



**ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE
STADSVERNIEUWINGSCONTRACTEN**

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

1 december 2016

Gelet op de vraag om advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, over het voorontwerp van besluit betreffende de Stadsvernieuwingscontracten ontvangen op 7 november 2016;

Gezien het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010, betreffende de Gewestelijke ontwikkelingscommissie;

kwam de Commissie samen op 24 november 2016.

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

geeft de Commissie op 1 december 2016 het volgende advies :

Voorwoord

De Commissie herinnert eraan dat de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering voorziet in drie mogelijke interventies: de duurzame wijkcontracten (DWC), de stadsvernieuwingscontracten (SVC) en het stadsbeleid.

De Commissie waardeert het dat zowel de ordonnantie, als het ontwerpbesluit in de eerste plaats oog hebben voor de inrichting of vernieuwing van openbare ruimtes of voor de infrastructuur gericht op het stedelijke weefsel. Dit bevestigt de prioriteit die ze hieraan gaf en die in een totaalvisie aangekaart moet worden.

Hoofdstuk 1 - Afdeling 2 : Documenten te bezorgen aan het bestuur

Artikelen 2 tot 6 :

In elk artikel wordt vermeld dat « *Het feit dat er niet gereageerd wordt binnen de termijn bepaald in alinea 4, die eventueel verlengd wordt, brengt geen definitieve beslissing met zich mee over de subsidieerbaarheid van de geplande uitgaven* ».

De Commissie is van mening dat het gebrek aan zekerheid over de subsidieerbaarheid van de uitgaven voor een vertraging dreigt te zorgen bij de uitvoering van de acties.

Artikel 8 §2 :

Dit artikel geeft aan dat de ontwerpovereenkomsten voor het gebruik of de huur van buurtvoorzieningen, commerciële ruimtes of productieruimtes, voorgelegd moeten worden aan het bestuur, en dit tegelijkertijd met het dossier met de eindafrekening van de operatie of actie. Zelfs al is de Commissie van mening dat dit volledig terecht is, toch denkt ze dat dit onvoldoende is.

De ervaring met de wijkcontracten leert ons dat het belangrijk is om zo vroeg mogelijk de beheersplannen uit te werken voor de structuren zodat er vervolgens geen onbenutte structuren worden opgericht (beheerskosten, personeelskosten,...).

De Commissie zou het nuttig vinden om de uitwerking van deze beheersplannen op te nemen in het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 2 – Operaties, werkzaamheden en acties die door de Regering gefinancierd of gesubsidieerd kunnen worden

Afdelingen 1 en 2 – verband tussen artikelen 13 en 14

Artikel 13 §1^{er} 1° verduidelijkt dat volgende zaken subsidieerbaar zijn « *de, desgevallend voorlopige, inrichtingen, en de operaties die erop gericht zijn om de autodruk te verminderen, om de mobiliteit van voetgangers en fietsers te verbeteren en te beschermen* », terwijl artikel 14 §2 melding maakt van de subsidieerbaarheid van « *al dan niet overdekte parkeerplaatsen buiten de openbare weg die horen bij woningen gelijkgesteld aan sociale woningen of conventionele woningen, opgelegd door de GSV* ». Concreet betekent dit dat de parkeerplaatsen die horen bij nieuwbouw subsidieerbaar zullen zijn, wat niet het geval was in de vorige ordonnantie.

De Commissie is van mening dat dit zorgt voor een vermindering van het budget dat beschikbaar is voor huisvesting. Verder is ze van mening dat dit in tegenspraak is met de herinrichtingsdoelstelling van de openbare ruimtes die toch de belangrijkste doelstelling van de SVC uitmaakt en met de ambitie om de autodruk te verminderen.

Ze vraagt om hierop terug te komen zoals voorzien in de vorige ordonnantie.

Afdeling 5 – Artikel 17: Ondersteuning van activiteiten gericht op de maatschappelijke cohesie en het gemeenschapsleven

De Commissie kaart het gemeenteeverschrijdende karakter van de SVC aan. Ze is van mening dat men de nadruk moet leggen op overleg tussen de gemeenten zelf zodat ze deze dynamiek opnemen door gemeenteeverschrijdende acties voor te stellen.

Hierbij denkt ze dat artikel 17 scherper zou mogen zijn bij deze vraag door in de laatste alinea melding te maken van de prioriteit die gegeven wordt aan intergemeentelijke samenwerkingsinitiatieven. Ze merkt op dat de Nederlandstalige tekst hierbij scherper is.

Als men denkt volgens de lijnen van de SVC, dan is intergemeentelijke samenwerking een noodzakelijke voorwaarde om te komen tot meer sociale cohesie. Deze aanpak vindt men terug in het werk van het BISA, nl. in de wijkmonitoring.

Afdeling 1 : Het Gewestelijke Comité voor Territoriale Ontwikkeling (GCTO)

De ordonnantie vermeldt in artikel 44 §1^{er} dat er specifieke regels bestaan over de samenstelling en de werking van het GCTO wanneer het comité tussenkomt op het vlak van stadsherwaardering.

De Commissie stelt zich vragen bij de relevantie om in het ontwerpbesluit SVC informatie terug te vinden over de samenstelling en de werking van het GCTO, terwijl deze elementen elders aan bod komen in een ad-hocbesluit. Ze vraagt zich af of het niet meer samenhangend zou zijn om alle werkings- en samenstellingsregels betreffende de GCTO te groeperen in één enkele tekst.

Afdeling 2 : de algemene vergadering van de volledige perimeter - artikelen 24 en volgende

De Commissie waardeert dat dit, naar aanleiding van het advies dat ze gaf op 18 januari 2016 over het voorontwerp van ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering, aangevuld werd om de verplichtingen te bepalen op het vlak van burgerparticipatie in de stadsvernieuwingscontracten¹.

De Commissie merkt op dat het ontwerpbesluit meer informatie geeft over de voorwaarden rond de raadpleging en participatie in artikel 24 en volgende betreffende de *algemene vergadering van de volledige perimeter*. Deze artikelen vermelden informatie voor de algemene vergadering op verschillende momenten: bij de opmaak van het stadsvernieuwingscontract, bij de uitvoering en bij de uitwerking.

De Commissie is van mening dat informatie niet echt overeenkomt met reëel overleg of participatie. Ze denkt dat de mate van betrokkenheid van de burger op deze manier dreigt te verschillen in functie van de betrokken actoren en het studiebureau bevoegd voor de SVC.

Ze vraagt om een meer ambitieuze vorm van raadpleging te voorzien die streeft naar een echte vorm van burgerparticipatie. Ze stelt voor om eerder te praten over gezamenlijke opbouw, in plaats van “informatie”.

Ze stelt voor om binnen het besluit een methodologie te bepalen rond de participatie, zodat dit telkens per SVC verschilt en dat er een duidelijk instrument vermeld kan worden in de lastenboeken van de aanbestedingen.

¹ Zie de ordonnantie houdende de organisatie van de stedelijke herwaardering van 3 oktober 2016, artikel 43 §3 alinea's 3 en 4 : “De begunstigde [van een operatie of actie] moet voor operaties waarvoor de globale raming de helft van de Europese drempel voor overheidsopdrachten voor werken overschrijdt, een burgerparticipatie organiseren[...] van bij de aanvang van de denkoefening en tijdens de uitwerking van deze operaties. De burgerparticipatie omvat concrete informatieverstrekking en overleg met de bewoners, [...], en met de betrokken sociale en economische actoren.”

Ze merkt op dat er een technische fout staat in artikel 24 van het ontwerpbesluit. Er moet gekeken worden naar artikel 43 § 3 van de ordonnantie en niet naar artikel 44 §3.

Afdeling 2 : de algemene vergadering van de volledige perimeter – artikelen 25 en 26

De Commissie begrijpt niet dat er een onderscheid gemaakt werd tussen « *in de loop van de uitvoering van het stadsvernieuwingscontract* » en « *tijdens de uitwerking van het programma* ». In het eerste geval voorziet artikel 25 dat tijdens de uitvoering, de algemene vergadering samengeroepen wordt telkens als de Regering van mening is dat dit nodig is. Er is geen minimum voorzien. In het tweede geval voorziet artikel 26 echter minimum 2 vergaderingen “*tijdens de uitwerking*”, wat zeer weinig blijft.

Ter verduidelijking stelt de Commissie dat de rol van de algemene vergadering opgenomen wordt in één enkel artikel. Er zou een minimumaantal jaarlijkse vergaderingen gepland moeten worden tijdens het volledige proces (vanaf de opmaak van een programma tot de afronding ervan – oplevering laatste werf).

Afdeling 3 – Openbare onderzoeken – Artikel 27

De Commissie merkt op dat de verplichtingen op het vlak van openbare onderzoeken voorwerp zijn van het *besluit van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu*.

Net zoals ze eerder aangaf bij het GCTO, stelt ze zich vragen bij de relevantie om in het ontwerpbesluit SVC bepalingen terug te vinden die behoren tot specifieke reglementering. Het zou haar meer opportuun lijken om alle regels hierover te bundelen in een en hetzelfde besluit. Ze stelt, desgevallend, voor om het aan te vullen om de verplichtingen eraan toe te voegen die eigen zijn aan de SVC, in die mate dat ze verschillen van de reeds vastgelegde verplichtingen.

De Commissie vraagt om te verplichten om het dossier op internet in te geven. Dit zou ervoor moeten zorgen dat het dossier gemakkelijker geraadpleegd en geprint kan worden door de burger.

Hoofdstuk 6 – Verplichtingen voor de begunstigen

Afdeling 3 : toegangs- en beheersvoorwaarden conventionele woningen

In artikel 42 komt het controlemechanisme voor naleving bij verhuur niet overeen met de met sociale woningen gelijkgestelde woningen (artikel 41): de begunstigde moet enkel een kopie bijhouden van de huurcontracten en de bewijzen dat de toekenningsvoorwaarden gedurende de volledige duur van de huurcontracten nageleefd werden en dit tot drie jaar na afloop. De controle kan dus gebeuren na afloop van het huurcontract, terwijl de begunstigde bij de met sociale woningen gelijkgestelde woningen een jaarrapport moet doorgeven. Verder is er geen mogelijkheid om het huurcontract vroegtijdig te beëindigen indien de huurder niet langer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

De Commissie vraagt om de controlemechanismen voor de conventionele woningen af te stemmen op de mechanismen voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen.