



# ADVIES

## **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen**

17 april 2013

<b>Aanvrager</b>	Minister-President Charles Picqué
<b>Aanvraag ontvangen op</b>	22 maart 2013
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
<b>Aanvraag behandeld op</b>	15 april 2013
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	17 april 2013

## Inleiding

De Raad neemt akte van de krachtlijnen die de Regering voor dit dossier heeft uitgezet, met name :

- *het principe om nieuwe types projecten te onderwerpen aan verplichte lasten ;*
- *het principe om een bedragenschaal in te voeren voor de verplichte lasten ;*
- *het principe om de gevallen te wijzigen waarin een vrijstelling van de lasten geldt ;*
- *het principe dat de aanvrager in staat wordt gesteld om van bij de ontwerpfase van het project lasten voor te stellen, zonder dat dit voorstel bindend is voor de overheid ;*
- *het principe om een uitvoeringstermijn in te voeren voor de contant betaalde lasten.*

Anderzijds herinnert de Raad eraan dat hij op 9 oktober 2009 een advies had geformuleerd inzake het ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening en inzake het voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten (zie advies A-2009-022-ESR).

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

**De representatieve werkgeversorganisaties** betreuren het dat er sinds 2009 geen grondig overleg met de sectoren van het bouwwezen en het vastgoed omtrent dit dossier van de stedenbouwkundige lasten heeft plaatsgevonden, alvorens de Economische en Sociale Raad werd geraadpleegd.

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** menen dat heel wat actoren dit ontwerp van besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten tegemoetzagen als een manier om te reageren op het recupereren van meerwaarden die het « demografisch GBP » heeft gegenereerd. Het principe zelf van de stedenbouwkundige lasten zou het echter niet mogen toelaten dat dit stelsel wordt gebruikt om meerwaarden te recupereren. Een duidelijk stelsel om meerwaarden te recupereren, voor de projecten die wel degelijk een reële meerwaarde opleveren, zou relevanter zijn. Dit stelsel zou dan echter in de plaats van de voorziening van de stedenbouwkundige lasten moeten komen.

#### 1.1 Het principe van de stedenbouwkundige lasten

**De representatieve werknemers- en middenstandsorganisaties** herhalen hun gehechtheid aan het mechanisme van de « stedenbouwkundige lasten »<sup>1</sup>. Door bij wijze van tegenprestatie voor de voordelen die uit een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voortvloeien, een bijkomende verplichting op te leggen, bedoeld om :

- de deelname van de begunstigde van de vergunning aan de valorisatie van bepaalde elementen van het gemeenschappelijk stedenbouwkundig erfgoed te verkrijgen ;

---

<sup>1</sup> A-2009-022-ESR

- aan de begunstigde verplichtingen op te leggen die de gunnende overheid ten laste zou hebben moeten nemen ingevolge de uitvoering van de vergunning, zoals de uitrusting van het wegennet ;

zorgt dit instrument voor een reële solidariteitsoverdracht tussen de sterke en zwakke functies in het Stadsgewest.

**De representatieve werkgeversorganisaties** zijn voorstanders van het basisprincipe van de stedenbouwkundige lasten. Ze zijn echter van mening dat dit ontwerp van besluit dit principe vervormt om een begrotingsonevenwicht van de gemeenten en de Gewesten te compenseren.

Deze organisaties zouden stedenbouwkundige lasten kunnen aanvaarden die in verhouding staan tot de vooropgestelde doestellingen om de impact te compenseren die een project op zijn omgeving uitoefent. Anderzijds dringen ze erop aan dat de bedragen van de stedenbouwkundige lasten die de overheden innen, daadwerkelijk voor hun doel worden bestemd. De tekst van het besluit zou dus de transparantie van de bestemming van de lasten moeten voorzien door een kadaster van de geïnde lasten en van de aanwending ervan in te stellen.

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** wensen dat de tekst van het besluit een rechtszekerheid op het vlak van stedenbouwkundige lasten invoert, met name een harmonisatie van de regels op het gewestelijk niveau en tussen de 19 Brusselse gemeenten onderling.

## 1.2 Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten

**De representatieve werkgeversorganisaties** vrezen dat het opleggen van dergelijke stedenbouwkundige lasten bijdraagt tot een verhoging van de kosten voor het optrekken van gebouwen bestemd voor economische activiteiten, die in ons Gewest al hoger liggen dan in de buurgewesten. Des te meer daar deze gebouwen moeten beantwoorden aan een aantal criteria op het vlak van duurzaamheid, die al een impact in termen van kosten hebben.

**De Raad** vestigt de aandacht van de Regering op het feit dat het bedrag dat voor de stedenbouwkundige lasten werd vastgelegd, de rentabiliteit van de kleine projecten niet mag aantasten.

**De Raad** wenst dat de tekst van het besluit een artikel zou bevatten met dezelfde filosofie als artikel 7 van het ontwerp van besluit dat in 2009 aan de Raad werd voorgelegd, krachtens hetwelke : *« Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten, zoals bepaald in toepassing van het eerste lid, geenszins de kosten mag overschrijden van de werken die ingevolge artikel 5 als stedenbouwkundige lasten opgelegd hadden kunnen worden ».*

## 1.3 De vrijstellingen van stedenbouwkundige lasten

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** hebben vragen bij de vrijstelling van de openbare sectoren ten overstaan van de private sector voor wat de uitvoering van stedenbouwkundige lasten betreft. Hoewel het feit dat tot de lasten leidt wel degelijk de impact is die een project op zijn omgeving kan uitoefenen, zouden er geen redenen mogen zijn om een onderscheid te maken tussen een project van openbare of van private oorsprong. Des te meer daar een openbare projectontwikkelaar kan verschillen van de openbare operator die belast is met het beheer van de omgeving van dit project. Een compensatie bij de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning zou dus ook in dit geval logisch zijn.

**De representatieve werknemersorganisaties** vinden een dergelijke consubstantiële vrijstelling in de voorziening dan ook vanzelfsprekend.

#### 1.4 De evaluatie van de stedenbouwkundige lasten

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** betreuren het dat er tot op heden geen enkele evaluatie van de efficiëntie en van het gebruik van het stelsel van de stedenbouwkundige lasten werd verricht. Deze organisaties vragen dus om een evaluatie van de voorziening van de stedenbouwkundige lasten op basis van een kalender en welbepaalde criteria in het ontwerp van besluit te voorzien.

#### 1.5 De stedenbouwkundige lasten voor huisvesting

**De representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** vrezen dat de uitbreiding van het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige lasten tot de huisvesting een verhoging van de kosten voor het bouwen van deze woningen met zich zal meebrengen. Des te meer daar woningen moeten beantwoorden aan een aantal criteria op het vlak van duurzaamheid, die al een impact in termen van kosten hebben. Ze halen het risico aan dat de privésector minder zou investeren in gemiddelde woningen, die nochtans nodig zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### 1.6 De stedenbouwkundige lasten voor handelszaken

**De representatieve middenstandsorganisaties** nemen met genoegte akte van de verduidelijkingen en verklaringen vanwege de vertegenwoordigster van het Kabinet van de Minister-President, krachtens dewelke de stedenbouwkundige lasten die uit de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen voor handelsprojecten van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> voortkomen, kunnen worden bestemd voor de verbouwing en renovatie van gebouwen en wegen en voor de verfraaiing van ruimten, in de handelskernen die gelegen zijn in de nabijheid en in dezelfde gemeente als deze waar het project is gevestigd.

\*

\*            \*