



Verslag – synthese

Deskundigen: Annabelle Guérin (ATO), Marion Pourbaix (DSP)
Facilitators: Barbara de Radiguès (Atanor), Annick Schwaiger (21Solutions)

Dit verslag biedt een synthese van de discussie die plaatsvond in de visieworkshop ter voorbereiding van de volgende stappen, namelijk het definiëren van de beleidskrachtlijnen en de concrete acties. Het was de bedoeling om de gewenste visie voor 2040 te bepalen.

De deelnemers aan de workshops moesten rekening houden met enkele **breukelementen**, die een beslissende invloed op de toekomst van Brussel zouden kunnen hebben:

- de technologische ontwikkeling (het steeds krachtiger worden van de techniek), vooral op het gebied van informatie en communicatie, en het gebruik dat daaruit volgt;
- het opraken van de olie en schaars worden van fossiele en minerale brandstoffen;
- het verminderde gebruik van de auto, als gevolg van de schaarse olie;
- de impact van de klimaatverandering, zoals hogere temperatuur;
- een stad die voorrang geeft aan de nabijheid van mensen en diensten en een hogere levenskwaliteit;
- het ontstaan van andere levenswijzen, zoals het uiteenvallen van het gezin;
- een verandering in de verhouding tot tijd (glijdende werktijden) en ruimte, met als logisch gevolg een verhoogde mobiliteit (zeer grote impact op de organisatie van werk en leven);
- de ontwikkeling van thuisonderwijs;
- het vraagstuk van de plaats van bedrijven in Brussel;
- de stijging van de niet gekozen woonmobiliteit;
- de institutionele evolutie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van België, van Europa;
- de verandering van de internationale economische, geopolitieke en demografische verhoudingen: wijziging van de internationale productiesystemen als gevolg van het opkomen van nieuwe economische machten (China, India), stijgende immigratiestromen uit deze regio's en druk op Europa in het algemeen;
- de verandering van de noord-zuidverhouding.

Visie

De onderstaande tekst is opgesteld op basis van een ontwerptekst die een samenvatting geeft van de visie-elementen die tijdens het eerste gedeelte van de workshop naar voren kwamen en op basis van reacties en suggesties van de deelnemers aan de workshops.

Deze elementen zijn niet besproken tijdens een plenaire zitting om tot een consensus te komen. Dat verklaart waarom sommige elementen met elkaar in tegenspraak kunnen zijn.

In 2040 wensen wij een duurzaam Brussels grootstedelijk gebied waar ...

... de openbare ruimte het centrum van de stad en het leven vormt

Uitgaande van de veronderstelling dat het autoverkeer vermindert en dat er veel ruimte vrijkomt, vormt de openbare ruimte het centrum van het leven dat de stad verenigt. De openbare ruimte:

- organiseert de polycentrische structuur van het grootstedelijke gebied;
- is bevrijd van het persoonlijke / individuele autoverkeer, dat wordt ontmoedigd ten voordele van collectief vervoer, fietsers en wandelaars;
- bestaat uit diverse plaatsen (daken, woonblokken, straten);
- maakt ruimte voor de natuur, voor een gemeenschapsleven waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten, voor mobiliteit (openbaar vervoer, fietsers, wandelaars);
- is schoon, goed verlicht, comfortabel, beveiligd en kan niet worden geprivatiseerd;
- beantwoordt aan de behoeften van een woonbare ruimte, ook voor de meest kwetsbare gebruikers;
- structureert de gebouwen, met name in de nieuwe wijken en in de gebieden van gewestelijk belang;
- wordt beter beheerd en beter onderhouden.

... de stad een stad met korte afstanden is met een optimale (interne) toegankelijkheid

- de openbare ruimte is bereikbaar via een frequent, schoon, comfortabel openbaar vervoer, dat dag en nacht beschikbaar is en dat de wijken met elkaar verbindt;
- de organisatie is polycentrisch, op het niveau van morfologisch homogene wijken of rond intermodale transportpunten;
- er zijn banen en winkels in de wijken (hoewel sommige deelnemers vragen stellen bij de bevoorrading van de winkels in de wijken waardoor meer verkeer ontstaat);
- alle vormen van mixen (sociaal, functioneel) zijn gegarandeerd in de wijken, als een natuurlijk ontwikkelingsproces van de stad;
- de collectieve buurtvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen zijn toegankelijk en polyvalent (in de tijd);
- er zijn voldoende kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven, basisscholen) en voorzieningen voor maatschappelijke hulp, gezondheidszorg en sociaalculturele activiteiten van hoge kwaliteit in de buurt.

... huisvesting in voldoende aantallen en kwaliteit toegankelijk is

- afwisselend en aanpasbaar aan de behoeften van de bewoners (grootte van de huishoudens);
- met een laag energieverbruik (besparing van 70 tot 80% ten opzichte van 2010);
- van hoge kwaliteit, gezond en schoon (met weinig vervuiling binnen);
- betaalbaar: de toegang tot sociale huisvesting wordt verbeterd (20% sociale woningen);
- nieuwe woonvormen zijn harmonieus geïntegreerd in de bestaande gebouwen en in het erfgoed;
- de bezetting van de woningen is optimaal (geen leegstand);
- de gebouwen zijn aanpasbaar: reconversie is mogelijk.

... de globale woondichtheid wordt bepaald op basis van de verschillende aspecten van het grootstedelijke gebied

- in overeenstemming met de stedelijke context (hoewel sommige deelnemers geen hoogbouw willen in de vijfhoek en de eerste kroon);
- de tweede kroon wordt verdicht, vooral door benutting van grondreserve, naar een meer continue bebouwing;
- de rand (buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) wordt op het niveau van substedelijke centra gestructureerd in dichtere knooppunten die veel functies aanbieden en aangepast zijn aan het openbaar vervoernet (modale overstappen) – belang van interregionaal overleg. De inventaris van kantoren is er gestabiliseerd;
- betere nabijheid van voorzieningen (en dus een hogere levenskwaliteit voor de bewoners) en invulling van de behoeften van de levenskwaliteit.

... het kanaal een sterke centrale as is met een stedelijke mix

- op het gebied van economische ontwikkeling;
- op het gebied van mobiliteit: distributie van goederen en personen;
- sommige deelnemers vinden het personenvervoer via het kanaal te beperkt, omdat het slechts één lijn vormt;
- het is een gebied met woningen, voorzieningen, collectieve ruimte en creatieve, recreatieve en toeristische activiteiten (met gebruik van de aken).

... de biodiversiteit opnieuw intrede doet in de stad

- op gebouwen, in de openbare ruimte, op straat ...;
- de aanwezigheid van groen wordt verder ontwikkeld: het groene en blauwe netwerk neemt een belangrijke plaats in
- een deel van de stedelijke behoeften (landbouw, kleinschalige productie en energie) wordt geproduceerd in het Gewest.

Voor sommige deelnemers is deze visie te utopisch. Andere deelnemers nuanceren dat en hebben het vooral over een meer lokale productie en consumptie. Nog andere vinden dat de productie (van energie) kan worden gestuurd door het Gewest, maar elders gelokaliseerd (zoals 'Brusselse' offshore windmolenparken).

... de ecologische voetafdruk van de Brusselaars en van Brussel 60% kleiner is dan in 2010

- het energieverbruik daalt en hernieuwbare energie met een stedelijk karakter wordt gestimuleerd;
- de voedselconsumptie volgt de seizoenen;
- afval wordt hergebruikt, bouwafval gerecycleerd;
- autoverkeer wordt ontmoedigd.

... de technologie vooral ten dienste staat van mensen en van duurzame ontwikkeling

... nutsvoorzieningen en de ondergrond optimaal worden beheerd: riolering, parkeren, openbaar vervoer, collectieve dienstverlening (verwarming, vuilnis, geothermie).

... voor iedereen toegankelijke stiltegebieden, afgeschermd van extern lawaai, steeds meer voorkomen in de stad (aan de binnenkant van woonblokken).

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
1.1 WOONDICHTHEID EN OPTIMALISERING: De optimalisering van het gebruik van de ruimte maakt het mogelijk de grootstedelijke ruimte te verdichten met behoud van de openbare buitenruimten, en tegelijk hun toegankelijkheid te verbeteren en het gebruik ervan te optimaliseren	Het bodemgebruik optimaliseren: optimale inrichting van de diverse functies (huisvesting, economische activiteiten, openbare ruimte enz.) op het grondgebied	Het promoten van de stad van de korte afstanden: evenwicht tussen de functies op wijkniveau			
		Het gebruik van de bestaande ruimten (versus leegstaande bebouwing)			
	Verdichting	Het bepalen van de modaliteiten voor de verdichting		Een verdichtingskaart uitwerken	
				Uniforme densiteitsdrempel of variabele aanpak naargelang het gebied? Op basis van welke criteria : concentrische gebieden, toegankelijkheid, centraliteitspolen op wijkniveau, specifieke gebieden?	
		De stedelijke morfologie bepalen, de bouwprofielen die de voorkeur moeten krijgen: consensus over het uitsluiten van extremen (torens en viergevelgebouwen) maar niet over de rest: variabele bouwprofielen naargelang de gebieden? Voorrang geven aan de continuïteit van de bebouwing? Compact bouwprofiel GLV + 7/8?			
	Behoud en diversifiëring van de groene ruimten	Behoud en diversifiëring van de private groene ruimten die visueel toegankelijk zijn (daken, binnenpleinen, straten enz.)		Ingroening van de achteruitbouwstroken en parkeerplaatsen op straat (ecologische waarde) in het kader van wijkprojecten	
			Behoud en diversifiëring van de openbare groene ruimten die fysiek toegankelijk zijn		Werk maken van een gedeeld gebruik van de openbare ruimte : ruimten voor fietsers, auto's, voetgangers en "vrije" zones
				"Lijncontracten" sluiten met de MIVB: reorganisatie van de openbare ruimte rond de lijnen van het openbaar vervoer	
				Centralisering van het mobiliteitsbeleid op gewestelijk niveau	
				Creëren van groene ruimten bij de parkings, zonder die eronder te begraven	
			Toezien op de goede uitvoering van het Iris II-plan		
	Ontwikkeling van de blauwe en groene netwerken		De groene ring verbinden met het stadscentrum		

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				Een radioconcentrisch groen netwerk creëren in functie van de bestaande toestand: 1ste stadskroon die reeds vrij dicht is, 2de stadskroon die nog te verdichten valt naargelang het openbaar vervoer, GGB, braakgronden en grote terreinen	
		Borg staan voor het bestaan van ru ruimten die toegankelijk zijn en beschermd tegen lawaai			
	Verbetering van de kwaliteit en optimalisering van het gebruik van de openbare en groene ruimten	Borg staan voor de gezelligheid van de openbare ruimten (bevordering van sociale uitwisselingen)		De aanleg promoten van uitgeruste openbare ruimten om de gezelligheid te bevorderen, inrichtingen vermijden die uitsluitend gericht zijn op veiligheid, initiatieven aanmoedigen voor het gezellig gebruik van de ruimten (bevordering van sociale uitwisselingen) De gebruikers betrekken bij de creatie van de openbare ruimte	
				Borg staan voor evenwicht tussen de gebruiksfuncties van de openbare ruimte (wandelen, activiteiten, handel) om de privatisering van de openbare ruimte te vermijden	
				De snelheid beperken in de openbare ruimten (voorrang verlenen aan voetgangers en fietsers) / het aandeel van de "zachte" verplaatsingswijzen vergroten	
				De "circulatiefunctie" (minder prioritair) en de "gezelligheidsfunctie" loskoppelen van mekaar in het kader van een vermindering van het autogebruik	
		Borg staan voor het onderhoud, de netheid, de verlichting, het comfort en de veiligheid van de openbare ruimten		Fietsenstallingen beveiligen	
				De sluitingsreglementen van parken harmoniseren (tussen gemeenten en BIM)	
				Borg staan voor de duurzaamheid van de materialen in de openbare ruimte	
				Meer openbare toiletten installeren	
				Toe zien op een degelijk imago van Brussel, met name aan de haltes van de MIVB (vuilnisbakken enz.)	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

1.2
/
4.1

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn	
WONINGEN : De woningen zijn toegankelijk voor iedereen (onder meer financieel) in voldoende aantallen en van degelijke kwaliteit. Minstens 20% van het woningpark is van het sociale type. De woningen zijn divers en aanpasbaar (gemeenschappelijk thema bevolkingsgroei/sociale cohesie)	Meer sociale woningen voorzien: minstens 20% van het park (sterke consensus) waarbij concentratie dient te worden vermeden	De "sociale woning" definiëren : bepalen of het sociaal karakter voortvloeit uit de huurprijs of het inkomen van de bewoner. Moeten sociale woningen ook bestemd zijn om te kopen of gaat het enkel om huurwoningen?	Minstens 20% sociale woningen, waarbij concentratie moet worden vermeden			
		Uitbreiding van het openbare grondbeheer op lange termijn (consensus)		Op overheidsgronden: productie van 100% sociale woningen en behoud van het openbaar statuut van de gronden		
				In de "strategische gebieden" van het Gewest (GGB, spoorweggebieden enz.): vastleggen van een quotum voor sociale woningen (25%?)		
				De verkoop vermijden van gronden en gebouwen die eigendom zijn van de overheid		
				De grondreserves van de gemeenten opvorderen als die nog bestaan		
				Het overleg verbeteren tussen de actoren en/of een unieke overheidsentiteit creëren voor de productie van overheidswoningen (met de GOMB als koepelorgaan?)		
				Herziening van de rol van de operatoren en hun onderlinge betrekkingen (met name BGHM en GOMB)		
		De privésector laten bijdragen tot de productie van sociale woningen	Een quotum van 25% sociale woningen opleggen bij privéprojecten van een zekere omvang (drempel nader te bepalen om perverse effecten te vermijden)	25% sociale woningen bij grote privéprojecten		
	Borg staan voor de financiële toegankelijkheid van woningen op de privémarkt	De rol en de middelen van de SVK uitbreiden		Het voor de woning gebruikte deel van het inkomen beperken tot 20%		
			Werken aan de huurprijzen		Een huurtoelage toekennen De huurprijzen omkaderen	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn		
				De aan eigenaars gevraagde opcentiemen in het kader van de O.V. koppelen aan de naleving van een "normale" huur, bepaald door een observatorium van de huurprijzen			
		Werken aan de inkomsten		De personenbelasting voor de lage inkomens verminderen (geen consensus / perverse gevolgen vermijden)			
				Een "levensduurpremie" toekennen aan ambtenaren van het BHG en van de gemeenten om hen in staat te stellen dichtbij hun werk te blijven wonen			
		Werken aan de overheidssteun voor de aankoop van woningen (GOMB, Woningfonds)		Het overheidsbeheer handhaven op lange termijn			
				Het budget van het Woningfonds optrekken voor goedkope aankoopelingen			
	Het aantal woningen opvoeren	De beschikbare ruimten benutten			Bestrijding van de leegstand		
					De bovenverdiepingen van handelspanden gebruiken		
					Kantoren converteren		
					De renovatiepremies voor privéverhuur uitbreiden met regulering van de huurprijzen		
			Redelijke belasting heffen op de huurprijzen met aftrekbaarheid voor renovatie- en onderhoudskosten (neutraal effect - vereist een omkadering van de huurprijzen)				
		De obstakels wegwerken voor het (omkaderd) creëren van nieuwe wooneenheden in de bestaande woningen (bijvoorbeeld bij vertrek van de kinderen)				Omkadering van de speculatie: gesplitste verkoop vermijden door middel van een meerwaardebelasting	
						Borg staan voor de kwaliteit van opgesplitste woningen	
						Omkadering van uitbreidingen met de creatie van nieuwe woningen als doel	
			Vermindering van registratierechten voor operaties waarbij nieuwe eenheden worden gecreëerd				
De productie van kantoren koppelen aan de productie van woningen				Beperking van de creatie van kantoren via een compensatiesysteem dat wordt gecontroleerd door de overheid			

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
	De kwaliteit van de woningen verbeteren	De woningen van het privépark tot een minimaal niveau brengen qua comfort, isolatie en energieprestaties		Harmonisering, vereenvoudiging en op mekaar afstemmen van de huisvestingsnormen: Huisvestingscode, bewoonbaarheidsnormen van de GSV	
	Het woningaanbod diversifiëren en hun aanpasbaarheid vergroten	Alternatieve woningvormen promoten: kangoerewoning, gemeenschappelijke of groepswoningen, cohabitatie, colocation		Komaf maken met de bestaande van samenwonenden (sociale uitkeringen, toelagen, fiscaliteit...) door individualisering van de rechten	
				De mogelijkheden voor het delen van een woning uitbreiden (niet alleen meer de zuivere opsplitsing)	
				Het gemeenschappelijk gebruik van uitrustingen zoals keukens, badkamer, wasplaats enz, vereenvoudigen	
		Alternatieve vormen voor toegang tot huisvesting promoten (b.v. erfpacht)			
1.3 / 4.1	COLLECTIEVE VOORZIENINGEN EN DIENSTEN: Er zijn genoeg collectieve voorzieningen en diensten voor personen, ze zijn van goede kwaliteit en toegankelijk voor iedereen . Ze worden uitgebouwd op wijkniveau voor wat de buurtvoorzieningen en -diensten betreft, en de voorzieningen en diensten van gewestelijk belang zijn makkelijk toegankelijk (gemeenschappelijke thema's bevolkingsgroei/ sociale cohesie)	De inplanting van collectieve voorzieningen en diensten plannen om een netwerk te creëren (afstand afhankelijk van de voorziening) en zorgen voor een goede toegankelijkheid	Indicator: isotropie van de spreiding van de collectieve voorzieningen en diensten	Een stand van zaken van de voorzieningen uitwerken om zodoende de behoeften en prioriteiten te kunnen bepalen	
	Collectieve buurtvoorzieningen en -diensten voor personen aanbieden in elke wijk (crèche, basisscholen, sociale diensten, gezondheidszorg, sport, cultuur speelpleinen, socioculturele buurtvoorzieningen en politie)			Toezien op de coherentie van het netwerk met de andere aanlegplannen (groen netwerk, verplaatsingsplan enz.)	
				Voorzieningen inplanten in functie van hun toegankelijkheid met het openbaar vervoer	
				Het Gewest dekken met voorzieningen, rekening houdend met hun invloedssfeer	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				De grote voorzieningen inplanten in functie van de coëxistentie tussen het netwerk van buurtvoorzieningen en het stadsweefsel. Er moet ook worden nagedacht op kleinere schaal dan de GGB over de inplanting van de grote voorzieningen	
				Universiteiten spreiden over het hele grondgebied	
				Het uitwerken van "Wegcontracten", los van de "lijncontracten", om de ontwikkeling van de stad en de creatie van voorzieningen te concentreren langs deze assen	
		Voorzieningen produceren : de voorzieningen creëren die ontbreken volgens de behoeften en prioriteiten	Doelstelling : geen enkele lege of weinig gebruikte voorziening	Werken aan gemengde programma's: woningen + voorzieningen	
				Concurrentie vermijden in de toegankelijkheid van gronden voor de creatie van voorzieningen	
				Een wettelijk kader uitwerken dat de productie van voorzieningen toestaat vanaf X woningen	
				Systemen voor onderlinge hulp en uitwisseling van diensten uitbreiden/in het leven roepen	
				Het gebruik van diensten via internet ontwikkelen (b.v.: Tax on web)	
				Borg staan voor een rechtvaardig en tweetalig onderwijs. Cfr Economie 2.4	
				Evolueren naar een buurtpolitie: meer aanwervingen en nieuwe opleidingen	
				In de eerste plaats inspelen op de voorzieningsbehoeften rond diensten aan personen, crèches, scholen, rusthuizen	een peuteropvangstructuur per wijk
		Borg staan voor de toegankelijkheid, met name financieel, voor iedereen, zonder enige rendementsgerichte logica		De kosten afstemmen op de inkomsten	
				Begeleidingsstructuren in het leven roepen om de gebruikers te leren hoe ze de diensten moeten gebruiken	
		De voorzieningen beheren : borg staan voor de coherentie tussen de productie en het beheer van de voorzieningen		Borg staan voor een duurzaam beheer van de voorzieningen	
				Werk maken van een intercommunaal beheer en de organiserende overheden fusioneren, in het bijzonder voor het onderwijs	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				De grote groene ruimten beheren op basis van hetzelfde model als voor de voorzieningen inzake culturele programma's, toegankelijkheid enz.	
<p>1.4/ 2.3/ 3.1</p> <p>DENSITEIT, GEMENGD KARAKTER, BEWOONBAARHEID: De verdichting van de stad staat borg voor het functioneel gemengd karakter, waarbij de economische activiteiten in en buiten de verstedelijkte gebieden een belangrijke plaats behouden en verder uitgebouwd worden, gepaard gaand met een hoog niveau van bewoonbaarheid en levenskwaliteit, met name door naleving van milieucriteria (gemeenschappelijk thema Bevolkingsgroei/Economie/Leefmilieu)</p> <p>OPM: het verminderen van economiegebonden omgevingslawaaï wordt behandeld in punt 2.2/3.1</p>	<p>Herdefiniëren van de termen die worden gebruikt in het kader van het GPDO en het GBP op basis van criteria voor de compatibiliteit met de woonfunctie en het nut voor de stad</p>	<p>De productieactiviteiten en de zware tertiaire sector (vervoer, logistiek) loskoppelen van de klassieke tertiaire sector</p>			
		<p>De activiteiten definiëren die "nuttig zijn voor de stad" alsook de criteria om die definitie te objectiveren > vertaling in werkinstrumenten die worden gebruikt door de diverse economische operatoren</p>			
	<p>In de gemengde gebieden borg staan voor een bevredigende bewoonbaarheid in de buurt van de economische activiteiten</p>	<p>Werken aan de bestaande instrumenten: milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen</p>		<p>Invoering van regels die borg kunnen staan voor een compatibiliteit tussen de functies en het meten van de impact van de activiteiten</p>	
				<p>Studies naar de sociale en milieueffecten</p>	
	<p>Borg staan voor het functioneel gemengd karakter - met name de aanwezigheid van economische activiteiten - in woongebieden, gemengde en sterk gemengde gebieden</p>	<p>De gemengdheid van functies bevorderen</p>		<p>Stadskankers en leegstaande gebouwen aanpakken en deze vullen met nieuwe functies</p>	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				De bewoners in de wijken doen blijven	
				Borg staan voor de multifunctionaliteit van de voorzieningen	
		In de gemengde gebieden de economische activiteiten behouden of terugbrengen die verenigbaar zijn met de woonfunctie en die de stad nodig heeft of die werkgelegenheid en/of rijkdom scheppen		De economische activiteit erkennen als een zwakke functie die beschermd moet worden, omdat ze nuttig is voor de goede werking van de stad maar bedreigd wordt door onder meer de grondschaarste	
				Voor nieuwe projecten in gemengde gebieden moeten de gemengdheidsvoorwaarden worden doorgedrukt (herroepelijk karakter van de functie van benedenverdiepingen door onder meer technische criteria op te leggen : plafondhoogte, lasten enz.)	
				Andere types van ruimten definiëren waar economische activiteiten kunnen worden gevestigd met als doel de potentiële plaatsen uit te breiden / berekening van de toelaatbare drempels (versus het huidige subjectieve beheer) / quota voor types economische activiteiten	
				Economische activiteiten aantrekken aan de hand van premies/vestigingssteun	
				Werken aan het GBP om verordenende instrumenten te creëren die het gemengd karakter waarborgen, waarbij men evenwel dient te vermijden dat ontoepasbare regels worden gecreëerd (rekbaarheid/aanpasbaarheid van het kader)	
				Voor nieuwe industriële activiteiten die verenigbaar zijn met de woonfunctie moeten criteria worden bepaald, onder meer voor het belang voor Brussel inzake het aanbod van diensten/goederen en de opbrengst inzake werkgelegenheid en/of imago	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
	De activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonfunctie (productieactiviteiten of andere) maar die men wel in de stad wenst te behouden (omdat de stad ze echt nodig heeft voor haar werking, voor de tewerkstelling van de bewoners of voor haar economie) inplanten of behouden in een specifieke	Bepaling van de productieactiviteiten	De voorwaarden bepalen voor de bescherming van de productieactiviteiten	"Dogmatische" standpunten vermijden ten aanzien van de industrie- en havengebieden : behoud van dezelfde totale oppervlakte voor de industrie maar mogelijke herbestemming en verhuizing > compensatie van de bestemmingswijzigingen	
				De uitbating van het kanaal toestaan voor de ontwikkeling van economische activiteiten en de terreinen langs het kanaal behouden (logistieke activiteiten)	
		Het grondbeheer uitbreiden			
		Het zoneringsprincipe handhaven (vs gemengdheid) / Nieuwe stedelijke ruimten creëren die voorbehouden zijn voor economische functies om de impact van de hinder te beperken; aanvaarden dat economische activiteiten dergelijke hinder veroorzaken			
		De activiteiten beschermen die <u>onontbeerlijk</u> zijn voor de stad (b.v.: betoncentrale, bakkerij enz.) aan de hand van specifieke locaties (uitsluiting van huisvesting) die functioneel zijn aangepast			
		Huisvesting verbieden in GSI en GHVA De toegang met het openbaar vervoer bevorderen, met name voor GSI en GHVA om de aanwerving van Brusselaars te bevorderen			

