



# ADVIES

**Voorontwerp van ordonnantie houdende organisatie van de  
stedelijke herwaardering en ter opheffing van de organieke  
ordonnantie van 28 januari 2010**

**21 januari 2016**

<b>Aanvrager</b>	Minister Rudi Vervoort
<b>Aanvraag ontvangen op</b>	14 december 2015
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit, Commissie Economie - Werkgelegenheid - Fiscaliteit - Financiën en Commissie Huisvesting
<b>Aanvraag behandeld op</b>	5, 12 en 19 januari 2016
<b>Advies uitgebracht door de plenaire zitting van</b>	21 januari 2016

## Vooraf

Dit voorontwerp van ordonnantie gaat over tot de hervorming van het beleid van stedelijke herwaardering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat gebeurt met behulp van drie voorzieningen. De ordonnantie gaat hiertoe over tot :

- **een optimalisatie van de bestaande voorziening van de duurzame wijkcontracten (DWC)**  
De DWC hebben het tot nog toe mogelijk gemaakt om het aanbod van publieke woongelegenheden uit te breiden, namelijk het aanbod van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen en van « geconventioneerde » woningen.  
De aangebrachte wijzigingen moeten enerzijds een antwoord bieden op de recurrente bezorgdheden op het terrein in verband met het beheer van de programma's van de DWC en anderzijds een formeel karakter geven aan de administratieve praktijken die mettertijd zijn ontstaan.
- **de opname van de nieuwe voorziening van de stadsvernieuwingscontracten (SVC)**  
Het SVC is een instrument van stedelijke herwaardering dat voornamelijk aan het stadsnetwerk is gewijd, het scheppen van banden tussen de verschillende zones van het Gewest en aan de verbetering van de openbare ruimten.
- **de inschrijving van het stadsbeleid (SB)**  
Dit instrument van stedelijke herwaardering omvat 2 assen.  
As 1 « Ruimtelijke ordening » bestaat erin, de strijd aan te binden met het onveiligheidsgevoel door de aanwezigheid in de stadsomgeving van verlaten of leegstaande gebouwen en van onbewoonbare en onaangepaste gebouwen.  
As 2 « Ontwikkeling van de wijken » bestrijdt het onveiligheidsgevoel door een verbetering van het samenleven in de wijken.

Het grondgebied, waarop dit beleid van stedelijke herwaardering op prioritaire wijze zal worden gevoerd, is dat van de stedelijke herwaarderingsruimte (SHR), met uitsluiting van as 1 van het SB dat op het hele gewestelijk grondgebied van toepassing is. De SHR zal de oude Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) vervangen.

Het voorontwerp van ordonnantie bepaalt het algemeen kader, en de uitvoeringsbesluiten zullen de programma's van stedelijke herwaardering vastleggen.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Globale visie

Dit voorontwerp van ordonnantie vormt de juridische omzetting van de gewestelijke visie inzake stedelijke herwaardering. **De Raad** stelt vast dat het plan, dat een globale en transversale visie moet verstrekken van de ruimtelijke ordening en de grote oriëntaties op middellange/lange termijn (GPDO), nog niet bestaat. Hij hoopt dat dit voorontwerp van ordonnantie zich zal inschrijven in de ruimere problematiek van het GPDO.

**De Raad** wijst bovendien op de complementariteit en de coherentie die moeten bestaan tussen dit voorontwerp van ordonnantie tot organisatie van de stedelijke herwaardering en andere gewestelijke instrumenten die worden uitgewerkt. Denken we maar aan het Kanaalplan, het Richtplan voor stadsvernieuwing, het gewestelijk Huisvestingsplan, ...

De nieuwe instrumenten van de SVC, die bovengemeentelijk moet handelen, zouden op zich mogen worden verduidelijkt wat betreft hun verband en complementariteit met andere operationele hefboomen of reglementaire, met name fiscale instrumenten.

Aangezien dit voorontwerp van ordonnantie het algemeen kader bepaalt maar nog een aantal elementen door de Regering in uitvoeringsbesluiten moeten worden gegoten, wenst **de Raad** hierover te worden geraadpleegd teneinde over een volledige visie te beschikken wat betreft het beleid inzake stedelijke herwaardering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## 1.2 Oprichting van de stedelijke herwaarderingsruimte (SHR)

**De Raad** stelt zich vragen bij de globale gevolgen van de afschaffing van de « Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) » voor de mechanismen die rechtstreeks afhangen van deze perimeter.

Immers, een woning, die zich vandaag in de RVHOR bevindt, geeft recht op een bijkomende verlaging van de registratierechten (de niet-belaste schijf bedraagt € 75.000). **De Raad** vraagt zich bijgevolg af of dit mechanisme, dat onder haar huidige vorm zal verdwijnen in het kader van de gewestelijke fiscale hervorming en de algemene verhoging van de aftrek op de registratierechten, niettemin onder de ene of andere vorm zal worden verder gezet teneinde de aankopen door jonge gezinnen in de wijken van de nieuwe SHR aan te moedigen.

**De Raad** stelt zich eveneens vragen bij de toekomst van de verhoging van de renovatiepremies die eigenaars vandaag tegen bepaalde voorwaarden kunnen genieten voor een woning in de RVOHR.

**De Raad** vestigt bijgevolg de aandacht op het feit dat de afschaffing van de RVOHR de wijziging zal vereisen van andere reglementaire teksten met een bredere reikwijdte dan de stedelijke herwaardering.

Om de perimeter van de SHR te bepalen, bepaalt artikel 5 dat de Regering minstens met de volgende 3 criteria rekening zal houden: het gemiddeld inkomen, de bevolkingsdichtheid en de werkloosheidsgraad. Welnu, **de Raad** is van mening dat bijkomende criteria moeten worden overwogen, zoals :

- een criterium in verband met de kwaliteit van de bebouwing ;
- een criterium betreffende de noodzakelijke collectieve uitrustingen om de demografische uitdagingen aan te nemen (kinderopvang, scholen, begeleiding van senioren), of deze nu verband houden met het onderwijs of van culturele of sociale aard zijn<sup>1</sup>. Volgens **de Raad** hebben deze infrastructuur en de culturele uitrustingen een belangrijke rol te vervullen wat betreft de herwaardering van een wijk. Welnu, het zijn vaak de meest kansarme wijken waar het gebrek aan plaatsen in onderwijsinstellingen zich laat gevoelen. Alle betrokken actoren moeten bijgevolg samenwerken opdat deze infrastructuur zou bijdragen tot de herwaardering van de wijken.

<sup>1</sup> Zie « monitoring van het schoolaanbod » en « monitoring van het cultureel aanbod » - ATO/ADT - "Opvolging van de programmatie van schooluitrustingen, territoriale analyse van de lokale vraagstukken", februari 2014.

## 1.3 Bestuur

**De Raad** stelt voor om duidelijke en evalueerbare doelstellingen te bepalen, om de indicatoren ervan vast te leggen en om evaluaties te verrichten op basis hiervan. **De Raad** wijst op de noodzakelijke evaluatie van de voorzieningen die de laatste jaren zijn ingevoerd. Hij vraagt dat er met name evalueerbare indicatoren zouden worden bepaald op basis van de bestaande instrumenten (zoals de monitoring van de wijken). De evaluaties op basis van deze indicatoren moeten toelaten om het beleid te sturen dat wordt gevoerd op middellange termijn. **De Raad** meent dat sommige nog verwaarloosde wijken het voorwerp zouden mogen uitmaken van operaties met een grote symbolische waarde en van nogal aanzienlijke investeringen die aangepaste middelen vereisen.

Deze evaluaties zullen altijd worden gekenmerkt door de moeilijkheid om op korte of middellange termijn radicale wijzigingen wat betreft het welzijn of de sociologie van een wijk waar te nemen. Toch kunnen deze gepaard gaan met betrouwbare sleutelindicatoren. Met deze wordt vandaag weinig rekening gehouden, wat een invraagstelling van bepaalde procedés onmogelijk maakt.

**De Raad** dringt er bovendien op aan dat het Brussels Planbureau (BPB), waaraan nieuwe opdrachten worden toevertrouwd, zou beschikken over toereikende menselijke en financiële middelen om deze taken naar behoren te vervullen.

## 2. Beschouwingen betreffende de programma's voor stedelijke herwaardering

### 2.1 Beschouwingen betreffende de 3 voorzieningen

#### 2.1.1 Deelname van de privésector

In een context van beperkte publieke middelen, en gelet op de dringende noden in bepaalde wijken, is **de Raad** van oordeel dat dit voorontwerp van ordonnantie de gelegenheid moet zijn om te innoveren en om de privésector in de mogelijkheid te stellen om aan de programma's voor stedelijke herwaardering deel te nemen teneinde de doelstelling van een snelle en doeltreffende stedelijke herwaardering te verwezenlijken. **De Raad** ervaart deze openstelling voor de privésector als een aanvulling op de tussenkomsten van de openbare sector, teneinde voor een groter hefboomeffect te zorgen.

Volgens **de Raad** moet de deelname van de privésector zich inschrijven in een vast kader dat door de Regering is bepaald en een reële meerwaarde verschaffen voor de herwaardering van de wijken.

De mixiteit tussen de publieke en privésector kan onder verschillende vormen worden overwogen. **De Raad** dringt er evenwel op aan dat deze zou worden omkaderd en daadwerkelijk zou bijdragen tot de herwaardering van de wijken. Teneinde de privésector ertoe aan te zetten om in bepaalde wijken te investeren, zou aan de sector tegen bepaalde voorwaarden een toelage of fiscale aansporing kunnen worden toegekend, zoals een plafonnering van de huurprijzen. Men zou ook kunnen denken aan andere stimulansen, zoals een snellere aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen, waarborgen inzake de ontwikkeling van stedelijke infrastructuur, enz.

Het idee is werkelijk dat de samenwerking tussen de privé- en openbare sector toelaat om projecten te ontwikkelen op een grotere schaal, om voor een echt hefboomeffect te zorgen en de wijken te ontsluiten.

Aangezien de economische activiteiten eveneens een vector van sociale cohesie kunnen zijn, vraagt **de Raad** dat de ondernemingen, die aanwezig zijn in de perimeter, zouden kunnen worden opgenomen in de artikelen 21 (DWC) en 37 (SVC) betreffende het type acties die moeten worden gevoerd en in de artikelen 22 (DWC) en 38 (SVC) betreffende de begunstigden.

Zo vindt **de Raad** dat een DWC een potentiële hefboom kan zijn om aan de informele economie, die in bepaalde wijken kan bestaan, een formeel karakter te geven (via een audit, begeleiding). Voorwaarde is wel dat de stedelijke herwaardering van de wijk hierbij baat heeft.

### 2.1.2 Gebruik van de wet op de onteigeningen

**De Raad** meent dat artikel 8 betreffende de onteigeningen omwille van « hoogdringendheid », dat verwijst naar de wet van 1962, vragen oproept. De wet van 1962 is misschien niet altijd relevant in het kader van de stedelijke herwaardering. **De Raad** suggereert aan de Regering om deze kwestie te onderzoeken.

**De Raad** verwelkomt evenwel de nieuwe bepaling betreffende de lijst van te onteigenen percelen (via het ontwerp van basisprogramma van de gemeenten).

### 2.1.3 Mogelijke evoluties voor de bestemming van de ruimten

**De Raad** stelt vast dat dit voorontwerp van ordonnantie het begrip invoert van evolutie van de ruimtelijke bestemmingen binnen de 30 jaar (art. 14). Hij is van oordeel dat deze bepaling, die de stad en haar wijken niet als statische elementen erkent maar als een omgeving die voortdurend evolueert, een goede zaak is.

Gelet op de snelheid waarmee de stad, haar inwoners, haar technologieën, ... evolueren, stelt **de Raad** zich evenwel vragen bij de duur van de termijn die op 30 jaar is vastgesteld. Dat lijkt relatief lang.

## 2.2 Beschouwingen betreffende de duurzame wijkcontracten (DWC)

**De Raad** stelt vast dat de sociale woningen als dusdanig niet bedoeld worden in de vastgoedoperaties die zijn voorzien in artikel 21 en dat de OVM niet onder de mogelijke begunstigden zijn opgenomen. Hij vraagt dat er synergiën zouden kunnen worden ontwikkeld tussen het beleid inzake stedelijke herwaardering en het beleid inzake sociale huisvesting.

## 2.3 Beschouwingen betreffende de stadsvernieuwingscontracten (SVC)

### 2.3.1. Bestuur

**De Raad** stelt vast dat er weinig feitelijke en reglementaire elementen worden verstrekt betreffende het bestuur van de via de SVC ontworpen projecten. Hij stelt zich vragen bij de rol van de Bouwmeester en het Gewestelijk Comité voor Territoriale Ontwikkeling (GCTO), evenals over de banden met de gemeenten wat betreft de implementering van de SVC.

Hij is bovendien eveneens van oordeel dat de definities van de operationele perimeter (subsidies), de globale perimeter en de criteria voor de voorrang van bepaalde projecten onnauwkeurig zijn.

### 2.3.2. Sociale woongelegenheid

De Raad stelt vast dat de sociale woningen als dusdanig niet bedoeld worden in de vastgoedoperaties die zijn voorzien in artikel 37 en dat de OVM niet onder de mogelijke begunstigen zijn opgenomen. Hij vraagt dat er synergiën zouden kunnen worden ontwikkeld tussen het beleid inzake stedelijke herwaardering en het beleid inzake sociale huisvesting.

## 2.4 Beschouwingen betreffende het stadsbeleid (SB)

De Raad begrijpt dat het stadsbeleid werd opgenomen in de problematiek van de stedelijke herwaardering, met name ingevolge de overdracht van de Zesde Staatshervorming en bepaalde opmerkingen van het Rekenhof.

De Raad stelt zich evenwel vragen over de definitie die het Gewest hieraan zal geven. Hij vraagt zich af of het een rechtstreekse overdracht van het federaal mechanisme naar het gewestelijk niveau betreft, en of dit mechanisme zal kunnen evolueren.

Hij vraagt zich eveneens af in welke mate het stadsbeleid zal samengaan met de twee andere instrumenten inzake stedelijke herwaardering.

## 3. Bijzondere beschouwingen

In artikel 14 betreffende de terugbetaling van de subsidies, mag de factor « P », namelijk het terug te betalen gedeelte van de subsidie, niet worden gedeeld door de noemer.

De Nederlandse versie van artikel 14, § 4 verschilt van de Franse versie. In de Nederlandse versie moeten de woorden « in § 2 » door « in § 1 » worden vervangen.

Wat artikel 41 betreft, stelt de Raad zich vragen bij de langere en tijdens de vakanties opgeschorte termijnen die in vergelijking met de andere instanties aan het GCTO worden toegekend.

\*  
\*       \*  
\*