



Mondelinge vraag van de h. Cohen en de h. Godefroid: Ordonnantie betreffende stedenbouwkundige lasten

De h. Cohen wijst erop dat het gewest van plan is een ordonnantie goed te keuren die voorziet in de verplichte toewijzing van stedenbouwkundige lasten aan openbare huisvesting in gemeentes waar het percentage sociale woningen lager is dan 15% en waar het mediaan inkomen boven het gewestelijke gemiddelde ligt. Particuliere ontwikkelaars zullen het geld moeten storten in de kas van de openbare beheerders.

Deze maatregel, volgens de h. Cohen totaal ideologisch en dom, is vooral gericht op Ukkel. De ordonnantie zal perverse gevolgen hebben voor zowel de gemeentefinanciën als de bouw van nieuwe woningen in het Brusselse gewest. Als deze ontwerpordonnantie wordt aangenomen, wat zijn dan de gevolgen voor de gemeente op het vlak van stedenbouw en de begroting?

De h. Godefroid legt uit dat de gemeente tegen de sociale woningbouwprojecten was die door het gewest werden voorgesteld omdat ze betrekking hadden op bebouwing in groene ruimtes. De gemeente verkiest haar groene ruimtes te behouden en te bouwen op bebouwde of reeds gemineraliseerde percelen. Daardoor blijft Ukkel een slechte leerling wat betreft het relatieve aantal sociale woningen. Er moeten dus oplossingen gevonden worden om onze meest kwetsbare burgers te helpen.

De stedenbouwkundige lasten zijn een mogelijkheid om dit tekort aan te vullen. Deze hefboom werd al gebruikt door schepen Biermann, bijvoorbeeld in het kader van het project "Cavell Court", waardoor hij via zijn stedenbouwkundige last een gebouw voor openbare huisvesting in de Vanderkinderestraat kon verwerven.

Vandaag plant het Gewest een hervorming van de stedenbouwkundige lasten om ze te richten op sociale huisvesting. Volgens de pers omvat het plan :

- een indexering van de stedenbouwkundige lasten en correctiefactoren om rekening te houden met de geografische verschillen in Brussel;
- de toewijzing van alle stedenbouwkundige lasten aan openbare huisvesting in de tien gemeentes die, zoals Ukkel, minder dan 15% sociale huisvesting hebben;
- de uiteindelijke aankoop door het Gewest van 25% van de projecten van meer dan 3.500 m² voor sociale huisvesting.

Dit project lijkt dus dubbel te beantwoorden aan de door het college ontwikkelde strategie, aangezien het de stedenbouwkundige lasten richt op sociale huisvesting en de bouw van dit type woningen mogelijk maakt op percelen die al bebouwd zijn.

Bovendien hebben de voorgestelde maatregelen het voordeel dat ze de sociale mix van buurten bevorderen door kleine kernen van sociale woningen te creëren in plaats van grote complexen. Deze versnippering van woningen heeft een ongelukkig gevolg: hogere beheerskosten.

Hebben we een schatting van het aantal sociale woningen dat deze maatregel zou kunnen opleveren? Is het college van plan een beroep te doen op het SWU om ze te beheren?

Schepen Biermann antwoordt dat het niet mogelijk was om het beheer aan het SWU over te laten. Het mechanisme is als volgt: de stedenbouwkundige last wordt rechtstreeks door de ontwikkelaar betaald aan een fonds dat openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in staat stelt aankopen te doen. De OVM's zullen het fonds beheren. Dit lost het probleem niet op dat het Gewest wil ontwikkelen en de dichtheid van onbebouwde percelen in haar eigen portefeuille wil verhogen. De

gemeente heeft geprobeerd ervoor te zorgen dat de OVM's over de middelen beschikken om projecten zoals Vervloet, Keyenbempt, Alseberg enz. te ontwikkelen. De moeilijkheid ligt in het feit dat deze middelen afkomstig zijn uit de stedenbouwkundige lasten die gebruikt worden om de gemeentelijke infrastructuur te onderhouden, te ontwikkelen, te renoveren en aan te passen.

Sinds 2019 hebben 28 dossiers geleid tot de creatie van stedenbouwkundige lasten voor een totaalbedrag van 3,6 miljoen euro. Dit bedrag is opnieuw geïnvesteerd in de herinrichting van de openbare ruimte. Deze herinrichtingen en de aanpassing van voorzieningen en infrastructuur zijn een logische voortzetting van de ontwikkeling van de wijk en de verdichting ervan. Er zijn extra schoolplaatsen gecreëerd, kinderdagverblijf Le Chat is groter geworden en de sportzalen, die gerenoveerd zijn, zijn energiezuiniger gemaakt. De OVM's zelf dragen bij aan deze verdichting. In de Homborchwijk loopt een project om 90 nieuwe woningen te bouwen voor BinHome en de BGHM. Het OVM heeft de aanleg van de openbare ruimte niet begroot en vraagt de gemeente om een bijdrage. Financiering komt bijvoorbeeld uit de stedenbouwkundige lasten voor de Tuinen van Kinsendael, waarvan € 1.167.000 voornamelijk bestemd is voor de herinrichting van de openbare ruimte in de Homborchveldwijk en voor de school Calevoet.

De vraag rijst hoe de financiering van de aanpassing van de infrastructuur ten gevolge van de bevolkingsverdichting kan worden voortgezet in een context waarin de gedelegeerde ambtenaar niet langer in staat is om stedenbouwkundige lasten toe te kennen aan projecten en waarin het noodzakelijk is om rechtstreeks over te gaan tot de ontwikkeling van sociale woningen. Bovendien is er geen specifieke bepaling in het besluit dat dit moet bijdragen aan de bouw van sociale woningen in de gemeente die de last heeft gegenereerd. Het behoud van onbebouwde gebieden moet ook worden gekoppeld aan deze aanpak.

Het is legitiem om op gewestelijk niveau middelen vrij te willen maken voor de ontwikkeling van sociale huisvesting. Maar wat de projecten in Ukkel betreft, ligt de moeilijkheid niet alleen in de middelen maar ook in de procedure en in de visie op de ontwikkeling van het gebied. Het Gewest heeft al oplossingen voorgesteld, zoals de 'fast lane' procedure voor bouwvergunningen: als een aanvraag voor een bouwvergunning wordt ingediend voor een project dat 25% sociale woningen omvat, wordt de duur van de procedure gehalveerd. Volgens schepen Biermann moeten dergelijke stimulansen worden bevorderd.

Het ontwerpbesluit voorziet in een maximumbedrag van 1.800 euro incl. btw voor deze woningen, wat zou overeenkomen met de prijs die het OVM betaalt voor de aankoop ervan. Sinds 2019 bedragen de stedenbouwkundige lasten in totaal 3,6 miljoen euro, wat zou resulteren in 20 woningen, aangezien de appartementen een gemiddelde oppervlakte hebben van 100 m².

In het geval van een verkoop door een ontwikkelaar aan een OVM zouden de prijzen moeten worden aangepast aan de stedenbouwkundige lastencoëfficiënt die gekoppeld is aan de prijs van onroerend goed in de betrokken wijk, om sociale gemengdheid te bevorderen.

Persberichten suggereren dat de gewestelijke overheid overeenstemming heeft bereikt over het principe dat alle woningbouwprojecten van meer dan 3.500 m² 25% sociale woningbouw moeten omvatten. Informatie over een politiek akkoord op dit punt is echter niet opgenomen in het ontwerpbesluit.

Als onderdeel van de begroting 2024 hoopt de gemeente ten minste 700.000 euro aan stedenbouwkundige lasten te ontvangen.

De h. Cohen bedankt schepen Biermann voor zijn uitgebreide antwoord maar was van mening dat een aantal projecten niet door zou kunnen gaan omdat ontwikkelaars liever in het Waalse en Vlaamse gewest zouden bouwen.

De h. Godefroid is van mening dat dit mechanisme de creatie van sociale woningen aanmoedigt.

Aangezien de verschillende door het Gewest voorgestelde projecten niet overtuigend zijn gebleken, heeft de gemeente geen enkel perspectief, behalve het compensatieproject Keyenbempt op de parking Stalle.

Volgens hem heeft het Gewest geen andere keuze dan de gemeente ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen, wat betekent dat er geld wordt vrijgemaakt om die weg in te slaan, ook al wordt de infrastructuur rond de projecten er niet door verbeterd.

In elk geval is het ook aan de gemeente om ervoor te zorgen dat haar openbare ruimte wordt verbeterd, zelfs zonder het geld van de projecten.

Schepen Biermann wijst erop dat de gemeente in het kader van het BinHome-project in Merlo de volledige subsidie zal besteden aan het opzetten van een bibliotheek. Omdat deze subsidie echter niet voldoende is om de kosten te dekken, heeft de gemeente ook stedenbouwkundige lasten gepland.

Het probleem is dat de gemeente een groot aantal verantwoordelijkheden op zich moet nemen op een groot aantal verschillende gebieden. Stedenbouwkundige lasten kunnen worden toegewezen aan projecten "in natura", d.w.z. huisvesting. In het geval van de Tuinen van Kinsendael was de gemeente er bijvoorbeeld voorstander van om de stedenbouwkundige lasten voor fase 2 toe te wijzen aan woningen. Maar de gemeente wil ook doorgaan met het ontwikkelen van de infrastructuur om de verdichting van het gebied aan te kunnen. Volgens schepen Biermann zou het voor het evenwicht logischer zijn geweest om een percentage van de stedenbouwkundige lasten voor fatsoenlijke huisvesting vast te stellen.