



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**Integraal verslag
van de interpellaties
en de vragen**

**Commissie voor de Territoriale
Ontwikkeling,**

**belast met de Stadsvernieuwing, de
Stedenbouw, het Grondbeleid, het Erfgoed
en het Toerisme**

VERGADERING VAN

MAANDAG 11 MAART 2024

ZITTING 2023-2024

**Compte rendu intégral
des interpellations
et des questions**

**Commission du Développement
territorial,**

**chargée de la Rénovation urbaine, de
l'Urbanisme, de la Politique foncière, du
Patrimoine et du Tourisme**

RÉUNION DU

LUNDI 11 MARS 2024

SESSION 2023-2024

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Isabelle Pauthier 5

aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende de planning van de heraanleg van het Koningsplein en de daarbij geldende stedenbouwkundige en erfgoedprincipes.

Bespreking - Sprekers:

Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Pepijn Kennis 13

aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende de herziening van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten.

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven 14

betreffende de hervorming en indexering van de stedenbouwkundige lasten.

Samengevoegde bespreking - Sprekers:

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Isabelle Pauthier 5

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant le calendrier et les principes urbanistiques et patrimoniaux du projet de réaménagement de la place Royale.

Discussion - Orateurs :

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo)

Mme Céline Fremault (Les Engagés)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Pepijn Kennis 13

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant la révision de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme.

Demande d'explications jointe de M. Gaëtan Van Goidsenhoven 14

concernant la réforme des charges d'urbanisme et leur indexation.

Discussion conjointe - Orateurs :

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)

Mevrouw Isabelle Emmery (PS)		Mme Isabelle Emmery (PS)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Marie Nagy (DéFI)		Mme Marie Nagy (DéFI)	
De heer Tristan Roberti (Ecolo)		M. Tristan Roberti (Ecolo)	
Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris		Mme Ans Persoons, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven	32	Question orale de M. Gaëtan Van Goidsenhoven	32
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende de recentste ontwikkelingen in verband met het toekomstige stadion van Union Saint- Gilloise.		concernant les dernières évolutions concernant le futur stade de l'Union Saint-Gilloise.	
Mondelinge vraag van mevrouw Isabelle Pauthier	35	Question orale de Mme Isabelle Pauthier	35
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende de stedenbouwkundige vergunning voor het Lebeauproject.		concernant le permis d'urbanisme délivré pour le projet Lebeau.	
Mondelinge vraag van mevrouw Marie Nagy	40	Question orale de Mme Marie Nagy	40
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	
betreffende het gebruik van nieuwe technologieën om het onroerende en roerende Brusselse erfgoed te promoten en te beschermen.		concernant l'utilisation des nouvelles technologies pour la promotion et la protection des patrimoines immobilier et mobilier bruxellois.	

1103 Voorzitterschap: mevrouw Isabelle Emmery, voorzitter.

Présidence : Mme Isabelle Emmery, présidente.

1107 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ISABELLE PAUTHIER**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ISABELLE PAUTHIER

1107 aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

1107 betreffende de planning van de heraanleg van het Koningsplein en de daarbij geldende stedenbouwkundige en erfgoedprincipes.

concernant le calendrier et les principes urbanistiques et patrimoniaux du projet de réaménagement de la place Royale.

1109 **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- Op 23 augustus 2023 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de heraanleg van het Koningsplein en op 15 september werd een vergunningsaanvraag ingediend voor een wijziging betreffende de haltes van het openbaar vervoer. Op 23 januari 2024 gaf de overlegcommissie daarover een gunstig advies onder voorwaarden. Zo vroeg ze naar sobere haltes zonder reclame, zodat de monumenten goed zichtbaar blijven.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Le 23 août dernier, un permis d'urbanisme a été délivré en vue du réaménagement de la place Royale et de la mise en lumière de ses façades. Le chantier a débuté le 11 octobre 2023 et, le 15 septembre dernier, une demande de permis modificative a été déposée en vue du réaménagement des arrêts des transports en commun.

Tijdens een commissievergadering in 2021 wees ik op het belang van een historische aanpak van de heraanleg van het Koningsplein, die vooral gericht is op het behoud van de symmetrie. Toenmalig staatssecretaris Pascal Smet verzekerde me dat de toegangswegen tot de Koningsstraat en de Regentschapsstraat volledig symmetrisch gemaakt zouden worden en dat alle verplichte erfgoedadviezen opnieuw ingewonnen zouden worden.

La commission de concertation s'est tenue le 23 janvier dernier et a remis un avis favorable sous conditions. La commission demande notamment « d'arrondir les angles des oreilles de trottoirs de la rue de la Régence et de déplacer le passage piéton vers la place, d'adapter la sortie de la piste cyclable séparée direction faubourg pour réduire les conflits avec les véhicules motorisés, de prévoir le dévoiement de la piste cyclable côté impair - Beaux-Arts - à la hauteur de l'abri bus, et enfin de prévoir des abris de facture sobre et sans affichage afin de garantir la visibilité des monuments ».

De Ecolofractie kan zich vinden in een aantal vooropgestelde doelstellingen van de heraanleg, maar blijft met enkele vragen zitten. Zo gaf de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) op 8 november 2023 een negatief advies over de wijzigingen die op 15 september werden gevraagd, onder meer omdat de beschermde gebouwen onvoldoende zichtbaar zouden zijn.

Le 1er février 2021, lors d'une séance de commission, j'ai rappelé à l'ancien secrétaire d'État Pascal Smet l'importance d'une approche historique du réaménagement de la place Royale. Cette approche invite avant tout au respect de la symétrie. Votre prédécesseur m'avait alors assuré que le réaménagement de la voirie d'accès aux rues Royale et de la Régence serait rendu totalement symétrique, respectant ainsi les principes néoclassiques de conception de la place. Il garantissait également que tous les avis obligatoires en matière de patrimoine - dont celui de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) - seraient à nouveau sollicités.

Een onderzoek van Thomas Schlessler bevat een aantal principes waarop de heraanleg gebaseerd zou moeten zijn om het erfgoed van het plein tot zijn recht te laten komen. Bij de oorspronkelijke plannen werd er geen rekening gehouden met dat aspect.

Bien que le groupe Ecolo soutienne la perspective de désencombrer la place, d'adopter un réaménagement offrant davantage d'espace aux modes de déplacement actifs et de transformer le site en lieu de destination, plusieurs questionnements subsistent. En effet, le 8 novembre dernier, la CRMS avait remis un avis défavorable. Les travaux envisagés dans la demande de permis déposée le 15 septembre 2023 auraient des répercussions négatives sur la perspective monumentale, la visibilité des monuments classés depuis l'espace public ainsi que la cohérence de la place Royale. La symétrie dont votre prédécesseur assurait pourtant la conservation serait ainsi rompue.

¹¹¹¹ *Hoe staat u tegenover het behoud van de neoclassicistische kenmerken van het plein en tegenover de adviezen van de KCML en de andere instanties? Welke wijzigingen worden er aangebracht naar aanleiding van het advies van de overlegcommissie?*

De vergunningsaanvraag uit 2023 heeft betrekking op een grotere zone dan de plannen die in 2021 werden voorgelegd. Waarom werd het advies van de KCML niet gevraagd over die uitbreiding? Welke aanpassingen worden er aangebracht naar aanleiding van het negatieve advies van de KCML? Komt er een historisch onderzoek?

Wordt het asymmetrische traject van het openbaar vervoer behouden? Waar komen de haltes en hoe zullen die eruitzien?

Welk traject wordt er voorgesteld voor fietsers die van oost naar west rijden en omgekeerd?

Hoe zullen de trottoirs eruitzien? Hoe hoog zullen de tramperrons zijn?

Welke materialen zullen er gebruikt worden?

Wat is het verdere tijdschema voor de werken en de stedenbouwkundige procedures?

¹¹¹³ **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** (in het Frans).- *In december 2020 diende ik een voorstel van resolutie in over de heraanleg van het Koningsplein. De grootste aandachtspunten daarin waren de verbinding tussen het Koningsplein en het Warandepark en de historische, verhoogde trottoirs met hun arduinen bord, die als het ware een sokkel vormen voor de gebouwen op het plein.*

Op het Koningsplein werd dit soort trottoir voor het eerst toegepast, wat het plein historisch heel belangrijk maakt, zelfs op Europese schaal. Die verhoogde trottoirs moeten absoluut behouden blijven en vormen overigens geen obstakel voor fietsers, die ernaast kunnen rijden.

Het plein, een uniek staaltje van moderne wegeaanleg, is door de jaren nauwelijks gewijzigd. Bovendien herbergt het talrijke belangrijke instellingen, zoals bip.brussels, vele grote

Rappelons qu'il existe une étude de Thomas Schlessler qui documente l'histoire de la place et les principes d'aménagement qui devraient en guider la mise en valeur. Ainsi, les trottoirs jouent un rôle non négligeable dans la perception visuelle des façades et de l'espace historique. Cet aspect avait été négligé dans le projet initial, à tel point que le magazine Le Vif a publié le 13 juin 2020 un article intitulé « La place Royale, bientôt réaménagée : requiem pour un trottoir ».

Vous situez-vous dans la lignée de votre prédécesseur concernant, d'une part, le respect des caractéristiques néoclassiques de la place et, d'autre part, les demandes d'avis des instances concernées et de la CRMS en particulier ? Quelles modifications seront-elles intégrées au projet à la suite de l'avis de la commission de concertation ?

La CRMS déplore que la demande de permis de 2023 intègre le tronçon de la rue de la Régence comprenant les deux arrêts STIB Royale, alors que cette zone ne figurait pas sur les plans joints à la demande de 2021 et examinés à l'époque par la CRMS. Pourquoi la CRMS n'a-t-elle pas été consultée sur le périmètre élargi du projet ? Quelles modifications seront apportées à la suite de l'avis négatif de la CRMS ? Qu'en est-il de l'étude historique demandée par cette commission ?

Concernant les transports publics, le tracé asymétrique est-il maintenu ? Quel sera l'aspect des arrêts et où seront-ils situés, au centre de la place ou dans les rues Royale et de la Régence ?

Quel est le tracé proposé aux cyclistes traversant la place d'est en ouest ou inversement ?

Qu'advient-il finalement des trottoirs et de leur hauteur ? Quelle sera la hauteur des quais de tram ?

Quels différents matériaux sont envisagés ?

Enfin, quelle est la suite du calendrier du chantier et des procédures urbanistiques ?

Mme Céline Fremault (Les Engagés).- Il s'agit d'un dossier important pour la Ville de Bruxelles. En décembre 2020, j'avais déposé une proposition de résolution visant au réaménagement de la place Royale. Dans les développements, j'avais repris une série d'éléments très précis devant faire l'objet d'attention : l'articulation entre la place Royale et le Parc de Bruxelles et, bien sûr, la question du système de voirie avec ce fameux trottoir qui fait physiquement et conceptuellement corps avec les autres éléments urbains. J'avais mentionné que « le trottoir néoclassique est surélevé et séparé de la chaussée par une bordure de pierre bleue. La bordure de trottoir peut être vue comme une sorte de mouluration - de plinthe - formant le socle, la base sur laquelle reposent les édifices. (...) Cette invention du trottoir confère à la place Royale le statut de lieu de mémoire collective, utile et indispensable aux générations futures pour bien comprendre les ressorts de l'évolution de l'aménagement de la ville. (...) Cette nouvelle culture du trottoir aboutira à

musea, de overblijfselen van het Paleis op de Koudenberg en het Grondwettelijk Hof.

In mijn voorstel van resolutie vroeg ik om terug te keren naar de oorspronkelijke vergunningsaanvraag uit 2018, om de heraanleg te laten stroken met doelen inzake duurzaamheid en circulaire economie, en om de beschermingsprocedure voor het plein op te starten. Ook moest er een veilig en comfortabel fietspad over de openbare weg komen, waarbij de trottoirs onaangetast bleven.

J'élaboration par la Ville de Bruxelles du règlement organique sur les trottoirs de 1846. »

J'ajoutais également que « cet état d'esprit à conserver, qui justifie des trottoirs surélevés pour délimiter « l'espace privé » de ceux-ci, n'est pas incompatible avec la circulation des cyclistes pouvant être intégrée dans l'espace carrossable qui les jouxte ».

Je reprenais aussi toute la configuration de la place en tant que telle. À l'échelle européenne, le patrimoine viaire du quartier Royal constitue un exemple unique de voirie moderne et la place, rectangulaire et symétrique, n'a subi que très peu de changements depuis sa création. Aujourd'hui, c'est aussi le siège de toute une série d'institutions majeures : le Brussels Info Place, où le gouvernement bruxellois a son siège, le musée BELvue, les Musées royaux des beaux-arts de Belgique, le Musée des instruments de musique, les vestiges de l'ancien palais de Bruxelles, le musée Magritte et la Cour constitutionnelle.

La proposition de résolution formulait les demandes suivantes :

- revenir au contenu et aux objectifs urbanistiques de la demande de permis d'urbanisme d'origine, déposée en 2018 ;

- s'inscrire dans les principes de la durabilité et de l'économie circulaire par le réemploi maximum des matériaux ;

- veiller à faciliter et à sécuriser la traversée cycliste intégrée dans l'espace carrossable, avec la question des trottoirs ;

- entamer une procédure de classement de la place Royale, sur avis préalable de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS).

Or, force est de constater que l'évolution du dossier ne facilite pas ce réaménagement. Mme Pauthier a soulevé la question de la mise en lumière. Je voudrais rappeler que mon groupe avait également demandé la rénovation des façades, car il vaut mieux mettre en lumière des éléments restaurés. Nous avons plaidé pour que la Région joue un rôle de facilitateur auprès des différents propriétaires.

Alors que des articles de presse ont paru à ce sujet la semaine dernière et que les travaux, qui devraient durer deux ans et demi, ont débuté, il me semble important de faire le point sur ces travaux, les interlocuteurs, les rôles de la CRMS et de Beliris et les différentes phases en cours.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *La place Royale fait partie du patrimoine néoclassique bruxellois. Située à l'intersection de nombreux autres lieux touristiques, elle est traversée chaque jour par des milliers de touristes. Sa revalorisation mérite donc toute notre attention.*

¹¹¹⁵ *Ook moeten de gevels gerestaureerd worden, om ze echt te laten schitteren en in de schijnwerpers te zetten. Het gewest zou de contacten met de eigenaars moeten coördineren.*

Nu het dossier media-aandacht krijgt en de werken van start zijn gegaan, is het tijd voor een stand van zaken. Wat houden de werkzaamheden in en volgens welk tijdschema verlopen ze? Welke rol krijgen Beliris en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen?

¹¹¹⁷ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Het Koningsplein maakt deel uit van het neoclassicistische erfgoed in Brussel. Het is een van de meest iconische pleinen van de stad, waarnaar in nagenoeg elke toeristische gids wordt verwezen. Dagelijks passeren er duizenden toeristen, aangezien het op het kruispunt ligt van een aantal andere toeristische trekpleisters zoals de Kunstberg, het Warandepark, het Poelaertplein en de vele musea in de buurt. Daarom verdient de herwaardering van

het Koningsplein, dat vandaag nogal troosteloos oogt en niet verkeersveilig is, de nodige aandacht.

Het nieuwe ontwerp houdt volgens mij een aantal verbeteringen in. De verkeerschaos die nu zo typerend is voor het plein, wordt erin weggewerkt door middel van duidelijkere verkeersstromen, wat de veiligheid alleen maar ten goede kan komen. Toch heb ik een aantal vragen en bedenkingen, hoewel de werken al volop aan de gang zijn.

In het nieuwe ontwerp is er geen groen. Dat is opnieuw een gemiste kans, vooral omdat we zo vaak debatten voeren over de behoefte aan groen, onder meer omwille van de verkoeling. Bomen zorgen voor schaduw: zeker in de zomer doet dat de temperatuur gevoelig dalen en dat maakt de stad veel leefbaarder.

Op dat vlak waren er de afgelopen regeerperiode een aantal mislukkingen. Ik denk daarbij aan het De Brouckèreplein, het Beursplein en een aantal andere pleinen. Telkens wordt er veel gepraat over vergroening, maar wanneer het er in de praktijk op aankomt om bomen te planten of groen aan te leggen, dan blijkt het allemaal technisch moeilijk of is er altijd wel een juridisch argument of een of andere commissie die dat verhindert. Dat vind ik bijzonder jammer, want we geven nu vorm aan de stad van morgen.

¹¹¹⁹ Ik denk in dat verband terug aan onze soms absurde discussies over het Vrijheidsplein en het Leuvenseplein, waar het groen dreigt te verdwijnen.

In het geval van het Koningsplein pleit ik net als in het verleden voor meer groen. Daarmee doel ik weliswaar op de bomen en niet op de politieke partij. Groen en Ecolo draaien immers vaak rond de kwestie heen. In de debatten schermen ze vaak met het argument van vergroening, maar in de praktijk heeft deze regering erg weinig gedaan ten voordele van meer groen in de openbare ruimte. Meer nog, in de pers lees ik dat er meer groen is verdwenen dan dat er is bij gekomen. Ik zou dan ook graag het standpunt van de groene partijen kennen over het Koningsplein.

Ook voor de fietsers is het plein een belangrijk knooppunt, maar hun weg wordt bemoeilijkt door de combinatie van kasseien en tramsporen. Zeker bij regenweer kan dat gevaarlijke situaties opleveren.

Is er extra fietsinfrastructuur gepland? Wordt er gezorgd voor een comfortabele ondergrond? Gaat er bij de aanleg van tramsporen aandacht naar de beperking van de hinder voor fietsers?

Komen er duidelijke wegwijzers naar de vele musea op en om het Koningsplein? Het geheel zou mooi en gezellig moeten ogen en geen chaotische indruk mogen maken.

¹¹²¹ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).**- *Net als mijn voorganger Pascal Smet waak ik over het behoud van de neoclassicistische kenmerken van het Koningsplein.*

Si le nouveau projet présente plusieurs améliorations, notamment en matière de sécurité, je nourris néanmoins quelques inquiétudes à son égard.

Tout d'abord, il ne comporte pas de zones arborées. C'est une autre occasion manquée, d'autant plus que nous débattons si souvent de la nécessité de disposer d'îlots de fraîcheur.

Cette législation n'a pas toujours brillé dans ce domaine. Je pense entre autres à la place de Brouckère et à celle de la Bourse. On parle beaucoup de rendre la ville plus verte, mais lorsqu'il s'agit de passer à l'action, il y a toujours une bonne raison de ne pas le faire !

Il y aurait même moins d'espaces verts qu'avant. Je voudrais donc connaître la position des partis écologistes sur le dossier de la place Royale.

La place est aussi un carrefour important pour les cyclistes, dont le parcours est rendu difficile par les pavés et les rails de tram. Des infrastructures cyclables supplémentaires sont-elles prévues ? Lors de l'aménagement de voies de tram, veillera-t-on à limiter les désagréments pour les cyclistes ?

