



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 21 OKTOBER 2016 MET BETREKKING TOT:

- **HET VOORONTWERP VAN BESLUIT BETREFFENDE HET STADSBELEID TOT UITVOERING VAN DE ORDONNANTIE HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE STEDELIJKE HERWAARDERING;**
- **HET VOORONTWERP VAN BESLUIT BETREFFENDE DE ZONE VOOR STADSHERWAARDERING TOT UITVOERING VAN DE ORDONNANTIE HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE STEDELIJKE HERWAARDERING.**

Gelet op de ordonnantie d.d. 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting en voor Stadsvernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 oktober 2016 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag over de hogergenoemde teksten.

De documenten waarop dit advies gebaseerd is, zijn:

- de goedkeuring in eerste lezing door de Regering van het eerste besluit;
- de twee in eerste lezing goedgekeurde ontwerpbesluiten;
- de kaart in A4-formaat van de ZSH;
- de toelichtingsnota met als titel 'Bepaling van de perimeter van de Zone voor Stadsherwaardering - ZSH 2016'.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

1- Ontwerp van besluit betreffende het Stadsbeleid

Zoals bekend luidt de doelstelling van het stadsbeleid, bepaald in de artikelen 54 en 60 van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering:

Art. 54 'Het voornaamste doel van de stadsbeleidsoperaties betreffende de ruimtelijke ordening (...) is om deze onroerende goederen te bestemmen voor met sociale woningen gelijkgestelde woningen.'

Art. 60 (minder precies): 'Het stadsbeleid via de ontwikkeling van de wijken (...) [omvat] de volgende operationele doelstellingen [...]:

3° acties of operaties om de armoede en de bestaansonzekerheid in de wijken te bestrijden;

4° operaties om de ontwikkeling van specifieke openbare woningen voor bepaalde segmenten van de bevolking te bevorderen'.

Het ontwerpbesluit preciseert de aard van de operaties die gesubsidieerd kunnen worden, de administratieve procedure, de inkomensgrens en de maximale huurprijs voor de verworven of gerenoveerde woningen en maakt daarbij een onderscheid tussen de operaties van 'ruimtelijke ordening' en die van 'de ontwikkeling van de wijken'.

Definitie

- **Art. 2 b:** '*een leegstaand onroerend goed*': De Raad vraagt (met 10 stemmen voor, 5 tegen) om goederen op te nemen waarvan slechts een deel bewoond is, zodat de gemeenten en de OCMW's een gedeeltelijk leegstaand gebouw kunnen renoveren (bv. leegstaande woningen boven een handelsgelijkvloers of boven een gemeenschappelijke infrastructuur die in gebruik is).

Operaties 'ruimtelijke ordening'

- **Art. 23:** '*Wanneer de operaties (...) de realisatie van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen beogen, zijn de volgende toegangsvoorwaarden van toepassing:*
inkomens: plafond voor sociale huisvesting + 20 %
maximale huurprijs: plafond sociale verhuurkantoren'

De Raad vestigt de aandacht op het woord '*Wanneer*'. Het ontwerp van besluit bepaalt immers geen voorwaarden voor de inkomens en voor de huur indien de operaties geen met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen beogen. Met andere woorden: indien een gemeente of een OCMW gemeentelijke woningen wil renoveren om ze ongeacht het inkomen tegen elke prijs te verhuren, kunnen zij daarvoor subsidies vragen en krijgen. Deze subsidies zijn vrij groot (85% - 95%) en houden bovendien geen rekening met het type woning.

De Raad vraagt om in het besluit duidelijk te vermelden dat elke operatie enkel en alleen de productie van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen beoogt, zodat andere woningtypes uitgesloten worden.

Zo niet suggereert de Raad om minstens in de mogelijkheid te voorzien om ook andere types van woningen te produceren (woningen voor bescheiden inkomens of voor middeninkomens) met plafonds voor de inkomens en de huurprijs (cf. ontwerp van besluit betreffende de regels die van toepassing zijn op de woningen te huur gesteld door openbare actoren van september 2016) en met subsidiëring op basis van het woningtype.

Operaties 'ontwikkeling van de wijk'

Deze kunnen ook betrekking hebben op de verwerving en/of de renovatie van woningen (maximaal 30% van het programma).

- **Art. 26, § 4:**
 - De Raad merkt op dat het niet de gemeenten en de OCMW's zijn die studentenhuisvesting moeten ontwikkelen.
 - Het Gewest voert de nieuwe mogelijkheid in om 'conventionele' woningen te produceren:

- De Raad beveelt het gebruik aan van de term 'middelgrote huurwoning' in de plaats van 'conventionele woning', op basis van de definitie in art. 2 van de Brusselse Huisvestingscode.
De middelgrote huurwoningen worden er als volgt gedefinieerd: *'de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering'*.
- De Raad formuleert dezelfde bemerking als bij art. 23: met **een subsidiëring van 100%** is het volledig onaanvaardbaar dat een gemeente conventionele woningen kan produceren. Dit is onrechtvaardig tegenover andere openbare operatoren die zich met een veel lagere of helemaal geen subsidiëring moeten richten tot een doelgroep met een bescheiden inkomen.
- De inkomensvoorwaarden (art. 37) zijn nog ruimer (inkomensgrens CityDev met tweede inkomen dat slechts voor 50% meetelt) dan het ontwerp van besluit met betrekking tot de regels die van toepassing zijn op de woningen te huur gesteld door openbare actoren van september 2016, die voor de middelgrote huurwoningen een inkomensgrens bepaalt van 200% van de inkomensgrens voor sociale huisvesting ...

Conclusie

Het ontwerp van besluit zet de gemeenten en de OCMW's aan tot de ontwikkeling van conventionele woningen, met hallucinante subsidies (85-95-100%) en zonder of met erg hoge inkomensplafonds.

De gekozen opties lijken ons onrechtvaardig ten opzichte van de Brusselse bevolking en ten opzichte van de andere openbare operatoren.

2- Ontwerpbesluit betreffende de zone voor stedelijke herwaardering (ZSH)

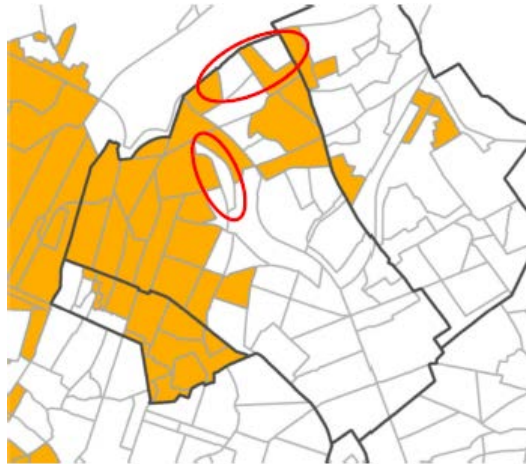
Algemene opmerkingen

- De Raad kan moeilijk een genuanceerde uitspraak doen over de betreffende perimeters, gezien de kwaliteit van de kaart die hij ontvangen heeft: de schaal is te groot.
- De methode bestaat erin om de afbakening van de ZSH te bepalen op basis van de combinatie van de statistische gegevens. De Raad betreurt dat daarbij geen ruimte voorzien werd voor discussie (op het niveau van het huizenblok, van de straat) zodat de plaatselijke overheden de grenzen konden doen aanpassen op grond van specifieke motiveringen die eigen zijn aan elk grondgebied (bv. een prestigieuze woontoren midden in een globaal arm huizenblok).

Betrokken zones

- De Raad heeft bedenkingen bij bepaalde RVOHR-zones die uit de ZSH verdwijnen, maar die wel deel uitmaken van een actief DWC (bv. DWC Jacht - Gray).

- Een van de basisideeën die ten grondslag liggen aan de creatie van de ZSH is het belang van een doorlopende zone. Desondanks zijn op de kaart onderbrekingen merkbaar (uitgesloten tussengebieden) zoals hier, in Schaarbeek:



helaas wordt een sector uit de ZSH uitgesloten, terwijl hij aan andere sectoren grenst die wel deel uitmaken van de ZSH. Zelfs al wijzen de statistieken op minder zwakke indicatoren, dan nog is het bij de opstelling van een programma voor DWC's of SVC's soms absurd om bepaalde huizenblokken te omzeilen, want daar kunnen zich opportuniteiten bevinden of ze kunnen nuttig zijn voor de bewoners van de ZSH (crèche, voorziening, park, ...).

- De zones van Thurn & Taxis en Biestebroek worden in de ZSH opgenomen. De Raad verbaast zich hierover. Deze zones zijn immers niet bewoond. In beide gevallen zijn de eigenaars grote promotoren die niet ontbreekt aan financiële middelen. De projecten beogen het hoogste segment, zonder aandacht voor sociale huisvesting. Tenzij in deze zones daadwerkelijk plaats voorzien wordt voor sociale woningen, verzet de Raad zich tegen het gebruik van het overheidsgeld om dit soort projecten te steunen. Er zouden dan immers geen middelen meer beschikbaar zijn voor zones waar deze noden wel leven.

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

Hij herinnert eraan dat de Regering, als een mening gesteund wordt door minstens de helft van de leden, met toepassing van artikel 99, § 2, 'de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt'.

Voor de Raad, 26 oktober 2016,

Elsje DE OST
vice-voorzitter

Daniel d'ATH
voorzitter

