

Stedenbouwkundige lasten voor betaalbaar wonen

Naar een echte sociale mix in de Noordwijk

In de Brusselse Noordwijk staan heel wat grote bouwprojecten op til. Eén daarvan is de bouw van een kantorencomplex van 75.000m² op de hoek van de Antwerpsesteenweg met de Simon Bolivarlaan. Dit project zal de Stad Brussel meer dan 9 miljoen euro aan stedenbouwkundige lasten opleveren.⁽¹⁾ Dit zijn compensaties die projectontwikkelaars betalen voor grote bouwprojecten.

Samenlevingsopbouw Brussel, de Huurdersunie Noordwijk en Buurtwerk Noordwijk leverden het voorbije jaar forse inspanningen om de stedenbouwkundige lasten die in de Noordwijk vrijkomen aan te wenden voor sociale doeleinden: de bouw van goedkope stadswoningen en serviceflats. Een voorlopige stand van zaken...

Wat voorafging

Op 4 augustus 2005 keurde de Brusselse gemeenteraad het Bijzonder Bestemmingsplan

(BBP) Helihaven goed. Dit plan maakt onder meer de bouw van 75.000 m² kantoren en 11.000 m² woningen mogelijk op het huizenblok begrensd door de Antwerpsesteenweg, de Simon Bolivarlaan, de Helihavenlaan en de Simonsstraat, het zgn. „Ilôt 9”.

Sedert 2003 hadden de buurtorganisaties zich tegen dit BBP verzet omdat het te grote aantal kantoren de woonfunctie verder in het gedrang zou brengen. Onder druk van de bewoners werden een aantal wijzigingen, zoals het behoud van de speeltuin van de plaatselijke lagere school, aan het BBP aangebracht, maar het totaal aantal kantoren bleef jammer genoeg onverminderd. Voor het geval de kantoren er toch zouden komen, drongen de buurtorganisaties reeds in 2003 aan op het gebruik van de stedenbouwkundige lasten voor sociale doeleinden. De toenmalige schepen van stadseigendommen Georges Dallemagne (cdH) had immers verklaard dat deze zouden gebruikt

worden voor de bouw van 50 stadswoningen. De buurtorganisaties reageerden dat 50 woningen wat minnetjes is en dat je met 9 miljoen euro 80 à 100 woningen kan bouwen.⁽²⁾

De eerste aanzet

In oktober 2005 start de effectenstudie voor de bouw van 35.474 m² kantoren op „Ilôt 9”. Dit is de eerste fase van de 75.000 m² kantoren die bouwpromotor CDP hier wil bouwen. Benieuwd naar de plannen inzake compenserende woningbouw, regelen we een afspraak met CDP. We komen te weten dat zij in een eerste fase een dertigtal studio's en appartementen moeten bouwen die nadien zullen worden overgedragen aan de stedelijke Grondregie. Het plan voorziet vooral studio's en appartementen met 2 slaapkamers. Gevraagd naar de huurprijzen, antwoordt CDP dat deze door de Grondregie zullen worden vastgelegd. Het is echter wel duidelijk dat er op een middenklassenpubliek wordt gemikt. Ook krijgen we te horen dat de voorliggende plannen naar alle waarschijnlijkheid zullen worden goedgekeurd, aangezien deze reeds besproken werden met de stedelijke Grondregie. Enkel kleine, technische aanpassingen zijn nog mogelijk.

Na deze ontmoeting werken Samenlevingsopbouw Brussel, de Huurdersunie Noordwijk en Buurtwerk Noordwijk een alternatief voorstel uit: met de €9.375.000 stedenbouwkundige lasten willen we 50 goedkope stadswoningen (5.000 m²) en 20 serviceflats bouwen. Dit is perfect haalbaar wanneer de bouwprijs van de woningen beperkt wordt tot €1.200/m². We baseren ons hierbij op de prijzen die in het wijkcontract Noord werden voorzien voor de bouw van semi-sociale woningen.⁽³⁾

In de daaropvolgende weken hebben we gesprekken met de schepen van ruimtelijke ordening Henri Simons (Ecolo) en de schepen van stadseigendommen Bertin Mampaka (cdH). Beiden zijn ons voorstel – dat nochtans sterk afwijkt van het project van de Grondregie – genegen en zeggen ons hun steun toe.

