



**brupartners**  
**.brussels** 

concertation économique et sociale  
economisch en sociaal overleg

---

# ADVIES

## Ontwerp van besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen

---

Aanvrager	Staatssecretaris Ans Persoons
Aanvraag ontvangen op	16 januari 2024
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	22 februari 2024

*Brupartners* bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

**BRUPARTNERS**

**Bischoffsheimlaan 26 – 1000 Brussel**

**Tel.: 02 205 68 68 – [brupartners@brupartners.brussels](mailto:brupartners@brupartners.brussels) – [www.brupartners.brussels](http://www.brupartners.brussels)**

## Vooraf

Brupartners ontving een adviesaanvraag met betrekking tot een ontwerpbesluit betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. Dit ontwerpbesluit moet het besluit van 26 september 2013<sup>1</sup> vervangen waarover Brupartners een advies had uitgebracht<sup>2</sup>.

In de Algemene beleidsverklaring was namelijk voorzien om deze herziening door te voeren:

*“In het kader van een **voluntaristisch beleid van ruimtelijk en sociaal evenwichtige verdichting** zal de Regering onderzoeken of het aangewezen en haalbaar is om het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten te wijzigen door een mechanisme toe te voegen **waarmee het bedrag en de uitvoering van stedenbouwkundige lasten territoriaal gedifferentieerd kunnen worden**. Om transparantie te waarborgen en democratische controle mogelijk te maken, zal de Regering zo spoedig mogelijk en ten laatste eind 2020 een voor het publiek toegankelijk register van de stedenbouwkundige lasten in het leven roepen, zoals voorzien in artikel 100 van het BWRO”<sup>3</sup>.*

De ontwerptekst voorziet bijgevolg in een aanpassing van de basisprincipes van het besluit van 26 september 2013.

Voor bouwprojecten, die bestemd zijn voor economische activiteiten, wordt voorgesteld om de huidige logica te bevestigen, d.w.z. de bepaling van de stedenbouwkundige lasten op basis van de investeringen voor de ontwikkeling van het openbaar vervoer en voor het onderhoud en de verbetering van het wegennet. De bedragen van de stedenbouwkundige lasten zouden echter worden geïndexeerd op basis van de ABEX-index. Bovendien zou een hogere waarde worden vastgesteld voor kantoorgebouwen in gebieden met een hoge dichtheid aan kantoorgebouwen.

Voor woningbouwprojecten zouden de stedenbouwkundige lasten nog steeds worden bepaald op basis van de kosten van de voorzieningen die nodig zijn ingevolge de instroom van een bepaald aantal nieuwe inwoners als gevolg van het project. De bedragen van de stedenbouwkundige lasten zouden ook worden geïndexeerd op basis van de ABEX-index. Bovendien zou de berekeningsmethode worden aangepast met de toevoeging van een territoriale differentiatie en de opname van de impact op het grondbestand in de berekening van het bedrag.

Het ontwerpbesluit voorziet tevens een vermindering met één derde van de stedenbouwkundige lasten in bepaalde gevallen, alsook in vrijstellingen voor een reeks projecten.

Met betrekking tot de bestemming van de stedenbouwkundige lasten voor woningprojecten voorziet de tekst in de verplichte toewijzing van de stedenbouwkundige lasten aan de financiering van een project van openbare woongelegenheden, voor zover deze of ten minste de grond eigendom blijft van de instellingen die verantwoordelijk zijn voor huisvesting in de zin van de Huisvestingscode. Deze

---

<sup>1</sup> [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen](#) (B.S., 2 december 2013).

<sup>2</sup> [A-2013-018-ESR](#).

<sup>3</sup> [Algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, legislatuur 2019-2024](#), p. 92 (hierna « GBV »).

belasting zou van toepassing zijn in gemeenten met minder dan 15% sociale huisvesting en wanneer de afgeleverde vergunning, die het voorwerp uitmaakt van de belasting, betrekking heeft op een gemeente waar het mediaan belastbaar inkomen van de aangiften hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde.

