

*VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING
VAN DE ORDONNANTIE VAN 20 MEI 1999
BETREFFENDE DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

30 MAART 2023

Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat
S cretariat Commission
Régionale de Développement

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 [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gezien de adviesaanvraag vanwege de minister-president van de regering van het BHG, de heer Rudi Vervoort, betreffende het **voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** (hierna GOMB of citydev.brussels), ontvangen op 15 februari 2023;

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

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het Parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort op datum van 23 maart 2023;

Na de vertegenwoordiger van het kabinet te hebben gehoord, die uitdrukkelijk zijn instemming betuigde dat het advies op 30 maart wordt verleend, rekening houdend met de krokusvakantie,

Brengt de Commissie op 30 maart 2023 unaniem het volgende advies uit:

1. CONTEXT

De ontwerpordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna GOMB of citydev.brussels) omvat drie delen:

- Het eerste deel heeft als doel het interne bestuur van de GOMB te vereenvoudigen;
- Het tweede deel strekt ertoe de wettekst – die nagenoeg ongewijzigd is gebleven sinds 1999 ⁽¹⁾ – aan te passen aan de evolutie van de bestuurlijke praktijk en aan de aan de GOMB toevertrouwde opdrachten;
- Tot slot zorgt het derde deel voor de bekrachtiging in de wettelijke vereisten van het feit dat er onvermijdelijk rekening moet worden gehouden met de sociale en milieu-uitdagingen die formeel niet waren opgenomen in de ordonnantie van 1999 in weerwil van het feit dat de GOMB vaak een pioniersrol op zich heeft genomen ⁽²⁾.

Tevens gaat het erom artikel 7 van de beheersovereenkomst 2021-2025 tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en citydev.brussels ten uitvoer te leggen; dit artikel bepaalt wat volgt:

"De algemene verbintenissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die volgen uit deze overeenkomst, beogen het volgende:

¹ De ordonnantie van 20 mei 1999 werd tweemaal gewijzigd sinds haar inwerkingtreding: het ging *enerzijds* om de invoeging van een artikel betreffende de rust- of overlevingstoelagen van de personeelsleden en *anderzijds* om de wijziging van een verwijzing naar de "*Brusselse Huisvestingscode*" als gevolg van de inwerkingtreding van deze code.

² In het kader van het project "Zuid-Zweden", dat in 2012 werd voltooid, werd het eerste collectieve passiefgebouw opgetrokken in het Brussels Gewest.

- (...);
- *binnen de twee jaar een voorstel aan het parlement voorleggen voor de wijziging van de betrokken bepalingen van de ordonnantie betreffende citydev.brussels naar aanleiding van de wijziging van de gewestelijke ordonnantie betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen;*
- *aan het parlement een voorstel voorleggen voor de wijziging van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name het maatschappelijke doel van citydev.brussels uitbreiden zodat de instelling openbare projecten van gewestelijk belang kan ontwikkelen op haar economische sites of in haar gebouwen."*

Wat betreft de hervorming van het interne bestuur

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft sedert 2006 nieuwe normen inzake bestuur aangenomen, met onder andere:

- de ordonnantie van 12 januari 2006 "*betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen*";
- het besluit van 7 september 2017 "*houdende uitvoering van artikel 5 van de ordonnantie van 12 januari 2006 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen*".

Die werden later vervangen door:

- de gezamenlijke ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 "*betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen*";
- het gezamenlijk uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 24 januari 2019 "*houdende uitvoering van artikel 5, § 1, van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen*".

De aanneming van deze bepalingen had gevolgen voor de interne werking van citydev.brussels, inzonderheid wat betreft:

- de vermindering van de bezoldiging van de voorzitter en de gedelegeerd bestuurder;
- en, als gevolg daarvan, de vermindering van hun uitvoerende rol en hun verantwoordelijkheid, die voorheen groter waren dan in andere Brusselse instellingen van openbaar nut.

De voornoemde normen – evenals de oriënteringen zoals vastgesteld door de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 (waarin wordt bepaald: "*Er zal een maximaal aantal leden vastgelegd worden voor de beperkte beheersorganen van de openbare instellingen die onder toezicht staan van het Gewest*") – hebben er vervolgens toe geleid dat er een versnelling hoger werd geschakeld in het kader van het denkproces dat binnen citydev.brussels al aan de gang was met betrekking tot een globale hervorming van de beheersorganen van de instelling.

Nadat een externe dienstverlener in de loop van 2018 een vergelijkende studie had gemaakt van de werking van verschillende ION's, formuleerde een interne werkgroep van citydev.brussels een reeks voorstellen voor de raad van bestuur; vervolgens heeft deze laatste de grote lijnen van de hervorming van de beheersorganen van citydev.brussels goedgekeurd en overgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

De belangrijkste bestuurshervormingen die in deze ordonnantie worden voorgesteld, zijn de volgende:

- 1) Het aantal leden van de algemene vergadering van citydev.brussels terugbrengen van 96 naar 18 leden, i.e. 9 leden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 9 leden voor de gemeenten;
- 2) Bij de algemene vergadering 6 waarnemers aanstellen, i.e. de vertegenwoordigers van de werkgevers en de vakbonden die zetelen in de raad van bestuur;
- 3) Het aantal leden van de raad van bestuur terugbrengen van 24 naar 12 leden, i.e. 6 leden voor de groep "overheid" (verdeeld in 4 voor het Gewest en 2 voor de gemeenten), en 6 leden die de werkgevers en de vakbonden vertegenwoordigen;
- 4) De naam, de opdrachten en de samenstelling wijzigen van het "financieel comité" (dat een "auditcomité" wordt);
- 5) De bevoegdheid inzake het dagelijks beheer toevertrouwen aan de administrateur-generaal en de adjunct-administrateur-generaal;
- 6) De gedelegeerd bestuurder vervangen door een "ondervoorzitter" (van de andere taalrol dan de voorzitter).

Wat betreft de aanpassing van de wettekst aan de bestuurlijke praktijken en aan de opdrachten die *de facto* zijn toevertrouwd aan de GOMB

Het feit dat de ordonnantie van 20 mei 1999 "*betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*" voor herziening wordt opengesteld, wordt ook aangegrepen om de tekst die de werking van citydev.brussels regelt aan te passen aan een aantal bestuurlijke praktijken.

Concreet gaat het hierom:

- 1) De gebruikelijke naam van de instelling, i.e. "citydev.brussels", bekrachtigen;
- 2) Een nieuwe opdracht van "coördinator" bekrachtigen;
- 3) Naar het voorbeeld van de praktijk bij de gewestelijke overheidsdiensten en de meeste ION's, een vorm van beheer van het personeel van de instelling mogelijk maken door middel van een "personeelsplan", wat een flexibeler instrument is dan de huidige "organieke kaders";
- 4) Garanties bieden voor de mogelijkheid voor de GOMB om op haar sites of in haar gebouwen openbare projecten van gewestelijk belang te organiseren zoals, bijvoorbeeld, een werkplaats waar een administratie de stands zou kunnen creëren die bestemd zijn voor een internationale beurs of een tentoonstelling;
- 5) En, tot slot, de transfers van onroerende goederen tussen overheidsinstellingen faciliteren, met als doel de kansen voor de creatie van woningen of voor economische ontwikkeling te vergroten.

Wat betreft de sociale en milieu-uitdagingen

De eerste ingrijpende herziening, sinds bijna vijftientig jaar, van de tekst tot regeling van de opdrachten van een instelling die belast is met economische expansie, impliceert onvermijdelijk dat die herziening rekening houdt met de fundamentele uitdaging van de "economische transitie", die wordt begrepen als een uitdaging die zowel de strijd tegen sociale ongelijkheden als de strijd tegen de klimaatverstoring omvat, zonder de overige uitdagingen op milieuvlak uit het oog te verliezen. Aldus beoogt de ontwerpordonnantie de praktijk van citydev.brussels op deze gebieden te versterken door deze ION ertoe aan te moedigen haar expertise en sites bij voorrang te reserveren voor ondernemingen wier activiteit:

- een toereikende levensstandaard garandeert voor de meest kwetsbare categorieën van personen of personen met specifieke behoeften;

- hoogwaardige werkgelegenheid ontwikkelt;
- bijdraagt tot de totstandbrenging van een meer inclusieve samenleving;
- de hulpbronnen op meer rationele wijze gebruikt;
- bijdraagt tot de verwezenlijking van de klimaatdoelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Ter aanvulling van de klemtoon die wordt gelegd op de aandacht voor deze uitdagingen, moet de beheersovereenkomst van de GOMB in de toekomst sociale en milieudoelstellingen omvatten.

2. ADVIES

De Commissie dankt de regering voor het feit dat zij haar heeft geraadpleegd met betrekking tot het voorontwerp van ordonnantie (VOO) tot wijziging van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Commissie, die zich bezighoudt met de gewestelijke ontwikkeling, zal inzonderheid een analyse maken van de punten die betrekking hebben op het algemeen kader van de opdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB - CityDev). Ze is immers van mening dat de louter administratieve kwesties (cf. het aantal bestuurders, de voorgestelde rationalisering ...) niet tot haar bevoegdheid behoren, ook al heeft ze waardering voor dit streven naar vereenvoudiging.

Concurrentie tussen instellingen

De Commissie is verbaasd over het feit dat de ordonnantie voorziet in een nieuwe coördinatieopdracht voor Citydev, daar er al een andere gewestelijke instelling bestaat die dezelfde ambitie koestert om te handelen als coördinator, i.e. de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI).

Ze vestigt de aandacht op het mogelijke risico van conflict tussen beide gewestelijke instellingen bij de uitvoering van dezelfde opdrachten of van opdrachten binnen eenzelfde perimeter, des te meer daar de vertegenwoordiger van de regering deze wijziging van de ordonnantie heeft gerechtvaardigd door te verwijzen naar de wens om beide instellingen met elkaar in concurrentie te brengen in het kader van bepaalde dossiers.

Bovendien onderstreept de Commissie dat, op strategisch vlak, de opdrachten van de MSI om enkel in te staan voor het beheer van de door de regering vastgestelde prioritaire gebieden, slechts weinig impact zullen hebben op het vlak van stadsvernieuwing, rekening gehouden met het geheel van het gewestelijk grondgebied waar er eveneens dringend moet worden ingegrepen.

Evaluatie

De Commissie benadrukt het belang van een externe evaluatie van alle Brusselse vastgoedoperatoren. De resultaten van deze evaluatie zouden een evolutie mogelijk moeten maken van de instrumenten die worden gecreëerd.

De Commissie vraagt zich af of een fusie van deze 2 instellingen niet in overweging kan worden genomen. Op die manier zou er een sterke instelling met grotere competenties ontstaan, die een globale impact zou hebben op de ontwikkeling van het Gewest. Dit zou kunnen leiden tot omvangrijker opdrachten, des te meer daar de kans bestaat dat het grondbeleid een zekere draagwijdte zal verwerven met de

inwerkingtreding van de ordonnantie tot organisatie van een veralgemeend voorkeurecht op het gewestelijk grondgebied. De Commissie acht het van essentieel belang dat een gewestelijke operator deze taken coördineert om te voorkomen dat er, zoals vandaag het geval is op het vlak van voorkoop, mogelijke concurrentie ontstaat tussen openbare operatoren om bijvoorbeeld eenzelfde site te bemachtigen.

Hoewel de regering deze optie van een enkele operator jammer genoeg niet in overweging neemt, is het volgens de Commissie absoluut noodzakelijk om de samenstellende elementen van de opdrachten van elke operator duidelijk af te bakenen en nader te bepalen wat er van elke operator specifiek wordt verwacht.

Grondstrategie

De Commissie stelt vast dat er in de doelstellingen van het VOO geen sprake is van de grondstrategie. Die strategie is nochtans een onderliggend element van de bedoeling van het Gewest om over meer instrumenten te beschikken en doeltreffender op te treden op de grondmarkt.

De Commissie stelt voor dat perspective.brussels de opdracht zou krijgen om de prioriteiten te bepalen bij de uitvoering van de voorkoop.

Energierenovatie

De Commissie hecht veel belang aan een functionaliteit van organisatie en aan het doel van de resultaten. Terwijl het cruciale en dringende probleem er vandaag in bestaat om het oude woningbestand te renoveren en te isoleren, vraagt zij zich af hoe dit op andere manieren kan worden bereikt. Daartoe legt ze de nadruk op het aantal nog te renoveren gebouwen waaronder openbare gebouwen en woningen voor personen die met de grootste kansarmoede worden geconfronteerd.

Zo wijst de Commissie op de mogelijkheid om een operationeel rechtskader uit te werken dat gegroepeerde renovaties mogelijk maakt (bv. van straatdelen) en toelaat om aan de gewestelijke operatoren een recht van prioritaire interventie te verlenen.

Ze stelt zich ook vragen bij de mogelijkheid of zelfs de noodzaak om voor CityDev een openbaar beheersrecht vast te stellen.

Volgens de Commissie ontbreekt het aan een instrument voor advies inzake beheer, praktische realisatie met inbegrip van de technische aspecten van bouwplaatsen, om eigenaars te helpen de noodzakelijke renovatiewerken uit te voeren. Deze bijstand zou kunnen worden gekoppeld aan financiële stimulansen in de vorm van een bonus-/malussysteem (premies / belastingverhogingen).

Gelet op de klimaaturgentie en de huidige maatschappelijke situatie is de Commissie van mening dat dit instrument zou toelaten om sneller resultaten te boeken. Ze verwijst naar [haar advies](#) van 6 januari 2022 betreffende het besluit van de regering inzake de "Renolution"-premies.

De Commissie stelt vast dat zelfs met de premies slechts weinig personen over de persoonlijke capaciteit beschikken om te investeren en plaatst daarom vraagtekens bij de doeltreffendheid van deze subsidieregeling in het licht van de uitdagingen.

Ze is van mening dat een denkoefening over wat dit betekent voor CityDev werkelijk van strategisch belang is: er zou kunnen worden voorzien in thermische renovatie, ook in complexe operaties van ontlichting binnen de 1ste kroon. Het door de regering gecreëerde instrument van de as- en huizenblokcontracten (AHC) is al een goed initiatief en zal zijn doeltreffendheid moeten aantonen.

Volgens de Commissie zou het interessant zijn om dit op te nemen in de ordonnantie.