

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2004-2005

29 APRIL 2005

RESOLUTIE

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

RESOLUTIE

aangenomen door het Parlement

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-109/1 – 2004/2005 : Voorstel van resolutie.
A-109/2 – 2004/2005 : Verslag.

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

SESSION ORDINAIRE 2004-2005

29 AVRIL 2005

RESOLUTION

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

RESOLUTION

adoptée par le Parlement

Voir :

Documents du Parlement :

A-109/1 – 2004/2005 : Proposition de résolution.
A-109/2 – 2004/2005 : Rapport.

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 het oog op onder andere 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 herbestemmen 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 benutten;

Gelet op de bestaande renovatiepremie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op de regelgeving waardoor eigenaars van woningen in aanmerking komen voor die premies, met inbegrip voor woningen die verhuurd worden, mits een overeenkomst gesloten wordt met een sociaal verhuurkantoor;

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 toegang tot de bovenverdieping van een handelszaak voor de bewoonbaarheid ervan;

RESOLUTION

**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;

Vu la réglementation permettant aux propriétaires de logements de bénéficier de ces primes, y compris pour des logements mis en location, moyennant une convention avec une agence immobilière sociale;

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;

Overwegend dat de huidige stedenbouwkundige verordening een afzonderlijke toegang 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;

1. 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 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 het promoten van wonen boven winkels omschreven worden uitgaande van de bestaande zones in het GewOP;
 - 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;

2. Vraagt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- bemiddelaars aan te stellen en te betoelagen in de Town Center Managements in zones die door de regering als voorrangskernen voor het promoten van wonen boven winkels omschreven worden uitgaande van de bestaande zones in het GewOP;

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;

1. 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) 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;

2. 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;

- 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 herbestemming 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;

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 renovatiepremie's voor wonen boven winkels worden toegekend indien zij hun bovenverdieping niet tot woning herbestemmen

- a) om alle handelaars te solidariseren omwille van het voordeel dat ze putten uit de herbestemming 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.

De Griffier,

Michel PIROTTE

De Voorzitter,

Eric TOMAS

- 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;

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.

Le Greffier,

Michel PIROTTE

Le Président,

Eric TOMAS