Samen met dit ontwerpbesluit bereidt het kabinet van de staatssecretaris die bevoegd is voor het stedenbouwkundig beleid een ontwerp van ordonnantie voor (tot wijziging van het BWRO) dat de verplichting bevat om in elk woningenproject met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup> een aandeel van 25% voor sociale doeleinden op te leggen. Brupartners zal over deze ontwerpordonnantie moeten worden geraadpleegd.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Filosofie van het systeem van de stedenbouwkundige lasten

**Brupartners** herinnert eraan dat het systeem van stedenbouwkundige lasten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit het opleggen van verplichtingen bij het afleveren van een bouw- of verkavelingsvergunning, om de maatschappelijke impact van grootschalige vastgoedprojecten te compenseren door de verwezenlijking en de financiering van de toegenomen behoeften aan infrastructuur en openbare diensten die door deze projecten worden gegenereerd (collectieve voorzieningen, groene ruimten, openbaar vervoer, wegen, enz.) De stedenbouwkundige lasten kunnen een van de volgende drie vormen aannemen:

- Een verplichting om een som geld te storten voor de uitvoering van handelingen en werken door de vergunningverlenende overheid zelf ("contante" uitvoering);
- Een verplichting om openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, wegen en groene ruimten aan te leggen, te verbouwen of te renoveren (uitvoering "in natura");
- Een verplichting om omkaderde of geconventioneerde woningen te bouwen, te verbouwen of te renoveren (in uitvoering "in natura").

De nota aan de leden van de Regering stelt dat *"in overeenstemming met de doelstelling van de GBV om 15% sociale woningen te hebben in het BHG en in functie van de vaststelling dat vandaag de lasten niet voldoende leiden tot de creatie van publieke woningen, wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige lasten verplicht aan te wenden voor de financiering van een project van publieke woningen, in de mate waarin ze, volledig of minstens de grond, eigendom blijven van de instellingen die in de zin van de Huisvestingscode voor huisvesting bevoegd zijn. (...) Deze verplichting zou van toepassing zijn in gemeenten waar minder dan 15 % aan sociale woningen zijn en wanneer de verleende vergunning die het voorwerp uitmaakt van de last in een gemeente ligt waar het mediaan belastbaar inkomen van de aangiften hoger is dan het gewestelijk gemiddelde"*<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, p. 11.

**Brupartners** wijst op het belang van een betaalbaar en duurzaam woningaanbod, enerzijds om de aantrekkelijkheid van de beroepen in het Gewest te verbeteren en anderzijds omdat het gaat om een belangrijke hefboom om personen uit de kansarmoede en dakloosheid te halen.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** zijn van mening dat de toevoeging van de verplichting om een project van openbare woningen te financieren niet overeenstemt met de oorspronkelijke filosofie van het systeem van de stedenbouwkundige lasten. Dit systeem bestaat namelijk in wezen uit "de financiering van een reeks handelingen en werken waarvan de vraag wordt gegenereerd door het project dat de lasten opeisbaar maakt"<sup>5</sup>. De stedenbouwkundige lasten laten bijgevolg toe om de ontwikkeling of de verwezenlijking in natura te financieren van de collectieve voorzieningen (crèches, scholen, parken, enz.) die nodig zijn omwille van het woningenproject van een zekere omvang. Welnu, de ontwikkeling van openbare woongelegenheden kan niet worden beschouwd als een collectieve voorziening waarvan de vraag wordt gegenereerd door een nieuw woningenproject. De nota aan de leden van de Regering beschouwt openbare huisvesting bovendien niet als een collectieve voorziening waarvan de vraag door een nieuw project (van woningen) wordt gegenereerd.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** stellen zich vragen bij de juridische grondslag van stedenbouwkundige lasten want deze mogen geen belasting op de meerwaarde vormen. Wanneer ze "contant" worden uitgevoerd, dan gaat het om een "retributie" die gevorderd wordt ten gunste van de afleverende instantie voor de verwezenlijking van deze collectieve voorzieningen. Als zodanig zouden deze lasten in contanten alleen wettig zijn "op voorwaarde dat het ontvangen bedrag gerelateerd is aan de geleverde dienst, d.w.z. aan de kosten van de werken die zouden kunnen worden opgelegd als stedenbouwkundige lasten"<sup>6</sup>. Volgens **deze organisaties** is het belangrijk om ervoor te zorgen dat een stedenbouwkundig beginsel niet wordt omgevormd tot een mechanisme voor belastingen en publieke financiering. **Zij** tonen zich bezorgd voor het risico op beroepen tegen deze ontwerpakte en – bijgevolg – voor de rechtszekerheid.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** zijn de mening toegedaan dat het essentieel is dat private en publieke initiatieven naast elkaar kunnen bestaan om deze huisvestingscrisis te Brussel te bestrijden. Er moeten daarom gunstige voorwaarden worden gecreëerd om investeringen door private operatoren te verzekeren en te stimuleren. Er moet een juist evenwicht worden bereikt tussen de stijging van de stedenbouwkundige lasten en de haalbaarheid van investeringen in betaalbare private woningen en investeringen in collectieve voorzieningen.

**De representatieve werknemersorganisaties** zijn daarentegen van mening dat de "filosofie" van de lasten inderdaad de maatschappelijke compensatie is voor de meerwaarde die de aanvrager verwerft wanneer hij de vergunning uitvoert. Het beginsel komt erop neer, de private vastgoedproductie te verplichten om deel te nemen aan de invulling van de noden van de collectiviteit. De privéproductie verhoogt *de facto* de druk op het Brusselse grondbestand en op het overheidsbeleid voor de productie van betaalbare woningen. Elk perceel, waarop een economisch of residentieel project wordt gebouwd,

---

<sup>5</sup> [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen](#) (B.S., 2 december 2013), Aanhef.

<sup>6</sup> Zie RvS, 15 juni 2009, BVS, nr. 194.193 en RvS, 20 april 2015, vzw COMEOS, nr. 230.917.

is een perceel minder waarop (sociale) woningen kunnen worden gebouwd. Indien het hoofddoel van de lasten erin bestaat, de privé-productie te laten deelnemen aan de maatschappelijke noden die deze voor bepaalde projecten meebrengt, dan beantwoordt het gebruik van de stedenbouwkundige lasten voor de productie van betaalbare woningen volledig aan deze doelstelling.

**De representatieve werknemersorganisaties** wijzen erop dat de bepaling van de last afhangt van de sociaaleconomische context en van de onmiddellijke omgeving. Deze context kent een voortdurende evolutie en de last volgt deze evolutie. **De representatieve werknemersorganisaties** wensen eraan te herinneren dat de “filosofie” van het instrument vanaf het begin erin bestaat, de stedenbouwkundige lasten aan te wenden voor de productie, renovatie en verbouwing van sociale of geassimileerde woningen, zoals blijkt uit het besluit van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten, het besluit van 26 september 2013 en artikel 338 van het BWRO gewijzigd door de ordonnantie van 6 mei 2010<sup>7</sup>.

De voorgestelde lasten zijn bijgevolg legitiem en noodzakelijk omwille van het enorme gebrek aan degelijke, betaalbare en sociale woningen en aan percelen, evenals omwille van de snelle recente demografische groei. Zij herinneren eraan dat meer dan 50.000 kandidaat-huurders wachten op een sociale woning in het Gewest en dat 10,9% van de Brusselse bevolking geconfronteerd wordt met een ernstige huisvestingsdeprivatie, terwijl 27% van de inwoners van het Gewest leven in een gezin waarvan het beschikbare totaalinkomen onder de armoedegrens ligt<sup>8</sup>.

**De representatieve werknemersorganisaties** wijzen erop dat de Regering vrij is om elk instrument te gebruiken dat aan het gebrek aan (betaalbare en sociale) woningen kan verhelpen. Stedenbouwkundige lasten kunnen garanderen dat de nieuwe gebouwde woningen voldoen aan de doelstellingen van betaalbare prijzen en compactheid en de reële kost van de stedelijke wildgroei weergeven. Om te verzekeren dat een zekere verhouding van woningen wordt verkocht of verhuurd aan lagere prijzen dan de marktprijzen, moeten verschillende instrumenten worden aangewend, zowel

---

<sup>7</sup> [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen](#) (B.S., 7 juli 2003), art. 4, § 1<sup>er</sup>: “De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren.”; [BWRO, art. 338, §1](#): “De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren. In functie van de noden en de verplichtingen van de vergunnende overheid en op voorwaarde van degelijke motivering, kunnen de lasten met name tevens betrekking hebben op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van de openbare ruimten, voorzieningen en gebouwen, van het wegennet en de groene ruimten [...]” (gewijzigd door de [ordonnantie van 6 mei 2010](#), B.S., 19 mei 2010); [Besluit van 26 september 2013, aanhef](#): « [...] Dat bovendien voor alle woonprojecten die aan stedenbouwkundige lasten onderworpen zijn, beslist is om deze lasten prioritair aan te wenden voor het uitvoeren van handelingen en werken betreffende omkaderde of conventionele woningen, vermits de verhoging van het aanbod van woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een klein en middelgroot inkomen als een gewestelijke prioriteit wordt beschouwd; dat de eerste behoefte is om de nieuwe inwoners van het Gewest te huisvesten en vervolgens om hen te voorzien van de absoluut noodzakelijke voorzieningen van collectief belang; [...] ».

<sup>8</sup> [Risico op armoede of sociale uitsluiting | Statbel \(fgov.be\)](#)

op de markt van de woningen die door hun eigenaar worden betrokken als op de markt van de huurwoningen, zoals *inclusieve zonering* of de aansprekende maatregelen voor de bouwpromotoren<sup>9</sup>.

**De representatieve werknemersorganisaties** zijn ook van mening dat de geplande hervorming de stedenbouwkundige lasten niet verandert in een mechanisme van belastingen en publieke financiering. Het principe van het vastleggen van de meerwaarden onderscheidt zich van dat van de stedenbouwkundige lasten door zijn hoofddoel: het belasten van de meerwaarde. Deze belasting is vooral gerechtvaardigd wanneer de overheid de bestemming van de grond wijzigt (bijvoorbeeld van een productieve activiteit naar huisvesting), waardoor de eigenaar een aanzienlijke meerwaarde zou kunnen realiseren. **De representatieve werknemersorganisaties** zijn van oordeel dat het mechanisme van de belasting van de meerwaarden bijkomend is aan dat van de stedenbouwkundige lasten.

## 1.2 Impact op de productie van betaalbare woningen in het Brussels gewest

**Brupartners** benadrukt: de huisvestingscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is reëel en ernstig. Reageren is cruciaal. **Brupartners** is dan ook van mening dat het absoluut noodzakelijk is om meer betaalbare woningen en woningen met een sociaal oogmerk vrij te maken en te produceren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een antwoord te bieden op het tekort en de huidige huisvestingscrisis te Brussel.

In deze context wensen **de representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** te wijzen op de ongewenste effecten van de geplande hervorming. De (algemene) verhoging van de stedenbouwkundige lasten als gevolg van deze hervorming zou immers een negatieve impact kunnen hebben op de creatie van nieuwe woningen (met inbegrip van een vermindering van het aantal projecten en een stijging van de woningprijzen), en dat op een moment dat de cijfers een vertraging van de woningenproductie in het Brussels gewest aangeven. Tussen 2022 en 2023 is het aantal residentiële gebouwen immers slechts met 0,25% (of 419 eenheden) toegenomen. Wat het aantal woningen betreft, stelt men een toename vast van 0,7% tussen 2022 en 2023 (of 3.957 woningen), terwijl de toename 0,8% bedroeg tussen 2021 en 2022 en 1,2% tussen 2020 en 2021<sup>10</sup>.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** herinneren er bovendien aan dat een aantal recente gebeurtenissen eveneens ongunstig zijn voor de woningenproductie. Hiermee moet rekening worden gehouden:

- De stijging van de bouwkosten, met name omwille van het tekort aan materialen (de prijzen zijn gemiddeld met 30% gestegen) en de inflatie van de energieprijzen;
- De stijging van de financiële kosten, met name omwille van de zeer lange procedures voor de aflevering van vergunningen<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Moreno Monroy, A., e.a. (2020), "Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development", OESO Regional Development Working Papers, Nr. 2020/03, OESO Publishing, Parijs, <https://doi.org/10.1787/2073700>.

<sup>10</sup> BISA, [Ruimtelijke ordening en Vastgoed – Residentiële en niet-residentiële gebouwenparken, Statistieken](#) (voor de laatste keer geraadpleegd op 6 februari).

<sup>11</sup> [A-2023-005-BRUPARTNERS](#).

Parallel met de dalende trend in de woningenproductie blijven de prijzen van nieuwe woningen stijgen. Eind 2023 bedroeg de prijs van een nieuw appartement van 95 m<sup>2</sup> (2 slaapkamers en 1 badkamer) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 381.685 euro (zonder BTW). Dit is een stijging van 8,06% ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 en van 2,09% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Deze prijs in het Brussels gewest blijft de hoogste van de 3 gewesten<sup>12</sup>. Hetzelfde geldt voor de huurmarkt: de huurprijzen in Brussel kenden een nooit geziene stijging in 2023. De gemiddelde prijs voor een nieuw huurcontract heeft 1.249 euro per maand bereikt in 2023<sup>13</sup>.

Gelet op de voornoemde factoren zijn **de representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** van mening dat het gekozen moment voor een dergelijke hervorming van de stedenbouwkundige lasten, zoals deze wordt voorgesteld, niet opportuun is en achten ze het noodzakelijk om de effecten van de maatregel te evalueren, in het bijzonder wat betreft het aanbod en de prijzen van woningen.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** wijzen er bovendien op dat het ontwerpbesluit neigt tot een verhoging van bepaalde lasten, en meer bepaald van de economische functies. De productie van kantoren kent een bijzondere impact, met een verhoging voorgesteld volgens een bijlage 2 die het voorwerp van geen enkele evaluatie heeft uitgemaakt en veel weg heeft van de invoering van een arbitraire maatregel. **Deze organisaties** pleiten bijgevolg voor een evaluatie voorafgaand aan de uitvoering van zo'n maatregel.

**De representatieve werknemersorganisaties** herhalen dat ze voorstander zijn van het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten. Door in ruil voor de voordelen die voortvloeien uit een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning een bijkomende verplichting op te leggen, is het de bedoeling om :

- De deelname te bekomen van de begunstigde van de vergunning aan de opwaardering van bepaalde elementen van het gemeenschappelijk stedelijk erfgoed en de sociaaleconomische behoeften van de omgeving;
- Aan de begunstigde verplichtingen over te dragen die de afleverende instantie op zich had moeten nemen na de implementatie van de vergunning, zoals wegunitrustingen, sociale diensten, huisvesting en technische diensten.

Dit systeem houdt een echte solidaire overdracht in tussen de sterke en zwakke functies in het stadsgewest<sup>14</sup>.

**De representatieve werknemersorganisaties** wijzen er ook op dat de productie van woningen de afgelopen 10 jaar is gestagneerd (rond ongeveer 0,28%). De evolutie van het aantal woningen schommelt de afgelopen tien jaar tussen de 3.000 en 6.000 eenheden. Bovendien neemt de bevolkingsgroei al enkele jaren zeer langzaam toe. De demografische groei is niet meer dezelfde als begin 2000 en 2010. Bijgevolg zijn **de representatieve werknemersorganisaties** van mening dat het nodig is om een stap terug te zetten bij het analyseren van deze cijfers en van de impact van de hervorming op de creatie van nieuwe woningen. Het vraagstuk van de huisvesting mag bovendien niet

<sup>12</sup> Matexi, « [Nieuwbouwmarkt België bereikt prijsplafond in 2023 \(matexi.be\)](https://www.matexi.be/nieuwbouwmarkt-belgie-bereikt-prijsplafond-in-2023) », 2 januari 2024 (voor de laatste keer geraadpleegd op 6 februari 2024).

<sup>13</sup> 'Baromètre des locations Federia', 5 februari 2024.

<sup>14</sup> [A-2009-022-CES](#) en [A-2013-018-CES](#).

uitsluitend worden beperkt tot overwegingen van kwantitatieve aard. Een vastgoedpark met voldoende woningen kan slechts aan de noden van alle huishoudens voldoen indien het op correcte wijze aan hun noden en financiële mogelijkheden is aangepast. Immers, te Brussel moet van een crisis van de betaalbare woningen worden gesproken<sup>15</sup>. Het is dit marktsegment dat de meeste druk ondergaat en waarvoor de vraag het grootst is. Aan de uitdaging van de kwantitatieve toereikendheid voegt zich dus nog een sociale component toe die het ontwerpbesluit in aanmerking neemt.

**De representatieve werknemersorganisaties** wensen eraan te herinneren dat de effecten van de voorziening op de marktprijzen werden geraamd op een mogelijke stijging met 1% (in het geval van de meest maximalistische scenario's) door het adviesbureau IDEA Consult in een voorafgaande studie in opdracht van het kabinet van de staatssecretaris voor Stedenbouw<sup>16</sup>. Zij wijzen tevens op het belang van het verschil tussen de aankoop van een "betaalbare" woning, de huur van een "betaalbare" woning en de aankoop of huur van een sociale woning. Het publiek en – vooral – de inkomens verschillen aanzienlijk. **De representatieve werknemersorganisaties** vinden bijgevolg – wanneer zij deze cijfers en de impact van de hervorming op het creëren van nieuwe woningen aan een analyse onderwerpen dat het "gekozen moment" om een hervorming door te voeren opportuun is.

