

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG DEFENSIE EN HET BIJHORENDE MILIEUEFFECTENRAPPORT

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 december 2023 samengekomen naar aanleiding van het adviesverzoek van 22 november 2023 van de minister bevoegd voor stadsvernieuwing, met betrekking tot *“het ontwerp van Richtplan van Aanleg Defensie en het bijhorende milieueffectenrapport”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het ontwerp van Richtplan van Aanleg Defensie en het bijhorende milieueffectenrapport (ingekeken op de website: <https://perspective.brussels/nl/nieuws/rpa-defensie-neem-deel-aan-het-openbaar-onderzoek>)

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad wenst dat openbaar domein in publieke handen blijft en vraagt het gewest dan ook de aankoop te overwegen van de gronden van de federale overheid.

De ontwerpen van RPA bevatten algemene voorschriften met betrekking tot het opleggen van een minimumdeel (25%) publieke woningen in projecten voor bouw, uitbreiding alsook wijziging van bestemming van meer dan 2.500 m² (3.500 m² voor het RPA Defensie) woonoppervlakte.

Voor de definitie van publieke woning wordt verwezen naar artikel 2, § 2 van de Huisvestingscode, die sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen (aan sociale woningen gelijkgestelde huisvesting, SVK-woningen, ...) maar ook middelgrote huurwoningen, of sociale, bescheiden en middelgrote koopwoningen omvat.

De voorwaarden voor de verkoop en wederverkoop van deze woningen, opgelegd door de RPA's, verwijzen naar het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, meer bepaald naar de definitie van geconventioneerde woningen in dit besluit. Dit besluit legt de aankoopprijs (exclusief onkosten en btw) vast op € 1.800/m² (+/- € 2.800/m² met indexering op basis van de ABEX-index). We wijzen

er ook nog op dat de maximale huurprijs voor deze woningen in de zin van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten 6,5% per jaar bedraagt van de totale kostprijs, inclusief aankoopkosten en taksen.

Op basis van deze criteria geven we de volgende opmerkingen:

- enkel sociale huurwoningen (BHC, art. 2, § 2, 1°), bescheiden huurwoningen (idem, 2°) en sociale koopwoningen (idem, 4°) zijn woningen die echt betaalbaar zijn voor de minder welvarende bevolking in het BHR.
- bij gebrek aan een voorrangsaankoop door de BGHM dan wel een inbeheername of aankoop door een SVK, die er garant zouden voor staan dat de overeenkomstig deze RPA-voorschriften gecreëerde woningen binnen het toepassingsgebied vallen van maatregelen die een sociale of bescheiden huur verzekeren, zouden alle andere operatoren die in aanmerking komen voor een aankoop in de zin van het RPA (gemeenten / OCMW's, stichtingen van openbaar nut, vzw's, vennootschappen met sociaal oogmerk, ...), verkoop- of huurprijzen kunnen vragen die onhaalbaar zijn voor de Brusselse bevolking die te kampen heeft met huisvestingsproblemen, tenzij ze ook gesubsidieerd worden door een specifiek programma (OOSH - Wijkcontract, Grootstedelijk beleid, CLTB - Gewestelijke Grondalliantie, ...) dat verkoopprijzen en/of huurplafonds vastlegt. Zelfs zonder rekening te houden met de aankoopkosten, belastingen en bijkomende kosten komt een aankoopprijs van € 2.800/m², met een rendement van 6,5%/jaar, erop neer dat een minimumhuur van € 1.200/maand moet worden gevraagd voor een woning van 80m² (Citydev, dat focust op een aanbod van koopwoningen, laten we buiten beschouwing in de analyse).
- terwijl het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten vanaf 1.000 m² vloeroppervlakte lasten oplegt voor projecten inzake bouw, uitbreiding alsook bestemmingswijziging van woningen, verhogen de RPA's deze drempel tot 2.500 m² (of zelfs 3.500 m² voor het RPA Defensie). Wijkt het RPA af van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten voor projecten van minder dan 2.500 m²? Moeten de twee systemen worden gecombineerd? Terwijl het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten de drempel voor het van rechtswege aanvaarden van het voorstel in natura van de ontwikkelaar vastlegt op de realisatie van 15% "omkaderde" woningen (woningen gecreëerd voor OVM's of SVK's) of "geconventioneerde" woningen (art. 10, § 2), verhogen de RPA's deze drempel feitelijk dan weer tot 25%, maar verwijzen ze enkel naar "geconventioneerde" woningen, d.w.z. woningen die financieel minder toegankelijk zijn dan "omkaderde" woningen.

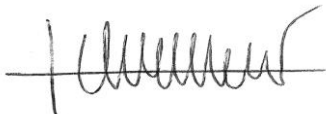
De RPA's zouden een kans moeten bieden om het systeem van stedenbouwkundige lasten te versterken en zouden een hefboom moeten vormen voor een hogere productie van echt betaalbare woningen voor het minder welvarende en slechter gehuisveste deel van de bevolking, temeer daar de vastgoedoperatie in de strategische polen die de RPA's beogen onvermijdelijk zal leiden tot een stijging van de grondprijs en dus van de koop- en huurprijzen in deze perimeters.

Tot slot merkt de raad op dat het RPA de mogelijkheid beperkt om terrassen en balkons te bouwen, wat in strijd lijkt te zijn met de voorschriften van de GSV. Wat het geluidscmfort betreft, heeft de raad vragen bij de verenigbaarheid van de ambitie van het RPA met de huidige luchtcorridors en verzoekt hij de overheid na te denken over de toekomstige organisatie van luchtcorridors om de ontwikkeling van het RPA mogelijk te maken.


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

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, met toepassing van artikel 99, § 2, “**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**”.

Voor de raad, 15 december 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter