

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN DIE OPGELEGD WORDEN BIJ DE UITREIKING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 16 februari 2024 samengekomen naar aanleiding van het adviesverzoek van 16 januari 2024 van de staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor stedenbouw en erfgoed, met betrekking tot de volgende tekst: *“het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft;
- Het advies van de IF dienaangaande;
- De akkoordbevinding van de minister van Begroting dienaangaande;
- De gelijkekansentest die daarop betrekking heeft.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad is verdeeld over deze maatregel.

De volgende instanties zijn voor: het Netwerk Wonen, de SVK's, IEB, de BBRoW, de BFUH, de Huurdersbond, Habiter Bruxelles, de BGHM en Social Housing Brussels¹.

De volgende instanties zijn tegen dit ontwerp: de BVS, Embuild Brussels en het SNPC/de VE.

Het BIV onthoudt zich als enige instantie.

Een aantal leden maakt zich zorgen over de mogelijke impact van deze maatregel op de vastgoedmarkt: het systeem van de stedenbouwkundige lasten herzien door de kosten ervan te

¹ Social Housing Brussels heeft de activiteiten van de VSH en de FESOCOLAB overgenomen en vertegenwoordigt voortaan de OVM's.

verhogen uitgerekend op het ogenblik dat deze markt aanzienlijk is afgekoeld, lijkt haaks te staan op het voornemen om het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. Bovendien zal de privésector, die momenteel vrijgesteld is van stedenbouwkundige lasten voor zover hij woningen oplevert aan de SVK's, volgens het ontwerp van besluit niet langer vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige lasten, gelet op de opheffing van de vrijstelling m.b.t. deze aan de SVK's toevertrouwde woningen. De raad betreurt het dat de privésector voor deze maatregel, die helpt dit type woningen te creëren, voortaan uit de boot zal vallen. De BVS pleit ervoor de opheffing van deze vrijstelling ongedaan te maken, met een beheersduur door de SVK's die beperkt wordt tot 30 jaar. Andere leden (de BBRoW, IEB, de SVK's) willen dan weer niet dat de SVK's worden opgenomen in de lijst met OVO's die de volledige vrijstelling genieten. In dit opzicht zouden de SVK's het waarderen mocht er in een duidelijke uitzondering voor hen worden voorzien, zodat op zijn minst de vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor de m² die worden geproduceerd voor SVK-huisvesting gehandhaafd blijft, zonder dat de SVK's echter worden gelijkgesteld met OVO's.

De raad stelt dan ook voor SVK-woningen (met een beheersperiode van 30 jaar) op te nemen in de categorieën van projecten die in aanmerking komen voor een lastenverlaging van 30%.

De raad vraagt dat het register met gegevens over de bedragen van de lasten, hun oorsprong en hun bestemming wordt aangevuld met de aard van de woningen die via deze weg worden geproduceerd en met de operator. Dit register moet *op zijn minst* klaar en geconcretiseerd zijn tegen de inwerkingtreding van het besluit.

De raad vestigt er de aandacht op dat het onmogelijk is de gegevens te verkrijgen die nodig zijn om de lasten te berekenen of zelfs om prognoses te maken over de impact van corrigerende lasten op het grondbeleid. In dit opzicht kan de raad moeilijk de impact van deze maatregel inschatten en er een advies over uitbrengen. De website van het BISA verschaft trouwens gegevens en stelt twee onderscheiden berekeningsmethoden voor. De raad betreurt dat hij niet bij machte is zich uit te spreken over de methodologie, aangezien die niet is uitgewerkt in het BBHR. De raad verzoekt de regelgever dan ook de statistische referentiewaarden en een transparante berekeningsmethode ter beschikking te stellen op het ogenblik van bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad, en deze gegevens halfjaarlijks te herzien.

Het valt de raad op dat er geen indicatie is van de prijs van sociale of daarmee gelijkgestelde woningen indien er op vrijwillige basis in 25% sociale woningen wordt voorzien. De raad roept de regelgever op om basis van beschikbare gegevens en op een duidelijke en transparante manier maximumbedragen vast te stellen voor woningen die te koop worden aangeboden aan om het even welke OVO, kwestie van duidelijk een plafond te bepalen voor de aankopen.

De raad wenst dat de regelgever een lijst opstelt met de voorrangregeling voor de OVO's, die in natura aangeboden woningen mogen verwerven, en dat deze lijst daarbij de volgorde overneemt die is vastgelegd in de ordonnantie houdende het voorkooprecht.

Daarnaast verzoekt de raad de regelgever ervoor te zorgen dat de BGHM en de andere OVO's over voldoende geldmiddelen beschikken om deze woningen onder dit nieuwe regime te kunnen verwerven. Anders zullen projectdragers geconfronteerd worden met een onuitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en een project dat niet voldoet aan hun vergunning. Er moet een oplossing worden gevonden voor deze blokkering. Een alternatieve mogelijkheid is om een contante

betaling toe te staan als geen enkele bevoegde overheidsinstantie op het voorstel van de projectdrager is ingegaan om woningen te verwerven onder dit nieuwe systeem.

De raad benadrukt dat het moeilijk is deze tekst te analyseren zonder te beschikken over de ordonnantie die een aanvullend kader creëert voor dit besluit (de verplichte creatie van minstens 25% publieke woningen in projecten van meer dan 3.500 m²): is dit cumulatief? In bevestigend geval kan dit voor problemen zorgen bij de tenuitvoerlegging.

De raad vraagt zich af welke gevolgen dit besluit heeft voor de lasten op RPA's waarin een percentage aan sociale of daarmee gelijkgestelde woningen verplicht is. Een aantal RPA's leggen in hun bepalingen overigens de verplichting op onder bepaalde voorwaarden 25% aan publieke woningen te creëren, en verwijzen daarbij naar het huidige besluit en zijn prijsplafonds voor de aankoop van "omkaderde of geconventioneerde" woningen. Aangezien dit ontwerp het huidige besluit zal opheffen, is het des te belangrijker om tegemoet te komen aan de hierboven geformuleerde vraag van de raad om een maximale aankoopprijs te bepalen, zodat er duidelijkheid komt over de aankoopprijs van deze woningen die in het kader van de RPA's worden gecreëerd, en het mogelijk wordt om betaalbare woningen te creëren.

De raad pleit ervoor de wederverkoop van de lasten mogelijk te maken bij de aankoop door de BGHM van privéwoningen, op voorwaarde dat de verkoopprijs dienovereenkomstig wordt verlaagd.

De BBROW voegt aan dit advies een nota toe. De BVS en Embuild Brussels dienen een gezamenlijke nota in die het SNPC/de VE ondersteunen.

Artikelsgewijze analyse

art. 1: de verwijdering van de begripsomschrijving voor "middelgrote koopwoning" uit de definities lijkt aangewezen, aangezien dit begrip niet in de tekst voorkomt.

art. 3.1: de raad vindt de tekst niet duidelijk genoeg. Er moet worden verduidelijkt wat wordt bedoeld met "instellingen bevoegd inzake huisvesting". De raad stelt de regelgever voor de hier bedoelde instellingen op te lijsten, door met name te verwijzen naar art. 1.8 van dit ontwerp.

art. 4.1: de raad meent dat het nuttig zou het aanwenden van de lasten in deze wijken niet te beperken tot de verplichte "financiering" van projecten van publieke woningen, maar deze ook te mogen gebruiken voor de "realisatie" ervan, d.w.z. de oplevering door de aanvrager van woningen in natura. Dit zijn immers de wijken waar grond het duurst is en waar projecten van publieke woningen – a fortiori sociale – het grootste verzet oproepen en de meeste vertraging oplopen. Bij gebrek aan betaalbare grond en overwegende dat het besluit een maximale uitvoeringstermijn invoert voor de tenuitvoerlegging van projecten waarvoor de stedenbouwkundige lasten zijn bestemd, vreest de raad dat de combinatie van beide obstakels (dure en onbeschikbare grond en timing) het erg moeilijk, zo niet onmogelijk zal maken om daadwerkelijk publieke woningen te creëren door publieke projecten enkel te "financieren".

art. 7 § 2: om de index te kunnen berekenen, moet het basisindexcijfer worden verduidelijkt. De raad stelt voor het basisindexcijfer te gebruiken dat geldt op het ogenblik van bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad.

art. 8 § 1: dit artikel voorziet in een mogelijke vermindering van de lasten op braakliggende gronden. Een aantal leden meent dat deze mogelijkheid moet worden geschrapt, aangezien dit nauwelijks uitstaans heeft met de realiteit van het gewest, waar braakliggende terreinen immers met een vergrootglas moeten worden gezocht.

art.9.7: de tekst heeft het over “sociale of met de sociale woning gelijkgestelde woningen”, terwijl de RPA’s het liever op “publieke woningen met sociaal oogmerk” houdt. Hoe dit BBHR en de RPA’s op elkaar afstemmen?

art. 9.9: het begrip “kantoren van de administraties” is onvoldoende duidelijk; dit moet worden verduidelijkt, en de reikwijdte van de eventuele vrijstelling evenzeer.

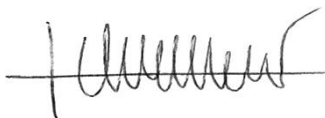
art. 10: dit artikel is slecht opgesteld en het begrip “bestemming” lijkt een ongelukkige keuze. Bij voorkeur wordt die bepaling door de volgende formulering vervangen: **“De aanvrager kan in zijn vergunningsaanvraag aan de vergunningverlenende overheid handelingen en werken voorstellen als stedenbouwkundige lasten.”** Op die manier behoudt de vergunningsaanvrager de mogelijkheid om in en tijdens de vergunningsaanvraag een voorstel te formuleren met betrekking tot de realisatie van lasten in natura (althans met betrekking tot de realisatie in natura van publieke sociale woningen).

art. 12: dit artikel voorziet erin dat de geldsom integraal gestort moet zijn binnen de termijn als bedoeld in art. 101, § 1 van het BWRO. Voor de werken die al begonnen zijn, is deze termijn te onbegrensd, en begint er geen termijn te lopen voor het uitoefenen van het voorkeepsrecht. De volgende verduidelijking wordt voorgesteld: “Uiterlijk op het ogenblik dat de vergunninghouder is begonnen met de uitvoering van de vergunning als bedoeld in art. 101, § 1 van het BWRO, moet de geldsom zijn gestort.”

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, 16 februari 2024,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter