

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
Wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke
Ordening

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

7 mei 2020

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[hier](#)
[hier](#)

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op de adviesaanvraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van minister Pascal SMET en minister Nawal Ben Hamou gehoord te hebben;

Brengt de Commissie unaniem het volgende advies uit:

1. CONTEXT VAN DE ADVIESAANVRAAG

1.1 De Covid-19-gezondheids crisis

De adviesaanvraag werd ontvangen op 7 april, tijdens de lockdownperiode.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft een besluit van 2 april 2020 aangenomen dat op 9 april 2020 in het Belgisch Staatsblad is gepubliceerd en dat de termijnen van het BWRO opschort vanaf 16 maart, verlengd voor een periode van een maand, bij een besluit van 16 april 2020.

De Commissie heeft echter met de technische bijstand van Perspective alles in het werk gesteld om via videoconferencing te vergaderen, waardoor de vertegenwoordiger van de regering kon worden gehoord en dit advies kon worden uitgebracht ondanks de lockdown en de opschorting van de termijnen.

1.2 Verlenging en aanpassing van de procedure voor het scholenplan

Het 'scholenplan' werd goedgekeurd door de ordonnantie van 3 april 2014 tot wijziging van de Brusselse Code voor Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting van begrotingsfondsen. Deze verordening voegde een hoofdstuk IIIbis toe aan titel IV van het BWRO, met als titel "Speciale regelen voor de indiening en behandeling van de vergunningsaanvragen en beroepen betreffende schoolgebouwen".

Aangezien deze speciale regelen beperkt zijn tot 2020, moest het mogelijk zijn om ze met vijf jaar te verlengen na de evaluatie van hun doeltreffendheid. Dankzij deze evaluatie kon worden vastgesteld dat de in het huidige scholenplan opgenomen termijnen niet worden nageleefd om verschillende redenen, zoals het gebrek aan personeel, maar ook de tijd die nodig is voor een kwalitatief onderzoek van de dossiers (analyse en opstelling).

De onderzoekstermijnen moeten worden aangepast zodanig dat ze nog wel ambitieus zijn, maar ook realistisch, rekening houdend met het materiële beheer van een vergunningsdossier en de vereiste kwaliteit van het onderzoek.

1.3. Versnelde procedure voor publieke woningen

In haar algemene beleidsverklaring 2019-2024 kondigde de regering aan dat ze, binnen een jaar na haar installatie, een versnelde procedure zou invoeren voor de behandeling van aanvragen voor

stedenbouwkundige vergunningen voor projecten met ten minste 25 procent publieke woningen en dat ze het scholenplan tot ten minste 2025 zou verlengen, met bijzondere aandacht voor de architecturale kwaliteit van de projecten.

De voorgestelde wijzigingen zijn erop gericht de creatie van sociale woningen te verenigen met de naleving van de verplichtingen die aan de Brusselse wetgever worden opgelegd op het gebied van bekendmaking, inspraak van het publiek, eerbiediging van de standstill, het grondwettelijke beginsel van gelijke behandeling, enz.

1.4 Uitbreiding van de procedure van het scholenplan tot de sociale woningen

De doelstelling van het Gewest, zoals uiteengezet in zijn algemene beleidsverklaring, is om op termijn en na de aanwending van alle daarin aangekondigde middelen 15% sociale woningen in het gewest te hebben en een concrete oplossing te vinden voor 15 000 van de 48 000 Brusselse huishoudens die op een sociale woning wachten. De versnelde procedure voor het indienen en behandelen van aanvragen voor een bouwvergunning voor sociale huisvesting maakt dus deel uit van een aangescherpt beleid op dit gebied.

2. ADVIES

Gelet op het schrijnende gebrek aan sociale woningen acht de Commissie het zeer nuttig om opnieuw te focussen op de noodzaak om er zo snel mogelijk meer te creëren. Het verkorten van de procedurele termijnen maakt deel uit van het antwoord op het probleem en de Commissie juicht dit initiatief toe.

Voorwaarden voor succes

De Commissie is van mening dat kortere termijnen voor de aflevering van vergunningen alleen effectief zullen zijn als de administratie in staat is de dossiers adequaat op te volgen. De evaluatie van het scholenplan is in dit opzicht verhelderend.

De Commissie feliciteert de regering met haar besluit om extra personeel in dienst te nemen en met de oprichting van een school-/huisvestingscel, maar vraagt zich af of deze nieuwe school-/huisvestingscel in staat zal zijn om alle dossiers met het geplande aantal personeelsleden op te volgen. Het risico is des te groter omdat, door de dwingende termijnen voor alle andere dossiers, de administratie onder druk zal komen en ze geneigd zal zijn de dossiers van scholen en huisvesting opzij te leggen omdat hiervoor enkel nog termijnen van orde gelden.

De Commissie begrijpt dat termijnen van orde tot doel hebben stilzwijgende weigeringen door het verstrijken van de termijnen te voorkomen, maar vreest de ongewenste effecten ervan. Het zou inderdaad paradoxaal zijn dat prioritaire dossiers meer tijd vergen dan routinematige dossiers. De voor september 2020 geplande evaluatie van het BWRO zal ongetwijfeld de gelegenheid bieden om te kijken naar de praktische gevolgen van de dwingende termijnen voor de lopende dossiers.

Toepassingsgebied

Het voorontwerp van verordening heeft betrekking op handelingen en werkzaamheden die gericht zijn op:

- het oprichten van een school of het vergroten van de capaciteit van school, d.w.z. een instelling die kleuter-, lager en/of middelbaar onderwijs aanbiedt, met inbegrip van gespecialiseerd onderwijs;

- *het creëren van sociale woningen die minimaal 25% van de gevraagde totale vloeroppervlakte bestrijken. Een sociale woning is een woning zoals gedefinieerd in artikel 2, §1, 20° van de Brusselse Huisvestingscode.*

Van de procedure van het scholen-huisvestingsplan zijn uitgesloten, de vergunningsaanvragen:

1° met betrekking tot een gemengd project;

2° onderworpen aan een effectenstudie;

3° met betrekking tot een eigendom die op de bewaarlijst is ingeschreven, beschermd is of het voorwerp uitmaakt van een inschrijvings- of beschermingsprocedure.

Hoewel de Commissie de beperking met betrekking tot beschermde eigendommen goed kan begrijpen, is zij van mening dat ten minste de eerste uitsluiting moet worden herzien.

Dergelijke voorwaarden voor toegang tot de versnelde procedure beperken het aantal betrokken dossiers aanzienlijk. De Commissie is van mening dat het toepassingsgebied moet worden verruimd tot dossiers met effectenrapport (zelfs als het om gemengde vergunningen gaat), zodat belangrijke dossiers niet worden uitgesloten van het gewestelijk huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen. Bovendien is het advies van de bMa slechts vereist vanaf 5000 m², d.w.z. voor projecten met meer dan 50 woningen, waarvoor in de meeste gevallen een effectenrapport vereist is. Dit zou zijn interventie in de procedure des te meer rechtvaardigen.

In een tweede fase vraagt de Commissie zich af of het mogelijk is de maatregel uit te breiden:

- *tot alle sociale woningen;*
- *tot dossiers voor de renovatie van sociale woningen. Die vormen namelijk een grote potentiële voorraad die snel moet kunnen worden geactiveerd om aan de vraag te voldoen.*

Standstill

De Commissie acht het nuttig de aandacht te vestigen op twee potentieel problematische aspecten van het standstillprincipe:

- *het 'verlies' van de dwingende termijn dat er mogelijk toe kan leiden dat een vergunning veel later dan in de huidige procedure wordt verkregen, zelfs al is dit niet a priori de bedoeling.*
- *het ontbreken van een advies van het Stedenbouwkundig College, dat een stap terug is ten opzichte van de normale beroepsprocedure.*

Het kabinet Smet heeft een nota van een advocatenkantoor overgemaakt, waarvan de Commissie akte neemt, met de volgende conclusie:

- *"De vervanging van dwingende termijnen door termijnen van orde lijkt niet vatbaar voor kritiek vanuit het oogpunt van het standstillprincipe.*
- *De verkorting van de termijn voor het instellen van een beroep bij de regering en de vrijstelling van de raadpleging van het stedenbouwkundig college in het kader van dit beroep kunnen in dit verband aanleiding geven tot kritiek, maar er zijn argumenten, zoals hierboven vermeld(arresten van het Grondwettelijk Hof nr. 8/2011 van 27 januari 2011; nr. 95/2018, 19 juli 2018, nr. 131/2010, 18 november 2010), waarmee deze maatregelen redelijkerwijs kunnen worden gerechtvaardigd.*

Het zal interessant zijn om op dit punt het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over het voorontwerp van verordening te lezen. Ter herinnering: de invoering van de procedure voor schoolgebouwen in het BWRO, in 2014, gebeurde door middel van parlementaire amendementen die niet werden voorgelegd aan het advies van de afdeling Wetgeving.

Geval van nietigheid van de oorspronkelijke aanvraag

De Commissie neemt nota van het standpunt van de regeringsvertegenwoordiger dat een wijziging van de aanvraag tijdens de procedure (bijvoorbeeld een vermindering van het aantal sociale woningen) ertoe zou kunnen leiden dat de aanvraag niet langer in aanmerking komt voor de versnelde procedure en dat ze nietig wordt. Dit belangrijke rechtsgevolg moet in de tekst van het ontwerp, of in ieder geval in de toelichting of het commentaar bij de artikelen, worden vermeld.