### 1.3 Opvolging en evaluatie van het systeem

**Brupartners** betreurt het feit dat er tot op heden geen evaluatie van de doeltreffendheid en het gebruik van het systeem van de stedenbouwkundige lasten werd uitgevoerd. Hij herinnert eraan dat de oprichting van een kadaster van de bestemmingen van de stedenbouwkundige lasten werd aangekondigd in 2013<sup>17</sup> en tevens in de GBV: *"teneinde de transparantie te verzekeren en een democratische controle mogelijk te maken, zal de Regering zo snel mogelijk en ten laatste eind 2020 het register van de stedenbouwkundige lasten opstellen en de publiciteit ervan verzekeren, zoals voorzien in artikel 100 van het BWRO"*. Het dient vastgesteld dat dit register niet werd opgesteld, in elk geval niet wat betreft het gebruik van de stedenbouwkundige lasten.

**Brupartners** herhaalt zijn oproep om een kadaster van de stedenbouwkundige lasten op te stellen en dit beschikbaar te stellen aan het publiek. Dit register is namelijk essentieel om ervoor te zorgen dat alle belanghebbenden zich houden aan het ingevoerde systeem en om te garanderen dat de stedenbouwkundige lasten wel degelijk worden voorbestemd overeenkomstig hun doel.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 Definities van de "publieke woningen" (artikel 1)

**De representatieve werknemersorganisaties** merken op dat het ontwerpbesluit de definitie van "publieke woning" gebruikt wanneer het verwijst naar de bestemming van de lasten. De definitie van publieke woning omvat, volgens artikel 2, §2 van de Huisvestingscode, de sociale huurwoningen, de

<sup>15</sup> Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal en Johan Surkyn, "[Le logement à Bruxelles diagnostics et enjeux](#)", *Brussels Studies Institute*, 2016.

<sup>16</sup> Zie <https://bx1.be/categories/news/reforme-des-charges-durbanisme-les-professionnels-evoquent-une-augmentation-des-prix-de-limmobilier-de-30/>

<sup>17</sup> [A-2013-018-ESR](#).



gemiddelde huurwoningen (gelijkgesteld met sociale woningen, S.V.K....) maar ook gemiddelde huurwoningen, of nog, gemiddelde en middelmatige sociale koopwoningen.

Voor **de representatieve werknemersorganisaties** omvatten de "publieke woningen" een te breed gamma van woningtypes. Indien het doel van de stedenbouwkundige lasten erin bestaat, als hefboom te fungeren om de productie van echt betaalbare woningen in het Gewest te versnellen voor kansarme bewoners die te lijden hebben onder slechte huisvesting, dan moet het ontwerpbesluit bij de financiering of de uitvoering in nature van de lasten voorrang geven aan de bevordering van de sociale woongelegenheden of van woningen met een sociaal oogmerk.

## 2.2 Bestemming van de stedenbouwkundige lasten voor de financiering van een project van publieke woningen (artikel 4)

**De representatieve werknemersorganisaties** verwelkomen artikel 4 van het ontwerpbesluit, dat tot doel heeft om stedenbouwkundige lasten verplicht toe te wijzen aan de financiering van een project voor publieke huisvesting in gemeenten met minder dan 15% sociale woningen, en wanneer het mediaan belastbaar inkomen van de aangiften hoger is dan het gewestelijk gemiddelde. Deze bepaling zal toelaten om de meer welvarende gemeenten van de tweede kroon te dwingen om het sociale woningbestand van het Gewest aan te vullen.

**De representatieve werknemersorganisaties** betreuren bovendien dat deze verplichting niet voor alle gemeenten geldt. Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde draagt de rest van de 18 gemeenten onvoldoende bij tot de gewestelijke doelstelling van 15% sociale huisvesting. Het is daarom belangrijk om het systeem van stedenbouwkundige lasten te gebruiken om betaalbare woningen te bouwen op het hele gewestelijk grondgebied.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** vragen dat de identificatie van de gemeenten met minder dan 15% sociale woningen, en waar het gemiddeld belastbaar inkomen hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde zesmaandelijks (of ten minste jaarlijks) zou worden bijgewerkt om te beantwoorden aan de evolutie van de realiteit op het terrein.

## 2.3 Niet-beschikbaarheid van de gegevens betreffende de corrigerende waarde (artikel 7)

Wat betreft de berekening van de corrigerende waarde van de stedenbouwkundige lasten, merkt **Brupartners** op dat de referentiebedragen niet beschikbaar zijn. Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) beschikt niet over statistieken over de waarde van de grond per wijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, noch over de impact op de grond. Ook de methodologie, die wordt gebruikt om deze waarden te bepalen, is onbekend.

