



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING EN VOOR STADSVERNIEUWING VAN 30 SEPTEMBER 2016 OVER HET BBP-ONTWERP 'BIESTEBROEK'

Gelet op de ordonnantie d.d. 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting en voor Stadvernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2016 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag over de hogergenoemde tekst.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Bij gebrek aan middelen, gezien de bevoegdheidsuitbreiding van de Adviesraad voor Huisvesting, dient de Raad zich vandaag te beperken tot de herhaling van bepaalde eerder genoemde principes, met name enerzijds de bescherming van de stedelijke industrie (zwakke functie) tegenover de sterke functies zoals huisvesting, en anderzijds de noodzakelijke sociale vermenging op het vlak van huisvesting.

De Raad verwijst hiervoor naar zijn advies over het GBP, dat hij op 29.06.2012 uitgebracht heeft:

'De vrijwaring van de zwakke functies zoals voorziening en stedelijke industrie tegenover de sterkere functies (waaronder huisvesting op bepaalde segmenten) dient gegarandeerd te worden.

Hij adviseert maatregelen om de noodzakelijke voorzieningen te verwezenlijken (crèches, scholen, ...) door bijvoorbeeld een minimumpercentage van voorzieningen in de nieuwe projecten vast te leggen, maar ook door de bestaande voorzieningen te vrijwaren.

De functie van de gebieden voor stedelijke industrie (GSI's) is zwak, maar zeer belangrijk in het licht van de bevolkingstoename die zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal voordoen. Na meerdere opeenvolgende inkrimpingen blijft er nog slechts 4% van het Brusselse Grondgebied over voor deze GSI's. Het zijn nochtans de activiteiten in deze gebieden die jobs creëren die aan een grote meerderheid van de profielen van de Brusselse werkzoekenden beantwoorden (de industriële activiteiten leiden vooral tot weinig of niet-gekwalificeerde jobs).

Deze activiteiten vereisen een monofunctioneel gebied, want ze zijn meestal zo goed als niet verenigbaar met een woonfunctie in de onmiddellijke omgeving. Overigens zijn er voor de andere compatibele economische activiteiten reeds de gemengde gebieden en de sterk gemengde gebieden. De omvorming van GSI's in OGSO's dreigt op middellange of lange termijn tot grote

tewerkstellingsproblemen te leiden. Enerzijds lenen industriële activiteiten zich immers niet tot verdichting, in tegenstelling tot de andere bestemmingen, en anderzijds zijn de zones die deze industriële activiteiten afstaan (17 % van de GSI's), onomkeerbaar verloren zodra er woningen opgetrokken worden.

Ten slotte zouden GSI's die behouden bleven en die voordien op een zekere afstand van woningen lagen, volgens de voorgestelde wijzigingen aan OGSO's kunnen grenzen. Deze nabijheid van niet altijd verenigbare functies zou problemen kunnen doen ontstaan zowel voor de toekomstige woningen van deze OGSO's als voor de ondernemingen die in deze GSI's gevestigd zijn of die zich er zouden willen vestigen;

a) Wat de woonfunctie betreft, is de Raad, die weliswaar volledig akkoord gaat met de verbintenis die de Regering aangaat om het aantal woningen uit te breiden, er toch niet van overtuigd dat de werkelijke woningbehoefte van de toekomstige bewoners wel degelijk ingevuld wordt. Het gevaar bestaat dat het aanbod niet op de vraag afgestemd is, rekening houdend met de lage inkomens van een groot deel van de nieuwe bewoners van het Gewest en met de toenemende behoefte aan grote woningen.

Deze wanverhouding tussen vraag en aanbod dreigt in de komende jaren nog toe te nemen. Het is essentieel om spoedig in de tools te voorzien waarmee het aanbod aan sociale woningen, aangepast aan gezinnen met lage inkomens en middeninkomens vergroot kan worden (sociale woningen, woningen met een sociale doelstelling/ een sociaal karakter, middelgrote woningen, ...), en waarmee het aanbod uitgebreid wordt van woningen die qua grootte en kwaliteit aangepast zijn aan de huidige en de toekomstige gezinnen.

Voor bepaalde leden zouden de stedenbouwkundige lasten of andere hefbomen hiertoe bovendien kunnen bijdragen.

De meeste leden van de werkgroep vrezen overigens een prijsstijging van de gronden waarvan de bestemming zou wijzigen, en dus een stijging van de woningprijzen (wat nadelig zou zijn in het geval van de bouw van sociale woningen op deze gronden);

De meeste leden van de werkgroep achten het belangrijk dat minstens tegelijk met het gewijzigde GBP een mechanisme goedgekeurd wordt dat de reële meerwaarden detecteert om te investeren in gewestelijke voorzieningen die niet aan een speculatieve logica beantwoorden (woning met sociaal karakter, ...).

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Voor de Raad, 30 september 2016,

Elsje DE OST
vice-voorzitter

Daniel d'ATH
voorzitter

