zij hun bovenverdieping niet tot woning reëffecteren

a) om alle handelaars te solidariseren omwille van het voordeel dat ze putten uit de reëffectatie tot woningen op bovenverdiepingen door enkelen;

b) rekening houdend met eerder en wettig afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en reeds bestaande financiële sancties ook op gemeentelijk vlak, en eventueel vrijstellingen te bepalen.

4. Vraagt aan de Brusselse hoofdstedelijke regering om :

– te onderzoeken welke maatregelen kunnen genomen worden om de omvorming tot kantoorruimten van commerciële benedenverdiepingen te ontmoedigen;

– overeenkomstig de bepalingen van het GewOP een werkgroep op te richten om na te denken over herbestemming tot woningen van leegstaande commerciële benedenverdiepingen.

Jean-Luc VANRAES (N)
Nadia EL YOUSFI (F)
Bertin MAMPAKA MANKAMBA (F)
Alain DAEMS (F)
Marie Paule QUIX (N)

d) après accord du gouvernement sur les travaux à exécuter, sur présentation du permis d'urbanisme requis pour ces travaux et après présentation des factures d'un entrepreneur ou d'entrepreneurs enregistrés auprès de l'ONSS et agréés pour les travaux à réaliser;

e) contre la garantie du propriétaire, de l'emphytéote, de l'usufruitier que ces logements rénovés seront affectés exclusivement à du logement conformément au code du logement.

3. Demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'examiner la possibilité :

– d'imposer une taxe régionale spécifique aux commerçants et/ou aux propriétaires des immeubles commerciaux dans les noyaux commerciaux où sont octroyées des primes de rénovation spécifiques pour habiter au-dessus des magasins, s'ils ne réaffectent pas en logement leurs étages supérieurs

a) afin de solidariser tous les commerçants de l'avantage qu'ils retirent de la réaffectation des étages supérieurs en logement réalisés par certains;

b) compte tenu de permis d'urbanisme délivrés légalement antérieurement et de sanctions financières qui existent déjà au niveau communal, et de prévoir éventuellement des exonérations;

4. Demande au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

– d'examiner les mesures qui pourraient être prises afin de décourager la transformation en bureaux des rez-de-chaussée commerciaux;

– de créer, conformément aux dispositions du PRD, un groupe de travail afin de réfléchir à la réaffectation en logement des rez-de-chaussée commerciaux inoccupés.