Les nombreux musées de la place et de ses environs seront-ils enfin clairement signalés ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Comme vous le mentionnez, la demande actuelle porte sur le réaménagement du premier tronçon de la rue de la Régence pour l'adaptation et la mise aux normes des arrêts de transports en commun « Royale ». Il s'agit d'une demande modificative du permis délivré

In augustus 2023 werd de vergunning voor de aanleg van het plein en de omgeving lichtjes aangepast. De wijziging betrof voornamelijk de openbaarvervoershalthes langs de Regentschapsstraat. Die kwam er na een advies van de overlegcommissie en op vraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

Over een eerdere vergunningsaanvraag had de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) al een eensluidend positief advies onder voorwaarden uitgebracht. Bij deze wijziging hoeft de KCML niet opnieuw geconsulteerd te worden. De gemachtigde ambtenaar kon de stedenbouwkundige vergunning dan ook in augustus 2023 afgeven aan Beliris, dat belast is met de heraanleg.

De werkzaamheden zouden tot het najaar van 2026 lopen, maar nooit zal het plein helemaal afgesloten worden voor het verkeer. Ik bezorg u het precieze tijdschema via het commissiesecretariaat.

en août 2023 autorisant le réaménagement de la place Royale et des espaces publics attenants, pour lesquels la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) avait rendu un avis conforme favorable sous conditions. Mon prédécesseur Pascal Smet vous avait transmis des réponses et des descriptions précises à ce sujet en février 2021.

La valeur patrimoniale de la place et ses caractéristiques néoclassiques ont naturellement guidé la réflexion sur son réaménagement. Par ailleurs, urban.brussels a suivi toute l'élaboration de ce projet. Comme Pascal Smet, je veille au respect des caractéristiques néoclassiques de la place.

Le permis global pour la place Royale a été délivré à Beliris, qui est chargé des travaux. Ce dernier nous a remis un calendrier des phases du chantier, qui est prévu jusqu'à l'automne 2026. Ce document sera transmis au secrétariat de la commission. Il est important de savoir que la place ne sera jamais totalement fermée à la circulation. Ce calendrier a aussi été élaboré en étroite collaboration avec la STIB.

La version initiale de la demande pour la place Royale intégrait en partie l'élargissement des trottoirs et l'aménagement des arrêts de transports en commun. À la suite de l'avis de la commission de concertation, le périmètre du projet a été légèrement étendu afin d'intégrer l'ensemble des arrêts « Royale » et de se raccorder à la situation existante de la rue de la Régence. Il s'agissait également de répondre à l'avis du Siamu concernant le passage des services de secours.

Les plans modifiés soumis au fonctionnaire délégué en vertu de ces avis ne requerraient pas de nouvel acte d'instruction ni de nouvelle consultation de la CRMS. Le permis a donc été délivré en août 2023 sur cette base par le fonctionnaire délégué.

En 2023, la STIB a introduit une demande de permis modificatif portant sur le périmètre restreint de l'arrêt Royale. En ce qui concerne la demande modificative, l'extension du périmètre d'intervention et les modifications proposées ont pour objectif de mettre aux normes les arrêts de transports en commun, de répondre aux besoins des piétons et des cyclistes et de fluidifier la circulation des véhicules du Siamu en cas d'intervention urgente, étant donné que cet axe nord-sud est essentiel pour éviter la Petite ceinture aux heures de pointe et que ces aspects ne sont pas encore intégrés pour le tronçon de la rue de la Régence.

La CMRS a été interrogée à nouveau sur cette demande. À la suite de son avis défavorable, la commission de concertation a demandé des modifications accessoires n'affectant pas l'objet de la demande, conformément à l'article 191, suivant des conditions que vous avez déjà formulées dans votre demande d'explications.

Le 20 février dernier, la STIB a fait part de sa volonté de modifier son projet d'initiative à la suite de la commission de concertation. Il y aurait lieu de suivre la procédure de la demande pour savoir ce qu'elle compte concrètement modifier, mais urban.brussels

¹¹²³ *In 2023 vroeg de MIVB een wijzigingsvergunning aan voor een iets ruimere perimeter, om ook de haltes Koning te kunnen aanpassen aan de normen, de situatie te vergemakkelijken voor voetgangers en fietsers en de hulpdiensten en de brandweer een vlottere doortocht te garanderen.*

De KCML sprak zich negatief uit over die wijzigingsaanvraag, waarop de overlegcommissie enkele wijzigingen voorstelde. Op 20 februari 2024 paste de MIVB haar oorspronkelijke plan in die zin aan.

Jaren geleden wilde de MIVB de Regentschapsstraat al in haar geheel onder handen nemen, maar dat plan stakte toen de tramrails dringend vervangen moesten worden. Er werd toen beslist om in één beweging de tramhaltes mee aan te passen.

Naar schatting meer dan 30% van de Brusselaars is beperkt in zijn mobiliteit. De regering ijvert dan ook voor een zo inclusief en toegankelijk mogelijke openbare ruimte. Bij de heraanleg van erfgoedkundig belangrijke verkeersassen, zoals de Regentschapsstraat, moet het historische karakter natuurlijk gerespecteerd worden, maar ik zou nooit een compromis willen sluiten dat een groot en bovendien kwetsbaar deel van de

bevolking uitsluit. Respect voor het verleden moet hand in hand gaan met onze sociale waarden van nu.

confirme qu'il est nécessaire d'observer les conditions émises lors de la commission de concertation.

La STIB s'était attelée, il y a quelques années, à une vision globale pour la rue de la Régence, sans toutefois aboutir. La nécessité de remplacer les rails a empêché d'attendre qu'une solution globale soit trouvée, avec son financement. La décision a été prise de procéder à la mise aux normes des arrêts en même temps que la rénovation des rails.

Comme vous le savez, le gouvernement accorde une priorité absolue à une conception inclusive de l'espace public. Celle-ci se reflète dans l'approche intégrée de l'accessibilité et de l'inclusivité dans le nouveau règlement régional d'urbanisme, approuvé en deuxième lecture jeudi dernier. Il est considéré que plus de 30 % de la population bruxelloise appartient à la catégorie des personnes à mobilité réduite. Il va de soi que, lors du réaménagement des axes patrimoniaux tels que la rue de la Régence, il importe d'en respecter la conception historique. Toutefois, je ne saurais concevoir de compromis qui exclurait une partie importante et vulnérable de la population. Il convient de concilier le respect du passé avec nos valeurs sociales actuelles, et ce respect n'exige pas une reconstruction à l'identique.

Je suis bien consciente qu'une approche globale aurait été préférable à l'intervention ponctuelle proposée aujourd'hui. Toutefois, dans le contexte actuel, mieux vaut avancer étape par étape.

En ce qui concerne la symétrie du tracé, les modifications proposées visent précisément à supprimer toute asymétrie, en prévoyant que les quais et les rails soient symétriques par rapport à l'axe central et en vis-à-vis et en faisant en sorte que les trams s'arrêtent en quinconce afin de permettre aux véhicules de secours de passer entre deux trams à l'arrêt.

Seuls la piste cyclable et un léger dévoiement des rails pour se rapprocher des quais seront asymétriques, afin qu'ils soient conformes aux normes d'accessibilité. La piste cyclable est revêtue d'un matériau dont la teinte se rapproche de celle de la pierre bleue, de manière à garantir une discrétion optimale.

Il n'est pas prévu d'implanter les arrêts au centre de la place Royale, mais plutôt de les maintenir rue Royale et rue de la Régence. Quant aux cyclistes qui traversent la place Royale, ils pourront le faire comme ils l'entendent, car la place possédera désormais le statut de zone de rencontre, et des écarts plus grands entre les potelets sont prévus aux entrées et sorties de la place, afin de garantir une fluidité de passage.

Plusieurs questions m'ont été posées en rapport avec les trottoirs de la place Royale. Ceux-ci seront maintenus tels quels, ce qui signifie qu'ils conserveront donc une hauteur de 12 cm et qu'ils seront rabaissés aux angles et aux droits des traversées et des parties carrossables, en conformité avec le règlement régional d'urbanisme. Les quais de l'arrêt situé dans la rue de la Régence seront rehaussés, conformément aux normes

¹¹²⁵ *Uiteraard was een alomvattende heraanleg beter geweest, maar stap per stap gaat het ook.*

De voorgestelde wijzigingen beogen een totale symmetrie, met haltes en sporen die symmetrisch tegenover elkaar op de centrale verkeersas staan. Bovendien worden de tramhaltes zo aangelegd dat de hulpdiensten te allen tijde voorbij kunnen, ook als er een tram stilstaat. Op het plein zelf komen geen haltes; die blijven op de Regentschaps- en de Koningsstraat.

De enige asymmetrische elementen zijn de fietspaden en er is een lichte afbuiging van de tramsporen om de toegankelijkheid te optimaliseren. Het fietspad wordt in graniet aangelegd. De kleur daarvan lijkt op arduin, zodat het verschil niet te hard opvalt.

De trottoirs blijven even hoog, namelijk 12 cm, met een verlaging op de hoeken en bij de oversteekplaatsen. De haltes aan de Regentschapsstraat worden verhoogd en krijgen een hellend vlak voor een betere toegankelijkheid.

Met de materiaalkeuze respecteren we het historische karakter van het Koningsplein. Er worden overigens zoveel mogelijk materialen hergebruikt.

Het lichtplan voor het plein komt er in een latere fase. Het wegdek moet immers heraangelegd worden, voordat er stellingen kunnen worden geplaatst.

d'accessibilité, à 31 cm pour les trams et à 18 cm pour les bus. Un jeu de rampes permettra d'atteindre ces hauteurs sans qu'il y ait d'embranchement dans le trottoir.

Les matériaux envisagés seront conformes aux principes du permis initial et auront pour objectif de préserver le cachet et le caractère historique de la place Royale. Les matériaux existants seront conservés et réutilisés autant que possible. Sur la zone centrale de la place Royale, la même pierre naturelle en queue de paon sera maintenue. L'extension des quais et des trottoirs de la rue de la Régence se fera en pierre bleue pour les zones piétonnes et en granit - dont la teinte est proche de celle de la pierre bleue - pour les zones cyclables.

Le plan relatif à la mise en lumière est l'un des éléments du permis qui a été demandé pour la place Royale. Ce plan sera mis en œuvre lors de la dernière phase, car il faut attendre que le réaménagement de la place soit terminé avant d'installer les échafaudages à cet égard.

(poursuivant en néerlandais)

Monsieur Vanden Borre, la végétalisation éventuelle des places néoclassiques fait l'objet d'un débat. Les problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui étant différents de ceux que connaissait la ville à l'époque du néoclassicisme, la végétalisation de l'espace urbain est, selon moi, devenue indispensable.

En outre, il est compliqué de planter des arbres sur la place Royale parce qu'elle est située au-dessus de l'Aula Magna et d'autres vestiges historiques.

¹¹²⁷ *(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, u stelde een aantal vragen over de vergroening van het Koningsplein. Neoclassicistische pleinen al dan niet vergroenen is het onderwerp van een belangrijk debat, dat we moeten voeren. Die kwestie is ook aan de orde voor het Vrijheidsplein. Oorspronkelijk stonden daar geen bomen, maar tegenwoordig wel, en die willen we niet rooien.

Op het Koningsplein staan er geen bomen, zoals dat historisch gezien het geval is met neoclassicistische pleinen. Volgens mij moeten we echter toch nadenken over groen en bomen op neoclassicistische pleinen, want tegenwoordig kampen we met andere problemen dan ten tijde van het neoclassicisme. De vergroening van de stad is van essentieel belang geworden.

Er zijn nog andere redenen waarom het niet gemakkelijk is om bomen te planten op het Koningsplein. Eronder liggen immers de Aula Magna en andere historische overblijfselen. Ik heb tijdens de persconferentie naar aanleiding van de eerste spadesteek op het plein trouwens al gezegd dat we het debat over de vergroening van neoclassicistische pleinen in alle openheid moeten voeren.

¹¹²⁹ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Het probleem bij wijzigingsvergunningen is dat er geen nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd, waardoor burgers geen zicht hebben op wat er te gebeuren staat. Het overleg heeft een compromis opgeleverd, dat rekening houdt met het openbaar vervoer, personen met een beperkte mobiliteit en fietsers. De verkeerschaos is ook verminderd dankzij Good Move.*

De straatstenen worden opnieuw gebruikt om geen afbreuk te doen aan het bijzondere cachet van het plein, maar ik vraag me af waar de tramsporen zullen lopen en welk uitzicht de hoge tramperrons zullen opleveren.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Nous nous trouvons typiquement devant l'écueil classique des permis modificatifs. Dans la mesure où il n'y a pas eu de nouvelle enquête publique, il est difficile pour le public d'avoir une vue claire de ce qui va être réalisé. Les débats entre les différentes instances ont débouché sur un compromis qui vise à garantir à la fois la circulation des transports publics, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la circulation des cyclistes. Cependant, si l'on peut reconnaître que le chaos du trafic s'est apaisé, c'est aussi grâce à la mise en œuvre de la maille apaisée Good Move à cet endroit.

Nous verrons à quoi ressemblera la place une fois les travaux terminés. L'essentiel du cachet sera préservé grâce à la réutilisation des pavés mosaïques en queue de paon, mais je suis

Welk materiaal wordt er gebruikt voor het fietspad?

(Opmerkingen van mevrouw Persoons, staatssecretaris)

Als er graniet wordt gebruikt, zal er bij de afwerking op moeten worden gelet dat het fietspad niet te glad wordt.

1131 **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** (in het Frans).- Mijn vraag ging ook over de renovatie van de gevels.

Coördinatie zal noodzakelijk zijn, omdat er meerdere eigenaars bij betrokken zijn. Mijn fractie had al voorgesteld dat het Brussels Gewest de zaak in handen zou nemen.

1133 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- We moeten het debat over de vergroening van pleinen voeren, maar helaas voeren we dat al twintig jaar.

1133 **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris**.- Ik heb het over een aantal klassieke pleinen, niet over alle pleinen.

1133 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik heb het over pleinen in het algemeen. U kunt het debat vernauwen tot een aantal neoclassicistische pleinen, maar volgens mij moet het ruimer. De vergroeningsoperatie die tijdens deze regeerperiode op een aantal iconische pleinen is doorgevoerd, is ronduit triest te noemen.

Het is noodzakelijk om het stedelijk erfgoed een nieuwe invulling te geven, want erfgoed moet leven en zich aanpassen aan een veranderende realiteit. Wij pleiten resoluut voor meer bomen in de stad, maar in de praktijk gebeurt net het tegenovergestelde.

Toen het plein werd aangelegd reden er geen trams, auto's of fietsers over het Koningsplein. De stad moet zich aanpassen aan de 21e eeuw. Misschien vinden we in u nog een partner, mevrouw de staatssecretaris, maar Ecolo en Groen spreken zich niet uit. Er wordt geen vooruitgang geboekt, zoals ook met dit plein blijkt.

1135 **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris**.- Mijnheer Vanden Borre, u haalt twee zaken door elkaar.

Het Koningsplein is beschermd. Daarvoor moet de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen dus een eensluidend advies verstrekken.

curieuse de voir le tracé des voies ainsi que la hauteur des quais du tram, celle-ci étant annoncée à 31 cm, ce qui me paraît assez haut.

Pouvez-vous rappeler le matériau utilisé pour la piste cyclable, qui devrait être dans la même teinte ?

(Remarques de Mme Persoons, secrétaire d'État)

S'il s'agit de granit, la finition devrait donc être un peu abrasive et antidérapante. J'attends avec impatience de voir le résultat de ce chantier attendu depuis très longtemps.

Mme Céline Fremault (Les Engagés).- Ma question ne portait pas uniquement sur la mise en lumière, mais aussi sur la rénovation des façades. En effet, certaines d'entre elles étant dégradées, le résultat risquerait d'être peu esthétique.

Je suis bien consciente que plusieurs propriétaires sont concernés et qu'une coordination serait nécessaire. Mon groupe avait proposé que la Région se saisisse de la question en s'appuyant sur un audit des rénovations de façades à programmer.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Voilà vingt ans que nous menons un débat sur la végétalisation des places !

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État (en néerlandais).- Je parlais uniquement de certaines places classiques.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Et moi des places en général. Il est indispensable de revitaliser le patrimoine urbain, qui devrait être adapté à une réalité changeante, mais c'est tout le contraire qui se produit.

La ville doit s'adapter au 21e siècle, mais nous n'observons aucun progrès à cet égard.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État (en néerlandais).- Monsieur Vanden Borre, vous confondez deux aspects. Lorsque je parle d'un débat sur la végétalisation des places, je parle des places néoclassiques, où il n'y avait pas d'arbres à l'origine.

Pour toutes les autres places, nous procédons à une végétalisation massive des espaces publics, mais il ne faut pas

Als ik verwijs naar een debat over de vergroening van pleinen, heb ik het over neoclassicistische pleinen, waar oorspronkelijk geen bomen stonden. Samen met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen moeten we nadenken over manieren om die te vergroenen.

Op alle andere pleinen zijn we bezig aan een massale vergroening van de openbare ruimte. In de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) staat ook dat er zo veel mogelijk bomen moeten worden geplant op alle plaatsen waar dat kan. Dat principe heb ik trouwens toegepast toen ik schepen in de stad Brussel was.

U moet de twee soorten pleinen echter niet door elkaar halen, want u weet dat er andere zaken meespelen.

1137 *(verder in het Frans)*

Bij de renovatie van de gevels op het Koningsplein zijn meerdere eigenaars betrokken. Sommige hebben hun gevel al laten opknappen, andere zijn daarmee bezig. Hoewel die gevels niet aan bod komen in de vergunning, spreekt het voor zich dat we met de eigenaars willen samenwerken.

1139 **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** *(in het Frans)*.- *Ik heb destijds voorgesteld dat het Brussels Gewest als facilitator zou optreden. Als de gevels worden verlicht, moeten we vermijden dat bepaalde eigenaars nalaten om hun gevel op te knappen.*

1141 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Als de regelgeving niet meer werkbaar is, is het aan u en de regering om die aan te passen. Als de adviezen te strikt zijn en het dossier in een impasse raakt, moet de regering de juiste partners zoeken om de regelgeving aan te passen en vooruitgang te boeken, in plaats van zich te verschuilen achter verouderde regelgeving en daar twintig jaar lang over te palaveren.

- *Het incident is gesloten.*

1145 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**
1145 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1145 **betreffende de herziening van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten.**

confondre les deux types de places, car vous savez que d'autres considérations sont en jeu.

(poursuivant en français)

En ce qui concerne la rénovation des façades sur la place Royale, plusieurs propriétaires entrent en jeu. Certains ont déjà fait rénover leur façade, d'autres sont en cours de rénovation. Ainsi, pour la Cour des comptes, par exemple, je pense que le processus est en cours.

Même si ce n'est pas inclus dans ce permis, il est évident qu'il convient de travailler en collaboration avec les différents propriétaires.

Mme Céline Fremault (Les Engagés).- C'est ce que j'avais suggéré à l'époque. Ma proposition était très claire : il fallait que la Région joue un rôle de facilitateur et qu'un état des lieux bien précis soit établi. Si des travaux de mise en lumière sont financés et que certains ne prennent pas leurs responsabilités, le résultat final risque de ne pas être très engageant.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais)*.- *S'il n'est plus possible d'appliquer la réglementation, c'est à vous et au gouvernement de l'adapter, plutôt que de vous cacher derrière des règles obsolètes.*

- *L'incident est clos.*

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PEPIJN KENNIS
à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant la révision de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme.

1147 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

1147 **betreffende de hervorming en indexerings van de stedenbouwkundige lasten.**

1149 *(Mevrouw Isabelle Pauthier, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)*

1151 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Op 20 januari 2024 meldde u dat de regering het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten zou herzien. We wachten daar al lang op, dus kreeg ik graag wat meer details. U kondigde aan dat het om 25% sociale woningen moet gaan, om zo tot een aandeel van 15% woningen met een sociale bestemming te komen. Het thema is al even aan bod gekomen naar aanleiding van een actualiteitsvraag, maar vandaag zullen we de kwestie grondiger bespreken.

Er staan zo'n 55.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat zou tot 10% van de Brusselse bevolking vertegenwoordigen. De staatssecretaris voor Huisvesting herhaalde bij de begrotingsbesprekingen echter dat eigenlijk de helft van alle Brusselse gezinnen recht heeft op een sociale woning. Velen schrijven zich niet in en staan dus niet op een lijst. Dat is begrijpelijk, aangezien het gemakkelijk 9 tot 15 jaar duurt voor men een woning krijgt aangeboden.

Toch wordt er vandaag veel gebouwd in het gewest. Volgens Statbel werd sinds 2019 voor 3.323 nieuwe woningen een stedenbouwkundige vergunning afgegeven, net als voor de renovatie van 7.681 residentiële gebouwen, die meerdere woningen kunnen omvatten. Hoeveel vergunningen er precies zijn gegeven voor sociale woningen, kon u me naar aanleiding van mijn actualiteitsvraag niet zeggen, omdat die cijfers blijkbaar niet voorhanden zijn. Wel weten we dat het aandeel sociale woningen erg beperkt is. De productie van sociale woningen hapert, omdat de gemeenten ze niet altijd graag zien komen. De procedure voor een stedenbouwkundige vergunning voor sociale woningen is erg zwaar en kost veel tijd en geld. Als er dan al sociale woningen worden gebouwd, gaat het vaak om grote gehelen, die niet onmiddellijk tot een goede sociale mix leiden.

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat de creatie van gemengde huisvesting - sociale woningen en privéwoningen - aangemoedigd en aangestuurd wordt. Het Brussels Gewest heeft daartoe sinds 2003 een goed hulpmiddel. Elk groot bouwproject van meer dan 1.000 m² is immers onderworpen aan stedenbouwkundige lasten. De projectontwikkelaars dragen een deel van de publieke last van de stedenbouwkundige ontwikkeling, omdat de inkomsten uit de stedenbouwkundige lasten worden ingezet voor voorzieningen, diensten en zo meer.

1153 Veel ontwikkelaars krijgen echter een korting of een uitzondering toegekend, waardoor er minder lasten betaald worden dan zou kunnen en er dus minder inkomsten zijn voor die diensten en voorzieningen. Wanneer kortingen worden toegekend in wijken die stedelijke ontwikkeling nodig hebben, worden die wijken inderdaad interessanter voor ontwikkelaars. Dat zijn echter ook de wijken met de grootste behoefte

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

concernant la réforme des charges d'urbanisme et leur indexation.

(Mme Isabelle Pauthier, deuxième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- À Bruxelles, environ 55.000 ménages sont sur la liste d'attente pour un logement social et la moitié des ménages rempliraient les conditions pour y avoir droit mais doivent attendre entre neuf et quinze ans.

Pourtant, on construit beaucoup. Selon Statbel, depuis 2019, des permis d'urbanisme ont été délivrés pour 3.323 nouveaux logements et pour la rénovation de 7.681 bâtiments résidentiels pouvant comprendre plusieurs logements. Bien que nous ne disposions pas du nombre de logements sociaux concernés, nous savons que leur proportion est très limitée. Les communes ne souhaitent pas toujours en accueillir et la procédure des permis d'urbanisme est très lourde, coûteuse et longue. Par ailleurs, lorsque des logements sociaux sont construits, il s'agit souvent de grands ensembles, ce qui n'induit pas d'emblée une bonne mixité sociale.

L'assemblée citoyenne bruxelloise demande que la création de logements mixtes - sociaux et privés - soit encouragée et encadrée. Les charges d'urbanisme imposées aux promoteurs de projets de construction de plus de 1.000 m², et destinées notamment à des équipements et des services, sont un bon outil à cet égard.

Cependant, de nombreux promoteurs bénéficient de réductions ou d'exonérations de charges. Cette pratique peut être défavorable aux quartiers qui ont le plus besoin de développement urbain.

aan betaalbare woningen en uitrustingen. Zo dreigen de desbetreffende wijken eerder het slachtoffer te worden van dat kortingenbeleid dan dat ze er baat bij hebben.

Wanneer de lasten wel betaald worden, gebeurt dat te vaak in geld in plaats van in natura. Wanneer er wel in natura betaald wordt, gebeurt dat vaak door openbare ruimte of parken aan te leggen, wat voor de ontwikkelaars zelf ook enige meerwaarde oplevert. Met de stedenbouwkundige lasten zouden de afgelopen tien jaar slechts driehonderd woningen gefinancierd zijn. Dat zouden dan ook nog eens voornamelijk middenklassenwoningen zijn en geen sociale woningen.

Het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten moet dan ook dringend worden herzien. De bedragen zijn al tien jaar niet geïndexeerd, ondanks de stijgende bouw- en vastgoedprijzen. De berekeningsmethoden zijn ook niet eenduidig en houden te weinig rekening met de context. Bovendien wordt het besluit te soepel geïnterpreteerd om kortingen toe te kennen of om de bestemming van de stedenbouwkundige lasten te kiezen.

Een herziening zou ervoor kunnen zorgen dat de stedenbouwkundige lasten in de eerste plaats geïnvesteerd moeten worden in sociale woningen voor de openbare vastgoedmaatschappijen totdat de gewestelijke doelstelling van 15% sociale woningen bereikt is. Dat komt neer op een verdubbeling van het aantal sociale woningen. Dat kan door de stedenbouwkundige lasten te bestemmen voor de financiering en productie van 25% sociale huurwoningen in elk project. U gaf echter aan dat dat alleen zou gelden voor heel grote projecten. Daarover zou ik graag meer gedetailleerde informatie krijgen.

In het regeerakkoord was sprake van een dergelijke herziening. Het lijkt in dit geval te gaan over woningen van sociale aard, maar voor Agora moet het over sociale huurwoningen in strikte zin gaan.

¹¹⁵⁵ Op welke manier voorziet het herziene besluit in een verplichte betaling van stedenbouwkundige lasten in natura? Zullen die enkel worden ingezet voor de productie en financiering van sociale huurwoningen of kunnen ze bijvoorbeeld ook naar woningen van sociale aard gaan? Hoe zal het aangekondigde percentage berekend worden en onder welke voorwaarden zal het worden toegepast?

Hoe zult u de beoogde 25% sociale woningen financieren als de stedenbouwkundige lasten onvoldoende zouden blijken te zijn? Komt er een duidelijkere berekeningswijze voor de stedenbouwkundige lasten? Zal die rekening houden met de vastgoedwaarde of met de aanwezigheid van andere sociale woningen in de wijk?

Worden de kortingsmechanismen afgeschaft of aangepast?

Komt er een inhaalbeweging betreffende de indexering van de stedenbouwkundige lasten, en wordt met het herziene besluit een automatische indexering ingevoerd?

Par ailleurs, les charges sont trop souvent payées en numéraire, et lorsqu'elles le sont en nature, c'est souvent sous la forme d'espaces publics ou de parcs. Au cours des dix dernières années, les charges d'urbanisme n'auraient ainsi financé que 300 logements, et encore, surtout des logements moyens.

En janvier, vous avez annoncé le réexamen de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme. Celles-ci n'ont en effet pas été indexées depuis dix ans et la manière dont elles sont calculées n'est pas claire. Par ailleurs, l'arrêté permet trop de souplesse d'interprétation.

Dans le cadre de cette révision, on pourrait veiller à ce que les charges d'urbanisme soient investies prioritairement dans des logements sociaux pour les sociétés immobilières de service public jusqu'à atteindre l'objectif régional de 15 % de logements sociaux.

Le décret révisé prévoit-il le paiement obligatoire des charges d'urbanisme en nature ? Serviront-elles uniquement à la production de logements sociaux au sens strict, et non à des logements à caractère social comme mentionné dans l'accord de gouvernement ? Comment le pourcentage annoncé sera-t-il calculé et à quelles conditions sera-t-il appliqué ?

La méthode de calcul des charges d'urbanisme sera-t-elle clarifiée ? Tiendra-t-elle compte de la valeur du bien ou de la présence d'autres logements sociaux dans le quartier ?

Les mécanismes de réduction seront-ils supprimés ou adaptés ?

Y aura-t-il un rattrapage de l'indexation des charges d'urbanisme ? Le nouvel arrêté prévoira-t-il une indexation automatique ?

La base de calcul des charges sera-t-elle modifiée ? Tous les projets d'aménagement urbanistique, indépendamment de leur

Wordt de grondslag voor de berekening van de lasten gewijzigd? Neemt u er de herbestemming van kantoren naar woningen in op, dan wel alle stedenbouwkundige projecten, los van hun bestemming?

¹¹⁵⁷ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** (in het Frans).- Eind 2023 besliste de regering om de regelgeving rond de stedenbouwkundige lasten te herzien. Het besluit van 2013 voorzag niet in een indexerings van de lasten. Daarom wil de regering nu een achterstand van tien jaar inhalen, waardoor de prijs zou stijgen van 90 naar 127 euro per vierkante meter.

De Beroepsvereniging van de vastgoedsector, Embuild en BECI vrezen dat de vastgoedprijzen daardoor met minstens 30% zullen stijgen. Ze raden aan om de indexerings te spreiden. Ze hebben voorts kritiek op het feit dat de bedragen verschillen naargelang van de wijken. Daardoor wordt het gelijkheidsbeginsel ondermijnd. Ook de afschaffing van de vrijstelling voor de herbestemming van kantoorruimte vormt een probleem.

Bovendien zou de verplichting om de lasten prioritair te gebruiken voor openbare huisvesting in de tien gemeenten met minder dan 15% sociale huisvesting onwettig kunnen blijken. De filosofie achter de stedenbouwkundige lasten, die in de wettekst is vastgelegd, is om projectontwikkelaars te laten bijdragen aan de externe kosten die het project met zich meebrengt. Ze stellen de overheid in staat om, wanneer de dichtheid door het project toeneemt, openbare ruimten, groenzones of voorzieningen als crèches, sportfaciliteiten of scholen te creëren.

¹¹⁵⁹ *Het voornemen om de lasten voornamelijk in te zetten voor de bouw van sociale woningen is in strijd met het principe zoals het in de wetgeving is vastgelegd en gaat ten koste van de levenskwaliteit in de betrokken wijken.*

De voorgestelde maatregelen zouden tot slot kunnen leiden tot een verdere stijging van de vastgoedprijzen, waardoor de

finalité, dont la transformation de bureaux en logements, seront-ils pris en considération ?

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- À la fin de l'année 2023, le gouvernement a décidé de réformer les charges d'urbanisme. Je rappelle que, pour les projets d'une certaine envergure, le demandeur de permis est soumis à une charge d'urbanisme visant à financer les coûts en infrastructures qu'implique le projet. Il peut s'acquitter de cette charge en nature, en installant des équipements, ou en numéraire, dont le montant est calculé suivant le prix au mètre carré. Or, l'arrêté de 2013 relatif aux charges d'urbanisme ne prévoyait aucunement d'indexation des montants. Il est donc prévu de rattraper dix ans d'indexation en une fois, ce qui ferait passer de 90 à 127 euros le prix du mètre carré pour un établissement hôtelier de plus de vingt chambres.

L'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), Embuild et BECI ont d'ailleurs fait part, dans la presse, de leur crainte de voir les prix de l'immobilier augmenter d'au moins 30%. Ces acteurs recommandent que l'indexation ait lieu après une période échelonnée de quatre ans afin d'assurer une transition en douceur. La différenciation territoriale des charges par quartier au sein des communes est également critiquée. Il est permis de se demander pourquoi il faudrait payer plus cher à tel endroit que dans la commune voisine. Le principe d'égalité est ici mis à mal.

La fin de l'exonération des charges d'urbanisme pour les travaux de reconversion de bureaux pose aussi un problème dans le contexte actuel où tout le monde plaide - y compris votre majorité - pour favoriser cette reconversion. Par ailleurs, l'imposition de l'obligation d'affecter prioritairement les charges à des logements publics dans les dix communes qui comptent moins de 15% de logements sociaux pourrait s'avérer illégale. En effet, la philosophie des charges d'urbanisme, notamment consacrée par la jurisprudence, repose sur le principe selon lequel le demandeur de permis s'engage à participer aux externalités engendrées par son projet en finançant les coûts en infrastructures qu'il engendre. Ce système permet ainsi aux autorités de développer des espaces publics ou des espaces verts ou de créer des équipements tels que des crèches, des infrastructures sportives voire des écoles.

Or, la volonté de supprimer ce système pour l'orienter principalement vers la construction de logements sociaux contredit la définition légale puisqu'il n'est plus question de participation aux externalités du projet.

En outre, ce choix politique revient à se priver de l'avantage considérable que constituent les charges d'urbanisme pour améliorer la qualité de vie des quartiers. En ne consacrant plus ces moyens à des aménagements urbains, nous risquons de nous diriger vers une configuration urbaine non aboutie, sans possibilité de répondre à l'accroissement de la densité générée par le projet.

middenklasse nog meer wordt aangemoedigd om het gewest te verlaten.

Wordt er in de hervorming rekening gehouden met de bezorgdheden van de vastgoedsector? Is er nieuw overleg gepleegd? Overweegt u een overgangperiode voor de indexerings van de stedenbouwkundige lasten?

Staat de berekening van de lasten op basis van de locatie van het project niet haaks op het gelijkheidsbeginsel? Hebt u daarover juridisch advies ingewonnen?

Is de voorrang voor openbare huisvesting niet onwettig, gezien de wettelijke definitie van de stedenbouwkundige lasten?

Als een van de doelstellingen van de hervorming de creatie van nieuwe woningen is, waarom belemmert u dan de herbestemming van kantoorruimte?

Heeft er een effectenstudie plaats gehad om de impact op de vastgoedprijzen in te schatten?

Dans un contexte où l'accès au logement est déjà extrêmement compliqué à Bruxelles, les mesures à l'étude risquent d'impliquer une nouvelle hausse des prix de l'immobilier, incitant encore davantage les classes moyennes à désertier la Région bruxelloise. En somme, en voulant à tout prix disposer d'un bilan comptable sur le logement social, c'est à nouveau à la classe moyenne que votre majorité s'attaque.

Comment les craintes exprimées par les acteurs du secteur urbanistique et immobilier bruxellois ont-elles été prises en considération dans l'élaboration de votre réforme ?

De nouvelles réunions avec ce secteur ont-elles été organisées pour tenter de corriger le tir ?

La possibilité d'une période transitoire pour effectuer l'indexation des montants des charges est-elle retenue par votre cabinet et, dans le cas contraire, pourquoi ?

Le principe de calcul du montant des charges sur la base du critère de localisation du projet, qui induit une différenciation territoriale, ne risque-t-il pas de se heurter au principe d'égalité ? Avez-vous procédé à des consultations juridiques à ce sujet ?

Concernant la priorité accordée au logement public, comment justifiez-vous, là aussi, le risque d'illégalité au regard de la définition même des charges d'urbanisme, consacrées tant par le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) - et donc par la loi - que par la jurisprudence ?

Si l'un des objectifs de cette réforme est l'implantation de nouveaux logements, pourquoi entraver la reconversion de bureaux en mettant fin à l'exonération de charges d'urbanisme ?

Enfin, le scénario d'une hausse substantielle des prix de l'immobilier avec de telles mesures a-t-il été pris en considération lors de l'élaboration de la réforme, par exemple par la réalisation d'études d'incidences ?

Mme Isabelle Emmery (PS).- Les charges d'urbanisme sont très importantes pour les communes et la Région, puisqu'elles permettent de financer les équipements collectifs, du logement public mais aussi des travaux de réaménagement de l'espace public, bien nécessaires quand un projet de vie se crée dans un quartier.

L'arrêté actuel relatif aux charges d'urbanisme date déjà de 2013. Compte tenu de l'évolution de notre ville, il méritait donc une modification en profondeur. C'est dans ce contexte que le gouvernement a approuvé en première lecture un projet d'arrêté portant modification du précédent et qui suit les principes fixés dans la déclaration de politique générale. Pour le groupe PS, il s'agit d'une excellente nouvelle, mais des voix s'élèvent autour de nous pour critiquer ces modifications.

Bien sûr, il est important pour mon groupe de faire le point sur la procédure d'adoption de cet arrêté, En complément aux questions de mes collègues, j'aimerais savoir quelles instances

¹¹⁶¹ **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** (in het Frans).- Dankzij de stedenbouwkundige lasten kunnen de gemeenten en het gewest gemeenschapsvoorzieningen, openbare huisvesting en de herinrichting van openbare ruimten financieren. Het besluit dateert evenwel van 2013 en verdient een grondige herziening. Het ontwerp van wijzigingsbesluit dat de regering in eerste lezing heeft goedgekeurd, volgt de principes van het regeerakkoord. Dat is uitstekend nieuws.

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie was vrij kritisch in haar advies en is van mening is dat het ontwerp van besluit talrijke toepassingsproblemen meebrengt. Deelt u die mening? Welke elementen moeten voor de tweede lezing gewijzigd worden?

¹¹⁶³ *Het is van groot belang dat gemeenten die niet happig zijn op nieuwe openbare en sociale huisvestingsprojecten op hun grondgebied, een stimulans krijgen. De stedenbouwkundige lasten zouden een oplossing kunnen bieden. Omvat het ontwerp van besluit een mechanisme waarmee het bedrag van de stedenbouwkundige lasten territoriaal kan worden gedifferentieerd?*

Is het register van stedenbouwkundige lasten al beschikbaar? Zo niet, wanneer wordt het opgesteld en openbaar gemaakt?

Het is onaanvaardbaar dat de stedenbouwkundige lasten sinds 2013 nooit werden geïndexeerd. Voorziet het ontwerp van besluit in een indexering?

¹¹⁶⁵ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Van Goidsenhoven. Mevrouw de staatssecretaris, dat komt misschien als een verrassing, maar de N-VA pleit voor een correcte, innovatieve en evenwichtige verdeling van stedenbouwkundige lasten. Ze kunnen dienen als een hefboom om meer uit een project te halen en een win-situatie te creëren voor overheid en privé-investeerders. Zo kunnen ze zorgen voor meer of betere sociale voorzieningen, extra scholen, crèches, parken enzovoort, maar ook voor veel innovatieve toepassingen om een gedeelde stad mogelijk te maken.

Ik heb het dus over stedenbouwkundige lasten in natura. De overheid moet zich echter voorzichtig opstellen en de evenwichten respecteren. We stellen vast dat deze regering de plank mislaat, omdat ze maar twee doelstellingen voor ogen lijkt te houden: geld innen van investeerders en sociale woningen creëren.

Het is helaas voorspelbaar dat deze meerderheid op alle niveaus geld probeert te halen bij de bedrijven en de middenklasse, want de schatkist is leeg. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is

ont été invitées à remettre un avis et quel est le calendrier du gouvernement.

Nous avons vu que la Commission régionale de développement (CRD) a remis un avis. Il est d'ailleurs assez critique envers le gouvernement, puisque l'instance « estime que ce projet d'arrêté pose de nombreux problèmes en termes d'application et doit être revu en profondeur ». Partagez-vous ce point de vue et si c'est le cas, quels éléments devraient-ils être modifiés en vue de la deuxième lecture ?

Pour notre groupe, il est fondamental que les communes que nous pourrions qualifier de récalcitrantes face à l'arrivée de nouveaux projets de logements publics et sociaux sur leur territoire bénéficient d'un incitant, quel qu'il soit. À cet égard, la voie des charges peut constituer une solution.

Pourriez-vous, dès lors, nous confirmer que le projet d'arrêté approuvé en première lecture contient bien - il serait ainsi conforme à la déclaration de politique générale - un mécanisme permettant de différencier territorialement le montant de l'exécution des charges d'urbanisme ? Mon groupe et moi-même vous soutenons dans cette voie, qui est d'ailleurs celle que la majorité a souhaitée.

Par ailleurs, pouvez-vous nous indiquer si le registre des charges d'urbanisme est aujourd'hui une réalité ? Dans la négative, quand ce registre sera-t-il établi et rendu public ? Selon moi, faire la clarté en la matière est un signe et un outil de bonne démocratie.

Enfin, une autre priorité de mon groupe était de faire en sorte que la valeur des charges soit, enfin, indexée. Il n'y a pas d'index depuis 2013, et cela n'est pas acceptable ! Pouvez-vous donc nous confirmer que l'arrêté intègre bel et bien une actualisation de l'indexation ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Cela peut surprendre, mais la N-VA plaide pour une répartition correcte, innovante et équilibrée des charges d'urbanisme en nature. Elles peuvent en effet servir de levier et créer une situation gagnant-gagnant pour les investisseurs publics et privés.*

Ce gouvernement rate toutefois le coche, car il semble ne poursuivre que deux objectifs : empocher l'argent des investisseurs et créer des logements sociaux.

Il était malheureusement prévisible que cette majorité cherche à soutirer de l'argent aux entreprises et à la classe moyenne dès lors que les caisses de la Région sont vides. La levée de taxes supplémentaires n'est cependant pas une solution structurelle.

La réforme augmentera les charges d'urbanisme, ce qui risque d'avoir un impact démesuré sur les quartiers plus aisés. Les charges d'urbanisme seront obligatoirement affectées au logement social dans les communes dont moins de 15 % du parc

bijzonder armlastig door eigen schuld, want het heeft zijn geld verspild. Extra fiscale lasten bieden helaas geen volwaardige structurele oplossing. Ik heb daar al voor gewaarschuwd. Zo was het een bijzonder slecht idee om gedifferentieerde opcentiemen bij de onroerende voorheffing mogelijk te maken tijdens deze regeerperiode. Sommige gemeenten willen namelijk in perifere wijken met lage kadastrale inkomens hogere opcentiemen heffen, zodat het duurder wordt om daar te wonen en te investeren.

Door die nieuwe beslissing worden de stedenbouwkundige lasten verhoogd, wat een buitensporige impact dreigt te hebben op de welvarende wijken. Stedenbouwkundige lasten zullen verplicht worden toegewezen aan openbare huisvesting in gemeenten waar minder dan 15% van het woningenpark uit sociale huisvesting bestaat en waar het gemiddelde belastbare inkomen per aangifte hoger is dan het gewestelijke gemiddelde. Het gaat dus om de gemeenten Oudergem, Etterbeek, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe, Evere, Ukkel, Vorst, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren en Jette.

Mevrouw de staatssecretaris, over deze kwestie verschillen wij fundamenteel van mening. Voor de N-VA is het absoluut niet de bedoeling om zo veel mogelijk mensen in sociale woningen te krijgen. Sociale woningen zijn nodig voor mensen die ze absoluut nodig hebben, maar we stellen vast dat er enorm veel misloopt met het sociaal woonbeleid, dat chaotisch is. Bovendien merken we dat het controlebeleid niet werkt: er wordt zeer weinig gecontroleerd. Er is dus geen garantie dat sociale woningen gaan naar wie ze werkelijk nodig heeft.

¹¹⁶⁷ Natuurlijk groeit de wachtlijst daardoor gigantisch aan. Bovendien zijn de wachtlijstcriteria aan herziening toe.

Wat de regering doet, is contraproductief. Zeker in de huidige economische omstandigheden, met stijgende rentevoeten en oplopende bouwkosten, is het geen goed idee om de stedenbouwkundige lasten zo extreem te verhogen. De sector heeft daar zelf al voor gewaarschuwd. Het gevolg zal zijn dat er minder geïnvesteerd wordt in Brussel en dat de huur- en huizenprijzen verder zullen stijgen.

Op die manier is de regering zelf verantwoordelijk voor het beleid dat ze zogenaamd niet zou willen. De sector zegt dat ook met zoveel woorden. Hebt u wel overleg gepleegd? Uit de signalen die ik krijg en de persberichten die ik lees, leid ik af dat u ingaat tegen het standpunt van de sector en gewoon uw wil doordrijft. Dat kan niet zonder gevolgen blijven. Hoe moet het verder? De sector luidt de alarmbel. Op deze manier zal het aantal investeringen in Brussel alleen afnemen.

¹¹⁶⁹ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *De herziening van het besluit inzake de stedenbouwkundige lasten is opgenomen in de algemene beleidsverklaring.*

Ik ben getroffen door de adviezen over de herziening, en in het bijzonder over de bijzonder kritische houding van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC). Die vindt dat het

immobilier est constitué de logements sociaux et où le revenu imposable moyen est supérieur à la moyenne régionale.

Pour la N-VA, le but n'est pas qu'un maximum de gens aient un logement social, mais uniquement ceux qui en ont absolument besoin. Nous constatons malheureusement beaucoup de dysfonctionnements.

Il n'est pas judicieux d'augmenter ainsi les charges d'urbanisme dans le contexte économique actuel. Le secteur vous a mise en garde : il en résultera une diminution des investissements et une augmentation des loyers et des prix de l'immobilier.

Avez-vous consulté le secteur ?

Mme Marie Nagy (DéFI).- Comme l'ont dit plusieurs collègues, dont Mme Emmerly, le gouvernement avait annoncé la révision de l'arrêté sur les charges d'urbanisme dans sa déclaration de politique régionale. Il avait une volonté d'actualiser et d'orienter mieux ce secteur.

huidige systeem had moeten worden geëvalueerd. Waarom is dat niet gebeurd?

Wat zijn de gevolgen van de herziening voor de kostprijs van nieuwe woningen bij gebrek aan andere maatregelen, zoals een wijziging van het btw-tarief?

Kunt u bevestigen dat de nieuwe regeling inzake stedenbouwkundige lasten niet zal leiden tot een toename van de openbare huisvesting in gemeenten met een mediaan belastbaar inkomen dat lager is dan het gewestelijke gemiddelde, of in gemeenten met meer sociale woningen dan gemiddeld?

¹¹⁷¹ *De GOC en het Societal Housing Network (Sohonet), dat zich inzet voor betaalbare woningen, betreuren dat er in het nieuwe besluit geen rekening wordt gehouden met de sociale verhuurkantoren.*

Krachtens de huidige regeling is er geen garantie dat woningen die door sociale verhuurkantoren worden beheerd, na afloop van een traditioneel huurcontract nog steeds een sociaal doeleinde hebben. Dat probleem had u kunnen opvangen door langere of opeenvolgende huurtermijnen te verplichten. Volgens Sohonet zou het zelfs moeten gaan om termijnen van dertig jaar.

¹¹⁷³ **De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (in het Frans).- *De herziene regelgeving omvat een reeks positieve elementen, zoals de indexering van de lasten of de afschaffing van de vrijstelling voor het omvormen van kantoren tot woningen. Het kan immers niet de bedoeling zijn om projectontwikkelaars te bevoordelen.*

We hebben kennisgenomen van de opmerkingen van de verenigingen. Zij menen dat de nieuwe berekeningsformule de

Toujours est-il que, comme d'autres, je suis assez frappée par les avis qui ont été rendus sur cet arrêté relatif aux charges d'urbanisme, et en particulier par celui, extrêmement sévère, de la Commission régionale de développement. Mme Emmerly y a également fait référence.

D'abord, la Commission régionale de développement vous signale qu'il aurait été utile d'avoir une évaluation du système en place, comme annoncé dans la déclaration de majorité, pour savoir ce qui fonctionnait, quels objectifs avaient été atteints, le nombre de logements créés, leur ventilation et pourquoi le registre n'était toujours pas opérationnel. Cela aurait fait montre de bonne gouvernance. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi cette évaluation n'a-t-elle pas eu lieu ?

Il y a aussi la question de l'impact de la réforme sur le coût de la construction de logements en général en l'absence d'autres mesures, comme une révision du taux de TVA ou une réflexion sur l'accès à la propriété pour les classes moyennes et les jeunes. Pouvez-vous nous rassurer sur l'impact de cette modification sur les coûts de la construction de logements ?

Par ailleurs, les charges d'urbanisme posent un problème de répartition spatiale. Confirmez-vous que les formules qui sont appliquées ne feront pas augmenter le nombre de logements publics dans des communes qui ont un revenu médian inférieur à la moyenne régionale, comme Saint-Gilles ou Anderlecht, ni dans des communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à la moyenne, comme Watermael-Boitsfort ? Comment expliquez-vous ces disparités spatiales ?

Comme la Commission régionale de développement (CRD) et d'autres acteurs, le réseau Societal Housing Network (Sohonet), qui œuvre pour la production de logements accessibles en Région bruxelloise, critique le fait que les agences immobilières sociales (AIS) ne soient plus mentionnées comme des opérateurs publics.

Le régime actuel ne garantit pas non plus la finalité sociale au-delà du bail traditionnel. Ce problème aurait pu être réglé par des baux à plus long terme ou l'obligation de conclure plusieurs baux successifs. Cela rejoindrait ainsi l'obligation imposée aux acquéreurs de logements conventionnés vendus par citydev.brussels de les occuper pendant 20 ans. À ma connaissance, Sohonet est même d'accord de passer à 30 ans pour que le secteur des AIS puisse bénéficier de la définition de logement public. C'est important car en matière de production de logements accessibles, les AIS restent des acteurs majeurs.

Il y a également la question de la complexité et de l'opacité.

M. Tristan Roberti (Ecolo).- Le groupe Ecolo se réjouirait de voir aboutir la réforme de l'arrêté puisqu'elle présente des éléments positifs, comme l'indexation ou la suppression de l'exonération en cas de conversion en bureaux. Si cette dernière opération est évidemment souhaitable, elle profite aussi aux promoteurs. Nous pensons dès lors que l'imposition de charges d'urbanisme à ce type d'opérations ne risque pas de les décourager, tant leur intérêt est important. Enfin, le registre, dont

gelijkmatige spreiding van de openbare huisvesting over het gewest in de weg zal staan. Als de tarieven overal gelijk zijn, komt er minder openbare huisvesting in dure wijken. Ze betreuren ook dat de middelen voor openbare huisvesting in het algemeen worden ingezet, en niet specifiek voor sociale woningen.

Voor de bouw van kantoren van overheidsdiensten wordt er voorzien in een vrijstelling, maar hoe zit het met privékantoren die door overheidsdiensten worden gehuurd?

Hoe reageert u op de kritiek van de verenigingen? Hoe zullen de bedragen voor elke wijk worden bepaald? Bestaan daar openbare gegevens over? Welke instantie moet die gegevens aanleveren?

¹¹⁷⁵ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris.** - Ik dank u allen voor uw interesse in het belangrijke onderwerp van betaalbaar wonen in Brussel. Ik zal de achterliggende visie uiteenzetten en enkele details van de nieuwe regels toelichten.

¹¹⁷⁷ *(verder in het Frans)*

De regering keurde op 22 december 2023 in eerste lezing een ontwerp van besluit over de stedenbouwkundige lasten goed. Ondertussen hebben Brupartners, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, Brulocalis en de Adviesraad voor Huisvesting hun advies uitgebracht. Hun opmerkingen en aanbevelingen worden momenteel geanalyseerd. Binnen enkele weken zal ik een gewijzigde tekst aan de regering voorleggen voor een tweede lezing.

¹¹⁷⁹ *(verder in het Nederlands)*

Bij de eerste lezing van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten is de regering het er ook over eens geraakt om bij grote woonprojecten een verplichting in te voeren om 25% van de gerealiseerde woningen te koop aan te bieden aan de openbare vastgoedoperatoren. Kort gezegd spreken we van 25% sociale woningen en dat is onze eerste prioriteit, maar de regeling is ruimer dan dat. Ik kom daar straks op terug.

nous avons attendu longtemps la publication, devrait également être amélioré par le nouvel arrêté.

Nous avons pris connaissance des analyses du secteur associatif, qui pointent notamment le fait que la nouvelle formule de calcul proposé dans l'arrêté aura pour effet de renforcer les inégalités spatiales. Un même montant de charges produira en effet moins de logements publics dans les quartiers où le foncier est cher que là où il est meilleur marché. Par ailleurs, l'arrêté prévoirait que les charges seraient affectées au logement public en général, sans cibler spécifiquement les logements sociaux, ce qui semble contraire à l'objectif poursuivi par le gouvernement.

Une exonération de charges est prévue pour la construction de bureaux des administrations, mais qu'en est-il des bureaux construits par le secteur privé qui seront occupés par les administrations ?

Comment réagissez-vous à la critique selon laquelle la prise en compte du prix du foncier par quartier aboutira à la création de moins de logements publics dans les quartiers chers ?

Comment le prix du foncier sera-t-il déterminé pour chaque quartier ? Existe-t-il des données publiques à ce sujet ? Quel organisme sera chargé de fournir ces informations ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État *(en néerlandais).* - *Le logement abordable est en effet un sujet important.*

(poursuivant en français)

Avant de répondre à vos questions précises, je voudrais faire le point sur la réforme des charges d'urbanisme et l'obligation de proposer 25 % des logements des grands projets aux opérateurs immobiliers publics.

L'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme a été approuvé par le gouvernement en première lecture le 22 décembre 2023. Entre-temps, Brupartners, la Commission régionale de développement, Brulocalis et le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ont rendu leur avis à ce sujet. Leurs observations et recommandations sont en cours d'analyse et une proposition modifiée sera soumise au gouvernement pour une deuxième lecture dans les semaines à venir.

(poursuivant en néerlandais)

Dans l'arrêté approuvé en première lecture figure l'obligation de proposer à la vente 25 % des logements réalisés dans le cadre de grands projets aux sociétés immobilières de service public.

1181 *(verder in het Frans)*

Ik heb dat principeakkoord ondertussen omgezet in een wettelijke regeling, die in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening zal worden opgenomen. De regering heeft op 22 februari in eerste lezing het betrokken voorontwerp van ordonnantie goedgekeurd.

Het werd voor advies naar Brupartners, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, de Adviesraad voor Huisvesting en de Raad van State gestuurd. Het is de bedoeling om de tekst nog voor het einde van de regeerperiode aan het parlement voor te leggen.

1183 *(verder in het Nederlands)*

Hoewel ze aan dezelfde beleidsdoelstelling inzake sociaal en betaalbaar wonen beantwoorden, is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen beide regelgevingen.

1187 Het betreft twee afzonderlijke procedures. Ten eerste is er de hervorming van de stedenbouwkundige lasten. Daarbij blijven we volledig in de geest van het besluit uit 2013, waarvan de basisbeginselen al de juridische toets hebben doorstaan. De stedenbouwkundige lasten zijn een vorm van compensatie voor de maatschappelijke kosten die nieuwe projecten met bijkomende oppervlakte genereren. Het bedrag van de lasten is ingeschat op basis van concrete kostensimulaties voor bijkomende gemeenschapsvoorzieningen in het geval van woonprojecten, en voor de investeringskosten in mobiliteit voor de andere bestemmingen.

De lasten bestemmen voor sociaal en openbaar wonen behoort nu al tot de mogelijkheden, naast openbare ruimte en openbare voorzieningen. De werken die met de lasten gerealiseerd worden, moeten in de buurt liggen van de projecten waarvoor de lasten worden betaald. Die principes zijn al sinds 2013 van toepassing en hoeven bijgevolg niet ter discussie te worden gesteld, aangezien de Raad van State ze al heeft goedgekeurd.

De hervorming is erop gericht de concrete uitvoering van een aantal pijnpunten in het besluit bij te sturen. Er worden ook twee nieuwe accenten gelegd, namelijk het feit dat er met de opbrengst van de stedenbouwkundige lasten nog meer prioriteit gegeven moet worden aan de ondersteuning van publieke huisvesting. Daarnaast wordt er meer nadruk gelegd op een territoriale differentiatie van de bedragen van de lasten.

Het klopt dat het besluit uit 2013 niet voorzag in een indexering van de bedragen. Dat zetten we nu recht: dat was ondertussen heel dringend geworden. Volgens het nieuwe besluit worden de basisbedragen voor alle bestemmingen vanaf hun inwerkingtreding stelselmatig aangepast aan de evolutie van

(poursuivant en français)

Depuis, j'ai transformé cet accord de principe en une réglementation légale, et je me réjouis qu'en date du 22 février, le gouvernement ait approuvé en première lecture l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale.

Cet avant-projet a été transmis pour avis à Brupartners, à la Commission régionale de développement, au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'au Conseil d'État. Je souhaite expressément soumettre ce projet d'ordonnance au vote du Parlement au cours de cette législature. Nous aurons donc l'occasion d'en discuter plus en détail.

(poursuivant en néerlandais)

Il est important de distinguer les deux réglementations, bien qu'elles visent les mêmes objectifs de logement social et abordable.

Il s'agit de deux procédures distinctes. Premièrement, la réforme des charges d'urbanisme reste totalement dans l'esprit de l'arrêté de 2013, dont les principes ont été approuvés par le Conseil d'État. Les charges d'urbanisme sont une forme de compensation des coûts sociétaux engendrés par les nouveaux projets.

L'affectation de celles-ci au logement social et public fait déjà partie des possibilités. Les travaux réalisés avec ces charges doivent être proches des projets pour lesquels elles sont payées.

La réforme vise à ajuster la mise en œuvre concrète de certains points délicats de l'arrêté. L'accent est mis sur le soutien au logement public et sur la différenciation territoriale des montants des charges.

L'arrêté de 2013 ne prévoyait pas d'indexation des montants. Il en résulte un énorme manque à gagner pour la Région. Nous y remédions pour que les montants de base pour l'ensemble des affectations soient systématiquement adaptés à l'évolution de l'indice ABEX dès leur entrée en vigueur.

Un mouvement de rattrapage sera réalisé et certaines charges seront immédiatement indexées par rapport à la valeur de base de 2013. Eu égard à la situation économique et au besoin de logements abordables, cela ne s'appliquera pas aux projets de logement, mais se limitera à d'autres affectations comme des bureaux, des centres commerciaux et des parkings.

de ABEX-index. In de toekomst worden de bedragen dus automatisch geïndexeerd.

Mochten we de lasten sinds 2013 automatisch hebben geïndexeerd, zouden die vandaag 40% hoger liggen. Het gewest is de afgelopen jaren dus een aanzienlijke som misgelopen. Los van het feit dat de stedenbouwkundige lasten voortaan steeds mee-evolueren met de index, worden bepaalde lasten ook onmiddellijk geïndexeerd ten opzichte van de basiswaarde van 2013. Gezien de economische toestand en de behoefte aan betaalbaar wonen wordt echter voorgesteld om die inhaalbeweging niet toe te passen op woonprojecten. Dat houdt in dat enkel de lasten voor andere bestemmingen, zoals kantoorruimte, handelscentra en parkeergelegenheid met terugwerkende kracht vanaf 2013 worden geïndexeerd.

¹¹⁸⁹ De basiswaarde voor woonprojecten blijft dus 50 euro/m². In sommige zones van het Gewestelijk Bestemmingsplan is dat 65 euro/m². De basiswaarde voor de andere projecten stijgt met ongeveer 40% door de indexering ten opzichte van 2013. We kunnen later nog altijd terugkomen op deze eerder technische informatie.

We voeren een territoriale differentiatie in voor de bedragen van de stedenbouwkundige lasten. Die zal na een overgangperiode van een jaar worden ingevoerd. De differentiatie gaat uit van de analyse van de wijken zoals die momenteel beschikbaar is via wijkmonitoring.brussels.

Voor kantoren voorziet het bestaande besluit al in een verhoogde waarde, die in de praktijk echter uiterst moeilijk toepasbaar blijkt. Daarom vervangen we die door een eenvoudige, duidelijke regel: de verhoogde waarde voor kantoren is van toepassing in wijken waar de kantoordichtheid gelijk is aan of groter is dan viermaal het gewestelijke gemiddelde. Een hoge kantoordensiteit in een wijk veroorzaakt immers verhoudingsgewijs een grotere investering in de uitbouw van openbaar vervoer en in het onderhoud van de wegen.

Op basis van de huidige cijfers gaat het om 12 van de 118 wijken. Voor de wijken die ik zal opsommen, zal er dus een differentiatie op het vlak van de stedenbouwkundige lasten gelden. Als er in die wijken kantoren worden gebouwd, zullen de stedenbouwkundige lasten hoger liggen dan elders. Het gaat om de Europese wijk, de Vrijheidswijk, de Noordwijk, de Martelarenwijk, de Koningswijk, de Zavel, de Grote Markt, het Begijnhof, de Kasteleinswijk, het centrum van Sint-Joost-ten-Node, Kuregem en Matonge.

Voor woonprojecten wordt in het huidige besluit enkel rekening gehouden met de bouwkosten voor een fictieve vorm van bijbehorende voorzieningen om de waarde van de lasten per vierkante meter te bepalen. Daaraan zullen we een correctie toevoegen, die rekening houdt met de aankoopkosten van terreinen of gebouwen om die voorzieningen te kunnen realiseren. In sommige wijken zijn die aankoopkosten immers hoger dan in andere.

La valeur de base pour les logements reste donc de 50 euros/m², et atteint 65 euros/m² dans certaines zones du plan régional d'affectation du sol. La valeur de base pour les autres projets augmente d'environ 40 % en raison de l'indexation par rapport à 2013.

Après une période de transition d'un an, une différenciation territoriale sera instaurée, sur la base de l'analyse des quartiers disponibles sur wijkmonitoringdesquartiers.brussels.

Les charges pour les bureaux augmenteront dans les quartiers où la densité de bureaux est égale ou quatre fois supérieure à la moyenne régionale, ce qui concerne 12 quartiers sur 118.

Pour les projets résidentiels, l'arrêté actuel ne prend en compte que les coûts de construction d'une forme fictive d'équipements annexes pour déterminer la valeur des charges par mètre carré. À cela s'ajoute une correction qui prend en compte les coûts d'acquisition des terrains ou des bâtiments pour la réalisation de ces équipements.

¹¹⁹¹ Ook hier is de benadering echter zeer redelijk en genuanceerd. De verwervingskosten worden niet zomaar doorgerekend in de lasten, maar vergeleken met de gemiddelde aankooprijzen in het gewest. Die gemiddelde verwervingskosten beschouwen we als ten laste van de publieke instanties, maar de waarde van de lasten wordt gecorrigeerd om hogere of lagere verwervingskosten te compenseren.

Concreet gebeurt dat door middel van een correctiefactor ten opzichte van het gemiddelde. Die leidt tot een vermeerdering voor duurder wijk en een verlaging voor goedkopere wijk. De correctiefactor zal duidelijk kunnen worden afgelezen in een tabel die de waarde per wijk aangeeft en hoeft dus niet voor elk afzonderlijk geval te worden berekend.

Met andere woorden, in wijken waar de marktprijzen nog enigszins betaalbaar zijn, zullen de lasten op woonprojecten dalen in vergelijking met het huidige systeem. In dure wijken zullen ze stijgen, maar het relatieve effect op de betaalbaarheid blijft er beperkt, voor zover er in die wijken nog sprake is van betaalbaar wonen.

¹¹⁹³ (verder in het Frans)

De vrees van de vastgoedsector dat de huizenprijzen met 30% zullen stijgen, is dus ongegrond.

Mijnheer Van Goidsenhoven, we hebben de vertegenwoordigers van de sector regelmatig ontmoet. De werkversies en onderliggende principes zijn in alle transparantie besproken.

We hebben de adviezen gevraagd van onder meer Brupartners en de Adviesraad voor Huisvesting, waarin vertegenwoordigers van de vastgoedsector zitten. We zullen hun adviezen grondig bestuderen en het besluit waarschijnlijk bijwerken, voordat we het opnieuw aan de regering voorleggen.

¹¹⁹⁵ (verder in het Nederlands)

Er blijven een aantal mogelijkheden bestaan met betrekking tot de vermindering of vrijstelling van lasten. In grote lijnen stemmen die overeen met het huidige besluit, maar een belangrijke aanpassing betreft de volledige vrijstelling voor de omvorming van kantoren tot woningen. Die vrijstelling wordt in het voorstel omgevormd tot een vermindering van een derde. We zijn tot die beslissing gekomen op grond van een tweeledige vaststelling.

¹¹⁹⁷ (verder in het Frans)

Les coûts d'acquisition sont comparés aux prix d'achat moyens dans la Région. Nous considérons que ces coûts d'acquisition moyens sont supportés par les pouvoirs publics, mais la valeur des charges est corrigée pour compenser des coûts d'acquisition plus ou moins élevés. Il en résulte une augmentation pour les quartiers les plus chers et une diminution pour les quartiers les moins chers.

En d'autres termes, dans les quartiers où les prix du marché sont encore relativement abordables, les charges sur les projets de logement diminueront.

(poursuivant en français)

Les messages alarmants émanant du secteur immobilier, et selon lesquels le prix des logements augmentera de 30 % n'ont donc aucun fondement. En moyenne, le coût des projets résidentiels restera inchangé et diminuera même dans de nombreux quartiers.

Monsieur Van Goidsenhoven, je peux vous assurer que mon prédécesseur, mon cabinet et moi-même avons régulièrement rencontré des représentants du secteur, et que les versions de travail et les principes sous-jacents ont fait l'objet de discussions en toute transparence. Ces échanges ont bien été pris en considération dans l'élaboration du texte jusqu'à sa première lecture.

Je compte poursuivre ce dialogue. Nous en sommes actuellement à la phase des demandes d'avis formels, notamment de la part de Brupartners et du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont font partie les représentants du secteur immobilier. Nous étudions ces avis de manière approfondie et mettrons probablement à jour le projet sur certains points avant de le soumettre au gouvernement.

(poursuivant en néerlandais)

Plusieurs options subsistent quant à la réduction ou l'exonération des charges, mais un des ajustements concerne l'exonération totale pour la transformation de bureaux en logements.

(poursuivant en français)

De heer Roberti heeft daar al naar verwezen.

¹¹⁹⁹ *(verder in het Nederlands)*

Waar kantoren niet meer gegeerd zijn, zoals in grote delen van gemeenten bij de gewestgrens, is de reconversie volop bezig. Een vrijstelling van de lasten is daar dan ook niet meer nodig of verantwoord. Op locaties waar kantooruimte zeer gegeerd is, is zelfs een vrijstelling dan weer onvoldoende om de omvorming van kantoren tot woningen te stimuleren.

U stelde vragen over de bestemming van de lasten. Ze kunnen in het algemeen nog steeds zowel in natura worden vergoed als door een bepaalde som geld te betalen. De regeling is echter aangescherpt om prioriteit te geven aan de versterking van openbare woonegelegenheid.

Als in een gemeente minder dan 15% van het woningbestand uit sociale woningen bestaat, en als het project dat aanleiding geeft tot de lasten in een gemeente ligt waar het mediane belastbare inkomen per aangifte hoger is dan het gewestelijke gemiddelde, zullen de stedenbouwkundige lasten voor dat project verplicht moeten worden gebruikt voor de financiering van openbare woonprojecten. Ik zal de lijst van die gemeenten niet herhalen.

De lasten op woonprojecten in de andere gemeenten en de lasten op projecten met andere bestemmingen kunnen vrij worden aangewend. Ze kunnen dus wel dienen voor openbare woonprojecten, maar dat is niet verplicht.

De verplichting wordt opgelegd via de financiering van projecten van publieke vastgoedoperatoren, omdat de tegenwaarde van de lasten die worden uitgevoerd in natura, slechts een beperkt aantal publieke woningen kan opleveren. Ik kom daar nog op terug als we de ordonnantie bespreken.

Bij de versie die in eerste lezing werd behandeld, waren de sociale verhuurkantoren niet opgenomen als begunstigden omdat het de bedoeling is om de publieke middelen die via lasten worden gegenereerd, voor een voldoende lange termijn te kunnen bestemmen voor betaalbare woonegelegenheid. Momenteel bekijken we ter voorbereiding van de tweede lezing echter onder welke voorwaarden we de sociale verhuurkantoren toch kunnen opnemen in het systeem.

¹²⁰¹ *(verder in het Frans)*

Mijnheer Van Goidsenhoven, u verwoordt vooral de bekommernissen van de vastgoedsector, maar die is niet de enige belanghebbende die geraadpleegd werd. Binnen de Adviesraad voor Huisvesting spraken bijvoorbeeld negen instanties zich voor het project uit, drie tegen en een instantie onthield zich. Het besluit dat in eerste lezing werd goedgekeurd, werd dus gedeeltelijk opgesteld op basis van overleg met de vastgoedsector en ik zal die dialoog voortzetten, maar de regering moet beslissingen nemen in het algemeen belang.

M. Roberti y a déjà fait référence.

(poursuivant en néerlandais)

Quant à l'affectation des charges, la réglementation a été affinée pour donner priorité au parc de logements publics.

Si un projet d'habitations se situe dans une commune où moins de 15 % du parc immobilier est constitué de logements sociaux et où le revenu médian imposable est supérieur à la moyenne régionale, les charges d'urbanisme devront être affectées au financement de projets de logements publics.

Cette obligation est imposée via le financement de projets d'opérateurs immobiliers publics, car les charges payées en nature ne permettent de construire qu'un nombre limité de logements publics.

En vue du passage du texte en deuxième lecture, nous examinons sous quelles conditions les agences immobilières sociales pourraient être intégrées à ce système.

(poursuivant en français)

Monsieur Van Goidsenhoven, je comprends que vous exprimiez principalement les préoccupations et les objections du secteur immobilier. Comme je l'ai déjà mentionné, nous avons récemment reçu des avis officiels des instances dont le secteur immobilier fait partie. La réglementation concernant les charges d'urbanisme ne peut bien entendu pas être discutée uniquement avec le secteur immobilier, mais s'inscrit dans un débat plus large.

À titre d'exemple, neuf instances représentées au sein du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale se

De lasten voor woonprojecten zullen niet worden geïndexeerd. De indexering is enkel van toepassing op andere bestemmingen zoals kantoren, parkeergarages of winkelcentra. Daarvoor geldt een overgangperiode van een jaar.

Er is ook een gunstige verandering voor de vastgoedsector. In het nieuwe systeem wordt het bedrag vastgesteld op de datum van indiening van de vergunningsaanvraag. De projectontwikkelaar zal dus al op dat moment de precieze kosten kennen, aangezien de lasten niet meer worden geïndexeerd bij de afgifte van de vergunning.

¹²⁰³ *Wat de territoriale differentiatie betreft, zijn de correctie- en verhogingsfactoren ontworpen in de geest van het besluit van 2013, als een aantoonbare kost in de realisatie van openbare voorzieningen.*

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te beslissen waarvoor de lasten worden gebruikt. Het besluit bevat alleen een verplichte richtlijn voor woonprojecten.

Ik heb al uitgelegd waarom de volledige vrijstelling voor de omvorming van kantoorruimte in woningen wordt afgeschaft. We volgen de markttrend. Bovendien blijft een vermindering van de lasten met een derde mogelijk.

De bewering van de vastgoedsector dat we afstevenen op een stijging van de vastgoedprijzen met 30% lijkt me sterk overdreven. De basiswaarde van woonprojecten stijgt gemiddeld niet en zodra de correctiefactor van kracht wordt, zal de stijging maximaal een half procent bedragen, en dat alleen in de dure wijken.

sont manifestées en faveur du projet, une instance s'est abstenue et seulement trois se sont prononcées contre le projet. Ainsi, la version approuvée en première lecture a bien été élaborée en partie sur la base d'une concertation avec le secteur immobilier. Je poursuivrai ce dialogue, mais il est de la responsabilité du gouvernement de prendre des décisions dans l'intérêt public.

Une période transitoire d'un an est prévue pour les valeurs liées à la différenciation territoriale, soit les valeurs majorées pour les bureaux dans un nombre limité de quartiers et le facteur de correction pour les projets de logements. L'indexation historique ne s'applique donc pas aux projets résidentiels, raison pour laquelle aucune disposition transitoire n'est nécessaire. L'indexation historique est d'application pour les autres destinations (bureaux, parkings, centres commerciaux, etc.) à l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Je voudrais également souligner une autre modification importante et bénéfique pour le secteur immobilier. Dans le nouveau régime, le montant des charges est fixé à la date d'introduction de la demande de permis, dans la mesure où celle-ci apparaît comme complète. Le promoteur connaît donc très précisément les coûts qui ne sont plus indexés au moment de la délivrance du permis et qui, par conséquent, ne dépendent pas du délai de traitement de sa demande.

En ce qui concerne la différenciation territoriale et une éventuelle violation du principe d'égalité, j'estime que les facteurs de correction ou de majoration sont conçus dans le parfait esprit des charges d'urbanisme telles qu'acceptées dans l'arrêté de 2013, autrement dit comme un coût démontrable dans la réalisation des équipements publics, qu'il s'agisse d'indice foncier ou des coûts d'infrastructure de mobilité plus élevés dans les quartiers à forte densité de bureaux.

Pour ce qui est de l'affectation obligatoire pour le financement des logements publics dans les onze communes qui répondent actuellement aux critères, la répartition des coûts relève du pouvoir d'appréciation des autorités délivrantes. L'arrêté prévoit une orientation obligatoire pour cette appréciation, mais uniquement pour les charges des projets résidentiels. Les charges des projets avec d'autres destinations restent librement disponibles, mais doivent bien entendu être encadrées par la réglementation.

J'ai déjà exposé les arguments en faveur de l'abrogation de l'exemption totale de la transformation de bureaux en logements. Cet ajustement suit l'évolution du marché, et une réduction d'un tiers des charges reste possible dans ce cas.

De même, j'ai déjà abordé le scénario d'une hausse substantielle des prix de l'immobilier. Les hausses mentionnées par le secteur sont démesurées. En moyenne, il n'y a pas de hausse de la valeur de base pour des projets résidentiels. Et dès que le facteur de correction entre en vigueur, celui-ci entraîne une hausse de maximum un demi pour cent, et ce, seulement dans les quartiers

¹²⁰⁵ (verder in het Nederlands)

De stedenbouwkundige lasten vormen een bescheiden, maar belangrijk instrument om bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, die leiden tot de komst van nieuwe bewoners of activiteiten, een redelijke financiële bijdrage te vragen om voorzieningen en woningen te realiseren voor wie het financieel moeilijk heeft.

Met de hervorming wordt het instrument verbeterd en geactualiseerd, maar het is geenszins de dramatische revolutie die sommigen ervan willen maken. Mijnheer Kennis, u verwijst in uw vraag naar de verplichting om in grote projecten 25% sociale woningen op te nemen. Ik kom graag even terug op enkele krachtlijnen die de regering daarvoor in eerste lezing heeft goedgekeurd, op basis van een onafhankelijke financiële impactanalyse.

Ik heb een systeem voorgesteld dat projectontwikkelaars verplicht om 25% van de woningen in projecten groter dan 3.500 m² aan te bieden aan de openbare vastgoedbeheerders volgens een cascade-aankoopstelsel, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen eerst komen. Enkel als die beslissen om de woningen niet aan te kopen, gaan ze naar de andere openbare vastgoedpartners.

Een cruciaal element daarbij is de prijs die voor die sociale woningen gevraagd wordt. In het voorgestelde scenario komt er een duidelijke tabel met aankoopwaarden per wijk voor het hele gewest, die over een periode van tien jaar evolueren van de marktprijs, verminderd met weggevalen commercialiseringskosten, naar de geconventioneerde prijs.

Het aankoopstelsel is een bijkomend instrument om publieke woningen te realiseren en te verwerven, naast de huidige werkwijze, zoals het uitvoeren van projecten in eigen beheer of de aankoop van sleutelklare woningen.

De openbare vastgoedbeheerders krijgen dus een ruimer palet aan mogelijkheden en zullen allicht ook in interne budgetverschuivingen voorzien om volop gebruik te kunnen maken van de 25%-regelgeving.

Om tot slot het verband te leggen met het debat over de stedenbouwkundige lasten, kan ik zeggen dat die vanzelfsprekend zullen kunnen worden ingezet om aankopen in het kader van de 25%-regelgeving te financieren. De

chers. Nous sommes donc très loin des 30 % évoqués ayant suscité l'indignation.

Je souligne également que la réglementation que nous proposons aujourd'hui n'est pas le fruit du hasard, mais a été étudiée en profondeur avec Idea Consult. L'affirmation selon laquelle on se dirige dangereusement vers une asphyxie des prix de l'immobilier à Bruxelles me semble dès lors fortement exagérée et non fondée sur des faits.

(poursuivant en néerlandais)

Les charges d'urbanisme constituent un instrument modeste, mais important, pour exiger, lors du développement de nouveaux projets, une contribution financière raisonnable à la réalisation d'équipements et de logements pour les publics moins favorisés. La réforme permet d'améliorer et d'actualiser cet outil, mais nous sommes loin de la révolution dramatique que certains veulent en faire.

Monsieur Kennis, dans le projet d'ordonnance qui sera bientôt soumis à la commission, je propose un système qui oblige les promoteurs à réserver 25 % des logements des projets de plus de 3.500 m² aux gestionnaires immobiliers publics, selon un système d'achat en cascade donnant la priorité aux sociétés de logement social.

Un élément crucial de ce système est le prix demandé pour ces logements sociaux. Le scénario proposé prévoit un tableau clair de valeurs d'achat par quartier, qui évolueront sur une période de dix ans du prix du marché vers le prix conventionné. Ce système élargira la palette des possibilités pour réaliser et acquérir des logements publics. Il va de soi que les charges d'urbanisme pourront être utilisées pour financer des achats dans le cadre de cette réglementation de 25 %.

opbrengsten van lasten uit verschillende projecten zullen kunnen worden samengelegd om een pakket woningen aan te kopen.

Het ontwerp van ordonnantie zult u binnenkort in detail kunnen bespreken, zodra het aan de commissie kan worden voorgelegd.

¹²⁰⁷ (verder in het Frans)

Het register kan worden geraadpleegd op openpermits.brussels. We willen het nog verbeteren om de analyse te vergemakkelijken.

We overwegen om de sociale verhuurkantoren op te nemen in de lijst van openbare huisvestingsprojecten waarvoor de stedenbouwkundige lasten kunnen worden gebruikt.

¹²⁰⁹ (verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, ik denk dat u een deel van de logica niet begrepen hebt. Momenteel staan er 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. De helft van de Brusselse bevolking voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning aan te vragen. De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), een eerder liberale organisatie, gaf aan dat het aantal sociale woningen in het Brussels Gewest tegen 2030 moet verdrievoudigen. Volgens de OESO kampt het gewest zeer duidelijk met een wooncrisis.

Een van de oorzaken is dat er onvoldoende sociale woningen zijn en dat zowel de vele personen op een wachtlijst als personen uit de lagere middenklasse allemaal tegelijk een woning zoeken in het lagere woonsegment. De druk op dat segment is dus bijzonder groot. Als we de mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, uit dat segment kunnen halen, zal het ook voor de lagere middenklasse gemakkelijker worden om een woning te huren of te kopen in het Brussels Gewest.

Voorts hebben de ontwikkelaars in feite al een heel groot geschenk gekregen doordat het gewest de stedenbouwkundige lasten tien jaar lang niet heeft geïndexeerd. Ik vind het dan ook niet meer dan logisch dat we die indexering nu doorvoeren.

(Opmerkingen van de heer Vanden Borre)

Dat was inderdaad een geschenk, want als openbaar bestuur heeft het gewest daar geld aan verloren. Het gewest heeft die middelen immers nodig om kinderdagverblijven en sociale woningen te bouwen of zelfs om te investeren in scholen. De terreinen die het gewest daarvoor moet aankopen, zijn ondertussen veel duurder geworden, want die prijzen zijn wel geïndexeerd. Het betreft dan ook een logische en eerlijke correctie.

Met dit systeem of met de verplichte 25% zullen er niet minder woningen worden gebouwd. We hebben gezocht naar een evenwicht tussen rechtszekerheid, waarover de Raad van State zich zal uitspreken, en commerciële zekerheid. Het is immers de bedoeling dat de ontwikkelaars nog willen bouwen. Daarnaast moesten we ook rekening houden met de Europese regels voor

(poursuivant en français)

Quant au registre, il peut être consulté sur le site openpermits.brussels, à la page consacrée aux charges. Notre proposition vise à l'améliorer pour faciliter les analyses.

Nous réfléchissons en ce moment à l'intégration des agences immobilières sociales dans la liste des logements publics liés aux charges d'urbanisme.

(poursuivant en néerlandais)

Monsieur Vanden Borre, vous n'avez pas saisi toute la logique. L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) constate que notre Région est clairement confrontée à une crise du logement. L'une de ses causes réside dans le fait que tant les personnes qui sont sur la liste d'attente d'un logement social que la classe moyenne inférieure recherchent un logement dans le segment inférieur du marché.

La pression sur ce segment est donc particulièrement forte. Si nous parvenons à en extraire les personnes qui entrent en ligne de compte pour un logement social, la classe moyenne inférieure trouvera plus facilement un logement.

Avec la non-indexation des charges d'urbanisme pendant dix ans, les promoteurs ont reçu un beau cadeau. Il serait logique de procéder maintenant à cette indexation.

(Remarques de M. Vanden Borre)

C'était un cadeau, car les pouvoirs publics y ont perdu de l'argent, dont ils ont besoin pour d'autres investissements.

Ni ce système ni la réglementation de 25 % n'entraîneront de diminution du nombre de constructions de logements. Nous avons cherché un équilibre entre sécurité juridique et certitudes commerciales.

staatssteun. Het komt er dus op aan een goed evenwicht te vinden en we zijn ervan overtuigd dat we daarin geslaagd zijn.

¹²¹³ *(verder in het Frans)*

De Beroepsvereniging van de vastgoedsector heeft zich zeer negatief over beide voorstellen uitgelaten, maar enkele grote projectontwikkelaars juichen ze toe. De kritiek moet dus in perspectief worden geplaatst. Het feit dat 25% van de geproduceerde woningen automatisch wordt gekocht, is financieel interessant voor de projectontwikkelaars.

¹²¹⁵ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik onthoud dat het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten wordt herzien en dat er een ordonnantie in de maak is.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten komt er pas vanaf de inwerkingtreding een indexering voor woningen, dus geen inhaalbeweging met betrekking tot de genoemde 40%. Als ik het goed begrijp, komt die inhaalbeweging er wel voor andere projecten, en ook voor projecten waarbij kantoren tot woningen worden omgevormd.

¹²¹⁵ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris.**- In het geval van de omvorming van kantoren tot woningen gelden er voortaan ook stedenbouwkundige lasten. Er is echter een vermindering met een derde mogelijk.

¹²¹⁵ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Die inhaalbeweging komt er dus niet voor woningen. U zegt dat het Brussels Gewest veel inkomsten misgelopen is. De tarieven van 2013 worden nog steeds gebruikt, maar in het geval van woningen worden ze pas vanaf de inwerkingtreding van het besluit geïndexeerd. Voor andere stedenbouwkundige lasten komt er een inhaalbeweging die het verschil van 40% moet compenseren. Hoe motiveert u die keuze?

Er komt ook een differentiatie: de stedenbouwkundige lasten zullen niet meer overal hetzelfde zijn. Er zal worden gekeken naar de gemiddelde aankooprijks van gronden: in gemeenten waar die lager is, zullen de lasten ook dalen; in duurder gemeenten zullen ze stijgen. Om welke bedragen gaat het? Welk effect verwacht u daarvan? Het is immers mogelijk dat woonprojecten aantrekkelijker worden in betaalbare wijken, maar minder aantrekkelijk in duurder. Dat leidt er in combinatie met het verwachte effect van de ordonnantie misschien niet toe dat er meer betaalbare, sociale of publieke woningen komen in de duurder wijken. Het wordt daar immers minder interessant om woonprojecten te ontwikkelen door de hogere stedenbouwkundige lasten. Welk effect verwacht u daarvan?

Hetzelfde zou ik kunnen vragen over kantoorzones waar reconversieprojecten al duur zijn. Het is immers niet eenvoudig om kantoren om te vormen tot woningen, want het brengt een heleboel technische uitdagingen met zich mee. Vormt dat geen bijkomende hinderpaal als de huidige regeling inzake

(poursuivant en français)

L'Union professionnelle du secteur immobilier s'est en effet exprimée, dans la presse, en des termes très négatifs sur les deux propositions. Je constate néanmoins que quelques grands promoteurs immobiliers accueillent favorablement ces changements. Il convient donc de relativiser les oppositions. Le fait que 25 % des logements produits sont acquis d'office par un acheteur est de nature à affermir le bilan financier des promoteurs.

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- *Pour le logement, les charges d'urbanisme ne seront donc indexées qu'à partir de l'entrée en vigueur du nouvel arrêté, mais un rattrapage sera opéré pour les autres projets, notamment pour la transformation de bureaux en logements.*

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État *(en néerlandais).*- *En cas de transformation de bureaux en logements, des charges d'urbanisme seront dorénavant d'application, mais elles pourront être réduites d'un tiers.*

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- *Comment justifiez-vous le rattrapage d'index pour les projets qui ne concernent pas du logement ?*

En outre, les charges d'urbanisme ne seront plus les mêmes partout et tiendront compte du prix moyen d'achat des terrains. Quels sont les montants en jeu ? Quel effet en attendez-vous ? Combiné à l'ordonnance, cela pourrait ne pas induire d'augmentation du nombre de logements abordables, sociaux ou publics dans les quartiers les plus chers.

Il en va de même dans les zones de bureaux où les projets de reconversion sont déjà coûteux. L'application plus structurée du régime actuel des charges d'urbanisme dans les douze zones de bureaux énumérées ne constitue-t-elle pas un obstacle supplémentaire ? J'ai d'ailleurs été surpris que Cureghem en fasse partie.

stedenbouwkundige lasten op een meer gestructureerde manier zal worden toegepast in de twaalf kantoorwijken die u opsomde? Het verbaasde me overigens dat Kuregem bij die twaalf kantoorwijken hoort, maar dat heeft vast te maken met het Zuidstation.

¹²²¹ Voorts verwees u naar de ordonnantie. Die zal nog besproken worden. Voor Agora is het evenwel vooral interessant dat er middelen opgehaald zullen worden met het besluit over de stedenbouwkundige lasten en dat de ordonnantie ervoor zal zorgen dat die besteed kunnen worden aan woningen die bij voorkeur deel uitmaken van het project zelf.

Ik vraag me af over welke projecten het dan precies gaat. Een ondergrens van 3.500 m² lijkt me erg hoog. Ook vraag ik me af wat de definitie is van 'woningen van sociale aard' en welke voorwaarden en termijnen er gehanteerd zullen worden. Sociale huurwoningen zijn alvast een goede eerste stap. Sociale verhuurkantoren zijn volgens mij ook een mogelijkheid als we uitgaan van bijvoorbeeld een termijn van minimaal 27 jaar.

Wat zullen de gevolgen zijn voor community land trust en andere principes waarbij verkaveling als basis wordt gebruikt om de grond in een fonds onder te brengen, zodat alles op lange termijn betaalbaar blijft? Wat met de huisvestingscoöperaties, waarover er een hoorzitting was in de commissie voor de Huisvesting? Ik veronderstel dat al die aspecten aan bod zullen komen bij de bespreking van de ordonnantie.

¹²²⁷ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** (in het Frans).- *Het niet indexeren van de stedenbouwkundige lasten wordt nu als een geschenk voor de projectontwikkelaars voorgesteld, maar eigenlijk betekent het dat er tien jaar lang slecht bestuurd werd of dat ervoor gekozen werd om die indexering niet toe te passen.*

U zegt dat de lasten in bepaalde wijken niet zullen stijgen, maar zelfs zullen dalen, en dat in de duurste wijken de stijging beperkt zal blijven tot een half procent. Dat klinkt erg optimistisch. Ik hoop dat die analyse grondig is uitgevoerd.

Het doel van de stedenbouwkundige lasten is om de verdichting te compenseren. De hervorming ondermijnt dat principe, wat verontrustend is voor de levenskwaliteit in wijken met veel nieuwe bewoners.

¹²²⁹ **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** (in het Frans).- *Er wordt op verschillende manieren gewerkt aan oplossingen om het*

Agora apprécie que l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme permette de collecter des fonds et que l'ordonnance veille à ce qu'ils soient de préférence consacrés aux logements faisant partie du projet.

Quels projets sont-ils concernés ? Une limite inférieure de 3.500 m² me semble très élevée. Qu'est-ce qu'un logement à caractère social ? Quelles conditions et délais seront-ils appliqués ? Les logements locatifs sociaux sont un premier pas. Les agences immobilières sociales sont aussi une possibilité, si la durée est au moins de 27 ans.

Quelles seront les implications pour les community land trusts et les autres procédés utilisant le lotissement comme base pour mutualiser le terrain ? Qu'en est-il des coopératives de logement ?

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- On présente la non-indexation des charges d'urbanisme comme un cadeau aux promoteurs, mais cela signifie que, pendant dix ans, il y a eu soit une mauvaise gestion, soit une volonté délibérée de ne pas appliquer ces indexations. Le gouvernement devra un jour répondre de cette mauvaise gouvernance.

On nous rassure en disant que le taux n'augmentera pas dans certains quartiers - il pourrait même diminuer - et que dans les quartiers les plus chers, l'augmentation serait limitée à un demi pour cent. Cela me paraît a priori très optimiste ! J'espère que l'examen a été effectué avec davantage de soin.

Selon la philosophie des charges d'urbanisme, le demandeur de permis s'engage à participer aux externalités engendrées par son projet. Autrement dit, les charges servent à compenser la densification. On peut déceler dans la réforme une fragilisation de ce principe, ce qui est perturbant dans une ville de plus en plus dense. On est en droit de se demander comment ce manque à gagner sera compensé. Il convient de s'assurer que les charges accompagneront l'arrivée de nouveaux habitants dans toute une série de quartiers : il y va de la qualité de vie. La perte de ces ressources pose un problème, mais on préfère détourner le regard.

Mme Isabelle Emmery (PS).- Comme vous l'avez dit, les charges d'urbanisme sont une des pistes mesurées pour résoudre la crise du logement de qualité et abordable que nous connaissons. Vous avez aussi entamé la présentation de

nijpende gebrek aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op te lossen. De stedenbouwkundige lasten zijn daar een van.

Daarnaast zal de territoriale differentiatie ertoe bijdragen de gemiddelde dichtheid over het hele gewest weer in evenwicht te brengen.

¹²³¹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).** - U zegt dat het gewest de privésector tien jaar geleden een cadeau heeft gegeven, dat het vandaag dubbel en dik terugvraagt. Als ik me niet vergis, werd het besluit uit 2013 echter genomen door een zekere Rudi Vervoort.

(Opmerkingen van mevrouw Persoons, staatssecretaris)

Sindsdien hebben de socialisten tien jaar lang aan het roer gezeten. Het is dan ook weinig gepast dat u dat beleid vandaag afbrandt. U zou beter de hand in eigen boezem steken.

U zegt dat er geen advies van de Raad van State nodig is, maar dat betwijfel ik. Volgens mij zal deze tekst de wettigheidstoets niet doorstaan. Dat hoop ik ook. Ik vraag me af op welke grond u zomaar beslissingen neemt.

In de praktijk moet u het tegenovergestelde doen van wat u vandaag hebt aangekondigd. Er zijn namelijk massale investeringen nodig in huisvesting, woningen, renovatie, de klimaatdoelstellingen en zo meer. De privésector moet daarbij worden betrokken en er moeten privémiddelen worden gemobiliseerd. Dit besluit zal echter het tegendeel tot gevolg hebben. Ik vrees dat het gewest enkel zal lijden onder uw protocommunistische beleid.

¹²³⁷ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** *(in het Frans).* - Uw antwoord illustreert hoe ingewikkeld het systeem al is en nu komt daar nog een schepje bovenop.

U hebt ook niets gezegd over de evaluatie van het vorige systeem. Dat lijkt me nochtans nuttig, ook al komt er een nieuw systeem.

Ik ben wel tevreden met uw antwoord over de sociale verhuurkantoren. Die hebben hun doeltreffendheid immers bewezen. Toch ligt de nadruk op sociale woningen, maar heeft het gewest daarvoor wel voldoende middelen?

Ten slotte is het logisch dat de stedenbouwkundige lasten geïndexeerd worden. Wanneer en op basis van welke index zal de indexeringsprecies toegepast worden voor de sector waarvoor die niet retroactief wordt toegepast?

nouvelles mesures concernant les grands projets. Une série de projets visant à résoudre la crise que nous traversons sont donc en cours.

Quant à la diminution de la densité dans certains quartiers centraux et populaires, la voie de la différenciation territoriale est une des pistes qui permettra de rééquilibrer la densité moyenne au niveau bruxellois, un instrument qu'il nous faudra bien utiliser.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).* - *Vous indiquez qu'il y a dix ans, la Région a fait un cadeau au secteur privé et qu'il s'agit de rectifier le tir. Or l'arrêté de 2013 a été pris par M. Vervoort.*

(Remarques de Mme Persoons, secrétaire d'État)

Et, depuis lors, les socialistes sont aux commandes. Vous êtes donc mal placée pour critiquer cette décision.

En outre, l'avis du Conseil d'État me semble nécessaire, car selon moi le texte ne respecte pas le principe de légalité.

Vu les investissements massifs nécessaires dans la rénovation, les objectifs climatiques, etc., il faudrait justement s'associer avec le secteur privé. Une telle politique « protocommuniste » ne peut que nuire à Bruxelles.

Mme Marie Nagy (DéFI). - Votre réponse m'inquiète en ce qu'elle souligne la complexité du système. Ne vaudrait-il pas mieux le simplifier au lieu de le complexifier en ajoutant une nouvelle couche ? Quoi qu'il en soit, j'espère que vous aurez les moyens de l'appliquer.

En outre, vous ne répondez pas à ma question sur l'évaluation du système précédent. Même si vous optez pour un nouveau système, il est important d'évaluer l'ancien et de savoir ce qui a été fait et de quelle manière.

Je vous remercie pour vos réponses concernant les agences immobilières sociales, car ce sont des acteurs importants. Les examens des dépenses ont même montré qu'elles figurent parmi les organismes les plus efficaces, à la différence du logement social tel qu'il est organisé. Il y a pourtant une espèce de fixation sur le logement social, sans prendre en considération son coût ni les demandes d'équipements et les coûts pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci sera-t-elle en mesure de racheter et de faire fonctionner tous les logements qui pourront être produits ? C'est une autre question.

1239 **De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (in het Frans).- *Het verheugt me dat u voor de tweede lezing aanpassingen voorbereidt op basis van de adviezen. Die dienen immers niet louter voor de schijn.*

Voorts ben ik het ermee eens dat er meer sociale woningen moeten komen, maar een verdrievoudiging zoals de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling aanbeveelt, lijkt me niet realistisch. We moeten ook inzetten op de huidige woningen.

Ten slotte vind ik het goed dat gemeenten met weinig sociale woningen verplicht worden om een bepaald percentage te bestemmen voor openbare woningen, terwijl dat in gemeenten met veel sociale woningen weliswaar niet verplicht is, maar het wel nog kan.

- De incidenten zijn gesloten.

(Mevrouw Isabelle Emmerly, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

1247 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

1247 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1247 **betreffende de recentste ontwikkelingen in verband met het toekomstige stadion van Union Saint- Gilloise.**

1249 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** (in het Frans).- *Voetbalclub Royale Union Saint-Gilloise (RUSG) is een van de*

Il est logique d'indexer les charges d'urbanisme, dès lors que tout l'est. Vous dites que le secteur ne sera pas historiquement indexé. À quelle date prévoyez-vous d'appliquer la nouvelle indexation et sur la base de quel indice ? Cet élément n'est pas précisé dans l'arrêté et il faudrait l'y ajouter.

M. Tristan Roberti (Ecolo).- Je retiens de votre réponse que certains avis rendus soulevaient des éléments pertinents et que vous prépariez un texte à adopter en deuxième lecture qui contiendrait des modifications fondées notamment sur lesdits avis. Il importe effectivement de souligner que la consultation n'est pas là que pour la galerie, mais que vous faites partie des responsables politiques qui tiennent compte des avis pertinents rendus.

Votre réponse contient bon nombre d'éléments techniques tels que l'indice ABEX, les facteurs de correction afin de tenir compte des distinctions des prix dans les quartiers ou encore les agences immobilières sociales. Nous allons donc relire votre réponse avec intérêt et attendons de voir la nouvelle version que vous comptez présenter au gouvernement.

Vous avez évoqué qu'il fallait, selon l'Organisation de coopération et de développement économiques, tripler le nombre de logements sociaux à Bruxelles. Je pense moi aussi qu'il faut augmenter le nombre de logements sociaux, mais le tripler me semble un objectif quelque peu utopique. Je saisis cette occasion pour préciser qu'il faut également travailler sur l'accessibilité du bâti existant afin d'améliorer sensiblement l'accès au logement, mais il s'agit là d'un débat pour la commission du Logement.

Enfin, je retiens que l'affectation en logements publics sera obligatoire dans certaines communes telles qu'Auderghem, qui compte actuellement 6 % de logements sociaux, mais aussi qu'elle restera possible dans des communes telles que Watermael-Boitsfort, qui elle compte aujourd'hui 18 % de logements sociaux. Il s'agit donc d'un système plutôt équilibré, selon moi.

- Les incidents sont clos.

(Mme Isabelle Emmerly, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)

QUESTION ORALE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant les dernières évolutions concernant le futur stade de l'Union Saint-Gilloise.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- J'interroge régulièrement le gouvernement sur l'avenir du stade de l'Union

parels van het Brusselse voetbal. Het is dan ook abnormaal dat de club niet over een stadion beschikt dat aan de normen van de Europese voetbalunie (Union of European Football Associations, UEFA) voldoet. De onderhandelingen tussen de club en de gemeente Vorst over het toekomstige stadion op de Bempt verlopen moeizaam. De gemeente maakt zich zorgen over de mobiliteit. De club liet een studie over dat onderwerp uitvoeren. De resultaten werden tegen begin 2024 verwacht.

De aankoop van het terrein de Bempt is nog steeds niet rond. Bovendien hebben de gemeente Vorst en RUSG de besprekingen die in de zomer van 2023 aanvingen, stopgezet. Het protocolakkoord dat eind juli 2023 werd verwacht, kwam er dan ook niet.

Ondanks de onzekerheden schreef de club eind oktober 2023 een architectuurwedstrijd uit voor het toekomstige stadion. De burgemeester van Vorst verklaarde bovendien dat ze de club graag in haar gemeente zou houden. Er is dus lichte vooruitgang, al is er van definitieve beslissingen nog geen sprake.

De Vlaamse gemeente Sint-Pieters-Leeuw liet weten dat ze het nieuwe stadion graag op haar grondgebied zou zien. Daar kan geen sprake van zijn: RUSG moet in Brussel blijven.

Saint-Gilloise, et le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il s'est transformé avec le temps en réelle saga politique. Les choses n'avancent pas de manière significative depuis plusieurs mois et le risque que l'on se dirige vers un fiasco à l'image du nouveau stade national s'agrandit.

L'Union Saint-Gilloise est un fleuron sportif bruxellois qui fait rayonner notre capitale au niveau européen. Il n'est pas normal qu'un club de cette importance ne dispose pas d'un stade correct répondant aux normes de l'Union des associations européennes de football (UEFA). Lors de ma dernière question sur le sujet, vous aviez concédé que les négociations entre la commune de Forest et le club saint-gillois étaient compliquées. Pour rappel, le site du Bempt, situé à Forest, reste le lieu privilégié pour l'installation du futur stade. Or, la commune fait part depuis longtemps de préoccupations liées notamment à la mobilité. L'Union s'est quant à elle engagée à lancer une étude de mobilité. Les résultats étaient attendus pour début 2024.

La question du rachat du Bempt n'est donc, à l'heure actuelle, toujours pas tranchée. De plus, la commune de Forest et l'Union Saint-Gilloise, avec la Région bruxelloise comme médiateur, ont décidé de mettre un terme aux discussions entamées durant l'été 2023 mais de poursuivre tout de même les pourparlers de manière plus discrète. Un protocole d'accord était attendu fin juillet 2023 : il n'aura donc pas vu le jour.

Malgré toutes ces incertitudes, un concours d'architecture en vue de désigner le concepteur du futur stade de la Royale Union Saint-Gilloise a été lancé par le club fin octobre 2023, en collaboration avec le maître-architecte de la Région bruxelloise. Quant à la bourgmestre de Forest, elle a exprimé dans la presse, malgré les points visibles de désaccord, sa volonté que le club reste sur le territoire communal. De timides avancées s'observent donc, mais sans qu'aucune décision définitive ne soit prise, ce qui nous laisse quelque peu dans le brouillard.

Gardons en mémoire que la commune flamande de Leeuw-Saint-Pierre a manifesté son vif intérêt d'accueillir le futur stade. Une telle option est inenvisageable et tout doit être fait pour garder l'Union Saint-Gilloise à Bruxelles. Beaucoup trop de nos fleurons, quel que soit le domaine, ont déjà quitté notre capitale au fil des années. N'ajoutons pas ce prestigieux club de football bruxellois à cette funeste liste !

Où en sont les discussions entre le club et la commune de Forest ? Quelles avancées ont-elles été observées depuis la fin 2023 ?

Des points de désaccord ont-ils été constatés ? Dans l'affirmative, lesquels ? Quelles éventuelles solutions la Région propose-t-elle ?

Nous dirigeons-nous enfin vers un accord entre les différentes parties et vers un rachat du site du Bempt par l'Union Saint-Gilloise ? Les résultats de l'étude de mobilité ont-ils été publiés et, si tel est le cas, ses conclusions sont-elles de nature à apaiser les craintes des Forestois ?

¹²⁵¹ *Hoever staan de besprekingen tussen de club en de gemeente? Word er vooruitgang geboekt sinds eind 2023?*

Zijn er punten waarover ze het oneens zijn? Welke oplossingen stelt het gewest voor?

Komt er eindelijk een akkoord tussen de partijen? Kan de club het terrein van de Bempt kopen? Zijn de resultaten van de mobiliteitsstudie bekendgemaakt? Zo ja, zijn ze geruststellend voor de gemeente Vorst?

Zijn de resultaten van de architectuurwedstrijd bekend? Zo niet, wanneer worden ze bekendgemaakt?

Welke volgende stappen verwacht u in dit belangrijke dossier?

¹²⁵³ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het gewest is zich wel degelijk bewust van het belang van dit dossier. Ik tracht de verwachtingen van alle betrokkenen dan ook zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Midden januari 2024 hebben minister-president Vervoort en ik nog met de club en de gemeente Vorst overlegd.*

Royale Union Saint-Gilloise (RUSG) bezorgde ons midden februari 2024 de resultaten van de mobiliteits- en de milieueffectenstudie over de Bempt. Onze diensten zijn die momenteel aan het onderzoeken.

Uiteraard zal de club ervoor moeten zorgen dat het stadion aan de normen en de behoeften van de al op het terrein aanwezige instanties beantwoordt. RUSG stelt zich constructief op en wil de hinder zo veel mogelijk beperken.

Voorts ligt het voor de hand dat er steun komt vanuit het gewest, aangezien dat bevoegd is voor de mobiliteit, het regenwaterbeheer en de inrichting van de omgeving.

De mobiliteits- en milieueffectenstudie worden aangepast aan het uiteindelijke ontwerp en toegevoegd aan de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, waar het gewest over beslist.

Ik waardeer de inspanningen van de club voor de voorafgaande studies en die van de gemeente om antwoorden te vinden op vele terechte vragen in dit dossier. Dat alles vergt tijd, maar het gaat dan ook om een complex dossier.

Les résultats du concours d'architecture lancé par le club et le maître-architecte sont-ils connus ? Dans le cas contraire, quand le seront-ils ?

Enfin, quelles sont les suites attendues dans cet important dossier ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État. - Afin de montrer clairement ma volonté de faire avancer ce dossier, je peux vous assurer que la Région est bien consciente des enjeux et des préoccupations en lien avec le futur stade de l'Union Saint-Gilloise et que je continue à travailler sur ce dossier pour aligner les attentes des acteurs concernés. À la mi-janvier, le cabinet du ministre-président et moi-même avons de nouveau rencontré les principaux protagonistes, le club et la commune de Forest, pour nous accorder sur les prochaines étapes et définir les conditions pour y arriver.

Quant aux inquiétudes de la commune de Forest liées à la valorisation du site sportif du Bempt et aux éventuelles nuisances occasionnées par l'implantation d'un nouveau stade - qu'elles soient liées à l'accessibilité et la mobilité, ou à l'impact acoustique d'un stade néanmoins situé le long d'une autoroute -, la Royale Union Saint-Gilloise vient de livrer début février 2024 des études de mobilité et d'incidences environnementales. Ces études, actuellement analysées par les pouvoirs publics, ont formulé des recommandations qui devront être intégrées par les principaux intervenants du projet.

Évidemment, le club doit s'engager à assurer l'intégration d'un stade aux normes et en accord avec les besoins des acteurs déjà présents sur le site : les clubs locaux, le service technique de la commune de Forest, les résidents du quartier, l'activité d'Audi et autres. Je peux vous confirmer que le club se montre très constructif pour répondre aux recommandations et éviter ou limiter les nuisances.

Concernant les aspects de mobilité, de gestion des eaux pluviales et de revalorisation des abords du site, qui relèvent des compétences de la Région et qui sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du nouveau stade et de l'infrastructure sportive alentour, il me semble qu'un soutien de la Région est évident, dès qu'un accord entre le club et la commune sera en vue. Je ferai des propositions concrètes à ce sujet au gouvernement.

Les études de mobilité et d'incidences environnementales seront adaptées en fonction du projet final et seront incluses dans la demande de permis d'urbanisme et d'environnement, sur laquelle la Région aura le dernier mot.

Encore une fois, je dois saluer les efforts du club pour réaliser les études préalables, et l'accompagnement et la collaboration de la part de la commune pour trouver des réponses aux nombreuses questions qui se posent à juste titre dans ce dossier. Tout cela prend du temps, mais une réflexion approfondie est nécessaire, compte tenu de la complexité du dossier.

1255 *Een van de nog te regelen aspecten betreft de verhuizing van de technische diensten. Het gewest zoekt samen met de gemeente een geschikte locatie.*

Voorts zal de club de winnaar van de architectuurwedstrijd binnenkort bekendmaken.

Ten slotte hoop ik op dat er in de komende maanden een raamakkoord komt over de aankoop van een deel van het terrein van de Bempt door de club.

1257 **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *Ik hoop dat het raamakkoord voor het einde van het jaar klaar is. Het wordt tijd om dit complexe dossier af te ronden.*

De club stelt zich constructiever op, misschien zelfs meer dan de gemeente Vorst. Er is al te veel tijd verloren gegaan. Het is belangrijk dat het gewest het project nu ondersteunt en tot een goed einde helpt brengen. Ik hoop dan ook dat u er samen met minister-president Vervoort in slaagt om een doorbraak te forceren in dit dossier, zodat voetbalclub Royale Union Saint-Gilloise in het Brussels Gewest kan blijven.

- Het incident is gesloten.

Un des éléments concrets qu'il reste à gérer est le déménagement des services techniques. La Région offre un soutien à la commune de Forest dans sa recherche d'un lieu ou bâtiment adéquat.

En ce qui concerne le concours d'architecture lancé par le club et le maître-architecte, le club nous confirme que tout se déroule comme prévu et que le lauréat sera bientôt connu.

Enfin, pour ce qui est du protocole d'accord et des investissements qui en découlent, j'espère pouvoir avancer vers un accord-cadre en vue de l'achat d'une partie du site du Bempt par le club et la garantie des engagements que je viens d'évoquer. Ce cadre pourrait être présenté et approuvé par le club, la commune et la Région dans les prochains mois.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La secrétaire d'État fait preuve d'un certain optimisme et laisse entrevoir quelques avancées, même si elles ne semblent pas déterminantes. Il est question d'un accord-cadre dans les prochains mois, espérons qu'il ne faille pas attendre la fin de l'année. Ce dossier complexe doit aboutir.

Je note la bonne volonté du club et, peut-être, une plus grande ouverture de la commune. On a perdu beaucoup de temps : le fruit est mûr, évitons qu'il ne devienne blet. La volonté ferme de la Région d'accompagner ce projet et de le faire aboutir est essentielle. J'espère que le ministre-président et vous-même ferez en sorte que ces évolutions positives que nous constatons aujourd'hui débloquent définitivement ce dossier.

Nous devons garder des fleurons, dans le domaine sportif comme dans d'autres, car notre ville-région n'a pas vocation à être uniquement l'endroit où l'on habite. C'est aussi l'endroit où l'on vit ses passions, un lieu de loisirs et de partage. L'Union Saint-Gilloise est un des éléments de notre patrimoine. J'espère que nous sortirons très prochainement de ces difficultés qui ont menacé sa présence dans la Région.

- L'incident est clos.

1261 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ISABELLE PAUTHIER**

1261 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1261 **betreffende de stedenbouwkundige vergunning voor het Lebeauproject.**

1263 **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** *(in het Frans).*- *In februari berichtte de pers dat er een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven voor het zeer omstreden Lebeauproject.*

QUESTION ORALE DE MME ISABELLE PAUTHIER

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant le permis d'urbanisme délivré pour le projet Lebeau.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Nous avons pris connaissance par voie de presse, le 12 février 2024, de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour le projet immobilier Lebeau, vivement controversé, comme d'autres. Pour rappel, le 10 août 2023, à la suite de nombreux incidents dus au caractère excessif du projet,

In de commissievergadering van 4 december 2023 zette ik een aantal vraagtekens bij het recentste ontwerp van het project en verwees ik naar de verschillende negatieve adviezen. Ecolo vindt het onaanvaardbaar dat het grootste deel van de oppervlakte niet voor woningen, maar voor kantoren moet dienen. De plannen voorzien bovendien in veel te weinig groen en doorlaatbare grond.

Onlangs hebben twee verenigingen met de steun van de buurtbewoners, Inter-Environnement Bruxelles en het Atelier de recherche et d'action urbaines een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State.

In februari 2024 werd het project in de pers voorgesteld als voorbeeldig en duurzaam. De fietsstallingen en de groendaken werden vermeld, maar over het aantal autoparkeerplaatsen en het aandeel kantooruimte werd er niet gerept. Ook op de website van Immobil en wordt de loftrampet gestoken over de gebruikte materialen en technieken, waaronder warmtepompen. Kortom, het gaat hier om een mooi staaltje groenwassen van een slooproject in een beschermde zone.

Immobel en a soumis une nouvelle version. Le 24 octobre 2023, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions.

En commission du Développement territorial, le 4 décembre 2023, je vous ai adressé des interrogations concernant la dernière mouture du projet. Je soulignais que plusieurs avis demeuraient négatifs, notamment ceux des collectifs Sauve Lebeau Sablon et Quartier des Arts ainsi que celui de la Commission royale des monuments et des sites. Divers aspects du projet restaient inadmissibles pour le groupe Ecolo : la prépondérance des bureaux qui représentent 70 % de la surface totale, soit 1.500 postes de travail - ce qui n'a aucune justification économique dans le contexte actuel -, la diminution du nombre de logements à mesure des versions du programme immobilier, leur superficie passant de 23.000 m² à 8.168 m², ainsi que le niveau de perméabilisation du sol et de végétalisation du site atteignant des seuils plus bas que jamais.

Récemment, les groupes Sauve Lebeau Sablon et l'Association du patrimoine artistique, soutenus par des résidents du quartier, Inter-Environnement Bruxelles et l'Atelier de recherche et d'action urbaines, ont introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État, qualifiant le projet de toxique.

Pourtant, dans la presse des 12 et 13 février 2024, le projet se présente comme exemplaire en matière de durabilité et d'égards envers son environnement direct. Je cite l'article de La Libre : « pas de modification de la skyline, un jardin d'intérieur d'îlot créé mais, surtout, une rénovation du bâti de plus de 75 % », ou encore « Le programme est complété par un parking rotatif souterrain de deux étages comportant plus de 300 emplacements pour vélos », tandis que le nombre de places de parking pour automobiles n'est pas mentionné. Il est également question de toitures vertes. Il semble que celles-ci viennent d'être approuvées grâce aux conditions établies par la commission de concertation. Certains articles mentionnent les nouveaux logements, sans évoquer la proportion démesurée de bureaux.

Rappelons aussi que le promoteur se flatte d'une maximisation de la circularité du projet. Il évoque la réutilisation de parquets, dalles et pierres bleues. Sur le site d'Immobel, les matériaux sont également annoncés comme étant durables et plusieurs spécificités sont mises en avant : géothermie, pompes à chaleur, bassin d'orage, pas d'énergie fossile et enfin, standard de certification Breeam remarquable. Mais ce procédé d'écoblanchiment ne fait occulter le fait qu'Immobel poursuit dans la voie de la destruction du bâti.

Ce qui ne change pas, c'est que le bien est situé en zone de protection d'un bien classé, lien essentiel entre la Grand-Place et le quartier du Sablon. Nous parlions précédemment du cachet de la place Royale. Ce sont autant d'éléments importants.

Dans son avis, la commission de concertation demande de revoir la répartition des emplacements de parking entre les logements, les bureaux et le parking public de manière à préserver un ratio variant entre 0,4 et 0,55 pour les logements et un parking public

¹²⁶⁵ *Bovendien voorziet het project in bijkomende parkeerruimte en werkt het bijgevolg de uitstoot van CO2 in de hand. Het is dus helemaal niet zo duurzaam als het wordt voorgesteld.*

Good Living is erop gericht dat er minder gebouwen afgebroken worden om op dezelfde plek weer te bouwen. Waarom werd het Lebeaproject dan niet grondiger gewijzigd?

Zult u de start van de afbraakwerken uitstellen nu er een beroepsprocedure loopt? Het lijkt op dezelfde manier mis te gaan als op het de Brouckèreplein.

In hoeveel parkeerplaatsen voorziet het project? Werden de risico's bestudeerd met betrekking tot archeologische vondsten of wateroverlast?

Aan welke aanbevelingen van de overlegcommissie werd er gevolg gegeven? Werden er andere wijzigingen aangebracht sinds de ontwerpversie van 10 augustus 2023? Hebt u met Immobel gesproken over de mogelijkheid om het Joods Museum van België in het nieuwe gebouw te vestigen en de parking te schrappen, zoals het Atelier de recherche et d'action urbaines voorstelt?

¹²⁶⁷ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).** - *We zijn onlangs al uitvoerig ingegaan op dit dossier. U onthoudt alleen wat in uw kraam te pas komt.*

Ik begrijp niet wat Ecolo precies onaanvaardbaar vindt aan het project. U spreekt van groenwassen, maar het advies van de overlegcommissie, waar Leefmilieu Brussel in vertegenwoordigd is, was unaniem gunstig.

Het geplande project neemt minder oppervlakte en volume in beslag dan de huidige bebouwing. Bovendien worden vier van de vijf bestaande gebouwen behouden. Er wordt niet veel afgebroken.

Voorts is kantooruimte in de Vijfhoek wel degelijk verantwoord op economisch en mobiliteitsvlak. De restauranthouders op de Zavel kijken er in elk geval reikhalzend naar uit, want dat levert hun klanten op.

Daarnaast blijft, in tegenstelling tot wat u beweert, de doorlaatbare grondoppervlakte nagenoeg identiek, onder meer omdat de meeste gebouwen behouden blijven.

Het feit dat er uiteindelijk minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk gepland, komt net doordat er gebouwen behouden blijven die aanvankelijk gesloopt zouden worden. De vzw Association du patrimoine artistique, waar u naar

d'au moins 130 emplacements, dont maximum 55 emplacements pouvant être loués sous abonnement aux bureaux en semaine. Personnellement, je reste donc sceptique quant à la réelle durabilité de ce projet qui contribuera à accroître les émissions de gaz à effet de serre en raison des travaux de démolition et de la construction des nouveaux parkings.

Après avoir communiqué sur la réduction des démolitions-reconstructions dans le cadre du débat sur Good Living, pourquoi ne pas avoir engagé une réorientation plus fondamentale de ce projet ?

Dans la mesure où un recours est annoncé, comptez-vous empêcher à titre conservatoire le début des travaux de démolition ? Bruxelles risque en effet de vivre un effet « place de Brouckère bis » : mêmes acteurs, mêmes mauvaises décisions politiques et mêmes effets, avec un réveil tardif et douloureux de l'opinion publique.

Quel est le nombre d'emplacements de parking réservés aux voitures ? Le risque archéologique et hydrographique a-t-il été évalué ?

Enfin, quelles recommandations de la commission de concertation ont-elles été suivies ? D'autres modifications ont-elles été apportées au projet depuis sa version du 10 août 2023 ? L'Atelier de recherche et d'action urbaines propose d'y installer le Musée juif de Belgique et de supprimer le parking, ce qui réglerait deux problèmes en même temps. Cette option a-t-elle été évoquée avec Immobel ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État. - Il me semble que vous faites preuve d'une mémoire sélective et subjective dans vos questions et que vous n'avez pas retenu une grande partie des réponses que j'ai données la dernière fois. Nous avons en effet abordé ce sujet très récemment.

Vous dites que divers aspects du projet restent inadmissibles pour le groupe Ecolo, mais je ne comprends pas de quels aspects vous parlez. Tout d'abord, je voudrais souligner, en réponse à l'accusation d'écoblanchiment, que l'avis de la commission de concertation, dont Bruxelles Environnement fait partie, était unanimement positif. Bruxelles Environnement est donc d'accord avec le projet dans sa forme autorisée.

Par ailleurs, vous soutenez que le projet serait excessif. Je peux vous confirmer qu'il compte 1.300 m², soit 3,5 % de mètres carrés en moins par rapport à la situation existante. Il en va de même du volume, qui est inférieur de 7 % à la situation existante. Sachant que quatre des cinq bâtiments sont maintenus en l'état, il est difficile d'être moins excessif. Presque rien n'est démoli.

Vous vous interrogez sur la justification économique des bureaux au centre de Bruxelles. Je peux confirmer que la présence d'espaces de bureaux dans le Pentagone se justifie effectivement, tant du point de vue économique, dans une métropole comme Bruxelles, que du point de vue de la mobilité. Je peux vous assurer que les restaurants du Sablon attendent

verwijst, eist trouwens dat alle woningen van het project worden geschrapt.

Slechts 22% van de huidige oppervlakte wordt gesloopt. Die beperkte sloopoperatie is nodig, want we willen een gemengde stad en geen enkele van de bestaande gebouwen is geschikt voor huisvesting. Daarom werd er besloten om één gebouw af te breken en op dezelfde plek een nieuw woongebouw op te trekken.

¹²⁶⁹ *Er wordt aanzienlijk minder afgebroken dan gepland was in de versie van 2019. De afbraak en heropbouw van het Lebeaugebouw maken het mogelijk om het project gemengder te maken, de handelsstrook in de Lebeustraart nieuw leven in te blazen en huisvesting te bouwen die voldoet aan alle normen.*

De werken die nodig zouden zijn om in het gebouw kwaliteitsvolle winkels en woningen onder te brengen, zijn zo ingrijpend dat het nut van het behoud van het gebouw twijfelachtig wordt.

De koolstofafdruk van het project is afgewogen tegen de voordelen voor de bewoonbaarheid, de sociale mix en de manier waarop het gebouw in de omgeving past.

Van de 160 parkeerplaatsen worden er 26 aan de 64 woningen gekoppeld. Van de overige 134 plaatsen zijn er maximaal 55 voor de kantoormedewerkers. Voorts komt er een laad- en loszone op de parking.

Daarnaast is er in de vergunning een archeologische clausule opgenomen en staat het hydrografische risico in het effectenrapport beschreven. Tijdens de werken zal het water worden afgevoerd om een stuweffect bij de afwatering van grondwater te voorkomen.

avec impatience les nouveaux utilisateurs des bureaux qui s'y installeront.

Vous dites que, dans ce projet, le niveau de perméabilisation atteint des seuils qui n'ont jamais été aussi bas, ce qui semble une exagération rhétorique dans la mesure où il reste identique, notamment parce que presque tous les bâtiments sont maintenus.

La diminution de nombre de logements dont vous parlez résulte du maintien des bâtiments préalablement voués à la démolition. Par ailleurs, l'ASBL Association du patrimoine artistique que vous citez demande de supprimer tous les logements dans ce projet.

Seul un cinquième (22 %) de la surface actuelle du site sera démoli, et ce, pour de bonnes raisons, car nous voulons une ville plus mixte, avec du logement. Aucun bâtiment du site ne convenait à cette fonction, comme l'ont confirmé l'ensemble des administrations et des experts. Pour chaque bâtiment, des choix ont été nécessaires. La construction de logements suppose de démolir le bâtiment et d'en construire un autre offrant un cadre de vie de qualité.

Les démolitions ont été réduites de manière significative dans ce projet entre le recours introduit par Immobilier et le permis finalement délivré par le fonctionnaire délégué. En effet, le projet initial de 2019 supposait la démolition de l'ensemble des immeubles modernistes (Sablon, Lebeau, Justice et Ruysbroeck) et la seule conservation de l'Hôtel central téléphonique. Le projet déposé en 2022 prévoyait la démolition des immeubles Justice et Lebeau, tandis que celui pour lequel le permis a été délivré entraînera la démolition de l'immeuble Lebeau uniquement et la transformation lourde de l'immeuble Justice.

La démolition-reconstruction de l'immeuble Lebeau permet une meilleure mixité au sein du site et garantit une réelle interaction entre l'espace public et le bâtiment afin de redynamiser le liseré commercial sur la rue Lebeau. Elle offre en outre la possibilité de créer des logements présentant de bonnes conditions d'habitabilité et répondant aux normes actuelles et aux demandes du Siamu.

Les dimensions et la configuration de l'immeuble actuel ne permettent en effet pas une reconversion en commerces et en logements de qualité. Pour parvenir à un projet d'une qualité aussi bonne que celle prévue par le permis délivré, il faudrait éventrer la façade, casser plusieurs dalles et en recréer, notamment au niveau du rez-de-chaussée, et percer les dalles existantes en vue de créer des circulations verticales fonctionnelles. De tels travaux seraient à ce point lourds qu'ils remettraient en cause l'intérêt même de la conservation de l'immeuble existant.

L'impact carbone de l'ensemble du projet a été analysé et est mis en balance avec les avantages qu'apporte le projet pour son habitabilité, sa mixité et son rapport avec les espaces publics adjacents, le quartier et la ville.

¹²⁷¹ *Alle aanbevelingen van de overlegcommissie van 2022 en 2023 zijn gevolgd.*

Het voorstel van het Joods Museum van België is niet met urban.brussels of de aanvrager besproken en valt buiten de vergunningsprocedure. De gerenoveerde kantoorruimten komen overigens in aanmerking voor een herbestemming.

¹²⁷³ **Mevrouw Isabelle Pauthier (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik vind uw agressieve toon onterecht. Als volksvertegenwoordiger bekijk ik het project vanuit het standpunt van de buurtbewoners en de verenigingen, die vragen hebben bij wat er in hun wijk gebeurt. Niemand wil dat er opnieuw een volledig huizenblok wordt afgebroken, zoals op het De Brouckèreplein gebeurde.*

De recentste versie van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is erop gericht om gebouwen zo veel mogelijk te hergebruiken. Voor de Lebeustraart is uw voorganger met die regelgeving veel te laks omgesprongen.

Bij het besluitvormingsproces is getracht om het project te verbeteren en de schade te beperken, maar toch vraagt u nog steeds om het gebouw af te breken, terwijl reconversie mogelijk is. Onder het mom van een gemengd project komen er kantoren - geen woningen - en parkeerplaatsen in een voetgangerszone.

Als volksvertegenwoordiger heb ik het recht om erop te wijzen dat het in dit geval om een afbraak en wederopbouw gaat.

- Het incident is gesloten.

En ce qui concerne les places de parking, on dénombre 160 emplacements, dont 26 pour les 64 logements - ce qui correspond à un ratio de 0,4 -, et 134 pour le parking public, dont 55 places maximum pourront être réservées à des utilisateurs de bureaux. Il n'y a pas d'emplacements dédiés uniquement aux bureaux. Une zone de livraison est prévue au sein du parking.

Une clause archéologique est bien reprise dans le permis délivré. Le risque hydrographique a bien été évalué dans le rapport d'incidences. Un drain passif sera mis en place lors des travaux, conformément aux conditions de l'avis de la commission de concertation et à l'engagement pris par le demandeur le 9 mai 2023. La mise en place de ce dispositif permettra de réduire l'éventuel effet de barrage à l'écoulement des eaux souterraines.

Toutes les recommandations de la commission de concertation des 4 octobre 2022 et 4 octobre 2023 ont été suivies. L'avis de la commission de concertation de 2023 sur la demande modifiée reprend point par point toutes les recommandations suivies et les éléments modifiés d'initiative par le demandeur, tels que la rénovation lourde de l'immeuble Justice plutôt que sa démolition.

En ce qui concerne la proposition du Musée juif de Belgique, cette option n'a fait l'objet de discussions ni avec urban.brussels ni avec le demandeur et sort de l'instruction de la demande de permis. Les immeubles de bureaux rénovés permettent par ailleurs une réaffectation éventuelle des lieux dans le futur et offrent de beaux espaces appropriables par du public au rez-de-chaussée et au dernier étage.

Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).- Je suis étonnée de ton agressif de votre réponse, qui ne me paraît pas justifié. En tant que députés, nous n'avons pas de relation avec les administrations et n'avons pas le droit de les interroger directement. Le fait que Bruxelles Environnement ait donné un avis ou un accord sur ce projet ne me concerne donc pas. Je me place du point de vue des riverains et des associations, puisqu'il est question de leur quartier et de ce qui se passe à côté de chez eux.

Votre prédécesseur a été trop large avec Immobilier, à la fois place de Brouckère et rue Lebeau. Aujourd'hui, tous les Bruxellois peuvent voir le spectacle désolant de la place de Brouckère, avec tout un îlot qui a été rasé.

À la suite de ce dossier, urban.brussels a repris ses esprits. Tout le processus de concertation interne de notre Région converge vers l'idée qu'il faut mettre un terme aux démolitions-reconstructions et culmine dans la nouvelle vision du RRU, qui vise à recycler le plus possible le bâti. Pour la rue Lebeau, l'accord de principe conclu avec le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale et votre prédécesseur était beaucoup trop laxiste par rapport à la réglementation en vigueur.

Le processus de décision a tenté d'améliorer le projet, de réduire les dégâts et de supprimer les aspects les plus problématiques de ce projet comme la tour de la place de la Justice, tout en

maintenant une demande de démolition de l'immeuble à front de rue de la rue Lebeau, qui est bien construit et reconvertible.

D'un côté, le RRU entérine la volonté de reconvertir les bâtiments et, de l'autre, vous continuez à défendre un projet de démolition excessif. Par-dessus le marché, il ne s'agit pas d'un projet de logements mais de bureaux, avec des places de parking, en plein piétonnier, sous couvert de mixité.

En tant que députés, nous avons le droit de dire que cela reste un projet de démolition-reconstruction.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME MARIE NAGY

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant l'utilisation des nouvelles technologies pour la promotion et la protection des patrimoines immobilier et mobilier bruxellois.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Les nouvelles technologies permettent de véritables miracles en matière d'images en trois dimensions. Des sociétés privées très performantes sont en mesure de recréer des bâtiments et des objets à l'identique en 3D. Ces reproductions permettent de collecter des informations essentielles relatives aux dimensions, matériaux et couleurs de l'extérieur et l'intérieur de bâtiments et de reproduire fidèlement les volumes, ce qui permet de recréer des bâtiments originaux.

Une fois les images collectées et travaillées, tout est réuni pour offrir une expérience immersive idéale aux visiteurs. Il est même possible d'organiser une exposition virtuelle en ligne en utilisant des images 2D et, via des logiciels adaptés, de les transformer en images 3D. Les possibilités et applications de ces techniques sont immenses. Elles permettent notamment de préparer un voyage, de dépasser certains handicaps, d'accéder à des lieux difficilement accessibles, de reconstruire à l'identique en cas d'incendie et de réaliser des expositions virtuelles.

En Belgique, la Région flamande et des communes wallonnes ont décidé de mettre en avant des pans entiers de leur patrimoine historique au moyen de ces technologies. D'autres grandes villes européennes ont décidé de franchir le pas. Ces technologies permettent ainsi de renforcer le marketing touristique et la mise en récit dont les villes ont besoin. Notre Région n'échappera pas à cette tendance et, comme d'autres grandes villes ou Régions, elle a aussi une histoire à raconter.

Dans un dossier litigieux comme celui du palais Stoclet, ces technologies permettraient également de désamorcer des tensions et de proposer des solutions gagnant-gagnant, par

1277 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE NAGY**

1277 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1277 **betreffende het gebruik van nieuwe technologieën om het onroerende en roerende Brusselse erfgoed te promoten en te beschermen.**

1279 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI) (in het Frans).**- *Met nieuwe technologie kunnen er verbluffende 3D-beelden worden gemaakt, die het mogelijk maken om belangrijke informatie over afmetingen, materialen en kleuren van gebouwen te verzamelen en op basis daarvan de originele gebouwen in 3D virtueel na te bootsen.*

Dat biedt heel wat mogelijkheden: mensen kunnen de gebouwen virtueel bezoeken en op basis daarvan bijvoorbeeld een reis voorbereiden. Het is ook mogelijk om moeilijk toegankelijke plekken te bezoeken, of om na een brand een gebouw in identieke vorm weer op te bouwen.

Het Vlaams Gewest en een aantal Waalse gemeenten maken hun historisch erfgoed met behulp van zulke technologie toegankelijk. Het maakt hun op toeristen gerichte marketing aantrekkelijker. Het Brussels Gewest kan ongetwijfeld niet aan die trend ontsnappen. Zo kunnen een aantal beschermd gebouwen een virtuele 3D-versie krijgen.

Gebruikt het gewest 3D-technologie om het Brusselse erfgoed onder de aandacht te brengen en te beschermen? Hoe gebruikt het de technologie om cultuurtoerisme te promoten? Hoe wordt 3D-technologie gebruikt om het vastgoederfgoed in kaart te brengen? Hebt u contact met ondernemingen uit de sector?

¹²⁸¹ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- *De overheid gebruikt al jaren nieuwe technologie voor de promotie en bescherming van erfgoed. Voorbeelden zijn de 3D-reconstructies van het interieur van het Stoclepaleis en het kantoor van Edmond van Eetvelde, of de virtuele versie van het Hortahuis.*

Met 3D-modellen is het mogelijk om zonder veel ingrijpen erfgoed te bestuderen. Ze zijn dus nuttig voor de bescherming.

Het vergt echter bijzonder veel energie om 3D-beelden te maken. Daarom zetten urban.brussels of via een aanbesteding aangetrokken partners maar een beperkt deel van de erfgoedcollectie naar 3D om. De 3D-beelden zullen op de toekomstige website over de collectie staan.

Er lopen in verband met de projecten heel wat contacten met universiteiten en ondernemingen uit de sector, die tot schitterende verwezenlijkingen leiden.

exemple en scannant et en reproduisant certaines parties de bâtiments. On pourrait aussi imaginer que des bâtiments bruxellois classés fassent l'objet d'une mise en 3D.

Madame la secrétaire d'État, les technologies 3D sont-elles utilisées par votre administration pour la mise en valeur et la protection du patrimoine immobilier bruxellois ? Comment les technologies 3D sont-elles utilisées pour promouvoir le tourisme culturel dans notre Région ? Dans le cadre des inventaires du patrimoine mobilier bruxellois, comment la 3D est-elle utilisée ? Avez-vous été sollicitée ou avez-vous des contacts avec des entreprises du secteur ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Mon administration utilise depuis de nombreuses années des nouvelles technologies pour la promotion et la protection du patrimoine. À titre d'exemples, voici plusieurs projets portés par mon administration en collaboration avec des tiers :

- « Bruxelles au temps de Bruegel », placé sur le chemin de ronde de la Porte de Hal dans le cadre de l'exposition « Back to Bruegel, au cœur du XVI siècle » et accessible via le lien <https://www.youtube.com/watch?v=L7AEYL06OHs> ;

- la restitution de l'intérieur du palais Stoclet, actuellement en complément de l'exposition « Josef Hoffmann - Sous le charme de la beauté » aux Musées royaux d'art et d'histoire ;

- le mapping autour des pierres de la façade Aubecq à l'hôtel van Eetvelde ;

- la restitution 3D du bureau d'Edmond van Eetvelde ;

- une visite virtuelle de la maison Horta et de l'hôtel Solvay.

En matière de patrimoine mobilier, le modèle 3D d'un objet permet une visualisation et une étude de l'objet sans manipulation excessive, et participe dès lors à la sauvegarde de l'objet. De nombreuses photogrammétriques sont produites chaque année sur une sélection d'objets de la collection archéologique (par exemple, une assiette romaine).

La production 3D des objets étant particulièrement énergivore et la collection étant composée de milliers d'objets, seuls certains objets archéologiques sont choisis pour une virtualisation. Celle-ci est produite par les équipes internes d'urban.brussels ou par le biais d'un marché public auprès de spécialistes. Ces modèles 3D seront inclus dans le futur site internet dédié à la collection.

Pour mettre en place ces différents projets, les contacts avec les universités et les entreprises du secteur sont multiples et variés. Ces échanges, dans le cadre de marchés et de conventions, conduisent à de très belles réalisations, dont les exemples que j'ai repris au début de mon intervention. Par ailleurs, je pourrais encore vous citer le très beau double numérique de la Maison du peuple, réalisé avec le musée Horta et l'ULB, qui avait été projeté lors de l'édition 2023 du Bright Festival, à l'emplacement originel de ce chef-d'œuvre de Victor Horta. Il était également

1283 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *U moet inzetten op de verdere ontwikkeling van 3D, die kan leiden tot interessante samenwerkingen tussen Brusselse start-ups en de betrokken sectoren.*

Zo werkt u voor het Stocletpaleis op basis van foto's, maar nog niet op basis van bezoeken ter plaatse. U kunt dus nog een stuk verder gaan.

- Het incident is gesloten.

visible dans le cadre de la récente exposition « Victor Horta et la grammaire de l'Art nouveau » à Bozar.

Mme Marie Nagy (DéFI).- Votre réponse comporte effectivement des éléments intéressants. Je vous invite à développer cette action qui pourrait donner lieu à d'intéressantes synergies entre des start-up bruxelloises hyperdynamiques et mondialement connues et les secteurs que vous citez.

Par exemple, dans le cas du palais Stoclet, vous travaillez à partir des photos, mais pas à partir de visites sur place. Des développements sont donc encore possibles. Beaucoup de musées développent notamment ces techniques. Je vous invite à vous ouvrir davantage à ces technologies et à continuer dans la voie que vous avez empruntée. Cela donnerait une belle synergie entre le développement industriel ou technique de start-up et les secteurs culturel et de la promotion de notre ville-région.

- L'incident est clos.