Voor meer zekerheid en voorspelbaarheid vraagt **Brupartners** de publicatie van de methodologie en de statistieken over de grondwaarde en de impact op het grondbestand per wijk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en dit op hetzelfde moment als de publicatie van het besluit zelf. **Brupartners** vraagt ook dat deze gegevens regelmatig zouden worden bijgewerkt.

## 2.4 Overstap van een “volledige vrijstelling” naar een “gedeeltelijke beperking” van de stedenbouwkundige lasten voor de conversie van kantoren tot woningen (artikel 8)

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** merken op dat Brussel heel wat leegstaande kantoren telt (deels door de ontwikkeling van telewerken). Zij vinden dat de inspanningen in de eerste plaats moeten worden gericht op de renovatie en het hergebruik van deze ruimten.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** betreuren de afschaffing van de vrijstelling van de stedenbouwkundige lasten voor de verbouwing van kantoren tot woningen. In 2023 heeft de conversiemarkt zijn laagste niveau sinds 2012 bereikt<sup>18</sup>. Conversies zijn enkel nog financieel haalbaar voor luxewoningbouwprojecten, wat indruist tegen de doelstelling om meer betaalbare woningen te creëren (zie punt 1.2 hierboven).

Bovendien vestigen **de representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** de aandacht van de Regering op de coherentie van deze bepaling met de nieuwe Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (*GoodLiving*) die wordt opgesteld. Deze laatste wil de "sloop-heropbouw" van gebouwen nagenoeg onmogelijk maken teneinde de conversie van kantoren in woningen aan te moedigen. Het vervangen van een volledige vrijstelling door een eenvoudige beperking van de stedenbouwkundige lasten voor conversieprojecten lijkt in te gaan tegen wat wordt beoogd in de tekst van *GoodLiving*, want indien de conversie "niet te financieren" wordt, dan zullen deze gebouwen ongebruikt blijven.

## 2.5 Uitsluiting van de S.V.K. als publieke vastgoedoperatoren (artikel 9, 1°)

Artikel 1 van het besluit van 26 september 2013 definieert "omkaderde woning" als "de woning die door of voor een openbare vastgoedoperator of een S.V.K. gekocht, gebouwd of te huur wordt gesteld"<sup>19</sup>. In combinatie met artikel 9, 1° van hetzelfde besluit, maakte deze bepaling het mogelijk om projecten, die uitsluitend werden ontwikkeld om S.V.K.-woningen te creëren, vrij te stellen van stedenbouwkundige lasten. Paragraaf 2 van artikel 10 van het besluit van 26 september 2013 voorzagt ook in de mogelijkheid voor de aanvrager van een woningenproject om als stedenbouwkundige lasten de verwezenlijking van 15% omkaderde woningen voor te stellen.

Het dient gezegd dat de definities van "openbare huisvesting" en "openbare vastgoedoperator" in het ontwerpbesluit geen enkele verwijzing naar de S.V.K. meer bevatten.

**Brupartners** betreurt dan ook de afschaffing van deze vrijstelling ten voordele van projecten die worden ontwikkeld om S.V.K.-woningen te creëren. Deze afschaffing van de vrijstelling lijkt gerechtvaardigd te zijn door het feit dat er geen enkele garantie op lange termijn bestaat over de bestemming van gebouwen die worden gehuurd, gekocht of gebouwd door of voor een S.V.K. Om aan deze legitieme bezorgdheid van de Regering tegemoet te komen, stelt **Brupartners** voor om de publieke woningen, die ten behoeve van S.V.K. worden gebouwd, via verschillende opeenvolgende

<sup>18</sup> Zie CBRE, [Brussels Office Market View Q4 2023](#), (voor de laatste keer geraadpleegd op 12 februari 2024).

<sup>19</sup> [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen](#) (B.S., 2 december 2013), art. 1, 1°.

huurovereenkomsten aan hen ter beschikking te stellen, om zo dichterbij de buurt te komen van 30 jaar of van de minimumduur van 20 jaar die door citydev wordt gehanteerd. De vrijstelling zou aldus kunnen blijven gelden voor de S.V.K.-woningen.

## 2.6 Coherentie met de toekomstige ordonnantie (artikel 9, 2°)

**Brupartners** dringt aan op de noodzaak van het behoud van de samenhang en de goede aansluiting tussen het ontwerpbesluit en de toekomstige ordonnantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

In dit verband merkt **Brupartners** op dat het ontwerpbesluit voorziet in een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor projecten die betrekking hebben op de bouw, de uitbreiding of de bestemmingswijziging met werken aan een volledig of een deel van een gebouw bestemd voor woningbouw en waarbij de drempel van 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte wordt overschreden, waarbij op vrijwillige basis in 25% woningen met een sociaal oogmerk wordt voorzien<sup>20</sup>.

**Brupartners** merkt echter op dat de toekomstige ordonnantie overweegt om een aandeel van 25% sociale huisvesting op te leggen voor alle huisvestingsprojecten met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

**Brupartners** vraagt daarom of in de context van deze nieuwe verplichting, die zou worden opgenomen in de BWRO na de goedkeuring van de toekomstige ordonnantie, de huisvestingsprojecten in kwestie onderworpen zullen zijn aan stedenbouwkundige lasten.

Volgens **de representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** zou het logisch zijn dat deze woonprojecten niet aan stedenbouwkundige lasten onderworpen worden.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** herinneren eraan dat het bijzonder belangrijk is - in het geval van projecten van zo'n omvang - om de verwezenlijking van collectieve voorzieningen niet uit het oog te verliezen.

**De representatieve werknemersorganisaties** vinden het nodig om over de tekst van deze ordonnantie te beschikken alvorens zich uit te spreken.

## 2.7 Definitie van de « administraties »

**Brupartners** herhaalt zijn vragen met betrekking tot de rechtvaardiging van de vrijstelling van de realisatie van stedenbouwkundige lasten voor de publieke sectoren in vergelijking met de private sector en vraagt op zijn minst om een duidelijke definitie van het begrip "kantoren van de administraties" dat is opgenomen in artikel 9, 9° van het ontwerpbesluit. Zo vraagt **Brupartners** of de Europese Unie, de federale overheid en de andere gewestelijke overheden en hun besturen beschouwd kunnen worden als "administraties" en bijgevolg vrijgesteld kunnen worden van de realisatie van stedenbouwkundige lasten wanneer ze van plan zijn om kantoorgebouwen op te trekken op het grondgebied van het Brussels gewest.

---

<sup>20</sup> *Ibidem*, artikel 9, 2°.

## 2.8 Voorstel van bestemming door de aanvrager van een vergunning (artikel 10)

Artikel 10 van het ontwerpbesluit bepaalt dat “de aanvrager in zijn vergunningsaanvraag een voorstel kan formuleren met betrekking tot de bestemming van de stedenbouwkundige lasten”.

**Brupartners** doet opmerken dat de formulering van deze bepaling niet helemaal hetzelfde is als die van artikel 10 van het besluit van 26 september 2013. Hij vraagt waarom deze formulering werd aangepast. **Brupartners** vraagt ook om de definitie van "bestemming van de stedenbouwkundige lasten" in het voorstel van de aanvrager in het kader van deze nieuwe bepaling te verduidelijken. **Brupartners** is van mening dat de formulering van het besluit van 2013 moet worden gehandhaafd om aanvragers van een vergunning toe te laten om de verwezenlijking van openbare huisvesting of van andere collectieve uitrustingen reeds bij wijze van stedenbouwkundige lasten in hun vergunningsaanvragen en tijdens hun projectbijeenkomsten voor te stellen.

## 2.9 Overgangsbepalingen (artikel 21)

Artikel 21 van het ontwerpbesluit bepaalt dat “de voor de inwerkingtreding van dit besluit volledig verklaarde dossiers van vergunningsaanvragen onder de vroegere regeling blijven vallen”.

**Brupartners** vraagt hoe zal worden omgegaan met lopende vergunningsaanvragen die op de datum van inwerkingtreding van het besluit nog niet volledig zijn verklaard. De bepaling, zoals deze nu is geformuleerd, voorziet niets in dit opzicht. **Brupartners** vreest dat deze lacune in de wet aanvragers zal dwingen om hun vergunningsaanvragen in te trekken om opnieuw een aanvraag in te dienen met inachtneming van de bepalingen van het nieuwe besluit. Dit zou leiden tot aanzienlijke bijkomende vertragingen in een toch al lange procedure voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen.

**De representatieve organisaties van de werkgevers, de middenstand en de werkgevers van de social-profitsector** vragen ook dat de overgangsperiode voor de toepassing van de toegevoegde waarde en de verhoogde waarde van de stedenbouwkundige lasten met 12 maanden zou worden verlengd om aan de verschillende spelers de kans te geven om rekening te houden met de extra kosten die de hervorming met zich meebrengt.

\*\*\*