



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE D'AUDERGHEM**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Suzanne Coopmans, *Président* ;  
Christophe Magdalijs, *Bourgmestre f.f.* ;  
Alain Lefebvre, Bruno Collard, Jeannine Crucifix, Sophie de Vos, Christian Coppens, Valérie Cops,  
Pascale Despineto, Dirk Hoornaert, *Échevin(e)s* ;  
Didier Gosuin, Isabelle Désir, Michel Wauters, Jacqueline Fravezzi, Véronique Artus, Vincent  
Molenberg, Eloïse Defosset, Elise Willame, Muriel Koch, Florence Couldrey, Nathalie Masset, Marc  
Vandame, Didier Molders, Suat Kuraoglu, Christian Grétry, Annick Sommer, Frédéric Lambin, André  
Decourrière, *Conseillers communaux* ;  
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Bernard Noel, Véronique Jamouille, Jean-Claude Vitoux, *Conseillers communaux*.

**Séance du 29.01.15**

---

**#Objet : Question orale de Madame Muriel Koch, conseillère communale (cdH+)#**

---

Séance publique

**Secrétariat**

**Concerne** : L'application de l'arrêté du 26 septembre 2013 concernant les charges d'urbanisme.

Monsieur le Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Echevins,

Chers Collègues,

Une des causes majeures de l'exode des classes moyennes constatée à Bruxelles – l'étude de l'IBSA de décembre 2012 l'a clairement démontré – est l'inaccessibilité des logements. Et particulièrement les jeunes qui rencontrent beaucoup de difficultés à accéder à la propriété d'un bien correspondant à leurs besoins.

Il n'est pas normal que certains quartiers, voire certaines communes, dans lesquels les classes moyennes ont grandi, leur soient totalement hors de portée une fois devenus adultes.

Une partie de la classe moyenne peut sans doute avoir le sentiment légitime d'être marginalisée par rapport aux politiques publiques du logement. Elle n'est en effet pas suffisamment riche pour pouvoir devenir propriétaire d'un habitat adapté à ses besoins, d'autant que les banques exigent aujourd'hui un apport en capital important. Mais elle n'est pas non plus dans une situation d'urgence sociale qui lui permettrait de devenir prioritaire dans l'accès à un logement.

Il est donc important que l'ensemble des pouvoirs publics, quel que soit le niveau de pouvoir, mette son énergie en œuvre pour palier à cette problématique grandissante.

La Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté, le 26 septembre 2013, qui impose des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis de bâtir ou de lotir pour un projet immobilier d'une certaine envergure.

En quoi consiste ces charges d'urbanisme ?

Elles peuvent prendre trois formes :

- soit une obligation de réalisation, de transformation ou de rénovation d'espaces, d'équipements et

bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts ;

- soit une obligation de réalisation, de transformation ou de rénovation de logements encadrés (achetés ou construits par ou pour un opérateur public ou une AIS) ou conventionnés (qui ne sont attribués qu'à des ménages à revenus limités) ;
- soit une obligation de versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux par l'autorité délivrante elle-même. Ces charges doivent toujours être réalisées dans le voisinage du projet immobilier.
- Soit encore une combinaison de ces trois formes.

L'importance de la charge d'urbanisme dépend du type d'activité qui sera effectué dans le projet immobilier. Ces charges sont un levier important pour les autorités communales dans le développement d'une politique de logement moyen.

Mesdames et Messieurs les membres du Collège,

- Ces charges sont-elles bien appliquées dans notre commune à tous les permis d'urbanisme qui le permettent (seuil de 1000m<sup>2</sup> pour le logement, de 500m<sup>2</sup> pour les bureaux) ?
- Quelle a été et quelle sera la politique de la commune concernant la nature des charges d'urbanisme ? Favorise-t-elle la production de logement « en nature » ou la perception d'une somme d'argent afin d'en créer ?
- Depuis l'entrée en application de l'arrêté, quelle corrélation la majorité a souhaité établir entre la perception des charges et l'augmentation du parc de logement à finalité publique ?
- Quelle est la politique de la commune concernant la destination des logements créés ? Des logements sociaux ou des logements moyens ? Les deux ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Le Conseil prend acte.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,  
(s) Suzanne Coopmans

POUR EXTRAIT CONFORME  
Auderghem, le 30 janvier 2015

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre f.f.,

Etienne Schoonbroodt

Christophe Magdalijs



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE OUDERGEM**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

- Aanwezig** Suzanne Coopmans, *Voorzitter* ;  
 Christophe Magdalijs, *Burgemeester d.d.* ;  
 Alain Lefebvre, Bruno Collard, Jeannine Crucifix, Sophie de Vos, Christian Coppens, Valérie Cops,  
 Pascale Despineto, Dirk Hoornaert, *Schepenen* ;  
 Didier Gosuin, Isabelle Désir, Michel Wauters, Jacqueline Fravezzi, Véronique Artus, Vincent  
 Molenberg, Eloïse Defosset, Elise Willame, Muriel Koch, Florence Couldrey, Nathalie Masset, Marc  
 Vandame, Didier Molders, Suat Kuraoglu, Christian Grétry, Annick Sommer, Frédéric Lambin, André  
 Decourrière, *Gemeenteraadsleden* ;  
 Etienne Schoonbroodt, *Gemeentesecretaris*.
- Verontschuldigd** Bernard Noel, Véronique Jamouille, Jean-Claude Vitoux, *Gemeenteraadsleden*.

**Zitting van 29.01.15**

---

**#Onderwerp : Vraag van Mevrouw Muriel Koch, Gemeenteraad (cdH+)#**

---

Openbare zitting

**Secretariaat**

**Betreft:** Toepassing van het besluit van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten.

Heer burgemeester,,

Dames en heren schepenen,

Waarde collega's

Een van de hoofdoorzaken van de in Brussel vastgestelde uittocht van de middenklasse – de studie van het BISA van december 2012 heeft dit duidelijk aangetoond – is de onbetaalbaarheid van de woningen. En in het bijzonder voor de jongeren die heel wat moeilijkheden ondervinden om in het bezit te komen van een vastgoed dat aan hun behoeften beantwoordt.

Het is niet normaal dat bepaalde wijken of zelfs bepaalde gemeenten waarin de middenklasse opgegroeid is, helemaal buiten hun bereik liggen wanneer zij volwassen geworden zijn.

Een deel van de middenklasse mag ongetwijfeld terecht het gevoel hebben in de marge van het openbare woningbeleid te vallen. Het is inderdaad niet rijk genoeg om eigenaar van een aan zijn behoeften beantwoordende woning te kunnen worden, te meer nog daar de banken nu een aanzienlijke eigen kapitaalbreng vorderen. Maar het bevindt zich evenmin in een sociale noodtoestand die het zou toelaten prioritair toegang tot een woning te hebben.

Het is dus belangrijk dat alle openbare overheden, op eender welk vlak, hun energie inzetten om dit groeiende probleem het hoofd te bieden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft op 26 september 2013 een besluit genomen dat bij het afleveren van een bouw- of verkavelingvergunning voor projecten met een zekere omvang stedenbouwkundige lasten oplegt.

Waaruit bestaan die stedenbouwkundige lasten?

Zij kunnen drie vormen aannemen:

- Een verplichting om ruimen, openbare uitrustingen en gebouwen, wegen en groene ruimten te verwezenlijken, aan te passen of te renoveren;
- dan wel een verplichting om omkaderde (door of voor een openbare speler of een ISA aangekochte of gebouwde) of geconventioneerde woningen (die slechts toegekend worden aan gezinnen met beperkte inkomsten) te bouwen, aan te passen of te renoveren;
- of nog een verplichting om een bepaald bedrag te storten dat bestemd is voor de verwezenlijking van handelingen en werken door de vergunnende overheid zelf. Deze lasten moeten altijd verwezenlijkt worden in de buurt van het vastgoedproject.
- of ook een combinatie van die drie vormen.

De omvang van de stedenbouwkundige lasten hangt af van het soort bedrijvigheid dat in het vastgoedproject zal uitgeoefend worden.

Deze lasten zijn een belangrijke hefboom voor de gemeentelijke overheden bij de ontplooiing van een gemiddeld woonbeleid.

Dames en heren leden van het college,

- Worden die lasten in onze gemeente wel degelijk toegepast op alle stedenbouwkundige vergunningen waar dit mogelijk is (drempel van 1000 m<sup>2</sup> voor woningen, 500 m<sup>2</sup> voor kantoren)?
- Welk was het beleid van de gemeente betreffende de aard van de stedenbouwkundige lasten en welk zal het in de toekomst zijn? Bevordert het de productie van woningen “in natura » dan wel de inning van een bepaald bedrag om er te bouwen?
- Welk verband heeft de meerderheid sinds het in voege treden van het besluit willen leggen tussen het innen van de lasten en de vermeerdering van het voor openbare doeleinden bestemde woningenbestand?
- Welk beleid voert de gemeente betreffende de bestemming van de gebouwde woningen? Sociale woningen of gemiddelde woningen? Beide?

Ik dank u voor uw antwoorden

De Raad neemt akte.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,  
(g) Suzanne Coopmans

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Oudergem, 30 januari 2015

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester d.d.,

Etienne Schoonbroodt

Christophe Magdalijs