



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55  
1060 Bruxelles Brussel

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET ONTWERP VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG "JOSAPHAT"**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode heeft de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vergaderd op 19 november 2021, naar aanleiding van het adviesverzoek op 18 oktober 2021 door de minister-president, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, met betrekking tot het ontwerp van het Richtplan van Aanleg "Josaphat".

Dit advies is gebaseerd op de documenten van het openbaar onderzoek dat gepubliceerd is op de website van [perspective.brussels](http://perspective.brussels)

### **De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:**

De Raad neemt akte van de wijzigingen aan het Richtplan van Aanleg dat in 2019 werd voorgesteld. Hij verzet zich tegen een vermindering van het aantal openbare woningen door een lagere verdichting van de site.

De Raad verheugt zich over de bouw van een nieuwe wijk in de Brusselse agglomeratie, een essentieel instrument om de crisis in de toegankelijke huizenmarkt te bestrijden, wat in zijn ogen een prioriteit zou moeten zijn voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

De Raad verheugt zich over het belang dat wordt toegekend aan de functionele mix, die de wijkbewoners laat beschikken over voorzieningen in de nabijheid en die de vorming van een strikt residentiële, minder aantrekkelijke wijk vermijdt.

Omdat de grond die het voorwerp uitmaakt van het Richtplan van Aanleg echter toebehoort aan de overheid, en rekening houdend met de ernstige crisis op het gebied van toegankelijke woningen in Brussel, erkend door alle actoren waaronder de Regering met haar Noodplan voor Huisvesting, vraagt de Raad unaniem op twee stemmen na (NEMS/VE en de Architecten) dat de woningen die worden ontwikkeld in het kader van dit RvA voor 100% openbare woningen zouden zijn.

De Raad merkt op dat de Regering geen enkele motivatie geeft voor het toch wel aanzienlijke aandeel woningen die zij aan de particuliere sector wil toevertrouwen, behalve een louter formele verwijzing naar het GPDO, die in dit aandeel voorziet zonder enige inhoudelijke rechtvaardiging.

Twee leden (NEMS/VE en de Architecten) verzetten zich tegen deze aanbeveling en zien liever een mix tussen openbare en privéwoningen. Meerdere andere leden van de ARH herinneren er echter aan dat een sociale mix en een mix van de inkomsten perfect kan worden bereikt door een deel van de niet-sociale openbare woningen te verkopen aan Brusselse particulieren. Strikte privéwoningen lopen daarentegen het risico te worden verkocht aan niet-Brusselaars, waaronder expats, of zelfs te worden toevertrouwd aan ondernemingen die ze voor korte termijn verhuren aan expats of aan toeristen tegen prijzen die voor Brusselaars te hoog zijn. In tegenstelling tot openbare woningen kunnen aan de privésector toevertrouwde woningen zo worden onttrokken aan hun natuurlijke bestemming (de huisvestingcrisis bestrijden) en zo de vastgoedspeculatie in Brussel nog aanwakkeren, een vooruitzicht dat absoluut moet worden uitgesloten.

De Raad vraagt dat de meerderheid van de op de site ontwikkelde woningen sociale huurwoningen zouden zijn en wil tegelijkertijd een socio-economische mix in deze nieuwe wijk garanderen, via de verschillende categorieën openbare woningen (huurwoningen, koopwoningen, sociale woningen, bescheiden woningen). Dit om een antwoord te bieden op de huidige crisis op het gebied van betaalbare woningen die een toenemend deel van de Brusselse bevolking treft dat veel verder reikt dan de meest kwetsbare bevolkingsgroepen.

Meerdere leden van de Raad beklemtonen dat indien niet alle woningen die op openbare grond worden gebouwd 100% openbare woningen zijn en indien een meerderheid van die woningen geen sociale woningen zijn, zij ervan kunnen uitgaan dat de regels van het Richtplan van Aanleg strijdig zijn met het door de Grondwet beschermde recht op fatsoenlijk wonen, dat op zijn minst een middelenverbintenis van de gewesten inhoudt om het recht op fatsoenlijk wonen ten uitvoer te brengen. In Brussel, rekening houdend met de crisis op het gebied van betaalbaar wonen, zijn deze leden van de Raad van mening dat deze verplichting ten laste van het Gewest zich uit in het voorbehouden van openbare bebouwbare gronden voor overwegend sociale openbare woningen.

Bovendien vraagt de Raad, in het kader van de ontwikkeling van openbare koopwoningen of desgevallend van privéwoningen, dat minstens het grondbeheer openbaar blijft, via mechanismen zoals erfpacht, de community land trust, enz.

In voorkomend geval, indien de regering toch voorziet in de ontwikkeling van privéwoningen op de site, zou bij het ontwikkelen van deze woningen het grondbeheer in openbare handen moeten blijven en zouden deze woningen moeten worden ontwikkeld met particuliere sociale fondsen die de woningen voor de duur van de terbeschikkingstelling van de grond aan SVK's toevertrouwen.

De Raad vermeldt ook de tussenkomst van enkele leden:

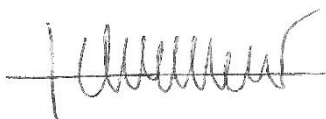
- De nota van Inter-Environnement Bruxelles van 16.11.2021
  - Sommige punten uit deze nota worden ondersteund door andere leden:
    - o Het punt met betrekking tot biodiversiteit wordt ondersteund door de architecten;

- Het verzet tegen de in het RvA voorziene afwijking wat betreft de hoogte van de toren van 20 verdiepingen, te meer daar de geldende stedenbouwkundige voorschriften al een aanzienlijke hoogte toestaan (tot 13 verdiepingen). (NEMS/VE, IEB, Architecten)
- Het 'Syndicat des Locataires' vraagt 100% sociale woningen op de site, waarvan minstens de helft moet worden voorbestemd voor grote gezinnen.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de Regering, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, "**de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**".

Voor de Raad, op 25 november 2021



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter