

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

**BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE
STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN DIE OPGELEGD WORDEN BIJ DE UITREIKING VAN
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN**

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

23 april 2013

Gelet op de vraag om advies van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Dhr. Charles Picqué, bevoegd voor Plaatselijke besturen, Ruimtelijke ordening, Monumenten en Landschappen,... over de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunningen, goedgekeurd op 21 maart 2013;

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op de ontvangst van het ontwerpbesluit op 25 maart 2013 ;

Na de vertegenwoordigster van het Kabinet van de Minister-President op 18 april 2013 te hebben gehoord ;

kwam de Commissie op 18 en 23 april 2013 samen ; en gaf ze op 23 april 2013 het volgende advies:

De Commissie bedankt de Minister-President om haar het bovenvermelde ontwerpbesluit ter advies te hebben voorgelegd.

De Commissie betreurt dat er vooraf geen overleg werd gepleegd met de betrokken sectoren. Ze is verheugd dat op die manier een leemte in de wetgeving wordt ingevuld, maar ze betreurt dat er verwarring bestaat tussen het concept van de recuperatie van de meerwaarden en het concept van de stedenbouwkundige lasten.

Beide concepten verschillen namelijk wat hun doelstellingen en hun gevolgen betreft.

De Commissie herinnert aan haar advies over het Demografisch GBP: « *De Commissie stemt in met de vraag om te voorzien in een systeem voor de regionale recuperatie van grondmeerwaarden veroorzaakt door het ontwerp van het Demografisch GBP (...). Ze vraagt dat dit systeem vóór de goedkeuring van het GBP uitgewerkt wordt, conform de verbintenissen van de Regering.* »

De Commissie is van mening dat dit ontwerpbesluit betreffende de stedenbouwkundige lasten een poging is om te reageren op de recuperatie van de meerwaarden die volgen uit het Demografisch GBP. Ze is van mening dat de stedenbouwkundige lasten niet moeten dienen om de meerwaarden te recupereren. Ze geeft de voorkeur aan twee aparte wettelijke systemen (niet cumulatief: naleven van het principe *non bis in idem*).

Territorialisering van de lasten

Het besluit voorziet, in art. 6, 3°, een grotere last voor vergunningen wanneer deze “zich bevinden in een gebied waarvan de bestemming tot huisvesting toegestaan is bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van xxx, houdende goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het GBP”. Bovendien wordt er in artikel 7 voorzien dat “het bedrag van de lasten kan verminderd worden met een derde: als de vergunning betrekking heeft op de uitvoering van handelingen en werken in een ingestelde herwaarderingsperimeter (...) ».

De Commissie keurt het principe goed dat zo wordt afgekondigd, nl. een onderscheid tussen de bedragen in functie van de gebieden, maar ze is van mening dat het interessant zou zijn om het principe van de territorialisering van de lasten nog verder uit te werken.

Ze vindt inderdaad dat de gevolgen en de behoeften verschillen in functie van het soort wijk. Ze stelt dan ook voor om stil te staan bij de volgende elementen:

- in artikel 7 alle perimeters opnemen voor de stedelijke herwaardering en niet enkel de ingestelde perimeters ;
- een evolutie van de verschillende gebieden in de tijd, in functie, bijvoorbeeld, van de evolutie van de markten. Deze evolutie zou plaats moeten vinden op basis van een evaluatie.
- In dit opzicht pleit de Commissie voor de opzet van een register van de lasten. (zie verder).

Bovendien stellen 2 leden voor om de lasten in deze wijken te verhogen in plaats van ze te verminderen, gezien de sterke behoeften op vlak van huisvesting haalbaar voor lage lonen en op vlak van uitrusting in deze gebieden.

Uitvoering van de lasten in natura (15%) of in geld

Ook al keurt de Commissie het principe goed om de promotor toe te laten om, bij de vergunningsaanvraag, een voorstel met lasten op te nemen die opgelegd zouden worden, toch twijfelt ze over de mogelijke concretisering van de realisatie van 15% conventionele woningen of van de, gratis, overdracht aan de SVK door de promotor, bij de realisatie van huisvesting van standing. Wanneer de last van 50 EUR/m² inderdaad overeenstemt met een last die een stuk lager ligt dan de 15% conventionele woningen, zal de promotor meer geneigd zijn om 50 EUR lasten te betalen in plaats van conventionele woningen te bouwen.

De helft van de aanwezige leden van de Commissie is vooral bezorgd om in de verschillende wijken een gemengd karakter van huisvesting te behouden. Zo vraagt men om de realisatie van conventionele en/of sociale woningen meer systematisch op te leggen. In bepaalde gevallen zou de overheid, indien nodig, de realisatie van voorzieningen of infrastructuur moeten kunnen opleggen. Bij gebrek hieraan, vragen deze leden om het bedrag van de lasten opnieuw te evalueren zodat ze op zijn minst zouden gelijkgesteld worden met een uitvoering in natura.

De andere helft is tegen dit principe gekant.

Een lid vraagt dat de keuze voor de betaling van de lasten in geld of voor de realisatie in natura zou overgelaten worden aan de bouwheer. Dit systeem beïnvloedt reeds op een voldoende negatieve manier de vastgoedprojecten in het Gewest, terwijl de kostprijs van de projecten en de bouw reeds meer bedraagt in ons gewest dan in de naburige gewesten.

De Commissie is van mening dat, bij een realisatie in natura van de lasten, huisvesting niet prioritair zou moeten zijn op de andere functies.
Drie leden verzetten zich tegen deze vraag.

Eén lid is echter van mening dat huisvesting niet het voorwerp zou moeten zijn van stedenbouwkundige lasten ; hij vreest inderdaad dat het belasten van huisvesting het aantal huisvestingsprojecten, vooral voor middelgrote woningen en kleine projecten (in de buurt van de drempel van 1000 m²), in gevaar zou brengen. Hij vreest bovendien dat deze lasten druk uitoefenen op de bouwkost en dus dat men steeds vaker een beroep zal doen op goedkope, buitenlandse werkrachten. Dit zou een negatief effect kunnen hebben op de tewerkstelling van Brusselse werkzoekenden en zou contraproductief kunnen zijn voor andere maatregelen zoals de Alliantie Werkgelegenheid-Leefmilieu.

Eén lid wenst, bovendien, dat er in de tekst van het besluit een artikel staat dat de kijik van artikel 7 van het ontwerpbesluit van 2009 overneemt waarbij : « In geen geval het bedrag van de stedenbouwkundige lasten zoals bepaald in toepassing van alinea 1 meer kan bedragen dan de kostprijs van de werken die hadden kunnen worden opgelegd bij wijze van stedenbouwkundige lasten in toepassing van artikel 5 ».

Twee leden vragen dat er een vrijstelling van lasten zou bestaan onder de drempel van 1000m². Dit kan inderdaad een negatieve impact hebben op kleine projecten die net boven deze drempel liggen.

Verder gaan dan 65 EUR voor de lasten op huisvesting

Het besluit rechtvaardigt, in haar motivering, de toekenning van 65 EUR/m² in gebieden die recent werden opengesteld voor huisvesting door het Demografisch GBP "vermits de toelating om te voorzien in huisvesting in deze gebieden nieuwe behoeften aan lokale uitrustingen doet ontstaan waaraan mede dankzij de stedenbouwkundige lasten tegemoet gekomen kan worden ».

De Commissie merkt op dat deze gebieden meer middelen zullen nodig hebben, gezien ze, meer dan andere gebieden, deficitair zijn, niet alleen op het vlak van uitrusting, maar ook op het vlak van infrastructuur voor het openbaar vervoer. Ze vindt dus dat een verschil van 15 EUR/m² ten opzichte van de last van 50 EUR/m², in de andere gebieden, onvoldoende is, gezien het gebrek aan uitrustingen in deze gebieden. Ze stelt daarom voor: om het bedrag van de lasten aanzienlijk te verhogen, of om er systematisch 15% aan conventionele en/of sociale woningen op te leggen, zoals voorgesteld in artikel 10.

Eén lid is tegen deze vraag gekant. Hij vindt dat deze lastenverhoging in de gebieden die opengesteld zijn voor huisvesting door het Demografisch GBP een poging is om de meerwaarde te recupereren wat niet toegelaten is via het systeem van de stedenbouwkundige lasten.

Vrijstelling van de lasten voor sociale en openbare huisvesting

Een lid vindt dat er geen enkele reden is om de projecten met sociale en openbare huisvesting vrij te stellen van de lasten. Als het gevolg van de lasten er inderdaad uit bestaat om voorzieningen aan te leggen in de buurt van het project dat lasten genereert, dan zou dit type van huisvesting ook aanleiding moeten geven tot behoeften zoals kinderopvang, parken, enz. Bovendien is, in de meeste gevallen, de openbare vastgoedoperator die het project realiseert niet dezelfde als diegene die instaat voor het beheer van de omgeving van het project. Het risico is dus groot dat de onmisbare voorzieningen in de buurt van het project nooit het daglicht zien, door een gebrek aan beschikbare middelen.

Evaluatie en transparantie van de lasten

De Commissie vindt het jammer dat er totnogtoe geen transparant systeem werd opgezet voor het gebruik van de lasten en voor de evaluatie van de stedenbouwkundige lasten. Dit systeem zou toegelaten om de efficiëntie te meten, evenals het reële gebruik van de lasten.

Ze vraagt, zoals voorzien in artikel 100 §4 van het BWRO om een register van de lasten op te richten dat voor het publiek toegankelijk is, evenals een evaluatie-instrument waarbij de effectieve bestemming en realisatie vermeld staan. Dit evaluatie- en controle-instrument zou opgenomen moeten worden in het ontwerpbesluit.

Opdat de lasten correct zouden gebruikt worden, vraagt de Commissie om een regionaal begrotingsfonds op te richten dat specifiek gericht is op de stedenbouwkundige lasten. De bedragen zouden automatisch in dit fonds gestort worden en voorbehouden zijn voor de betrokken overheid voor projecten die duidelijk bepaald zijn.

Bovendien vindt de Commissie dat het bedrag van de lasten zou moeten kunnen geïndexeerd worden; de markt hangt af van de conjunctuur, zelf wordt ze beïnvloed door de prijzenindex. Eén lid gaat niet akkoord met deze indexering, het bedrag van de lasten heeft reeds een negatieve invloed op de vastgoedprojecten in het gewest.

Bepalen van de notie « nabijheid »

Het besluit verduidelijkt in artikel 2 dat « de stedenbouwkundige lasten zich in de nabijheid moeten bevinden van de projecten die deze doen ontstaan (...) ».

Om te verzekeren dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten weldegelijk gebruikt zal worden in de onmiddellijke omgeving van de projecten waarvoor ze worden geheven, vindt de Commissie het nodig om de notie van “nabijheid” te verduidelijken; ze suggereert op die manier dat deze term in het besluit wordt gedefinieerd door de verschillende mogelijke situaties te verduidelijken, ongeacht of het gaat om lasten voor huisvesting, of voor uitrusting. Ze is van mening dat deze lasten onmiddellijk van nut moeten zijn voor de nabije wijk.

Artikel 4§2 verduidelijkt dat « de vergunnende overheid kan beslissen om de bedragen van de stedenbouwkundige lasten gegenereerd door meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, indien elk van deze bedragen afzonderlijk niet zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren ».

De Commissie staat stil bij de oprichting van eenzelfde infrastructuur voor de lasten afkomstig van projecten die over verschillende Gemeenten verspreid zijn. Ze vraagt dat deze lasten worden gestort in een regionaal fonds en beheerd worden door het Gewest.

De Commissie vraagt zich bovendien af hoe het zit met de uitvoeringstermijnen van de stedenbouwkundige lasten en ze vraagt dat elk bedrag dat niet uitgegeven wordt in de toegekende termijnen wordt teruggestort aan het gewestelijk fonds.

Eén lid verzet zich tegen deze vraag.

Erfgoed

Het besluit benadrukt in haar motivering de prioritaire doelstellingen van het Gewest o.a. “de aantrekkelijkheid van het Gewest als plaats om te wonen, wat een versterking inhoudt van het beleid dat gevoerd wordt op het vlak van huisvesting, openbare ruimten, collectieve voorzieningen en de waardering van het erfgoed”.

De Commissie is verheugd dat de stedenbouwkundige lasten een stimulans kunnen zijn voor de renovatie van het erfgoed.

Handelszaken

Artikel 5 van het besluit verduidelijkt in paragraaf d) dat « de handels- en groothandelszaken, die de drempel van 2.000 m² vloeroppervlakte overschrijden », onderworpen zijn aan stedenbouwkundige lasten. De Commissie is verheugd dat de lasten kunnen bestemd worden voor de verbouwing en de renovatie van het gebouw, de wegen en de verfraaiing van de ruimten, in de handelskernen in de buurt van het project.

Begeleiding van de Gemeenten

De Commissie is van mening dat het opportuun zou zijn om, na de goedkeuring van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, een opleiding te voorzien over de toepassing ervan, voor de Gemeenten.