



**Bevordering van de woonfunctie in de handelskernen.
Advies van de Kamer van de Middenstand van de Economische en Sociale Raad
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 8 april 2003**

BEVORDERING VAN DE WOONFUNCTIE IN DE HANDELSKERNEN.

Advies van de Kamer van de Middenstand van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 8 april 2003

AANHANGIGMAKING

Per brief van 11 februari 2003 heeft Staatssecretaris DRAPS om het advies van de Kamer van de Middenstand gevraagd over de maatregelen, die men ten uitvoer zou kunnen leggen teneinde de woonfunctie in de handelskernen te bevorderen.

VOORAFGAANDE BESCHOUWINGEN

De Kamer is zich ervan bewust dat de overheid de handelskernen nieuwe levenskracht wil geven, door met name de woonfunctie boven de handelszaken te herstellen. Niettemin wordt de Kamer in beslag genomen door de gegronde ongerustheid van de handelaars, die ertoe zouden kunnen worden gedwongen om werkzaamheden te ondergaan die niet alleen langdurig en kostbaar zouden blijken (bouwen van een privé-toegang, van een trappenhuis, installeren van sanitaire voorzieningen, enz.), maar die bovendien hun bedrijvigheid schade zouden berokkenen (het kleiner worden van hun uitstalraam, verlies aan aantrekkingskracht tijdens de periode van de werkzaamheden, enz.).

De Kamer begrijpt de gegrondheid van de verlangens of angsten van de respectievelijke betrokken partijen. Dientengevolge verklaart ze zich voorstander van projecten ter bevordering van de woonfunctie, voor zover deze rekening houden met de belangen van alle partijen in kwestie. De Kamer ontwikkelt dit standpunt door de onderstaande voorstellen of reserves te formuleren.

ADVIES

Eerst en vooral acht de Kamer van de Middenstand het van fundamenteel belang om geen vooroordeel te creëren door alle ruimten, die zich boven de handelszaken bevinden en vermoedelijk vrij ter beschikking staan, a priori als "woonruimte" te bestempelen.

Hiertoe stelt de Kamer voor dat de belangstelling van de overheid in de eerste plaats zou uitgaan naar de "**ongebruikte ruimten**" en dat ze deze benaming zou gebruiken in plaats van de kwalificatie "onbewoond" of "leegstaand" in naleving van de definitie van de functies van het GBP ter zake, met name : **een ongebruikte ruimte is een ruimte waarin geen enkele functie wordt uitgeoefend, d.w.z. noch huisvesting, noch handel, noch kantoor, noch administratieve of productieactiviteiten...**

Elk project ter bevordering van de woonfunctie in de handelskernen zou het voorwerp moeten zijn van een globale benadering, die steunt op de uitvoerbaarheid van het project. Deze uitvoerbaarheid zal immers afhangen van de leefbaarheid van de omgeving, die aan de verwachtingen van zowel de handelaars als van de bewoners zal moeten beantwoorden. In deze optiek moet men in eerste instantie rekening houden met alle aspecten, die met het drijven van handel samengaan, alsook met alle aspecten die het wonen in een handelskern bevorderen.

Het is overigens niet altijd wenselijk om ruimten, die zich vlak boven bepaalde handelszaken (horeca, garages, enz.) bevinden, voor huisvesting te bestemmen omwille van de mogelijke overlast. Het is dus van belang om de uitvoerbaarheid van een project in functie van het soort handelszaak na te gaan.

De handelaars, die aan een huurcontract gebonden zijn en die de verdiepingen als verlenging van hun bedrijvigheid (bijvoorbeeld werkplaats, showroom) gebruiken, zouden niet mogen worden geraakt door verplichtingen die aan de bevordering van de woonfunctie verbonden zijn, maar zouden in tegendeel een **regularisatie** van hun bewoning als handelsactiviteit moeten verkrijgen.

Indien het GBP evenwel geen andere bestemming dan huisvesting zou toelaten en een regularisatie als handelsactiviteit onmogelijk zou zijn, dan zou men **overgangsmaatregelen** moeten voorzien om de bedrijvigheid niet abrupt in gevaar te brengen.

De Kamer is van mening dat een **premiestelsel** voor renovatiewerken (sanitaire voorzieningen, liften, enz.) om initiatieven te stimuleren te verkiezen is boven de invoering van een dwingend stelsel in de vorm van een belasting voor het niet verrichten van de werkzaamheden. Men zou deze belasting immers kunnen afwentelen op de handelaar, die het gebouw huurt. Sommige eigenaars zouden trouwens liever aan een belasting worden onderworpen dan werkzaamheden uit te voeren, waardoor men de doelstelling om de woonfunctie te herstellen zou voorbijschieten.

Teneinde de samenhang tussen alle betrokken partijen te waarborgen en eenieders belangen te vrijwaren, is de Kamer van de Middenstand er voorstander van om een **bemiddelaar met een adequate opleiding** aan te duiden. Deze bemiddelaar zou de tussenpersoon van de partijen zijn, zou hen informeren, zou voorstellen doen en de kosten ramen, zou eventueel naar partners zoeken, enz.

De Kamer vraagt dat de schepen die bevoegd is voor de middenstand of de handel bij de definitieve besluitvorming zou worden betrokken.

BESLUITEN

1. De Kamer van de Middenstand benadrukt dat het noodzakelijk is om vóór elk project ter bevordering van de woonfunctie boven de handelszaken een **objectieve inventaris** op te maken, die **alle handelskernen** van het Gewest omvat.
2. Anderzijds herinnert de Kamer eraan dat het GewOP onder meer in zijn hoofdstuk betreffende de Versterking van de productie van woningen en stadsvernieuwing (B.S. van 15.10.02, bladzijde 46879, 1.4., 5^{de} alinea) stipuleert dat :

*"...de Regering een **werkgroep** zal belasten met de bezinning over de problematiek rond de recuperatie van leegstaande woningen in de handelskernen."*

De Kamer van de Middenstand vraagt dat men **deze werkgroep zou oprichten en dat ze haar vertegenwoordigers hiernaar zou kunnen afvaardigen.**

3. Ten slotte wil de Kamer door de Regering worden geraadpleegd over elk ontwerp of voorstel van ordonnantie en besluit betreffende de bevordering van de woonfunctie in de verdiepingen boven de handelszaken.

*
* *