
ADVIES

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk III bis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (Scholen- Woonplan)

Aanvrager	Staatssecretaris Pascal Smet
Aanvraag ontvangen op	26 augustus 2020
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit en Commissie Huisvesting
	Dringende aanhangigmaking
Advies uitgebracht door de plenaire zitting op	17 september 2020

Vooraf

De Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV) bepaalt dat de Regering de procedures voor de toekenning van stedenbouwkundige en milieuvergunningen verder zal vereenvoudigen en tevens de begeleiding en de ondersteuning van de inrichtende machten (IM) zal opvoeren in hun stappen voor de naleving van de EPB-normen. De procedure “Scholenplan” (BWRO), die een sneller onderzoek van de aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen mogelijk maakt, zal daarom voor zover nodig worden verlengd, en dit tenminste tot 2025. Uiteindelijk is hier geen sprake van een verlenging maar van een nieuw “Scholenplan”.

De Regering heeft tevens in haar GBV aangekondigd dat er voor projecten, die tenminste 25% aan sociale woningen omvatten, op stedenbouwkundig vlak versnelde procedures zullen kunnen worden voorzien. Dit voorontwerp van ordonnantie verwezenlijkt deze ambitie en bepaalt een versnelde procedure voor de neerlegging en het onderzoek van stedenbouwkundige vergunningen voor projecten waarvan tenminste 25% van de vloeroppervlakte voor sociale woongelegenheid is bestemd.

Doel is te beschikken over dezelfde versnelde procedure voor de projecten van het “Scholenplan” als voor projecten van sociale woningen.

Brupartners wordt na de tweede lezing door de Regering geraadpleegd.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Raadpleging van Brupartners

Brupartners betreft niet te zijn geraadpleegd na de goedkeuring door de Regering van dit voorontwerp van ordonnantie in eerste lezing. Immers, hij herinnert eraan dat volgens zijn oprichtingsordonnantie¹ (zie artikel 6, §1) : *“De studies, adviezen en aanbevelingen van de Raad (nvdr: Brupartners) worden aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering toegezonden, hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van de Regering. Het gaat hier om aangelegenheden :*

1° die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen en een weerslag hebben op het economisch en sociaal leven;

2° die tot de bevoegdheid van de Staat behoren en waarvoor voorzien is in een samenwerkings-, overleg- of adviesprocedure met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.”

In dit geval betreft het wel degelijk een voorontwerp van ordonnantie waarvoor het Gewest bevoegd is en met een impact op zijn economisch en sociaal leven. **Brupartners** had bijgevolg moeten worden geraadpleegd na de eerste lezing door de Regering.

1.2 Evaluatie van het BWRO

Brupartners vraagt dat hem de evaluatie van het BWRO zou worden bezorgd die voor de zomervakantie van 2021 aan de Regering zal worden voorgesteld, evenals de driemaandelijke

¹ Ordonnantie van 8 september 1994 houdende oprichting van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

evaluatie van het Scholen-Woonplan. **Brupartners** behoudt zich het recht voor om na deze evaluaties zo nodig initiatiefadviezen uit te brengen.

De toekomstige evaluatie van de recente hervorming van het BWRO zal bijgevolg geen enkele vraag onbeantwoord mogen laten. De volgende elementen zullen moeten worden behandeld : wat met de efficiëntie van de processen en relaties tussen de verschillende entiteiten ? Wat met de verbetering van de termijnen wat betreft de behandeling van de stedenbouwkundige vergunningen ? Wat inzake kostenbesparingen bij het beheer van deze verschillende entiteiten ? ... **Brupartners** vindt het belangrijk dat de nieuwe bepalingen van het BWRO betreffende de termijnen aan een evaluatie zouden worden onderworpen, teneinde na te gaan wat de winsten en/of hindernissen zijn en wat hiervan de oorzaken en gevolgen zijn. De nieuwe ingevoerde procedure mag aan de gemeentelijke overheden niet de mogelijkheid laten om zich van hun aansprakelijkheid te ontdoen. Men moet bijvoorbeeld vermijden dat een gemeente zich opzettelijk niet over een dossier uitspreekt en de termijnen op hun beloop laat en dat er een automatische aanhangigmaking van het Gewest komt. Het Gewest dreigt in dit geval met dossiers te worden overstelpt die het *a priori* niet had moeten behandelen.

Een van de onontbeerlijke voorwaarden voor de verwezenlijking van de doelstellingen, die met de hervorming van het BWRO worden nagestreefd, is volgens **Brupartners** de terbeschikkingstelling van de nodige menselijke en materiële middelen voor de kwalitatieve behandeling van de vergunningsaanvragen. Zonder deze middelen zullen de in het BWRO voorziene termijnen niet kunnen worden nageleefd. Ter herinnering, de belangrijkste wijziging van deze hervorming was net de instelling van dwingende termijnen.

1.3 Bouw van sociale woningen

Brupartners wijst erop dat behalve de kwestie van de aflevering van de vergunningen in het kader van het BWRO andere elementen in aanmerking moeten komen opdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn doelstelling inzake de bouw van sociale woningen zou verwezenlijken : de beschikbare gronden, het voorafgaand overleg, de mixiteit van projecten... **Brupartners** nodigt de Regering uit om haar inspanningen voor het geheel van deze elementen verder te zetten.

2. Beschouwingen uitgebracht door de representatieve werknemersorganisaties

2.1 Versnelde procedure

Ten gronde nemen **de representatieve werknemersorganisaties** een positief principiële standpunt in wat betreft de overwogen hervorming. Immers, gelet op de specifieke problemen waarmee het Gewest wordt geconfronteerd, erkennen de **representatieve werknemersorganisaties** de gepastheid van de mechanismen die de bouw van sociale woningen en scholen bevorderen.

De representatieve werknemersorganisaties nemen met name akte van het uitzonderlijk karakter van deze versnelde procedure. Deze zal enerzijds beperkt zijn in de tijd (tot 2025) en gaat anderzijds in op de onmogelijke becijfering door de uitleg van de Regering om de uitdagingen van het Gewest na te komen inzake de bouw van sociale woningen tijdens de legislatuur bij naleving van de gewone stedenbouwkundige procedures. Deze verbintenissen werden reeds verminderd wat betreft het totaal aantal onbeantwoorde vragen om sociale woningen.

De voorbije legislaturen hebben aangetoond dat het volgen van de gewone procedures niet toeliet om het belangrijk probleem van de sociale woongelegenheid te Brussel op bevredigende wijze te regelen.

De representatieve werknemersorganisaties vinden dat de verwachte aanzienlijke toename van de schoolbevolking eveneens een uitzonderlijke versnelde procedure van beperkte duur rechtvaardigt. Zij menen dat deze uitzonderlijke versnelde procedure een verschillende behandeling maar geen discriminatie is. Immers, men spreekt van discriminatie indien de verschillende behandeling niet op objectieve door een wettelijk en redelijk motief wordt gerechtvaardigd. Het verschil in behandeling, dat positief is voor de sociale woongelegenheid, wordt hier objectief en op redelijke wijze gerechtvaardigd door de moeilijkheden op de markt van de sociale huisvesting.

2.2 Toepassingsveld

De representatieve werknemersorganisaties vragen evenwel met aandrang om in de versnelde procedure de renovatie van bestaande sociale woningen op te nemen. Immers, indien deze woningen leegstaan omwille van hun slechte staat, welnu dan geldt de hele redenering in de nota aan de Regering voor de nieuwe sociale woningen eveneens voor deze woningen. Zij vragen bijgevolg dat men op zijn minst de renovatie van sociale woningen, die leegstaan omwille van hun slechte staat, in de versnelde procedure zou opnemen.

3. Beschouwingen uitgebracht door de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector

De representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector wijzen enerzijds op het belang om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige noden van het Gewest door de demografische en sociale vooruitzichten op middellange en lange termijn in aanmerking te nemen. Deze wijzen op een sterke toename van het aantal inwoners te Brussel tegen het einde van de twee volgende decennia en, bijgevolg, op een toename van de vraag naar plaatsen in de scholen. Anderzijds herinneren de **representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector** eraan dat zowel de scholeninfrastructuur als de sociale woningen verouderd zijn en aanzienlijke renovatiewerken vereisen. **De representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector** verwelkomen bijgevolg de mechanismen ter bevordering van de renovatie en de bouw van scholen en sociale huisvesting.

De representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector onderstrepen evenwel dat de scholen en sociale woningen niet als enigen een dienstverlening van algemeen nut aanbieden. Zij denken hierbij met name aan de ziekenhuizen, de rusthuizen en de verblijfcentra voor personen met een handicap. De invoering van een versnelde procedure moet bijgevolg passen in het kader van een juist evenwicht waarbij – enerzijds – de middelen ter beschikking worden gesteld om het geheel van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen redelijke termijnen te behandelen en – anderzijds – bijkomende middelen worden verstrekt om op een versnelde wijze de dossiers te behandelen waarvoor het Gewest meent dat er sprake is van een prioriteit, teneinde de voorwaarden voor een toegankelijk onderwijs, dat aan de Brusselse realiteit aangepast is, te verzekeren en de toegang tot woongelegenheid tegen redelijke prijzen te waarborgen.

De representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector zijn tot slot de mening toegedaan dat de procedure voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in het

Brussels Hoofdstedelijk te lang en te ingewikkeld blijft. **De representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector** vragen daarom dat men een opvolging en een evaluatie van de hervorming van het BWRO zou voorzien.

4. Beschouwingen uitgebracht door de representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties

4.1 Duidelijke discriminatie

De representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties menen dat door voor te stellen om de procedures voor de aflevering van de vergunningen te versnellen, de Regering *de facto* bevestigt dat er een ernstig probleem bestaat wat betreft de procedures voor de vergunningen. De versnelde procedure moet rekening houden met het voorschrift van de Grondwet en mag geen inbreuk plegen op de gelijke behandeling van allen waarop het BWRO van toepassing is.

Eerder dan dit vraagstuk in zijn geheel aan te pakken, stelt de Regering voor om enkel de procedure voor haar projecten te wijzigen, dit door met name de termijnen van de ontvangstmeldingen², de adviesinstanties³ en de overlegcomités⁴ in te korten. De Regering verduidelijkt bovendien dat zij een SPOC ('single point of contact') opricht en een specifieke ondersteuning van URBAN voorziet, terwijl de hele sector om zulke aanpassingen vraagt.

Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** kiest de Regering met deze benadering openlijk voor de weg van de discriminatie ten opzichte van alle andere private projecten. Vertonen projecten voor de reconversie van braakliggende terreinen, de sanering van gronden, de stedelijke herkwalificering, gemiddelde en zelfs bescheiden woningen, grote gemengde projecten met hoge percentages aan sociale woningen, renovatieprojecten van ziekenhuizen, rusthuizen... niet evenveel gewestelijk belang dan de projecten die hier door de Regering worden bedoeld ?

Deze duidelijke discriminatie heeft rechtstreekse gevolgen vermits de budgettaire middelen, die aan deze specifieke procedure worden toegewezen, afkomstig zijn van de budgetten die jaarlijks aan URBAN worden toegekend maar nochtans niet voor de andere projecten met een gewestelijk belang⁵ zullen mogen worden gebruikt. Deze benadering kan slechts ongunstige gevolgen hebben voor het beheer van de vergunningen voor de privésector.

4.2 Relatieve doeltreffendheid

Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** is de doeltreffendheid van de voorgestelde maatregel relatief en vertoont deze drie aspecten :

- **De soorten van de betrokken projecten**

² Voorstel : 10 dagen – momenteel : 45 dagen

³ Voorstel : 20 dagen – momenteel : 30 tot 45 dagen

⁴ Voorstel : 5 dagen – momenteel : 45 dagen

⁵ Er wordt vermeld : "Deze last zal in de bestaande begroting worden opgeslorpt"

De gemengde projecten en de projecten onderworpen aan een effectenstudie zijn van deze “fast lane” procedure uitgesloten. Met andere woorden, elk project met meer dan 51 parkeerplaatsen zal van het initiatief worden uitgesloten, terwijl het eerder de grote projecten zijn die in het Brussels gewest een impact op de productie van woningen hebben. Dat betekent vanuit globaal oogpunt dat enkel projecten van minder dan 70 woningen mogelijks in aanmerking zullen komen.

De **representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** vragen zich af of de Regering een raming heeft gemaakt van het aantal private vastgoedprojecten van deze omvang die vanuit financieel en commercieel oogpunt het gewicht van 25% sociale woningen kunnen dragen. Dit aantal lijkt a priori eerder klein.

- **Impact op de private vastgoedprojecten**

De **representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** zijn van oordeel dat 25% aan sociale woningen erop zou neerkomen dat men in privéprojecten gehelen van maximum 18 sociale woningen zou bekomen. Dit maximumaantal laat vanuit algemeen oogpunt niet toe om over afzonderlijke gebouwen voor sociale bewoning te beschikken. Dat brengt voor de private operatoren moeilijkheden mee inzake commercialisering en beheerproblemen voor de OVM's. Deze laatste zouden namelijk praktisch systematisch in mede-eigendommen hun intrede doen (zwaar beheer).

- **De voorwaarden voor de commercialisering van de sociale woningen**

Het voorstel van de Regering preciseert dat elk project 25% aan sociale woningen moet bevatten. De **representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** vragen zich af of deze goederen aan de publieke operatoren zullen worden verkocht of geschonken? Indien deze worden verkocht: tegen welke prijzen zullen zij worden opgekocht? Zullen de opkoopprijzen van de Regering rekening houden met de verschillen inzake weerslag van de grondprijzen (wat haar zal toelaten om aldus voor een meer harmonische geografische verdeling van de publieke woningen op het gewestelijk grondgebied te zorgen)?

Voor de **representatieve werkgeversorganisaties en de representatieve middenstandsorganisaties** is de vastlegging van deze bepalingen uiterst belangrijk indien men de doeltreffendheid van het voorstel van de Regering op het terrein wil verzekeren. Elk privaat vastgoedproject zonder een publieke financiële tussenkomst kan hoe dan ook niet leefbaar zijn indien 25% aan sociale woningen aan een overheidsinstelling worden gegeven. Het is onmogelijk om de kostprijs van deze sociale woningen in de verkoopprijs van de andere private woningen door te berekenen.

*
* *