

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

---

**ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE**

*15 februari 2024*

---

Gelet op het verzoek om advies van het kabinet van staatssecretaris Ans Persoons betreffende het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, goedgekeurd in eerste lezing door de Regering op 22 december 2023, ontvangen op 16 januari 2024;

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 staatssecretaris Ans Persoons op 1 februari 2024;

Brengt de Commissie op 15 februari 2024 unaniem het volgende advies uit:

## ADVIES

De context van dit advies wordt uiteengezet in de bijlage.

### 1- INLEIDENDE ALGEMENE BESCHOUWINGEN

#### 1. Evaluatie

Zoals in haar advies uit 2013 over het besluit stedenbouwkundige lasten dat de regering wil wijzigen, verbaast het de Commissie dat zij geen evaluatie ziet van het beleid inzake stedenbouwkundige lasten na 10 jaar toepassing: hoeveel woningen zijn er gecreëerd? Wat is de financiële waarde ervan? Wat is het aandeel en het aantal woningen dat in natura wordt gebouwd (regel van 15% geconventioneerde woningen)? Wat is het effect op de stijging van de kostprijzen van de woningen die niet zijn opgenomen in de 25% (d.w.z. de overige 75%)?

Deze informatie moet beschikbaar worden gesteld aan het publiek en de basis vormen voor reflectie voorafgaand aan elke hervorming.

Voorafgaand aan de wijziging van het huidige systeem moet een evaluatie worden uitgevoerd op basis van de ervaring van actoren die het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten hebben gebruikt om sociale woningen te verwerven of het beheer ervan over te nemen (Woningfonds, BGHM, Citydev, BMI, lokale overheden). Bij deze beoordeling zou het nuttig zijn om rekening te houden met de kostprijzen van woningen die door de BGHM "sleutelklaar" zijn aangekocht en woningen die zijn gecreëerd als onderdeel van projectoproepen door de BGHM, Citydev en het Woningfonds.

De Commissie stelt vast dat het systeem dat een ontwikkelaar toestaat om lasten contant te betalen (in plaats van in natura) tot gevolg heeft dat er weinig openbare of sociale huisvesting wordt gecreëerd. Tegelijkertijd zijn de meeste woningen op de markt die waarbij ontwikkelaars hebben toegezegd 15% geconventioneerde of sociale woningen te leveren. Volgens de vertegenwoordigers van het kabinet-Persoons zullen er over een periode van 10 jaar ongeveer 400 geconventioneerde woningen worden gebouwd.

In de algemene beleidsverklaring werd aangegeven dat het de voorkeur verdiende om voor vergunningen met betrekking tot huisvesting de last in natura op te leggen. De Commissie vraagt zich daarom af waarom dit niet in het besluit is opgenomen.

De Commissie is ook verbaasd dat geen enkele vergunnende overheid gebruik lijkt te maken van facultatieve lasten, hoewel het lastenbesluit, dat de verplichte lasten regelt, de toepassing ervan niet uitsluit.

De Commissie stelt vast dat de vergunnende overheden altijd de mogelijkheid hebben om naast de verplichte lasten ook facultatieve lasten op te leggen.

Er moet een duidelijke visie zijn op gewestelijk niveau en, indien nodig, moeten lasten worden opgelegd (of niet) afhankelijk van het type gebouw en de staat van het gewest en zijn behoeften, door middel van duidelijke en ondubbelzinnige richtlijnen die zich aanpassen aan de vraag van de stad.

## 2. Indexering en vermeerdering

Hoewel de Commissie het normaal vindt dat de bedragen worden herzien, wijst zij erop dat het in fine de uiteindelijke koper zal zijn die de kosten zal betalen. Voor de woningen is het de koper van de zogenaamde "normale" woning (niet-geconventioneerd en niet-sociaal) die ze zal moeten betalen. Voor economische activiteiten zal dat de eindgebruiker zijn.

De Commissie is daarom bezorgd over de gevolgen van deze hervorming voor toegang tot huizenbezit van de middenklasse, die al ernstig beperkt is door de recente crisissen, stijgende kosten en hogere financieringskosten. Hetzelfde geldt voor economische activiteiten die moeten worden aangemoedigd.

De Commissie benadrukt dat deze lasten een financiële druk leggen op de vastgoedsector, die het hoofd moet bieden aan een hele reeks andere belastingen en stijgende kosten. Projectontwikkelaars verrekenen deze bedragen in hun prijzen en concluderen dat meer dan de helft van de kosten van een woning in Brussel bestaat uit belastingen en administratieve lasten.

De Commissie wil de nadruk leggen op de algemene impact die de invoering van dit type lasten heeft op de stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt.

De Commissie benadrukt niettemin dat de aangekondigde bedragen redelijker zijn dan die welke in het kader van het vorige ontwerpbesluit werden besproken.

Wat huisvesting betreft, zullen de bedragen niet verdubbelen als rekening wordt gehouden met de impact op de grond en de indexering. Er moet worden opgemerkt dat de basiswaarde voor de wooneenheid € 50 of € 65 blijft, afhankelijk van de beoogde hypothese. In vergelijking met de vorige versie van het besluit is de stijging voor huisvesting lager dan aanvankelijk voorspeld.

De Commissie wil een visie krijgen op de algemene impact die de invoering van dit type lasten heeft op de stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt en de activiteit op deze markt (bouwbedrijven, studie bureaus enzovoort).

De Commissie herinnert er ook aan dat het indirecte effect van deze beslissing een algemene vermindering van het aantal huisvestingsprojecten in Brussel zou kunnen zijn. Dit zal ook gevolgen hebben voor het woningenpark als geheel, zowel wat betreft koopwoningen als huurwoningen.

De Commissie merkt ook op dat het lastenbesluit niet alleen gaat over een indexering, maar ook over een verhoging van bepaalde lasten, met name voor economische functies.

De kantoorproductie is bijzonder hard getroffen, met een voorgestelde verhoging op basis van bijlage 2 die op geen enkele manier is beoordeeld en neerkomt op willekeur. Deze stijging van de lasten houdt het

risico in dat het aantal projecten dat economische activiteit genereert vermindert, terwijl we de laatste jaren een groot aantal verhuizingen naar Vlaanderen en Wallonië hebben gezien.

### 3. Weerslag op de grondprijs

De Commissie is van mening dat de aangekondigde cijfers over de grondprijs twijfelachtig zijn en gemakkelijk kunnen worden aangevochten. Het kabinet bevestigt dat deze gegevens zullen worden gebruikt als referentietabel voor de 118 Brusselse wijken.

De Commissie wijst erop dat het in deze sector onmogelijk is om objectief markt- of referentieprijzen (reële prijzen) te verkrijgen en dat de berekeningsmethode ondoorzichtig is (overstap van de gemiddelde prijs naar de grondprijs) en dat de door de vertegenwoordiger van het kabinet gepresenteerde resultaten op zijn zachtst gezegd twijfelachtig waren. De Commissie vraagt zich af of statistische analyse in de toekomst haalbaar is, aangezien de gegevens momenteel nog niet beschikbaar zijn. Dit is in strijd met het voorspelbaarheidsbeginsel. De Commissie verzet er zich tegen om dit beginsel op te nemen in het beginsel van de stedenbouwkundige lasten.

De grondprijs wordt niet altijd op dezelfde manier berekend, wat problematisch is. Als het systeem wordt gehandhaafd, moet er een objectief, gemeenschappelijk en vereenvoudigd berekeningssysteem worden gevonden. Het zou een goed idee zijn om de begrippen tijd, gemiddelden en wijk erin op te nemen. Er moet een systeem worden gevonden dat marktschommelingen kan opvangen.

Vastgoedprojecten zijn financiële producten geworden, waarbij het rendement is gekoppeld aan de huur.

De Commissie is van mening dat het eenvoudiger en transparanter zou zijn om de berekening te baseren op een percentage van de gemiddelde verkoopprijs, in plaats van op meer twijfelachtige gegevens zoals de grondprijs, die nog steeds onbekend is en onmogelijk kan worden afgeleid uit een verkoopprijs. Een vereenvoudiging van dit systeem, als het wordt gehandhaafd, wordt sterk aanbevolen.

De Commissie is van mening dat andere systemen dan stedenbouwkundige lasten gebruikt zouden kunnen worden om de doelstelling van meer toegankelijke woningen in het BHG te bereiken, met name door middel van RPA's en partnerschappen met openbare operatoren. Er zouden ook andere middelen kunnen worden gebruikt, zoals een verlaagd btw-tarief voor de productie van betaalbare woningen door de privésector (momenteel voorbehouden aan openbare operatoren).

### 4. Bestemming/nabijheid

Met betrekking tot de bestemming van lasten aan de financiering van een project voor sociale woningen wijst de Commissie op de territoriale differentiatie, die nu per gemeente en niet langer per wijk wordt vastgesteld. In het ontwerpbesluit kunnen de bedragen van de last worden bestemd voor dezelfde wijk of aan de naburige wijk, ongeacht de gemeentegrenzen. De Commissie verwijst naar haar [nota](#) van 19 november 2020 over het wijkbeleid, waarin het idee van een plan voor duurzame wijkontwikkeling is opgenomen.

De Commissie vraagt hoe dit wordt gecontroleerd. Hoewel er een register bestaat waarin de bedragen van de lasten en hun geplande bestemming zijn opgenomen, vraagt de Commissie dat dit wordt aangevuld met informatie over de daadwerkelijke uitvoering van de vastgestelde lasten en de locatie van hun bestemming.

De Commissie zou graag zien dat de voorstellen in het besluit worden verfijnd: "De nieuwe tekst voorziet in de verplichte bestemming van sociale woningen in gemeenten die de doelstelling van 15% sociale

woningen niet hebben gehaald, op voorwaarde dat de afgegeven vergunning waarop de last betrekking heeft, zich bevindt in een gemeente waar het mediaan belastbaar inkomen van de aangiften hoger is dan het gewestelijk gemiddelde". Gemeenten zoals Sint-Gillis of Anderlecht, met een mediaan inkomen onder het gewestelijke gemiddelde, zullen geen toename van sociale woningen zien.

Veel gewestelijke beleidslijnen met positieve discriminatie voor huisvesting wordt geïmplementeerd in het SVG (stadsvernieuwingsgebied).

De Commissie merkt op dat dit gebied niet meer voorkomt in het nieuwe ontwerpbesluit, maar dat het SVG wordt vastgesteld op basis van 3 criteria (bevolkingsdichtheid, gemiddeld inkomen en werkloosheidsgraad), wat een nauwkeuriger beeld geeft per wijk en niet alleen op het niveau van de gemeenten.

Het is misschien het overwegen waard om een lager basisbedrag in te voeren voor het SVG.

#### 5. Woningen gekocht met lasten in het kader van sociale huisvesting

Het ontwerpbesluit geeft geen richtlijnen voor de prijs van sociale woningen, met sociale woningen gelijkgestelde woningen of sociale woningen die moeten worden verkocht aan openbare operatoren in het kader van de verschillende voorziene instrumenten, om vrijgesteld te zijn van stedenbouwkundige lasten. Volgens de vertegenwoordigers van de staatssecretaris zou dit dezelfde afgetopte forfaitaire prijs zijn als voor geconventioneerde woningen (€ 1.800/m<sup>2</sup> geïndexeerd, d.w.z. € 2.784/m<sup>2</sup> vanaf november 2023).

De Commissie vraagt dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld in artikel 9 - 2°.

De Commissie stelt ook vast dat de BGHM woningen tegen zeer variabele prijzen verwerft, zodat er geen referentieprij is.

Tot slot, zullen de openbare besturen in de praktijk altijd de middelen hebben om deze woningen te kopen? Gezien de financiële situatie van het Gewest betwijfelt de Commissie dit. Projectontwikkelaars worden geconfronteerd met een onuitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en een project dat niet overeenstemt met hun vergunning. Er moet een oplossing worden gevonden voor deze blokkering.

#### 6. Sociale huisvesting/openbare operatoren

De principes van overheidsop treden op het gebied van huisvesting worden uiteengezet in de Huisvestingscode. Die voorziet in verschillende categorieën: sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, sociale koopwoningen, bescheiden koopwoningen.

De Commissie vraagt dat dezelfde categorieën in het nieuwe besluit worden opgenomen, aangezien de categorieën voor sociale huisvesting zeer duidelijk zijn: ze vormen een nuttig referentiekader voor wie zich met deze kwestie bezighoudt.

De Commissie betreurt ook dat de BMI's niet langer worden genoemd als openbare operatoren. Zij begrijpt dat het huidige systeem geen sociaal doel garandeert dat verder gaat dan de traditionele huur. Dit kan worden opgelost door huurovereenkomsten met een langere looptijd of de verplichting van meerdere opeenvolgende huurovereenkomsten, en zou dus in overeenstemming zijn met de verplichting voor geconventioneerde woningen die door Citydev worden verkocht (met een duur verlengd tot 20 jaar).

Het effect van deze bepalingen zou zijn dat projecten voor de ontwikkeling van huisvesting voor de BMI's niet langer kunnen worden gebouwd of gekocht door een privé-investeerder. Bovendien zouden

projecten die uitsluitend worden ontwikkeld om BMI-woningen te creëren niet langer vrijgesteld zijn van lasten.

De Commissie acht het noodzakelijk om de mogelijkheid van partnerschappen met privéontwikkelaars voor geconventioneerde of sociale huisvesting te behouden.

#### 7- Vrijstelling voor de openbare sector

De Commissie vraagt zich af welke openbare operatoren zouden worden vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten in artikel 9 van het ontwerpbesluit. Geldt dit ook voor andere bestuursniveaus (andere gewesten, gemeenschappen, de federale staat, de Europese Commissie)?

Gezien de grond van de stedenbouwkundige lasten, namelijk het compenseren van de effecten van een project op de directe omgeving, is het niet logisch om de openbare overheid vrij te stellen van deze lasten, vooral omdat het vaak een ander openbaar bestuur is dat het project uitvoert dan degene die de maatschappelijke weerslag en de bijbehorende kosten moet dragen.

## 2- CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN:

Een register van zowel de inning als het gebruik van stedenbouwkundige lasten zou uiterlijk in 2020 voltooid moeten zijn geweest, zoals voorzien in het GBV. Er moet worden vastgesteld dat dit register niet is aangelegd, tenminste niet wat betreft het gebruik van de stedenbouwkundige lasten. Deze informatie zou beschikbaar moeten worden gesteld aan het publiek en de basis moeten vormen voor reflectie voorafgaand aan elke hervorming van deze stedenbouwkundige lasten.

In dit verband verbaast het de Commissie dat zij, ondanks een herinnering van 9 februari, de tijdens de hoorzitting van het kabinet van 1 februari 2023 beloofde cijfers niet heeft ontvangen, met name:

- Hoe heeft de openbare overheid de lasten gebruikt? Kennen we de uitsplitsing van de woon-eenheden per operator? Is er een balans zodat het besluit kan worden geanalyseerd om de vorige cijfers te bestuderen?
- Wat zijn de cijfers voor de uitsplitsing van de stedenbouwkundige lasten tot nu toe?

De Commissie wenst de complexiteit en de ondoorzichtigheid te benadrukken van de berekening van de lasten die door dit ontwerpbesluit worden ingevoerd, dat voorziet in een groot aantal nieuwe parameters die voortdurend moeten worden bijgewerkt. Dit systeem is complex om te implementeren en heeft duidelijke juridische tekortkomingen (gebrek aan voorspelbaarheid, evenredigheid van de stedenbouwkundige lasten, gelijke behandeling en non-discriminatie enzovoort).

De Commissie stelt vast dat het project voor de hervorming van het besluit voorziet in marginale wijzigingen, terwijl een meer fundamentele herziening nuttig zou zijn op basis van een gedetailleerde beoordeling en in overeenstemming met duidelijk omschreven doelstellingen. De vastgoedmarkt is verschoven naar meer huurders (zowel om financiële redenen als omdat jongeren mobieler zijn).

Er moet worden nagedacht over een model dat de huurmarkt beter ondersteunt. De Commissie is van mening dat dit niet het juiste instrument is om het doel te bereiken. Zij behoudt zich de mogelijkheid voor om een initiatiefadvies uit te brengen om de kwestie globaal aan te pakken.

De Commissie is van mening dat het essentieel is om binnen het kader van de oorspronkelijke filosofie van het systeem te blijven, die ook is bevestigd door de jurisprudentie van de Raad van State (talrijke arresten met betrekking tot lasten) en het Grondwettelijk Hof (met name het arrest met betrekking tot

het "Grond- en Pandendecreet"), namelijk dat lasten worden gerechtvaardigd door de overheidsuitgaven die noodzakelijk zijn geworden door de voltooiing van een vastgoedproject. Het gaat met name om voorzieningen die moeten worden gecreëerd of versterkt (kinderdagverblijven, scholen, speelpleinen enzovoort) en verbeteringen die moeten worden aangebracht aan het milieu en de mobiliteit (openbaar vervoer, voetgangers en fietsers, wegen, groene ruimten enzovoort).

In het "Comeos"-arrest (230 917 van 20/04/2015) valideert de Raad van State ook het feit dat de lasten bestemd zijn voor de bouw van woningen die nodig zijn om het huisvestingsbeleid van het Gewest uit te voeren.

Toch vraagt de Commissie zich af of de productie van extra woningen, als stedenbouwkundige lasten op een huisvestingsproject, niet juist de maatschappelijke impact en de behoefte aan voorzieningen in de wijk vergroot.

In principe is de Commissie van mening dat de lasten in ieder geval rechtstreeks verband moeten houden met het geografische gebied waar het project zich bevindt.

De Commissie wil dat de verplichte bestemming van lasten aan de productie van sociale woningen wordt afgeschaft.

De Commissie merkt op dat de lasten op dit moment zouden worden gebruikt om sociale huisvesting te creëren, zonder direct verband met het project. De Commissie vraagt zich ook af hoe het gebrek aan noodzakelijke voorzieningen (maatschappelijke gevolgen) gecompenseerd kan worden door meer sociale woningen te creëren.

Naast de directe impact van deze lasten op de kostprijzen van woningen, wijst de Commissie ook op de indirecte impact van dit ontwerpbesluit. De stijging van de lasten zal immers mogelijk leiden tot een algemene daling van het aantal huisvestingsprojecten in Brussel, wat een impact zal hebben op het aantal woningen dat op de markt komt en dat de laatste jaren al sterk gedaald is. Deze vermindering van het aanbod op een moment dat de vraag toeneemt, zal een directe impact hebben op de kostprijzen van woningen in het hele woningspark, zowel voor koop- als huurwoningen.

De Raad van State drong aan op 2 principes die moesten worden gerespecteerd:

- het gelijkheidsbeginsel: de Commissie begrijpt de discriminatie niet die wordt gemaakt voor kantoren, met een verhoogd tarief in de belangrijkste huidige kantoorzones, zonder voorafgaande beoordeling of rechtvaardiging, en in strijd met het GPDO, dat pleit voor de ontwikkeling van kantoren in de buurt van communicatieknooppunten. In deze gevallen zouden de lasten dus lager moeten zijn. Het vorige mechanisme verwees naar de "toegenomen dichtheid" van het project om het verschil in behandeling te rechtvaardigen, wat beter lijkt te stroken met het gelijkheidsbeginsel.
- het evenredigheidsbeginsel: de Commissie vraagt zich af of het evenredigheidsbeginsel van de stedenbouwkundige lasten wordt nageleefd, gelet op de aanzienlijke verhogingen waarin het lastenbesluit voor bepaalde functies in bepaalde wijken voorziet.

Dit gezegd zijnde, wenst de Commissie binnen de geest van de beginselen te blijven en vraagt ze dat het niet langer mogelijk zou zijn om stedenbouwkundige lasten contant te betalen, behalve in bijkomende orde. De verplichting om compensatie in natura te vinden op het terrein (privé of openbaar uitgevoerd) als onderdeel van het project voor de wijk zorgt voor de relevantie en doeltreffendheid van de opvolging van de last.

Tot slot wil de Commissie erop wijzen dat de gemeenten altijd extra lasten kunnen vorderen (via facultatieve lasten), afhankelijk van het project. Deze mogelijkheid van facultatieve lasten moet worden



beperkt wanneer verplichte stedenbouwkundige lasten worden opgelegd voor een project. Ze wijst er ook op dat er eigendomsbelasting wordt geheven wanneer er een vergunning wordt verleend (die soms overeenkomt met de bedragen van de stedenbouwkundige lasten).

De Commissie benadrukt dat het mogelijk is om te vragen dat delen van het vastgoedproject worden opengesteld of worden teruggegeven aan het publiek (cf. de "Groennorm", die met succes is toegepast in Gent), in het bijzonder private groene ruimten; dit komt overeen met prestaties in natura, maar het zou moeten kunnen worden geschat wat dit vertegenwoordigt ten opzichte van lasten die in geld worden berekend.

De Commissie vraagt dat de voor de BMI's geproduceerde woningen in aanmerking blijven komen in het kader van dit besluit, op voorwaarde dat ze ter beschikking worden gesteld voor een periode die in de buurt komt van de periode die door andere openbare operatoren wordt toegepast (20 jaar voor Citydev).

Op deze manier zou de sociale bestemming van de in het kader van deze regeling geproduceerde woningen voor een lange periode worden gegarandeerd, waarop toezicht kan worden gehouden door een in het besluit aangewezen overheidsinstelling.

Het ontwerpbesluit geeft geen richtlijnen voor de prijs van sociale woningen, met sociale woningen gelijkgestelde woningen die moeten worden verkocht aan openbare operatoren in het kader van de verschillende voorziene instrumenten, om vrijgesteld te zijn van stedenbouwkundige lasten (art. 9, 2° en 7° + aanvullend besluit van de regering voor projecten van meer dan 3500 m<sup>2</sup>). Zoals aangegeven door de vertegenwoordiger van de staatssecretaris, vraagt de Commissie dat de vaste prijs wordt vermeld in het besluit in artikel 9 en dat dit bedrag jaarlijks wordt herzien in overeenstemming met de bouwkosten.

Ter ondersteuning van de samenwerking tussen de privé- en de openbare sector zou de Commissie graag zien dat de bepaling die voorziet in de vrijstelling van lasten voor ontwikkelaars die 15% van het project besteden aan geconventioneerde huisvesting, gehandhaafd blijft: deze publiek-private samenwerking had zowel voordelen voor de ontwikkelaar (15% van de woningen "voorverkocht") als voor de gemeenschap (betaalbare koopwoningen).

Tot slot is de Commissie voorstander van verplichte lasten in natura voor projecten van een bepaalde omvang; dit garandeert dat de bouw van de voorzieningen zal worden voltooid binnen de tijd die nodig is om het project te voltooien (wat niet het geval is voor contante lasten). Voor kleinere projecten zal het echter nodig zijn om door te gaan met traceerbare contante lasten.

De Commissie stelt vast dat in 2003 en 2013 lasten werden opgelegd aan sterke functies (kantoren en huisvesting) die het goed deden, terwijl dat met deze wijziging niet het geval is.

Het ontwerpbesluit dat nu wordt herzien, wil de lasten op huisvesting en kantoorruimte verhogen, hoewel dit functies zijn die het momenteel zwaar te verduren hebben en de lasten eerder verlaagd dan verhoogd zouden moeten worden.

Het mechanisme voor herziening van het besluit zou aan het begin van de legislatuur kunnen plaatsvinden, afhankelijk van indexering en andere sociaal-economische criteria, in direct verband met de GBV en de economische realiteit van de verschillende sectoren die al dan niet moeten worden ondersteund.

Concluderend is de Commissie van mening dat dit ontwerpbesluit veel problemen in verband met de toepassing met zich meebrengt en grondig moet worden herzien.



## BIJLAGE

CONTEXT

1.1 Met de voorgestelde hervorming van de stedenbouwkundige lasten wordt beoogd de productie van openbare en sociale woningen aan te moedigen in gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder het streefcijfer van 15% ligt en waar de sociaal-economische indicatoren boven het gewestelijke gemiddelde liggen.

De vastgestelde lasten houden rekening met het principe van territoriale differentiatie, zowel wat het bedrag als de uitvoering betreft, met het oog op een ruimtelijk en sociaal evenwichtige verdichting.

1.2 Er worden bedragen vastgesteld voor elke toegestane handeling (woongebouwen, kantoren, parkeergarages, hotels enzovoort). De lasten worden berekend op basis van het aantal extra m<sup>2</sup> per functie.

De bedragen in het besluit van 2013 zijn nooit gewijzigd, aangezien het besluit niet voorziet in een indexeringsmechanisme. Het ontwerp voorziet om de bedragen voor kantoren en andere economische activiteiten te indexeren ten opzichte van de bedragen van 2013. Gezien de sterke druk op duurzame huisvesting zullen de bedragen voor woonprojecten uitzonderlijk niet worden gewijzigd.

Het nieuwe besluit voorziet voortaan in een continue indexering van alle bedragen, inclusief huisvesting, op basis van de ABEX-index (die twee keer per jaar wordt gepubliceerd).

1.3 Concreet zijn de maatregelen gericht op:

1. Het bijwerken van het bedrag van de last voor kantoren en andere zakelijke activiteiten van € 125/m<sup>2</sup> naar € 177/m<sup>2</sup>.
2. Het bijwerken van het bedrag van de last voor kantoren van € 200/m<sup>2</sup> naar € 283/m<sup>2</sup> volgens een nieuw criterium, gebaseerd op de vergelijking tussen de dichtheid van kantoren in de betrokken wijk en de gemiddelde dichtheid voor het hele Gewest (dichtheid van kantoren gelijk aan of groter dan vier keer het gewestelijke gemiddelde) als element van territoriale differentiatie.

Concreet gaat het om 12 wijken:

Code	Gebied	Kantoordichtheid (m <sup>2</sup> /km <sup>2</sup> )
35	Europese wijk	2.546.747,53
5	Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	1.711.022,91
21	Noordwijk	916.101,89
4	Martelaren	908.364,20
6	Koningswijk	851.468,97
7	Zavel	745.094,97
1	Grote Markt	535.254,58
3	Begijnhof - Diksmuide	379.895,97

42	Kastelijn	351.780,15
25	Centrum Sint-Joost	350.595,05
11	Kuregem-Bara	331.435,75
36	Matongé	314.911,05

Het doel is om te helpen bij het transformeren van kantorenwijken met slechts één functie (of wijken met een te hoog aandeel kantoren) in meer evenwichtige multifunctionele wijken. Het verhogen van het verschil in lasten op woningen en kantoren zal de woonfunctie enigszins stimuleren.

3. Het bijwerken van het bedrag van de last voor hotels van € 90/m<sup>2</sup> naar € 127/m<sup>2</sup>.
4. Het handhaven van het bedrag van de last voor woningen: 50 en 65 euro/m<sup>2</sup>
5. Voorzien in een corrigerende waarde, gebaseerd op de "grondprijs" per wijk (toepassing van het beginsel van territoriale differentiatie)

De regering baseert zich op de weerslag op de grondprijzen die al sterk variëren in het gewestelijk grondgebied. We hebben het over een factor van meer dan 10 (gebaseerd op gemiddelde verkoopprijzen voor nieuwe huizen of grote renovaties):

- Wijk met een zeer hoge druk: € 1.633/m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld: Vijvers van Elsene, verkoopprijs € 5.448/m<sup>2</sup>)
- Wijk met een hoge druk: € 667/m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld: Kalevoet/Moensberg in Ukkel, verkoopprijs € 3.711/m<sup>2</sup>)
- Gemiddelde wijk: € 360/m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld: Maritiemwijk Molenbeek, verkoopprijs € 3.130/m<sup>2</sup>)
- Goedkope wijk: € 125/m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld: Veeweyde / Aurore in Anderlecht, verkoopprijs € 2.556/m<sup>2</sup>)

Bovenal heeft de grondprijs een aanzienlijk effect op de bouw van openbare voorzieningen in de duurdere wijken. De correctiefactor zal dus variëren naargelang de gemiddelde grondprijs, en de lasten zullen dus stijgen in duurdere wijken en dalen in minder dure wijken.

De regering is van plan dat Urban en Perspective een referentietabel met prijzen voor nieuwbouwwoningen zullen ontwikkelen en bijhouden waarmee de grondprijzen per wijk kunnen worden afgeleid (op basis van statistische modellen en redelijke referentiewaarden).

Voor elke wijk zou een toeslag gelijk aan 2,8% van de grondprijs worden vastgesteld. De correctiewaarde is het verschil tussen de toeslag voor de wijk in kwestie en de toeslag voor een gemiddelde wijk, waarvan de grondprijs wordt berekend als het gemiddelde van alle wijken.

6. Het voorzien van kortingen en vrijstellingen

De waarde van de lasten kan met een derde worden verminderd, met name in het geval van erfgoed op de bewaarlijst en voor de verbouwing van kantoren na een ingrijpende renovatie (om de verbouwing van kantoren tot woningen aan te moedigen).

Volledige vrijstelling van lasten is ook mogelijk, met name voor:

- de realisatie van sociale woningen;

- de realisatie van voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen of voorzieningen voor erkende erediensten of lekenmoraal;
- de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;
- tijdelijke wijzigingen in het gebruik of de bestemming van het geheel of een deel van een eigendom waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

1.4 Over het algemeen kunnen de lasten worden bestemd voor de volgende voorzieningen:

- de bouw, ontwikkeling of renovatie van sociale woningen, met inbegrip van de aankoop van gebouwen of terreinen die bestemd zijn voor de ontwikkeling van sociale woningen;
- de bouw, verbouwing of renovatie van openbare open ruimten, voor het publiek toegankelijke groene ruimten, infrastructuur voor openbaar vervoer, openbare voorzieningen en openbare gebouwen, met inbegrip van de aankoop van gebouwen of terreinen die bestemd voor deze werkzaamheden.

Dit kan in natura gebeuren, wat betekent dat de aanvrager zelf de installatie moet realiseren waarvoor de heffingen bedoeld zijn. De aanvrager kan ook worden gevraagd een bedrag te betalen dat overeenkomt met de waarde van de lasten, dat zal worden gebruikt om de bovengenoemde voorzieningen te bouwen.

De voorzieningen moeten zich in de buurt van het vergunde project bevinden, d.w.z. in de wijk waar het project dat aanleiding geeft tot de lasten zich bevindt, of in aangrenzende wijken.

#### 1.5 Verplicht gebruik om sociale huisvesting te financieren

In lijn met de doelstelling van het regeerakkoord om 15% sociale woningbouw in het BHG te realiseren en uitgaande van de vaststelling dat de huidige lasten niet leiden tot het creëren van voldoende sociale woningen, zullen de stedenbouwkundige lasten voor huisvesting verplicht worden gebruikt om een project voor sociale huisvesting te financieren. Voor kantoren en andere economische activiteiten is er geen verplichte bestemming of volgorde van prioriteit (het is aan de uitreikende overheid om te beslissen over de bestemming van de lasten).

Het gaat om woningen die volledig, of op zijn minst de grond, eigendom blijven van de instellingen die bevoegd zijn voor huisvesting in de zin van de Huisvestingscode.

De verplichting geldt:

- in de gemeenten met minder dan 15% sociale woningen en
- in een gemeente waar de mediaan per aangifte hoger is dan het gewestelijke gemiddelde. In de gemeenten waar er al minstens 15% sociale huisvesting is, of waar de toegekende vergunning die onderworpen is aan lasten, zich bevindt in een gemeente waar het mediaan belastbaar inkomen per aangifte lager is dan het gewestelijke gemiddelde, zullen de stedenbouwkundige lasten bij voorkeur worden gebruikt om openbare open ruimtes (uitgezonderd openbare wegen), openbare voorzieningen of openbare huisvesting te creëren. Hier zal er een vrije keuze zijn voor een ander gebruik dan sociale huisvesting.

Concreet gaat het om 10 gemeenten, als volgt gegroepeerd:

Oost: Oudergem + Etterbeek + Sint-Pieters-Woluwe + Sint-Lambrechts-Woluwe + Evere

Zuid: Ukkel + Vorst

West: Sint-Agatha-Berchem + Jette + Ganshoren

In deze gemeenten gaat de uitvoering altijd gepaard met de financiering (in contanten) van een project van sociale woningen door een openbare actor, omdat de lasten (zelfs in het nieuwe systeem) te laag zijn om een aanzienlijk aantal woningen te bouwen. Dit project moet worden uitgevoerd door een openbare vastgoedoperator:

- een gemeente
- een OCMW
- een autonoom gemeentebedrijf
- de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
- een openbare vastgoedmaatschappij (OVM)
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- citydev.brussel
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)
- een Community Land Trust Brussel (CLTB)

1.6 Het Besluit treedt in werking op de dag na publicatie in de BS, met uitzondering van de correctiewaarde voor woningen en de verhoogde waarde voor kantoren, die 12 maanden na inwerkingtreding van dit besluit van toepassing worden. Dit komt tegemoet aan de wensen van de vastgoedsector, die om een overgangperiode vraagt in het belang van de voorspelbaarheid.

De dossiers voor vergunningsaanvragen die vóór de inwerkingtreding van dit besluit volledig zijn verklaard, blijven onderworpen aan het vorige systeem. Dit biedt de rechtszekerheid en voorspelbaarheid die projectontwikkelaars nodig hebben.