Openbaar onderzoek

Enigszins vroeger dan verwacht start op 9 juni 2006 het openbaar onderzoek voor de bouw van 108 woningen, waarvan 53 woningen binnen het project «Insula I» (eigen project CDP) en 55 binnen «Insula II» (samenwerking Grondregie met CDP). We besluiten enkel te reageren op het project Insula II, aangezien deze woningen



Foto: Michel Demol

Bron: Samenlevingsopbouw Brussel



Foto: Michel Demol

Bron: Samenlevingsopbouw Brussel

met de stedenbouwkundige lasten worden gefinancierd en aan de Grondregie zullen worden overgedragen.

Al snel wordt het duidelijk dat, gezien de hoge kostprijs en de aard van de woningen van Insula II (vooral studio's en tweekamerappartementen), deze bestemd zullen zijn voor een meer begoed middenklassenpubliek. Samenlevingsopbouw Brussel, de Huurdersunie Noordwijk en Buurtwerk Noordwijk eisen dat ook minder gegoede buurtbewoners in deze nieuwe stadswoningen zouden terechtkunnen. We starten een petitie waarin we het stadsbestuur oproepen om met de stedenbouwkundige lasten betaalbare woningen en serviceflats te bouwen. Op een paar dagen tijd verzamelen we hiervoor meer dan vijfhonderd handtekeningen van buurtbewoners en sympathisanten.

Alternatieve voorstellen

Op 30 juni organiseren we een persconferentie waar we onze alternatieve voorstellen meer uitgebreid uit de doeken doen. We bepleiten deze eveneens op de overlegcommissie van 4 juli.

	Gelijkgesteld met een sociale woning *	Geconventioneerde woning (sociale woning + 30%)
Alleenstaande	18.145	23.588
Gezin met één inkomen	20.161	26.209
Gezin met twee of meer inkomens	23.041	29.953
Vermeerdering per kind ten laste	1.728	2.246

* Bron: <http://www.bghm.irisnet.be/slr/b/NL/3/2.htm>

Aan sociale woningen gelijkgestelde of geconventioneerde woningen bouwen

Het Besluit van de Brusselse Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten stelt: „De stedenbouwkundige lasten hebben prioritair betrekking op de realisatie, de verbouwing, de renovatie of de verfraaiing van *sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen* en hun stedelijke omgeving, in de nabijheid van de projecten die hen genereren.” Bij „*woningen gelijkgesteld met een sociale woning*” gelden de inkomensvoorwaarden van de sociale huisvesting. „*Geconventioneerde woningen*” worden in het besluit omschreven als „woningen die onderworpen zijn aan door de vergunnende overheid

vastgestelde bijzondere voorwaarden inzake verkoop- of huurprijzen, oppervlakte en inkomensplafond voor de toegankelijkheid tot de woning.”

In de bouwaanvraag voor de 55 woningen van Insula II vinden we niets terug over dergelijke inkomensvoorwaarden. Integendeel: in de effectenstudie lezen we dat er appartementen en studio's zullen worden gebouwd „s'adressant à des *ménages à revenus moyens*”, dat „la création de logements neufs avec, en corollaire, de *nouvelles catégories d'habitants* peut être garantie d'une dynamique nouvelle à l'échelle du quartier” en dat er „des *nouvelles sources de revenus* liées à la présence des *nouveaux habitants*” zullen komen. Uit deze formuleringen blijkt dat men met de woningen van Insula II niet mikt op sociale, hiermee gelijkgestelde of geconventioneerde woningen. „*Ménages à revenus moyens*” dreigt synoniem te worden van mensen uit de hogere middenklasse, wat niet in overeenstemming is met de regelgeving inzake de stedenbouwkundige lasten of toch zeker niet met de „geest” ervan. Daarom vragen wij dat volgende inkomensplafonds (netto belastbaar jaarinkomen) in

de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen: zie vergelijkende tabel hierboven. Deze inkomensgrenzen moeten het ook voor mensen met een bescheiden inkomen mogelijk maken om een betaalbare, kwaliteitsvolle stadswoning te huren.

De bouwprijs van de woningen beperken

De € 9.375.000 stedenbouwkundige lasten worden volledig gebruikt voor de bouw van de 55 woningen (5.244 m²) van Insula II. Dit levert een gemiddelde kostprijs van € 170.455 per appartement of € 1.788 per m² op. Dit is een erg hoge bouwprijs.

Ter vergelijking: in het wijkcontract Noord werd de kostprijs voor de bouw van 26 aan sociale

woningen gelijkgestelde appartementen (2.725m²) geraamd op € 3.160.000. Dit is gemiddeld € 122.000 per appartement of € 1.160 per m²; de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel (GOMB) hanteert een richtprijs van € 1.000 per m² voor de bouw van middenklassenwoningen.

Wij vragen dat de prijs voor de bouw van 55 woningen (project Insula II) beperkt blijft tot maximum € 1.200 per m² (totaalprijs van € 6.292.800 voor het gehele project van 5.244m²). Voor deze prijs moet het zeker mogelijk zijn om kwaliteitsvolle woningen te bouwen die nadien aan gezinnen met een bescheiden inkomen worden verhuurd. Het resterende bedrag van ongeveer 3 miljoen euro kan dan worden gebruikt om serviceflats te bouwen (zie verder, voorstel 4).

Project	bouwprijs per m ²
bouwprijs per m ² woningen GOMB	€ 1.000
woningen Wijkcontract Noord	€ 1.160
Insula II (ons voorstel)	€ 1.200
Insula II (oorspronkelijk voorstel)	€ 1.788

Meer appartementen voor grote gezinnen voorzien

Het oorspronkelijke ontwerp voorziet de bouw van 13 studio's, 1 appartement met 1 slaapkamer, 38 appartementen met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 3 slaapkamers.

Onze ervaring leert dat er binnen het segment van de aan sociale woningen gelijkgestelde of geconventioneerde woningen vooral vraag is naar appartementen met 3 of meer slaapkamers. Ook veel alleenstaanden zijn op zoek naar een geschikte en betaalbare woning met 1 slaapkamer. Een studio is vaak een noodoplossing voor mensen die zich geen grotere woonst kunnen veroorloven. Een aan een sociale woning gelijkgestelde of geconventioneerde woning met 1 slaapkamer zou ook voor deze mensen betaalbaar moeten zijn. Wij stellen dan ook voor om de studio's te schrappen, minder appartementen met 2 slaapkamers te voorzien en meer appartementen met 1, 3 of 4 slaapkamers.

Serviceflats bouwen

Heel wat oudere buurtbewoners wonen in een on-aangepaste woning. Wij stellen voor om met het

„uitgespaarde” budget van ongeveer 3 miljoen euro (voorstel 2) een twintigtal serviceflats te bouwen. Serviceflats zijn appartementen bedoeld voor ouderen die nog vrij zelfstandig kunnen functioneren, maar toch niet in hun woning willen blijven wonen omdat deze niet meer aangepast is of omdat ze zich er onveilig voelen. Serviceflats bestaan uit één of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen. Het zijn echter individuele woonegelegenheden waar ouderen zelfstandig wonen en waar zij een beroep kunnen doen op de dienstverlening (persoonlijk alarmsysteem, maaltijden, gezins- en bejaardenhulp, poetshulp, thuisverpleging...). die gemeenschappelijk is en facultatief ter beschikking staat.

Een sociale mix verzekeren

De laatste jaren werden in de Harmoniebuurt verschillende private woonbouwprojecten uitgevoerd of vergund. Denken we maar aan de lofts in de Helihavenlaan, de appartementen in de Frontispiesstraat of het grote bouwproject langs de Boudewijnlaan. Ook het project Insula I in de Simonsstraat voorziet de bouw van 53 appartementen. Samen zijn deze projecten goed voor een 150-tal private woningen met, hoogstwaarschijnlijk, navenante huur- en koopprijzen. Uit deze voorbeelden blijkt duidelijk dat de door lokale beleidsmakers veelgeprezen „sociale mix” ook zonder overheidsmiddelen gerealiseerd wordt. De privé-sector heeft haar weg naar de Harmoniebuurt reeds gevonden, wat een goede zaak is. De komst van hogere inkomensgroepen is echter alleen een „meerwaarde” voor de buurt wanneer dit niet gepaard gaat met de verdringing van sociaal zwakkere groepen. Onze voorstellen voor de bouw van woningen voor gezinnen met een bescheiden inkomen en serviceflats zijn de beste garantie om een *echte* „sociale mix” te verzekeren en een dreigende sociale verdringing tegen te gaan.⁽⁴⁾

Positieve reactie

Op 12 juli ontvangen we een brief van de schepen van stedenbouw Henri Simons: „*J'ai (...) tenu compte des éléments pertinents de votre pétition. Il me semble fondés en terme social. Dès lors, les charges d'urbanisme serviront à mener une politique d'intégration sociale dans*

le quartier. J'ai également souhaité lors de la commission de concertation que les proportions des appartements soient revues et que les 13 flats, initialement prévus, soient supprimés afin de pouvoir agrandir la taille des appartements. Je propose également que le site puisse accueillir tant de logements de type conventionné et SDRB que AIS." Schepen van stadseigendommen Bertin Mampaka deelt ons enkele dagen later mee dat de oorspronkelijk voorziene bouwprijs van € 1.788 per m² werd verlaagd tot € 1.558 per m².

Behoorlijk positieve reacties dus:

- 1) Op onze vraag naar goedkopere woningen wordt ingegaan: minstens een deel van de woningen zal worden verhuurd aan de tarieven van de sociale verhuurkantoren (lage inkomens) en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij (gemiddelde inkomens).
- 2) De studio's sneuvelen en zullen plaats maken voor de bouw van appartementen voor grote gezinnen (3 en 4 slaapkamers).
- 3) Door het verlagen van de bouwprijs komt een bedrag van 1,2 miljoen euro vrij dat voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Wij blijven ervoor ijveren dat dit budget, aangevuld met andere subsidies, wordt gebruikt voor de bouw van serviceflats.



Foto: Michel Demol

Bron: Samenlevingsopbouw Brussel

Besluit

Vanuit een quasi verloren positie (alles was al „in kannen en kruiken“) zijn we erin geslaagd een prestigieus bouwproject in een meer sociale richting bij te sturen. Een goede samenwerking tussen gelijkgestemde partners, een degelijke dossiervorming en lobbywerk en de ruime steun van de buurtbewoners (een petitie met meer dan 500 handtekeningen laat – zeker enkele maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen – geen enkele schepen onberoerd) hebben bijgedragen tot dit succes.

Eens te meer is ook gebleken dat er in de Noordwijk slechts betaalbare woningen worden gebouwd wanneer de buurtbewoners en hun organisaties hier druk voor uitoefenen. Wat dat betreft is er niets nieuws onder de zon...⁽⁵⁾

David Van Vooren

Kopij afgesloten op 27/09/2006

Voetnoten

- 1 De stedenbouwkundige lasten bedragen € 125/m², in dit geval 125 x 75.000 = € 9.375.00
- 2 Zie Van Vooren, D., Mannen maken plannen. Protest tegen bouwplannen in de Noordwijk. *Opbouwwerk Brussel*, jrg. 20, nr. 80, maart 2004, pp. 5-10.
- 3 Zie Van Vooren, D., Wijkcontract Noord gewogen... en iets te licht bevonden. *Opbouwwerk Brussel*, jrg. 20, nr. 82, december 2004, pp. 23-28 en Van Vooren, D., Dure woningen in de Noordwijk: schiet het wijkcontract zijn doel voorbij? *Opbouwwerk Brussel*, jrg. 21, nr. 83, december 2004, pp. 18-19.
- 4 Omtrent de voor- en nadelen van de „sociale mix“ bestaat nogal wat discussie. Zie o.a. Uitermark, J., Niet verspreiden maar vooruit. Over het beperkte nut van sociale menging bij het oplossen van stedelijke problemen. *Ruimte & Planning*, 2006, nr. 2, pp. 61-70. Wij hanteerden het argument van een 'omgekeerde' sociale mix omdat al snel duidelijk was dat het bewerkstelligen van een 'sociale mix' een nauwelijks voor discussie vatbaar uitgangspunt was voor de plaatselijke overheid.
- 5 Zie ook Vanden Eede, M. & Martens, A., *De Noordwijk. Slopen en wonen*. Berchem, EPO, 1994, 216 p.