

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2004-2005

12 APRIL 2005

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ertoe strekkende de woongelegenheden
weer boven de handelszaken
aan te zwingelen**

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de huisvesting en
stadsvernieuwing

door de heren Olivier de CLIPPELE (F)
en Mohamed AZZOUZI (F)

(zie ook stuk nr. **A-109/2** – 2004/2005)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Mohamed Azzouzi, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Souad Razzouk, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

Plaatsvervangers : Mevr. Nathalie Gilson, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, mevr. Brigitte De Pauw.

Andere leden : mevr. Danielle Caron, de heer Denis Grimberghs, mevr. Jacqueline Rousseaux, mevr. Viviane Teitelbaum, de heer Jean-Luc Vanraes.

Zie :

Stuk van de Raad :

A-61/1 – G.Z. 2004 : Voorstel van resolutie.

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2004-2005

12 AVRIL 2005

PROPOSITION DE RESOLUTION

**visant à relancer
le logement
au-dessus des commerces**

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du logement et
de la rénovation urbaine

par MM. Olivier de CLIPPELE (F)
et Mohamed AZZOUZI (F)

(Voir aussi doc. n° **A-109/2** – 2004/2005)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Mohamed Azzouzi, Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mmes Isabelle Emmery, Nadia El Yousfi, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Souad Razzouk, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

Membres suppléants : Mme Nathalie Gilson, M. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Mme Brigitte De Pauw.

Autres membres : Mme Danielle Caron, M. Denis Grimberghs, Mmes Jacqueline Rousseaux, Viviane Teitelbaum, M. Jean-Luc Vanraes.

Voir :

Document du Conseil :

A-61/1 – S.O. 2004 : Proposition de résolution.

Inhoudstafel

| | |
|--|---|
| I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Hasquin-Nahum, mede-indiener van het voorstel | 3 |
| II. Inleidende uiteenzetting van de heer Jean-Luc Vanraes, indiener van het voorstel van resolutie nr. A-109/1 | 5 |
| III. Samengevoegde algemene bespreking | 5 |
| IV. Procedurekwesties | 5 |
| V. Algemene bespreking (vervolg) | 7 |
| VI. Bespreking van de consideransen en van de streepjes | 8 |
| VII. Stemming over het voorstel in zijn geheel | 8 |

Table des matières

| | |
|--|---|
| I. Exposé introductif de Mme Hasquin-Nahum, coauteure de la proposition..... | 3 |
| II. Exposé introductif de M. Jean-Luc Vanraes, auteur de la proposition de résolution n° A-109/1 | 5 |
| III. Discussion générale conjointe | 5 |
| IV. Questions de procédure..... | 5 |
| V. Discussion générale (suite)..... | 7 |
| VI. Discussion des considérants et tirets | 8 |
| VII. Vote sur l'ensemble de la proposition | 8 |

I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Hasquin-Nahum, mede-indiener van het voorstel

De uitbreiding van het huisvestingsaanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is onmiskenbaar een prioriteit van deze regering. De uitbreiding van het huisvestingsaanbod staat in de regeerverklaring en in het GewOP en wordt eensgezind door alle Brusselaars gevraagd.

Iedereen wil hetzelfde : eenieder de toegang garanderen tot een degelijke en betaalbare woning, wat in de lijn ligt van een visie van stedelijke gemengdheid waarbij de woonfunctie, de handel en de kantoren in harmonie zijn en de huisvesting extra beschermd wordt.

Men blijft maar hameren op het woningtekort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar spijtig genoeg moeten wij vaststellen dat tal van verdiepingen boven handelszaken blijven leegstaan. Al te vaak, wordt de woonfunctie in de handelswijken buiten spel gezet. Die situatie heeft nadelen : het gebrek aan bewoners binnen een wijk verhoogt ongetwijfeld het onveiligheidsgevoel, vooral wanneer de winkels in het weekend en 's avonds gesloten zijn. Die niet gebruikte en al te vaak verwaarloosde ruimtes verkrotten helaas en leiden tot de verloederings van het gebouw. Ten slotte, past het ook niet dat met die bruikbare ruimtes niets gedaan wordt, terwijl veel Brusselaars geen woning vinden.

Het opnieuw in gebruik nemen van de leegstaande verdiepingen boven de winkels om ze tot woningen om te tunen, zou daarentegen meer gezinnen in de stad kunnen houden, omdat het algemene woningaanbod aldus verhoogd wordt.

Een dergelijk beleid draagt bij tot de heropleving van een hele wijk, door een nieuw sociaal weefsel tot stand te brengen in die buurten die al te vaak verlaten zijn. De heropleving van een wijk verbetert de veiligheid, de netheid en trekt opnieuw een bepaald cliënteel in die opnieuw aantrekkelijke handelswijken aan.

Men wijst ook onvoldoende op het sneeuwbaaleffect van dat soort renovatie/hergebruik voor de rest van de wijk. De renovaties en de heropleving van een wijk trekken ongetwijfeld nieuwe investeringen aan en heropwaarderen de woningen die vaak onvoldoende onderhouden worden omdat ze niet bewoond worden.

Via dit voorstel van resolutie, wil de MR-fractie ook meer inwoners in het Gewest houden. Zij vormen de beste waarborg voor het leven in de wijk : zij wonen daar, werken er, betalen belastingen en worden klant van de handelaars.

De MR-fractie blijft ook grote voorstander van de premie die dit voorstel wil invoeren, omdat het nodig is het

I. Exposé introductif de Mme Hasquin-Nahum, coauteure de la proposition

Le renforcement de l'offre de logement en Région de Bruxelles-Capitale est indéniablement une priorité de ce Gouvernement. Inscrite dans la déclaration gouvernementale et dans le PRD, l'augmentation de l'offre de logement est unanimement réclamée par les Bruxellois.

Tout le monde veut la même chose : garantir à tous l'accès à un logement décent et abordable qui 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.

On ne cesse de remarquer la pénurie de logement en Région de Bruxelles-Capitale, or il est navrant de constater qu'il existe un nombre important de superficies non exploitées aux étages des commerces. Trop souvent on assiste à l'exclusion de la fonction de logement dans les noyaux commerciaux. Cette situation n'est pas sans inconvénients : l'absence d'habitants à l'intérieur d'un quartier accroît sans nul doute le sentiment d'insécurité, surtout lorsque les commerces sont fermés, en soirée et le week-end. De plus, ces superficies inexploitées et trop souvent laissées à l'abandon se transforment hélas par manque d'entretien en taudis et provoquent la dégradation du bâti. Enfin et surtout, il devient inconvenant, alors que de nombreux Bruxellois ne trouvent pas à se loger, de gaspiller ainsi des surfaces exploitables.

Au contraire, la ré-exploitation des surfaces vides au-dessus des commerces et leur affectation en logement permettraient, en augmentant l'offre globale de logement, à des ménages de se stabiliser dans la ville.

Une telle politique contribue à l'attractivité de tout un quartier en recréant un tissu social nécessaire dans ces lieux trop fréquemment désertés. La vie dans un quartier permet d'augmenter la sécurité, la propreté et de ce fait permet également de ramener une certaine clientèle dans les noyaux commerciaux redevenus plus attractifs.

On n'insiste pas assez également sur l'effet d'entraînement que ce genre de rénovation/réexploitation peut avoir sur l'ensemble d'un quartier. Les rénovations, le changement de visage d'un quartier appellent incontestablement de nouveaux investissements et offrent une revalorisation d'un patrimoine souvent peu entretenu faute d'occupants.

Au travers de cette proposition de résolution, le groupe MR voudrait aussi permettre le maintien des habitants dans la Région. Ils sont le meilleur garant de la vie d'un quartier, ils y vivent, ils y travaillent, ils contribuent aux finances et deviennent clients des commerçants.

Par ailleurs, le groupe MR reste très attaché à la notion de prime que cette proposition tend à instaurer, car il est

hergebruik van leegstaande ruimtes aan te moedigen. De MR-fractie is ervan overtuigd dat men zoveel mogelijk mensen warm moet maken voor dit project : handelaars, rechtspersonen, eigenaars of huurders (behoorlijk gemachtigd), ongeacht hun inkomen. Met dat beleid, kunnen wij ook de nieuwsgierigheid wekken en de medewerking verkrijgen van particuliere projectontwikkelaars en investeerders of van huisvestingsmaatschappijen. De SVK's zouden natuurlijk mee in de boot kunnen stappen.

