



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET RICHTPLAN VAN AANLEG VOOR DE NINOOFSEPOORT

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 17 maart 2023 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 1 maart 2023 van de minister bevoegd voor stadsvernieuwing over de tekst: *“Richtplan van Aanleg Ninoofsepoort”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA);
- het milieueffectenrapport (MER) van het plan;
- de niet-technische samenvatting (NTS) van het MER;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot het ontwerp van Richtplan van Aanleg "Ninoofsepoort";
- het syntheserapport over het verloop van de fase waarin het publiek werd geïnformeerd en kon deelnemen aan het openbaar onderzoek voorafgaand aan de aanneming van het ontwerp van richtplan van aanleg.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Gelet op zijn samenstelling buigt de raad zich niet over de strategische bepaling van de bestemming van de verschillende percelen, noch over het type gebouwen dat er komt. De raad heeft enkel gekeken naar de huisvestingsaspecten van het RPA.

De raad stelt voor dat er een quotum aan sociale huurwoningen gegarandeerd wordt voor het perceel van het stadion en voor het driehoeksperceel. Hoewel het RPA 2019 niets zei over de types te creëren woningen vloede er toen impliciet uit voort dat er ongeveer 100 sociale woningen zouden komen op de perimeter van het Vander Puttenperceel. Het richtschema van 2013 voorzag immers in de creatie van 107 woningen door de BGHM op het perceel dat vervolgens een park is geworden; de voorziene bouwlijn op het Vander Puttenperceel was publiekelijk aangekondigd als bestemd voor de BGHM, ter compensatie voor de aanleg van het park in plaats van woningen op haar eigen perceel. De notulen van wat de omwonenden en Perspective gezegd hebben tijdens de infosessies over het RPA 2019 tonen aan dat elke verwijzing naar die bouwlijn gaat over sociale woningen¹. Welnu, in de versie 2023 van het RPA wordt er enkel voorzien in “openbare” huisvesting op het Vander Puttenperceel, en het quotum van 25% van de maximale vloeroppervlakte op de driehoek (21.000 m²), bestemd voor sociale of daarmee gelijkgestelde woningen, komt neer op slechts een veertigtal sociale of daarmee

¹https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/syntheserapport_info_part_rpa_ninoofse_poort.pdf
Adviesraad voor Huisvesting – Advies van 17 maart 2023
Contact: Julie VAN HAM – e-mail: arhsecretariaat@gob.brussels

gelijkgestelde woningen. Er moet dan ook een minimaal percentage aan sociale huurwoningen gegarandeerd worden op het perceel van het Vander Puttenstadion en op het driehoek perceel, dat overeenstemt met hetzelfde aantal sociale woningen als impliciet gepland in 2019, namelijk een honderdtal.

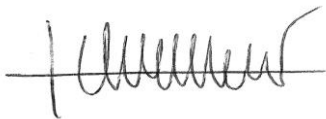
Het ontwerp van RPA spreekt over “openbare huisvesting” (voor het perceel van het stadion) en over “sociale en geconventioneerde woningen” voor het driehoek perceel. Die termen zijn te vaag en stemmen niet overeen met een welbepaald type woning. Deze termen moeten worden verduidelijkt en er moet worden gesproken over sociale huurwoningen zoals gedefinieerd in de Huisvestingscode.

De BGHM onthoudt zich voor dit advies.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, "**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**".

Voor de raad, 17 maart 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter