



---

## VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE STEDELIJKE HERWAARDERING

---

### Advies van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie

18 januari 2016

---

Gelet op de vraag om advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, over het voorontwerp van ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering, ontvangen op 14 december 2015;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke ontwikkelingscommissie ;

Gezien er twee dossiers gelijktijdig dienen behandeld te worden, heeft de Commissie uitstel gevraagd voor de indiening van haar advies, wat ze ontvangen heeft op 21 januari 2016, waarbij ze zich aanpast aan de indieningsdatum voor het advies toegekend aan de ESR;

kwam de Commissie op 5, 12 en 18 januari 2016 samen.

Na de vertegenwoordigers van het Kabinet van de Minister-President, Rudi Vervoort, gehoord te hebben,

geeft de Commissie op 18 januari 2016, het volgende advies:

## 1. Algemene opmerkingen

### *Rationalisering*

---

We loven de rationalisering van de ordonnantie voor stedelijke herwaardering die de verschillende instrumenten voor stedelijke herwaardering groepeert, verduidelijkt en uitbreidt.

Over het algemeen focust het ontwerp van ordonnantie inderdaad op het grote voordeel om verschillende programma's en acties uit te werken die tot op vandaag duidelijk aanwezig (Wijkcontracten (DWC) en het Stadsbeleid (SB)) of onbestaande (Stadsvernieuwingscontracten (SVC)) zijn. Er wordt ook verwezen naar contacten met andere openbare stakeholders (Citydev, BGHM), wat ook helpt bij het vastleggen van de gemeenschappelijke doelstellingen. Zo verkrijgt men een grotere samenhang. Door het SVC-programma in het leven te roepen, speelt het ontwerp in op een behoefte.

Het zou er echter op aankomen om de ontbrekende schakel in te vullen naar de renovatiepremies toe, de Huisvestingscode en andere vormen van steun (in de brede zin van het woord) voor de renovatie van het private woningbestand waarnaar niet in de tekst verwezen wordt (zie andere elementen betreffende dit thema die verder in het advies uitgewerkt zijn).

Deze rationalisering moet ervoor zorgen dat er lessen kunnen getrokken worden uit voorbije ervaringen.

### *Algemene visie*

---

Het ontwerp van ordonnantie werpt zich op als een wettelijk kader voor een operationele uitwerking van de gewestelijke visie op het stadsbeleid. Gezien een ordonnantie niet de bedoeling heeft om stil te staan bij de strategische visie, kunnen we dan ook betreuren dat het plan dat geacht wordt de grote lijnen op middellange/ lange termijn weer te geven, met een algemene en transversale visie (het GPDO) nog niet tot stand gekomen is.

Het nieuwe instrument van de SVC dat op een bovengemeentelijk niveau moet functioneren, zou wat verduidelijking kunnen gebruiken betreffende het verband en de complementariteit met andere operationele hefboomen of wetgevende instrumenten (de wijkcontracten, alsook het Kanaalplan en de richtschema's voorzien bij het ontwerp tot wijziging van het BWRO, bijvoorbeeld).

De GOC is van mening dat bepaalde wijken baat zouden hebben bij sterk symbolische acties en bij omvangrijke investeringen. Men moet bijkomende elementen overwegen bij de toekenning van de beschikbare middelen en de prioritering van de doelstellingen.

Dit aspect gaat samen met het deel dat gewijd is aan de evaluatie van de instrumenten: indien deze steeds gekenmerkt zal worden door de moeilijkheid om op korte of middellange termijn radicale veranderingen op te merken bij het welzijn of de sociologie van een wijk, dan kan ze niettemin

vergezeld zijn van betrouwbare sleutelindicatoren. Ze lijken momenteel minder in aanmerking genomen te worden, waardoor bepaalde processen niet in vraag gesteld kunnen worden.

### Doelstellingen

De definitie van de verschillende doelstellingen die vermeld staan in de ordonnantie, evenals de succescriteria zouden meer verduidelijking kunnen gebruiken.

### Deelname aan / Motivatie tot stedelijke herwaardering

De acties en programma's voor stedelijke herwaardering, evenals de keuze van de interventieperimeter, zouden veel ruimer kunnen besproken worden dan voorgesteld. Het feit dat men een beroep doet op projectoproepen en voorstellen die komen van plaatselijke stakeholders zou een verrijking kunnen betekenen voor het proces en zou de opzet van een partnerschap tussen de verschillende stakeholders (private stakeholders, verenigingen, openbare stakeholders, bevolking,...) in de wijken kunnen bevorderen. Het huidige ontwerp van ordonnantie voorziet niet dat de projecten die afkomstig zijn van bewoners opgenomen kunnen worden in de planning en gesubsidieerd kunnen worden.

Het ontwerp van ordonnantie versterkt terecht de medewerking van de burgers, door middel van de suggesties en bijdragen bij de uitwerking van de DWC. Dit aspect is echter niet uitgewerkt bij de andere instrumenten, nl. het SVC en het Stadsbeleid.

Burgerparticipatie zou (en dit is een trend die in andere landen opgang maakt) meer gestimuleerd moeten worden en kan op twee vlakken vorm krijgen: het participatiebudget bij microprojecten (Duitsland, Frankrijk), en de begeleiding/verdeling van de private renovatie- of bouwwerven van het woningbestand (cf. supra). Deze aspecten zouden zowel betrekking moeten hebben op de DWC als op de SVC.

### Maatschappelijke verbondenheid

Het zou erop neerkomen om in de ordonnantie systematisch de term *sociale verbondenheid* te vervangen door *maatschappelijke verbondenheid*; het is inderdaad nodig om alle aspecten in rekening te nemen die instaan voor de opbouw van de stedelijke maatschappij en niet enkel de sociale contacten tussen de mensen waaruit deze stedelijke maatschappij bestaat.

De belangrijkste doelstelling bij de reactivering van de beoogde regio's moet eruit bestaan dat de maatschappelijke verbondenheid er versterkt wordt: de levensstandaard, de maatschappelijke integratie, de capaciteit om van invloed te zijn, om te handelen, om te emanciperen,...

Hiertoe herinnert de Commissie aan haar werkzaamheden rond armoede in haar adviezen van 14-10-2010 en 22-03-2012 waarin ze o.a. vraagt om een aanpak bij de strijd tegen armoede op verschillende ruimtelijke en institutionele niveaus: federaal, grootstedelijk, gewestelijk, gemeentelijk en wijk. Op deze verschillende niveaus moeten de thema's geanalyseerd worden en moeten er

gecoördineerde voorstellen geformuleerd worden zoals: de kwestie van de huisvesting, de werkgelegenheid, het onderwijs en de opleiding, de uitrusting van de stad en de wijken (kinderdagverblijven, scholen, gezondheidszorg, onthaal van ouderen en kinderen, aanbod van sport en ontspanning, culturele en sociale mix, versterken van de mobiliteit,...) (de adviezen van de GOC over “De uitwerking van een Brussels actieplan armoedebestrijding” zijn, desgevallend, beschikbaar op de website van de GOC).

Wat de maatschappelijke verbondenheid betreft, lijkt het instrument van de vroegere ordonnantie van 2010, art. 3 § 6<sup>1</sup> de maatregelen beperkt te hebben tot socio-professionele integratie; zouden we dit niet moeten uitbreiden naar een ruimer geheel waarbij men focust op de maatschappelijke verbondenheid van de wijken van de ZSV, waar de sociale situatie van de bevolking op het vlak van armoede, gezondheid, onderwijs, werkgelegenheid,... zorgwekkend is.

Zo zouden, naast de maatregelen voor het bestrijden van de onveiligheid, ook de maatregelen rond vroegtijdig schoolverlaten, de maatregelen rond de (her)opbouw van sociale contacten en de maatregelen voor het bestrijden van discriminatie voorwerp moeten zijn van deze ordonnantie.

Op dezelfde wijze zouden de synergie met het gemeentelijke beleid moeten beklemtoond worden. De synergie op verschillende vlakken, zoals onderwijs, cultuur, sport en gezondheidszorg, alsook de stimulansen die ze met zich meebrengen, zouden ondersteund moeten worden.

### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- opnemen van de maatregelen die zich focussen op maatschappelijke verbondenheid (zie art 3 § 6 van de ordonnantie van 2010);
- verduidelijken van het verband en de complementariteit tussen de instrumenten voor stedelijke herwaardering en de andere bestaande instrumenten vermeld in het BWRO;
- voorzien in een evaluatie van de instrumenten voor stedelijke herwaardering;
- verduidelijken en verzamelen van de doelstellingen doorheen de verschillende onderdelen van de ordonnantie
- de projectoproep uitbreiden naar het maatschappelijke middenveld en de plaatselijke stakeholders toe
- voorzien in burgerparticipatie in de SVC en het Stadsbeleid.

## **2. Specifieke opmerkingen**

### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

<sup>1</sup> Art 3§ 6. De acties vermeld bij §2, 3° (§2-3° acties gericht op het stimuleren van de maatschappelijke en economische heropleving op plaatselijk vlak, specifiek door de bewoners aan te zetten tot deelname aan activiteiten, met in begrip van de socio-professionele inschakelingsprogramma's, waarbij er mechanismen in het leven geroepen worden voor positieve discriminatie), werden uitgevoerd binnen het kader van een openbare aanbesteding, of door middel van een subsidie, met openbare en private partners die actief zijn binnen de werkgelegenheids- en opleidingssector die beantwoorden aan de bepaling van de ordonnantie van 18 maart 2004 betreffende de erkenning en financiering van de plaatselijke initiatieven voor de ontwikkeling van de

## Afdeling 1 : rechtsbevoegdheid en definities

### Art 2 - 9°,11 en 12 en volgende

#### Type woning

De definitie zoals voorgesteld, zal resulteren in een terugval van het aantal sociale of bescheiden woningen, in die zin dat er verduidelijkt wordt dat de investeerders (met inbegrip van publiekrechtelijke personen, dus overheden) het onroerende goed bij voorrang zullen moeten bestemmen voor geconventioneerde woningen.

Maar de toelatingsvoorwaarden bij dergelijke woningen zijn verschillend.

Het zou gepaster zijn om de definities uniform te maken door de bestaande definities in de Huisvestingscode<sup>2</sup> over te nemen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen een bescheiden sociale woning en een gemiddelde sociale woning en waarbij ook de inkomensplafonds, de huur, de verkoopprijs, de types vermeld staan, evenals de controle en de sancties.

Verder zouden andere vormen van huisvesting zoals solidair wonen en cohousing ook in rekening moeten genomen worden.

#### Definitie Art 2 15°

De openbare ruimte zoals ze gedefinieerd staat in het voorontwerp van ordonnantie in art 2- 15° is beperkend en approximatief. Het gaat inderdaad om een strikt operationele definitie die specifiek is voor de acties van de wijkcontracten. Ter referentie, hierbij de definitie van het Charter of Public Space van de VN (2013) : « *Public spaces are all places publicly owned or of public use, accessible and enjoyable by all for free and without a profit motive.* »;

Verder gaat het niet over het “openbaar wegennet” maar wel over de straten. Het wegennet omvat de straten, de parkings, de voetpaden,... behalve in voetgangerszones, woonzones en ontmoetingszones waarbij de openbare ruimte niet langer afgezonderd is.

Verder zal de vraag gesteld worden of het mogelijk is om de renovatie van de gevels te subsidiëren indien deze gevels ook inbegrepen zijn;

Verder zou de voorkeur gaan naar meubilair en beplanting in plaats van “stedelijke omgeving”;

Wat de groene ruimten betreft die toegankelijk zijn voor het publiek in een binnenhuizenblok: waarom deze enkel beperken tot de aangeplante ruimtes?

#### Definitie Art 2 19°

In het algemeen heeft de definitie van de stedelijke herwaardering enkele gebreken, nl.

- dat men de voorkeur geeft aan het begrip “herstructureren van het grondgebied” in artikelen 2 §19, 7 en de DWC;

---

werkgelegenheid en de inschakelingsondernemingen of met plaatselijke verenigingen die werken ten voordele van de bevolking binnen de perimenter van toepassing.

<sup>2</sup> Zie de vermeldingen in de Huisvestingscode art2§2 – 11 juli 2013

- dat men onvoldoende focust op de maatschappelijke verbondenheid in twee van de programma's (SVC, SB);
- dat men enkel de wijkcontracten als "duurzaam" ziet;
- dat men focust op de prioriteit tegen het onveiligheidsgevoel in het tweede luik "Stadsbeleid".

Terwijl volgens ons, de doelstellingen van maatschappelijke verbondenheid, duurzaamheid en veiligheid terug te vinden moeten zijn in alle verschillende programma's.

### Private investeringen

Over het algemeen houdt het ontwerp van ordonnantie geen rekening met private initiatieven, die kunnen bijdragen tot de heropleving beoogd in het ontwerp van ordonnantie. Vergeet niet dat de private sector zorgt voor het merendeel van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het ontwerp lijkt de investeerder te beperken tot de categorie geïsoleerd door de geconventioneerde woningen. In het algemeen zal enkel de aanpak door middel van acties die gericht zijn op openbare huisvesting (gemeentelijk, geconventioneerd ongeacht of het aankoop of huur betreft) niet volstaan om de uitdagingen het hoofd te bieden betreffende de herwaardering van grote regio's geïsoleerd door de programma's in de zone voor stadsrenovatie die bijna een derde van het gewestelijke grondgebied lijkt in te nemen.

Om de doelstelling van een stedelijke herwaardering op een snelle, efficiënte en realistische manier te bereiken, is het broodnodig om veel meer rekening te houden met private initiatieven.

De klemtoon zou daarom meer moeten liggen op de impuls die moet gegeven worden aan de private investeringen (natuurlijke of rechtspersonen, ongeacht hun omvang) voor wie een omkadering van hun activiteiten hun bijdrage tot de herwaardering gemakkelijker zou moeten maken. Zo zou de opzet van mechanismen, stimulansen, specifiek via fiscale hefboomen, integraal deel moeten uitmaken van de gewestelijke visie op de stedelijke herwaardering.

In navolging van wat we zien in tal van landen (Duitsland, Nederland, Frankrijk) is de trend gebaseerd op het zoeken naar en benadrukken van deze steun om te zorgen voor grootschalige hefboomeffecten. (cf. specifiek Colloquium ISOCARP op 19 & 20-10-2015); hierbij richt men zich zowel op grote investeerders, als kleine, nl. eigenaars.

Citydev is momenteel de belangrijkste partner bij de Stedelijke herwaardering (SH) die actief is door middel van publiek-private samenwerkingen. De (vroegere) delen 2 en 3 van de DWC konden hun initieel vastgelegde doelstellingen niet behalen, voornamelijk omwille van een gebrek aan expertise bij de gemeenten.

Zou men aan Citydev geen operationele ondersteuningsopdracht bij DWC en SVC moeten toevertrouwen? Of binnen het Brussels planbureau een cel aanstellen die zich richt op de omkadering van publiek private samenwerking (PPS) ? Er zouden andere mechanismen zoals de oprichting van gemengde bedrijven (op de manier die van toepassing is) kunnen ontstaan. Het model van Hamburg is een voorbeeld (UID – Urban Improvement District waarbij 30% van de eigenaars het programma moeten volgen om ervan te kunnen genieten).

### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- de doelstellingen voor stedelijke herwaardering combineren in een geheel van instrumenten die vermeld staan in de ordonnantie
- de definities (openbare ruimte,...) herbekijken
- zich baseren op omkaderde private investeringen als bijdrage tot stedelijke herwaardering
- een openbare stakeholder aanstellen die zorgt voor ondersteuning bij de DWC en de SVC (Citydev/Brussels planbureau?)
- omkaderen van PPS

## **Afdeling 2 zone voor stedelijke herwaardering**

### **Art 4**

« *De operaties en programma's voor stedelijke herwaardering in een zone voor stedelijke herwaardering hebben inzonderheid tot doel om de leefomstandigheden en de levensstandaard van de bewoners van deze zone te verbeteren* ». De voorgestelde maatregelen richten zich echter vooral op de leefomstandigheden en zeer weinig op de levensstandaard van de bewoners.

Het ontwerp van ordonnantie zou in die zin aangepast moeten worden door doelstellingen en indicatoren voor te stellen die zorgen voor een verbetering van de levensstandaard van de bewoners.

### **Art 5 § 2 – bepaling van de perimeter**

#### ***Statistische sectoren***

---

De ZSH is in principe een doorlopende zone samengesteld uit statistische sectoren die beantwoorden aan de criteria vermeld in de ordonnantie.

Waarom voorziet men niet in een groepering van de statistische sectoren zoals voorgesteld bij de wijkmonitoring. Deze indeling werd ontworpen om de wijk te definiëren als basiseenheid, met de intentie om de definitie van de wijk te homogeniseren bij verschillende instanties (politie, gemeente, enz.). Dit zou bovendien tegemoetkomen aan één van de doelstellingen van het wijkcontract die bestaat uit de opbouw van een plaatselijke en harmonieuze gemeenschap.

Verder vormt dit instrument, dat ook wijkcentra bepaald heeft, en woonzones, een basisinstrument bij de stedenbouwkundige denkoefening van het BHG (bv: gebruik van de monitoring voor de GOP, de RS,...). Met het risico dat de controle ter plaatse het mogelijk maakt om de mogelijke afwijking vast te stellen tussen de realiteit en de mapping van de voorstellen voor de wijkmonitoring, en om ze, in dat geval, te corrigeren.

## Criteria

De 3 criteria die in rekening genomen worden om de perimeter te bepalen zijn socio-economische criteria, nl. de bevolkingsdichtheid, de werkloosheidsgraad en het gemiddelde inkomen in het Gewest. De Commissie stelt zich vragen bij de impact van een verandering van het gemiddelde inkomen in het Gewest voor de perimeter van de ZSH.

Bij de bepaling van de perimeters voor de SVC en de DWC, stelt de Commissie voor om zich ook te baseren op de fysieke toestand van het gebouw (hygiëne, bewoonbaarheid, uitrustingsniveau, isolatieniveau,...) en de openbare ruimtes, de leeftijd, de woningmobiliteit.

## Gevolgen van de druk op de RVOHR ten voordele van de aanleg van de ZSH

Bepaalde acties zouden zich moeten kunnen losmaken van de SVC, zoals bijvoorbeeld de « ascontracten » zoals vermeld in de SVC: dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan over oude verbindingswegen waar de tram wordt aangelegd, daar waar nimby zou kunnen worden tegengegaan door middel van positieve acties, zoals vermeld in artikel 37 punt 4, 5 en 6.

Zou de ordonnantie bovendien niet moeten vermelden welke mechanismen eraan verbonden zullen worden, in de toekomstige ZSH, nu de RVOHR op het punt staat te verdwijnen en met het oog op de gewestelijke fiscale hervorming en de algemene stijging van de aftrek van registratierechten? Ter info, een enige woning gekocht in de zone geeft recht op een bijkomende aftrek van de registratierechten (75.000 € in plaats van 60.000 €).

## Premies

Het is belangrijk om de bewoners van de betrokken zones te betrekken bij de stedelijke herwaardering om zo de openbare last te beperken. Initieel in 1993, werden de percentages van de renovatiepremies verhoogd tijdens de duur van de DWC, en het netwerk Habitat moest de vraag stimuleren (werden deze maatregelen geëvalueerd?)

Gelijkaardige maatregelen gericht op eenzelfde effect (bijvoorbeeld hulp bij het delen van de werven, hulp bij het vastleggen van de lastenboeken en offerteaanvragen) zouden bedacht kunnen worden.

### **Art 6 §1**

De Commissie stelt voor dat het artikel als volgt aangepast moet worden : « de Regering actualiseert binnen de 12 maanden na het aantreden van de nieuwe Regering... »



### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- doelstellingen en indicatoren opnemen gericht op de verbetering van de levensstandaard van de bewoners;
- de groepering van de statistische sectoren zoals vermeld in de wijkmonitoring gebruiken als eenheid om de perimeter van de ZSH te bepalen;
- corrigerende maatregelen opnemen bij de socio-economische criteria indien er een stijging is van het gemiddelde gewestelijke inkomen;
- criteria toevoegen betreffende de toestand van de bebouwing, de kwaliteit van het stedelijke weefsel, de leeftijd en de residentiële mobiliteit aan de criteria vermeld in art. 3;
- zorgen voor een transitie in de RVOHR en de ZSH voor wat de aftrek van de registratierechten betreft;
- de toekenning van renovatiepremies verbinden met de perimeter van de ZSH;
- de formulering van artikel 6 §1 verduidelijken.

## **Hoofdstuk 2 : Programma's voor stedelijke herwaardering**

### **Afdeling 1 : Gemeenschappelijke bepalingen**

#### **Onderafdeling 1 Doelstellingen en algemene beginselen van de stedelijke herwaardering**

#### **Art 7**

« .... desgevallend door de opwaardering van de architecturale en culturele kenmerken... » is de enige verwijzing naar erfgoed in de ruime zin van het woord (het bouwkundige erfgoed en niet alleen het opmerkelijke erfgoed, de bestaande middelen – 'urban mining', grijze energie...). Zou het niet aangewezen zijn om te beklemtonen dat men de voorkeur moet geven aan renovatie, om te bewaren wat er bestaat (ten opzichte van nieuwbouw en afbraak/heropbouw)?

#### **Art 8 - §1 onteigening**

Onteigening bij « hoogdringende omstandigheden » is een punt dat vragen oproept. De prejudiciële kwestie van de « reden » moet meer in detail toegelicht worden. Het verband tussen de stedelijke herwaardering (of de ruimtelijke ordening) en de hoogdringendheid is geen geldige toelichting op zich. Het bijna systematische gebruik van de wet van 1962 zou niet voorgesteld mogen worden als een systematische procedure. Als men kijkt naar de nieuwe bepaling betreffende de oplistings van de te onteigenen percelen (via het ontwerp van het basisprogramma van de Gemeenten) en de noodzaak om het concept van openbaar nut en hoogdringendheid te onderbouwen, dan blijft de definitie van beide concepten veel te onduidelijk.

De Commissie neemt hiervan nota en stelt voor dat alle regels betreffende onteigeningen geüpdatet worden.

**Art 9**§ 1 : Sociale woningen

Gezien de huisvestingscrisis waarmee het Gewest te maken heeft, gezien de moeilijkheden voor de stakeholders om snel woningen te produceren en gezien de toestroom van vluchtelingen, is het verbazingwekkend dat de productie van sociale of bescheiden woningen niet duidelijk als een prioriteit vermeld wordt.

In onderhavig ontwerp van ordonnantie heeft inderdaad geen enkele stakeholder de verplichting om sociale woningen te bouwen, enkel met sociale woningen “gelijkgestelde” woningen zijn verplicht.

§2° Sociale woningen

Verder staat er vermeld bij alinea 2 van dit artikel: *De toegangsvoorwaarden voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen omvatten een plafond voor het gezinsinkomen, dat niet meer dan twintig procent hoger mag zijn dan de inkomensgrens die van toepassing is op de sociale woningen.* Deze voorwaarden werden opgesteld met de bedoeling om te komen tot een sociale mix. Vereist deze sociale mix, om behaald te worden, een uitbreiding (tot 60%, volgens de gegevens) van de bevolkingsgroep die toegang kan krijgen tot dit soort woning?

Alinea 4 van dit artikel vermeldt: *De toewijzingsvoorwaarden voor met sociale woningen gelijkgestelde woningen omvatten de verplichting voor de in artikel 2, 5° genoemde begunstigden om de verplichtingen na te leven die van toepassing zijn op de openbare vastgoedoperatoren krachtens artikelen 25 tot 32 van de Brusselse Huisvestingscode.* Het artikel zou ook rekening moeten houden met de geconventioneerde woningen en niet enkel met de woningen die gelijkgesteld zijn aan sociale woningen – Het artikel zou dus in die zin aangevuld moeten worden.

§ 3

De 2de alinea bij dit artikel vermeldt dat *de lopende huurovereenkomsten mogen worden beëindigd mits naleving van een opzegperiode van zes maanden, in zoverre dat er een herhuisvesting wordt geboden aan gezinnen die hun woning niet meer kunnen bewonen als gevolg van de interventies binnen dat programma.* Dit artikel is in tegenspraak met de wet op de huurovereenkomsten want men kan de huurovereenkomst slechts beëindigen “bij het verstrijken van elke driejarige periode” mits een opzegperiode van 6 maanden, “om over te gaan tot wederopbouw-, verbouwings- of renovatiewerken van het verhuurde goed”. Het artikel moet dus verduidelijkt worden om het compatibel te maken met de wet op de huurovereenkomsten.

## Onderafdeling 2 - Naleving en controle van de ordonnantie

### Art 13 - 14

#### Sancties en boetes :

In de praktijk controleert het Gewest niet systematisch of de toegangsvoorwaarden voor de woning nageleefd werden. Er zou een specifieke controleprocedure opgezet moeten worden om de naleving ervan te garanderen, bij de looptijd van de toegangsvoorwaarden voor de woning.

#### Samenvatting van de voorstellen van de GOC

- de voorkeur geven aan renovatie van het erfgoed volgens een duurzame visie;
- vermijden dat systematisch overgegaan wordt naar onteigening bij hoogdringendheid;
- de productie van sociale of bescheiden woningen plannen;
- de inkomensplafonds verlagen die toegang geven tot woningen gelijkgesteld met sociale woningen;
- rekening houden met geconventioneerde woningen en niet enkel met gelijkgestelde woningen;
- zorgen voor gelijkvormigheid bij art 9 §3 betreffende de wet op de huurovereenkomsten;
- een controleprocedure opzetten om te zorgen voor de naleving in de tijd van de toegangsvoorwaarden voor de woning.

## Afdeling 2 : De duurzame wijkcontracten

### Onderafdeling 1 : Voorwerp en procedure

#### Art 20 perimeter die in aanmerking komt

De Commissie stelt voor om de tekst betreffende de bepaling van de herwaarderingszone als volgt aan te passen: *de Gemeenten stellen een ontwerpschets op waarbij ze zich baseren op de betrokkenheid van de bevolking en de plaatselijke stakeholders binnen het kader van een gedeelde visie voor het gebied. Op basis hiervan stelt een jury aan de regering perimeters voor die in aanmerking zullen komen voor de uitwerking van DWC. Dit zou ervoor zorgen dat coproductietechnieken kunnen toegepast worden. In dezelfde lijn verdedigt de Commissie het idee om bottom-up practices toe te passen zoals de "participatieve budgetten" en elke andere actieve vorm van betrokkenheid van de begunstigen.*

#### Art 21

2° zou het gebrek aan expertise bij de Gemeente gecompenseerd kunnen worden door gewestelijke ondersteuning (Brussels planbureau of Citydev) bij gemengde vastgoedacties ?

Punten 5 en 6 betreffende de lokale socio-economische herwaardering zouden meer gedetailleerd moeten worden betreffende de deelname van bewoners aan participatieve activiteiten en acties hierbij.

## Art 22

### Subsidies

**§1 4°** De ordonnantie plant inderdaad subsidies voor sociale verhuurkantoren (in het kader van de acties vermeld in art 21, 1°, 5° en 6° maar niks betreffende de CLT (Community Land Trust). Ze zijn echter erkend sinds 2012 door het Brusselse gewest als organisaties die ondersteuning bieden aan gezinnen of mensen met een bescheiden inkomen voor toegang tot een woning tegen een toegankelijke prijs. Zo kunnen ze, hoewel ze erkend zijn in hun sociale rol in de Huisvestingscode, door het feit dat ze geen huurwoningen aanbieden, hun sociale rol niet spelen in het kader van de wijkcontracten zoals bepaald in onderhavige ordonnantie. Het zou interessant zijn om de teksten van de ordonnantie aan te passen zodat de CLT ook hun maatschappelijke rol kunnen spelen.

## Onderafdeling 2 : Milieueffecten, openbaar onderzoek, participatie en informatie

### Art 24

Het zou nodig zijn om eraan te herinneren dat de opsteller van de stedenbouwkundige studie niet dezelfde kan zijn als deze van het milieueffectenrapport.

### Art 26

Zelfs al staat de Commissie gunstig ten opzichte van de wijkcommissie, ze is toch van mening dat de verplichte minimumsamenstelling vastgelegd moet worden door de ordonnantie en niet door de regering. De regering kan desnoods bijkomende stakeholders toevoegen maar geen stakeholders schrappen. De ordonnantie zou trouwens ook het minimum aantal vergaderingen per jaar van de wijkcommissie moeten vastleggen.

### Art 28

De Regering bepaalt de procedure waarmee het Duurzame Wijkcontract kan aangepast of aangevuld worden als gevolg van een aanvraag ingediend door de begunstigde tussen de 6<sup>de</sup> en de 30<sup>ste</sup> dag van de maand volgend op de beslissing tot goedkeuring van het programma.

Indien er flexibiliteit vereist is, dan is het aangewezen om de modaliteiten vast te leggen die de toegelaten omvang van de wijzigingen bepalen. Verder is het broodnodig dat de openbaarheid van dergelijke wijzigingen gewaarborgd wordt door opnieuw een openbaar onderzoek op te zetten.

### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- herzien van de procedure om de herwaarderingszone te bepalen, met inbreng van plaatselijke stakeholders;
- voorstel tot ondersteuning van de gemeenten door het Brussels planbureau of Citydev, in het kader van gemengde vastgoedacties;
- aanpassen van de ordonnantie zodat de Community Land Trust subsidies kunnen ontvangen en zo hun erkende maatschappelijke rol kunnen vervullen;
- in de ordonnantie de verplichte minimumsamenstelling opnemen en het minimumaantal vergaderingen van de wijkcommissie;
- in de ordonnantie vastleggen in welke mate de duurzame wijkcontracten mogen aangepast worden en de noodzaak om de openbaarheid ervan te verzekeren.

## **Afdeling 3 De Stadsvernieuwingscontracten (SVC)**

### **Onderafdeling 1 Voorwerp en goedkeuringsprocedure**

#### **Art 35**

De Commissie vraagt zich af wat er zo specifiek is aan deze SVC. Noch de redenen, noch het artikel vermelden de doelstellingen van de SVC. Verder weten we dat ze uitgewerkt worden over het grondgebied van verschillende gemeenten en dat ze bedoeld zijn om te komen tot een groter "hefboomeffect". De Commissie vraagt om de definitie van de SVC duidelijker af te bakenen. Dit kan door middel van een verduidelijking van de specifieke doelstellingen van de SVC in de ordonnantie, de opname van maatregelen gericht op transparantie naar de projectdragers toe en de bewoordingen van de definitiecriteria van de SVC-perimeters.

Het is belangrijk dat de procedure ook kijkt naar de kwaliteit van het project, niet alleen tijdens de bepaling ervan, maar vooral tijdens de uitvoeringsfase. Het concept "kwaliteitskamers" zoals toegepast door de bouwmeester, zou zo in de ordonnantie vermeld dienen te worden.

In de ordonnantie zouden er ook verduidelijkingen vermeld moeten worden betreffende het beheer van de projecten uitgewerkt via de SVC; de prioriteringscriteria van de projecten; de rol van de bouwmeester; het contact met de Gemeenten bij de uitvoering van de SVC; de bepaling van de operationele perimeter (subsidies); de volledige perimeter,...

#### **Art 37**

Zou het niet beter zijn om de opmaak van artikelen 21 en 37 uniform te maken ? Het zou inderdaad volstaan om bij artikel 37 de inhoud van artikel 21 te herhalen en eraan toe te voegen wat de programmatorische specifieke eigenschappen zijn van een SVC. Dit zou kunnen zorgen voor een

meer duidelijke interpretatie, vooral omdat het SVC ook een DWC is, alsook op het niveau van twee gemeenten.

Eén van de grote erkende troeven van de wijkcontracten is, naast de transversaliteit, de opzet en de organisatie van een participatief proces. Als de omvang en de complexiteit van de SVC-perimeters a priori groter zijn dan bij de DWC, dan moet men aangepaste participatieprocessen kunnen opzetten op deze schaal om zich niet te onthouden van de expertise van de bewoners en de gebruikers, evenals van de mogelijkheid tot de mobilisatie van burgers. Zo zou de ordonnantie subsidies moeten voorzien ter ondersteuning van actieve participatie, zoals het geval is bij de wijkcontracten zoals vermeld in artikel 21.6°.

Bovendien zou men het “Bovenstedelijke project” moeten verduidelijken en definiëren; deze projecten moeten inderdaad beantwoorden aan de behoeften van de huidige bewoners.

De Commissie is in het algemeen verbaasd dat het Brussels planbureau werd aangesteld en ze is verbaasd over de opdrachten binnen de ordonnantie. De taken van het Brussels planbureau zouden inderdaad bepaald moeten worden in een aparte richtlijn.

#### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- de definitie van de SVC duidelijk afbakenen : verduidelijking van de doelstelling, transparantie voor de projectdragers, bepaling van de criteria om in aanmerking te komen;
- de elementen verduidelijken betreffende het projectbeheer (prioriteitscriteria, kwaliteit, uitvoering,...);
- de lezing van artikelen 21 en 37 verduidelijken door hun opmaak uniform te maken;
- een participatieproces opnemen in de SVC zoals in de DWC;
- het concept van het ‘bovenstedelijke’ project toelichten;
- de verwijzing naar het Brussels planbureau schrappen ten voordele van een specifieke richtlijn hierover.

## **Afdeling 4 – Het stadsbeleid**

### **Onderafdeling 1 : Voorwerp van het stadsbeleid**

#### **Art 51**

Het onderscheid tussen de programma’s van art 51b en de programma’s van de Duurzame wijkcontracten is niet erg duidelijk. (looptijd van de programma’s, financiering, gebrek aan een participatief proces,...). Een opvolging van de programma’s gericht op het beleid in grote steden is natuurlijk nodig maar zou de ordonnantie niet reeds kunnen voorzien in een betere opname van het Stadsbeleid binnen de andere programma’s van de DWC en de SVC?

Daarom stelt ze voor om het beleid beoogd in luik b) te beperken in de tijd en om ze geleidelijk aan op te nemen in de DWC en de SVC.

#### **Art. 56, 4° : Snelle interventiemiddelen tegen de achteruitgang van de openbare ruimte:**

Is de opzet van een snel interventiemiddel door middel van de lange procedure zoals die beschreven staat in deze alinea niet tegenstrijdig?

Het zou goed zijn om de snelle interventiemiddelen tegen de achteruitgang van de openbare ruimte uit te breiden naar alle stadsuitrusting toe : ongeacht of het om aanplantingen, stadsmeubilair, voetpaden, lantaarnpalen, vuilbakken,... gaat

### **Onderafdeling 3 – Het stadsbeleid via de ontwikkeling van de wijken** **Art 60**

#### *De strijd tegen het onveiligheidsgevoel*

Uit het ontwerp van ordonnantie (artikel 51) blijkt dat « *het stadsbeleid een hulpmiddel is voor de stadsherwaardering dat bedoeld is om het voor de begunstigden ervan mogelijk te maken het onveiligheidsgevoel te bestrijden via de toekenning van gewestelijke subsidies....* »

Het onveiligheidsgevoel is echter een moeilijk meetbaar concept. Men vreest dan ook dat een beleid dat gericht is op de strijd tegen het onveiligheidsgevoel, de deuren opent voor willekeur.

Samenleven leidt tot andere parameters dan veiligheid. De ordonnantie zou zich dan ook niet mogen beperken tot deze parameter.

#### *Beleving van de openbare ruimte*

Verder zouden op het niveau van het interventieprogramma binnen de openbare ruimte ook de volgende concepten opgenomen moeten worden, bijvoorbeeld het “beeldkwaliteitsplan”, de beleving van de openbare ruimte,...

#### *Operationele doelstellingen van het stadsbeleid*

Zou het niet gepast zijn om specifiek bij de 6 punten vermeld in dit artikel ook de ondersteuning en de promotie van de gemeenschappelijke projecten op te nemen? Brussel is gekend en wordt geapprecieerd omwille van haar formele en informele verenigingsdynamiek die zich concreet vertaalt in tal van gemeenschappelijke acties en die zodanig een kostbaar iets vormt – ‘selfcity’, lokale uitwisselingssysteem, solidaire aankoopgroepen, solidaire bewoners,...

### Projecten gedragen door verenigingen

Als het project gedragen wordt door een vereniging die een grote ruimte wenst te ontwikkelen door zich te richten op maatschappelijke verbondenheid door middel van cultuur bijvoorbeeld, is dit dan afhankelijk van een gemeentelijke goedkeuring?

Voor meer duidelijkheid zou het wenselijk zijn om de tekst van de ordonnantie te verduidelijken.

#### **Samenvatting van de voorstellen van de GOC**

- het beleid beoogd door luik b) in de tijd beperken en geleidelijk aan opnemen in DWC en SVC;
- een reëel snel interventiemiddel bepalen tegen de achteruitgang van de openbare ruimte;
- de tussenkomsten uitbreiden naar alle elementen toe die de stedelijke ruimte vormen;
- het voorwerp van het SB uitbreiden naar andere aspecten zoals de strijd tegen het onveiligheidsgevoel;
- de aspecten opnemen rond de kwaliteit en de levendigheid van de openbare ruimte;
- de ondersteuning en de promotie van gemeenschappelijke projecten opnemen;
- de uitwerking verduidelijken van de projecten gedragen door de verenigingen.