Voor het opstellen van dit voorstel, heeft de spreekster kennis genomen van de werkzaamheden van deze commissie tijdens de vorige zittingsperiode. Zij heeft vastgesteld dat alle fracties in dit verband ingestemd hadden met het principe van de herbestemming van de leegstaande verdiepingen boven de winkels als woningen.

De socialistische fractie leek het meest voorbehoud te hebben bij de voorstellen die destijds besproken werden, met als gevolg dat er geen akkoord bereikt werd. De spreekster is de mening toegedaan dat het principe nu verworven is, gelet op wat in het regeerakkoord staat.

De MR-fractie heeft beslist om snel een voorstel van resolutie in te dienen om zo snel mogelijk het debat weer aan te zwengelen. De spreekster meent dat er veel tijd, evaluaties en debatten nodig zullen zijn om resultaat te boeken, maar als de commissie vandaag deze resolutie aanneemt, stuurt zij een sterk signaal uit wat haar doelstellingen betreft.

Het probleem is dat bij die kwestie veel mensen betrokken zijn die allemaal overtuigd moeten worden.

Eerst in het parlement, vervolgens in de regering omdat de noodzakelijke kredieten voor de uitvoering van dat beleid uit de begrotingen van verschillende ministers zullen moeten komen : bij mevrouw Dupuis, voor de steun aan de huisvesting die het eerste doel van dit initiatief is : de uitbreiding van het woningaanbod; vervolgens bij mevrouw Huytebroeck, belast met de renovatiepremies; en waarom ten slotte ook niet bij de heer Cerexhe die een gul gebaar zou kunnen stellen ten voordele van de handelaars wanneer de werken voor de herbestemming groter uitvallen en op langere termijn hinder veroorzaken.

De spreekster hoopt ten stelligste dat alle leden mee in dit project stappen, want men kan de terechte vrees begrijpen die dit beleid bij de handelaars zou kunnen opwekken wat betreft de hinder die zij onvermijdelijk zouden ondervinden als gevolg van de werken. Daarom moet nagedacht worden over een partnership waarbij de belangen van iedereen veiliggesteld worden. Het premiestelsel biedt andermaal de meeste voordelen om te voorkomen dat een dwingende maatregel nadelig uitvalt voor de handelaars.

Wat de MR-fractie vandaag vraagt, is een zo ruim mogelijk akkoord over het principe zelf van de invoering van

nécessaire de mettre en place un incitant à la réutilisation des espaces vides. Le groupe MR est convaincu qu'il faut susciter l'adhésion du plus grand nombre à ce projet; qu'il s'agisse des commerçants, de personnes morales, de propriétaires ou encore de locataires (dûment autorisés), et ce quels que soient leurs revenus. On peut également par cette politique susciter l'intérêt et l'adhésion de promoteurs et d'investisseurs privés ou de sociétés de logement; les AIS bien entendu pourraient être partie prenante dans cette initiative.

Pour écrire cette proposition, l'oratrice a pris connaissance des travaux de cette commission lors de la précédente législature et a constaté que sur ce sujet, tous les groupes avaient marqué leur accord sur le principe de la réexploitation en logements des étages vides au-dessus des commerces.

Le groupe socialiste semblait émettre le plus de réserves sur les propositions débattues à l'époque, ce qui n'a pas permis d'arriver à un accord. L'intervenante pense, à la lecture de l'accord de gouvernement, que le principe est en tous cas maintenant acquis.

Si le groupe MR a décidé de déposer une proposition de résolution aussi rapidement, c'est pour relancer au plus vite le débat. L'oratrice pense que pour aboutir, il faut beaucoup de temps, d'évaluation, de débats, mais que si la commission adopte aujourd'hui cette résolution, elle envoie un signal fort sur ses objectifs.

La difficulté réside dans le fait que cette matière touche beaucoup d'acteurs qu'il faudra convaincre.

D'abord au parlement, ensuite au sein du gouvernement car les crédits nécessaires à la mise en oeuvre de cette politique pourraient être trouvés dans le budget de plusieurs ministres : chez Mme Dupuis, pour l'aide au logement qui est l'objectif premier de cette initiative : l'augmentation de l'offre de logements; ensuite, chez Mme Huytebroeck, en charge des primes à la rénovation; enfin, pourquoi pas chez M. Cerexhe qui pourrait faire un geste en faveur des commerçants lorsque les travaux de réaffectation sont plus importants et qu'ils provoquent des nuisances à plus ou moins long terme.

L'oratrice espère réellement obtenir l'adhésion de tous les membres dans ce projet car on peut comprendre l'inquiétude légitime que pourrait susciter cette politique à l'égard des commerçants vis-à-vis des nuisances qu'ils subirait inévitablement à la suite des travaux entrepris. C'est pourquoi il faut réfléchir à un partenariat qui respecte les intérêts de tous. C'est une nouvelle fois le système de primes qui présente le plus d'avantages afin de ne pas risquer qu'une mesure de type contraignante ne devienne préjudiciable pour les commerçants.

Ce que le groupe MR demande aujourd'hui, c'est d'aboutir à un accord le plus large possible sur le principe même

een premie voor de herbestemming van de leegstaande verdiepingen boven de winkels als woningen; vervolgens moeten onverwijld alle voorwaarden bepaald worden voor de uitvoering van dat beleid.

II. Inleidende uiteenzetting van de heer Jean-Luc Vanraes, indiener van het voorstel van resolutie nr. A-109/1

Zie stuk nr. A-109/2.

III. Samengevoegde algemene bespreking

Zie stuk nr. A-109/2.

IV. Procedurekwesties

De voorzitter herinnert eraan dat de twee voorstellen samengevoegd zijn, omdat ze hetzelfde voorwerp hebben, maar dat het eerst ingediende voorstel, nr. A-61/1, voorrang blijft hebben. Het eerste voorstel moet dus geamendeerd worden en niet het tweede.

De heer Jean-Luc Vanraes vindt dat het reglement moet worden nageleefd. De meerderheid zou natuurlijk altijd tijdens een stemming een van de voorstellen kunnen verwerpen en het andere goedkeuren. Ter wille van de goede verstandhouding, stelt de spreker voor dat de indieners elkaar ontmoeten en een compromis trachten te bereiken.

De heer Vincent De Wolf stemt daarmee in. De spreker herinnert eraan dat de commissie, tijdens de bespreking van het voorstel van ordonnantie tot oprichting van de adviesraden van de huurders in de sociale huisvesting, een informele werkgroep had opgericht die uit leden van de meerderheid en de oppositie bestond, om tot een gemeenschappelijke tekst te komen. Het is altijd interessant om elkaar achter de schermen te ontmoeten.

De heer Jean-Luc Vanraes kan zich daar volledig in vinden. De spreker stelt voor dat de commissie alle sprekers hoort die zich hebben ingeschreven in het kader van de samengevoegde algemene bespreking en dat de indieners en medeondertekenaars van de voorstellen daarna trachten een gezamenlijke tekst op te stellen.

*
* *

Op verzoek van de heer Vincent De Wolf en mevrouw Michèle Carthé, wordt de vergadering 15 minuten onderbroken. Daarna verklaart de heer Jean-Luc Vanraes dat hij akte heeft genomen van de verschillende reacties op zijn voorstel.

De spreker vindt het belangrijk dat een resolutie zo snel mogelijk aangenomen wordt. In het verleden, zijn al hoor-

de l'instauration d'une prime à la réaffectation en logement des espaces vides au-dessus des commerces; pour qu'ensuite et sans attendre il soit possible de déterminer ensemble les conditions de la mise en œuvre de cette politique.

II. Exposé introductif de M. Jean-Luc Vanraes, auteur de la proposition de résolution n° A-109/1

Voir document n° A-109/2.

III. Discussion générale conjointe

Voir document n° A-109/2.

IV. Questions de procédure

La présidente rappelle que les deux propositions sont jointes, étant donné qu'elles ont le même objet, mais que la première déposée, n° A-61/1, garde sa priorité. Il faudra donc amender la première proposition et non la deuxième.

M. Jean-Luc Vanraes estime qu'il faut respecter le règlement. Bien sûr, la majorité pourrait toujours au cours d'un vote rejeter une des propositions et adopter l'autre. Mais dans un souci de convivialité, l'intervenant propose que les auteurs se voient ensemble et qu'ils essayent d'en arriver à un compromis.

M. Vincent De Wolf marque son accord sur ces propos. L'intervenant rappelle que lors de l'examen de la proposition d'ordonnance créant les conseils consultatifs des locataires dans le logement social, en 2000, la commission avait créé un groupe de travail informel, réunissant les membres de la majorité et de l'opposition, afin d'en arriver à un texte commun. Il est toujours intéressant de s'entendre en dehors des feux de la rampe.

M. Jean-Luc Vanraes souscrit entièrement à ce qui vient d'être dit. L'intervenant propose que la commission entende tous les intervenants inscrits dans le cadre de la discussion générale conjointe, puis que les auteurs et cosignataires des propositions s'entendent entre eux pour pouvoir en arriver à un texte commun.

*
* *

A la demande de M. Vincent de Wolf et de Mme Michèle Carthé, une interruption de séance de 15 minutes est intervenue, au terme de laquelle M. Jean-Luc Vanraes déclare avoir pris acte des différentes réactions qui ont été faites à sa suggestion.

L'orateur estime important qu'une résolution soit adoptée le plus vite possible. Dans le passé, il y a déjà eu des

zittingen over het onderwerp gehouden. Daarom vindt de spreker dat hoorzittingen niet meer nodig zijn. Voorstel A-109/1 is zeer ruim en zeer gedetailleerd. Misschien zou het interessant zijn de twee voorstellen apart te bespreken, opdat de commissie er een afzonderlijk gevolg aan kan geven. De commissie zal dan over de twee voorstellen afzonderlijk kunnen stemmen.

De spreker is het tevens eens met het voorstel van mevrouw Hasquin-Nahum om de punten 1 en 2 van de tekst van voorstel nr. A-109/1 van plaats te verwisselen, en met het voorstel van staatssecretaris Françoise Dupuis om een verwijzing naar de sociale verhuurkantoren in te voegen.

Volgens de heer Vincent De Wolf blijkt uit het voorstel van de heer Jean-Luc Vanraes om de twee teksten afzonderlijk te bespreken en in stemming te brengen, dat de meerderheid het eerste voorstel wil verwerpen en het tweede wil onderzoeken. Is dat de bedoeling ?

De heer Jean-Luc Vanraes antwoordt bevestigend. De spreker wenst dat men eindelijk een resolutie aanneemt.

De heer Vincent De Wolf protesteert verontwaardigd tegen de houding van de meerderheid. De heer Jean-Luc Vanraes had eerst een eerlijk en voor alle partijen aanvaardbaar voorstel gedaan dat erin bestond dat de fracties van de meerderheid en van de oppositie tot een akkoord zouden komen. Dat had al kunnen gebeuren ten tijde van de vorige meerderheid, toen met de oppositie een werkgroep werd opgericht. De spreker vindt het beneden alle peil dat de meerderheid op die manier handelt. Dat komt de democratie niet ten goede. Het is schandalig dat men misbruik maakt van zijn meerderheid om naam te maken.

De heer Jean-Luc Vanraes wenst niets te zeggen over wat er tijdens de vorige zittingsperiode gezegd of gedaan is. Wat hem vandaag interesseert, is dat er een resolutie wordt aangenomen en dat men daartoe geen vier jaar moet wachten, zoals het geval was tijdens de vorige zittingsperiode.

Staatssecretaris Françoise Dupuis ziet er geen graten in dat de twee voorstellen apart behandeld worden : het ene is een eenvoudige tekst die een groot beginsel huldigt dat de regering toch niet kan naleven; het tweede voorstel is beter uitgewerkt en bouwt voort op bestaande ervaringen. Dat lijkt dus logischer. Het eerste voorstel heeft de verdienste het debat te openen, maar het tweede voorstel is beter uitgewerkt.

Stemming

De commissie beslist, met 9 stemmen tegen 4, om de twee voorstellen van resolutie apart te bespreken.

auditions sur ce sujet. C'est pourquoi l'intervenant estime qu'il n'en faut pas davantage. La proposition n° A-109/1 est très large, très détaillée. Il serait peut-être intéressant de disjoindre la discussion des deux propositions, afin que la commission puisse leur faire un sort séparé. Ainsi, des votes pourront avoir lieu sur les deux propositions.

L'orateur marque encore son accord sur la proposition de Mme Hasquin-Nahum d'intervertir les points 1 et 2 du texte de la proposition n° A-109/1, ainsi que sur la proposition de la Secrétaire d'Etat, Mme Françoise Dupuis, d'introduire une référence aux Agences immobilières sociales.

M. Vincent De Wolf interprète les propos de M. Jean-Luc Vanraes, qui demande de disjoindre et de voter sur les deux textes séparément, comme la volonté de la majorité de rejeter la première proposition et d'instruire la deuxième. S'agit-il bien de cela ?

M. Jean-Luc Vanraes répond par l'affirmative. L'intervenant souhaite qu'on en arrive enfin à voter une résolution.

M. Vincent De Wolf s'insurge contre l'attitude de la majorité. M. Jean-Luc Vanraes avait d'abord fait une proposition honnête et conviviale, de pouvoir s'entendre entre les groupes de la majorité et de l'opposition. Cela avait déjà pu avoir lieu lors de la précédente majorité, où un groupe de travail avait été mis en place avec l'opposition. L'intervenant estime médiocre et lamentable de la part de la majorité d'en arriver là. Cela n'honore pas la démocratie. Il est scandaleux de profiter de sa majorité pour se faire un nom.

M. Jean-Luc Vanraes ne souhaite pas faire de déclaration sur ce qui a été dit ou fait lors de la précédente législature. Ce qui l'intéresse aujourd'hui, c'est de voter une résolution et pas d'attendre quatre ans pour le faire, comme cela a été le cas lors de la dernière législature.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis ne voit pas malice à scinder les deux propositions : l'une consiste en un texte simple, qui érige un grand principe que le gouvernement ne saura de toute façon pas tenir; la deuxième est plus élaborée, et capitalise les expériences déjà faites par ailleurs. Cela semble donc plus logique. La première résolution a eu le mérite de déverrouiller le débat, mais la deuxième est beaucoup plus élaborée.

Vote

Par 9 voix contre 4, la commission décide de disjoindre la discussion des deux propositions de résolution.

V. Algemene bespreking (vervolg)

De heer Olivier de Clippele vindt dat men moet wachten op de door de staatssecretaris aangekondigde studies, om zich een idee te kunnen vormen van de reden waarom woningen boven winkels leegstaan. Steunend op zijn beroepservaring, is de spreker van mening dat de meeste handelaars die verdiepingen boven hun winkel laten leegstaan, huurders zijn. De eigenaars van die gebouwen gebruiken immers meestal alle verdiepingen. Het merendeel van de leegstaande verdiepingen boven de winkels worden dus gehuurd. Het gaat hier over handelshuurovereenkomsten, die evenwel een federale aangelegenheid zijn. De wetgeving voorziet in handelshuurovereenkomsten van lange duur tussen 9 en 36 jaar. Een huurder kan bovendien zijn huurovereenkomst overdragen, wat vrij courant is in de handelswereld : de huur wordt overgedragen met sleutelgeld. Het gaat dus om een overdraagbaar persoonlijk recht, dat bijna een zakelijk recht wordt. Daarom zal de regering rekening moeten houden met het eigenaarsrecht én met het huurdersrecht, wat problemen kan doen rijzen. Huurders streven er niet naar hun pand te rendabiliseren zoals een eigenaar dat zou doen. De handelshuurprijzen stagneren, terwijl de belasting geïndexeerd wordt. In sommige gevallen, bedraagt de belasting soms meer dan 100 % van de handelshuur. De eigenaar wordt daarentegen belast op zijn huur, maar als de huur niet betaald wordt, past de administratie een belasting toe die gebaseerd is op het kadastraal inkomen verhoogd met 40 %. De verhuurder bevindt zich bijgevolg in een oncomfortabele positie. De huurder heeft er evenwel geen belang bij dat er mensen boven zijn winkel wonen. Het gaat hier dus om een reëel juridisch probleem, want de betrokken partijen hebben uiteenlopende belangen.

Wat verstaat men voorts onder « leegstaande woningen » ? In het Brussels Parlement staat een woning leeg : het appartement van de gouverneur. Logischerwijze zou het Parlement dus belasting op die leegstaande woning moeten betalen ! Het Parlement heeft zelfs een winkel. Het heeft de exploitant er meer dan twee jaar geleden uitgezet en doet er niets mee.

Hoe zal men een leegstaande woning dus definiëren ? De heer Jean-Luc Vanraes herinnerde er terecht aan dat een gebruik van voor 1 juli 1992, te weten voor de inwerkingtreding van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (thans het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening) aan de bewoners een verkregen recht verleent. Het gebruik van een verdieping als voorraadruimte is dus een verkregen recht.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat er over dit voorstel, dat tijdens de vorige zittingsperiode is ingediend, reeds hoorzittingen zijn gehouden. Het voorstel is echter simplistisch en de zaken die de heer Olivier de Clippele naar voren brengt, tonen goed aan dat een premie alleen het probleem niet kan oplossen. Daarom is de spreker niet gewonnen voor dit voorstel. Gelukkig is er nog een ander, waarmee hij wel kan sporen.

V. Discussion générale (suite)

M. Olivier de Clippele estime qu'il faudrait attendre les études annoncées par la secrétaire d'Etat avant de pouvoir se faire une idée de la raison pour laquelle les logements au-dessus des commerces sont laissés vides. Mais compte tenu de sa pratique professionnelle, l'intervenant pense que l'essentiel des commerçants qui laissent les étages vides au-dessus de leur commerce sont des locataires. En effet, les propriétaires de ces bâtiments, en général, occupent leur bien. La majorité des étages vides au-dessus des commerces sont donc en général des locations. Ces locations sont prises sur la base d'un bail commercial. Or, les baux commerciaux sont une matière fédérale, et la législation prévoit des baux de longue durée, qui durent entre 9 et 36 ans. Un locataire peut également céder son bail, ce qui est une pratique courante dans le milieu commercial : le bail est cédé avec un pas de porte à payer. Il s'agit donc d'un droit personnel cessible, qui devient presque un droit réel. C'est pourquoi le gouvernement devra tenir compte de deux droits différents : le droit du propriétaire et le droit du locataire. Et c'est là que risquent de surgir les difficultés. En effet, les locataires n'ont pas le souci de rentabiliser leur bien comme l'aurait un propriétaire. Il faut savoir que les loyers commerciaux stagnent, alors que la taxation, elle, est indexée. Et donc, dans certains cas, la taxation dépasse parfois les 100 % du loyer commercial. Par contre, le propriétaire est taxé sur son loyer, mais si le loyer n'est pas payé, l'administration applique une taxation basée sur le revenu cadastral augmenté de 40 %. La situation du bailleur n'est donc pas confortable. Mais le locataire n'a pas intérêt à avoir des gens qui habitent au-dessus de son commerce. Il y a donc là un réel problème juridique, car les intérêts des uns et des autres sont divergents.

Par ailleurs, qu'entend-on par « logements vides » ? Le parlement bruxellois comporte un logement, qui est vide : il s'agit de l'appartement du gouverneur. Logiquement, le parlement devrait donc faire l'objet d'une taxe sur un logement abandonné ! Le parlement a même un commerce, qu'il a fait déguerpir voici plus de deux ans et dont il n'a jamais rien fait.

Comment va-t-on donc qualifier un logement à l'abandon ? M. Jean-Luc Vanraes rappelait avec justesse qu'une occupation datant d'avant le 1^{er} juillet 1992, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification de l'urbanisme (actuellement le COBAT), donne à ses occupants un droit acquis. L'utilisation d'un étage comme stock est donc un droit acquis.

M. Alain Daems rappelle que cette proposition, qui date de la précédente législature, a déjà fait l'objet d'auditions. Or, cette proposition est simpliste, et les éléments avancés par M. Olivier de Clippele montrent bien qu'une simple prime ne peut résoudre le problème. C'est pourquoi l'orateur ne se rallie pas à cette proposition. Heureusement qu'il y en a une autre, avec laquelle il peut marquer son accord.

De heer Vincent De Wolf verwijt de heer Alain Daems, die dit een pover voorstel vindt en dat van de heer Jean-Luc Vanraes een panacee, een gebrek aan realisme. Er waren aanvankelijk twee teksten, een van de heer De Grave, die geen lid meer is van het parlement, en een andere van de heer Gatz, die ook geen lid meer is van dit parlement. Bovendien had, voor zover de commissie het zich herinnert, de spreker, als burgemeester van Etterbeek, de handelaars in twee straten, te weten de Waversesteenweg en de Tongerenstraat, ondervraagd en de resultaten van die enquête wezen uit dat de ordonnantie die de heer Gatz op het oog had, onuitvoerbaar was. Na heel de discussie in de commissie, hebben de heren Gatz en De Grave samen een amendement ingediend, dat het voorstel van resolutie volledig omtunede.

Als men dit voorstel en het voorstel nr. A-109/1 leest, zou de heer Alain Daems moeten toegeven dat er sprake is van plagiaat van zijnentwege. Wanneer de heer Jean-Luc Vanraes voorstelt om samen te werken en rekening te houden met de twee teksten, wordt hem door de andere leden van de meerderheid gevraagd om er niet over te spreken met de MR-fractie. Die houding is de meerderheid onwaardig.

Mevrouw Michèle Carthé en de heer Mohamed Azzouzi zijn verontwaardigd over wat de heer Vincent De Wolf te kennen heeft gegeven.

De heer Mohamed Azzouzi voegt eraan toe dat de uitlatingen van de heer Vincent De Wolf nergens op slaan. Het voorstel nr. A-61/1 is te pover om er een debat aan te wijden.

VI. Bespreking van de consideransen en van de streepjes

De consideransen en de streepjes van het voorstel lokken geen commentaar uit.

VII. Stemming over het voorstel in zijn geheel

De commissie verwerpt het voorstel van resolutie met 8 stemmen tegen 4.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteurs,

Olivier de CLIPPELE
Mohamed AZZOUZI,

De Voorzitter,

Danielle CARON

M. Vincent De Wolf déclare ne pas souscrire à l'angélisme de M. Alain Daems, qui estime cette proposition indigente alors que celle déposée par M. Jean-Luc Vanraes serait la panacée. Il y avait en réalité au départ deux textes, l'un de M. De Grave qui n'est plus membre de ce parlement, l'autre de M. Gatz qui n'est également plus membre de ce parlement. Par ailleurs, si la commission s'en souvient, l'orateur avait, en tant que bourgmestre d'Etterbeek, interrogé les commerçants dans deux quartiers, chaussée de Wavre et rue des Tongres, et les résultats de cette enquête montraient l'inapplicabilité de l'ordonnance voulue par M. Gatz. Suite à toute la discussion qui a eu lieu en commission, il y a eu un amendement conjoint de MM. Gatz et De Grave, qui venait entièrement remodeler la proposition de résolution.

Si on lit cette proposition-ci, ainsi que la proposition n° A-109/1, M. Alain Daems devrait reconnaître qu'il y a un plagiat, et assumer celui-ci. Lorsque M. Jean-Luc Vanraes propose de travailler en commun, en tenant compte des deux textes, il est tiré par la manche par les autres membres de la majorité pour ne pas en discuter avec le groupe MR. Cette attitude est indigne de la part de la majorité.

Mme Michèle Carthé et M. Mohamed Azzouzi s'insurgent contre les propos de M. Vincent De Wolf.

M. Mohamed Azzouzi ajoute que les propos de M. Vincent De Wolf ne correspondent pas à la réalité. La proposition n° A-61/1 ne contient pas suffisamment d'éléments pour susciter le débat.

VI. Discussion des considérants et tirets

Les considérants et les tirets de la proposition ne suscitent aucun commentaire.

VII. Vote sur l'ensemble de la proposition

Par 8 voix contre 4, la commission rejette la proposition de résolution.

Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.

Les Rapporteurs,

Olivier de CLIPPELE
Mohamed AZZOUZI,

La Présidente,

Danielle CARON