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
3.2/ 1.5 ENERGIE/ENERGIERENOVATIE: Het verbruik en de productie van vervuilende energie (met name op het vlak van de CO2-uitstoot) wordt beperkt tot een minimum (deels gemeenschappelijk thema Bevolkingsgroei/Leefmilieu: renovatie van de bebouwing)	Drastische vermindering van het verbruik en de productie van vervuilende energie: -20% voor het verbruik; -20% voor de CO2-uitstoot (wetende dat de regeringsverklaring -30% CO2 voorziet tegen 2025) ; +20% hernieuwbare energie (die niet noodzakelijk geproduceerd moet worden in het BHG)	Renovatie en bouw van gebouwen op basis van de best beschikbare energiemethodes (gemeenschappelijk thema Bevolkingsgroei/Leefmilieu)	2015: passiefbouw voor nieuwe gebouwen; lage of zeer lage energie voor renovaties / 2020: 50% van de bebouwing gerenoveerd met -70% energieverbruik + nul koolstof voor alle nieuwe bouwprojecten + alle openbare bouwprojecten zijn voorbeeldgebouwen (-50% CO2) met een verrekening van de CO2 en de opstelling van emissiequota voor alle overheidsgebouwen (nieuw of bestaand)	Aanpak via de Huisvestingscode: versterking van de band tussen de normen van de Huisvestingscode en de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen	
				Beheersing van de impact van de door renovatie gegenereerde huurmeerwaarde op de huurprijzen of de lasten (stijging van de huur ingevolge de verbetering van het goed)	De huurprijzen van gerenoveerde woningen mogen niet meer bedragen dan 30% van de inkomens van de huurders
				Renovatie door particulieren aanmoedigen De kwaliteit van de prestaties van aannemers verbeteren	

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
1.6 / 4.2 DIVERSITEIT, GEMENGD KARAKTER: Op wijkniveau wordt de diversiteit van de bevolking gerespecteerd. Het sociaaleconomisch gemengd karakter wordt aangemoedigd door de overheden om gettovorming te voorkomen zonder daarbij echter afbraak te doen aan het specifieke karakter van bepaalde wijken (gemeenschappelijk thema Bevolkingsgroei/Sociale cohesie) Gelijkheid inzake de toegang tot en de kwaliteit van de openbare ruimten en scholen over het hele Brusselse grondgebied staat borg voor een zekere sociale mix en bevordert de uitwisselingen tussen de sociale en culturele groepen	De socioculturele gemengdheid aanmoedigen op het niveau van alle wijken	De sociaalruimtelijke scheiding terugschroeven die wordt gegenereerd door de structuur (concentratie) van de sociale woningen		De productie van sociale woningen spreiden over het hele grondgebied	
				Borg staan voor een gemengd karakter bij grote woningbouwprojecten (publiques openbaar of privé)	
				Een quotum opleggen voor sociale woningen bij private nieuwbouwprojecten	25% sociale woningen
				De specifieke functionele kenmerken van bepaalde Brusselse wijken handhaven (b.v.: transitwijk) maar met de garantie van goede leefomstandigheden	
				De specifieke sociale en culturele kenmerken van de wijken respecteren, en tegelijk de bewoners betrekken bij de bezinning over het gemengd karakter van hun wijk	
				De beroepsopleiding voor de bewoners integreren in het beleid ter bevordering van het gemengd karakter	
				Instrumenten creëren voor de renovatie van de wijken	
		De "wijkcontracten" uitwerken vanuit een langetermijnvisie			
		De wijkvernieuwingsprojecten begeleiden aan de hand van instrumenten die perverse effecten tegengaan (grondbeheer, huurregulering, uitbreiding van het aanbod van overheidswoningen)			

Tabel van de workshop nr. 1: Omgaan met de bevolkingsgroei"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn			
		Toezien op het respect van de verscheidenheden en de harmonie van het "samenleven"		Projecten rond "samenleven" in het leven roepen				
				De voorwaarden bepalen voor de inplanting van goeude bevolkingsgroepen in volkswijken zonder uitsluiting van de achtergestelde bevolkingsgroepen				
				Overbeveiligde wooncomplexen vermijden				
				De sociale controle ontwikkelen				
	Voor iedereen een gelijke toegang garanderen tot kwalitatieve openbare ruimten die gezien worden als ontmoetings- en uitwisselingsruimten die bijdragen tot de kwaliteit van het "samenleven".	Werken aan het aanbod van ontmoetings-/sociale contactruimten door multiculturele projecten op touw te zetten						
							De creatie van economische buurtactiviteiten aanmoedigen die bijdragen tot uitwisseling	
							Samenwerken met diverse projectorganisatoren, in het bijzonder op cultureel vlak	
							Voor iedereen een gelijke toegang garanderen tot de scholen en opleidingscentra, die gezien worden als ontmoetingsruimten met een gemengd karakter	

Workshop Acties - Bevolkingsgroei

28 september 2011

Begeleiders: Nathalie Cardon (Ecores), Barbara de Radiguès (Atanor)

Deskundigen: Annabelle Guérin (ATO), Marion Pourbaix (DSP)

1. De ruimte verdichten en optimaliseren

Komen tot een verdichting van alle functies (nood aan een instrument om de totale dichtheid te meten) op het niveau van het Gewest en tot een kwaliteitsvolle verdichting.

Doelstellingen:

Eerste kroon: de kwaliteit van de huisvesting stabiliseren en verhogen

Tweede kroon: toename door het vinden van nieuwe verdichtingsgebieden

Voorgestelde acties:

- Een kaart van de huidige en toekomstige dichtheden maken (gebeurt in het kader van het demografische GBP). De volgende criteria kunnen worden gebruikt voor de analyse:
 - o nabijheid van groen (maximaal 200 tot 300 m);
 - o rekening houden met secundaire centrumfuncties (goed toegankelijk (GEN) en bereikbaar);
 - o ruimte beschikbaar houden voor toekomstige plannen;
 - o waar nodig de dichtheid verminderen om de woonkwaliteit te behouden;
 - o variatie in de dichtheid analyseren tot op het niveau van stratenblokken;
 - o de GSV meer op lokale schaal uitwerken: op het niveau van wijken, stratenblokken, op basis van de verdichtingskaart;
 - o voor de concrete uitvoering lessen trekken uit de wijkcontracten;
 - o verdichting koppelen aan financiële toegankelijkheid;
 - o de vraag (soort woningen en woningprijs) koppelen aan het aanbod, zodat geen privéwoningen worden aangeboden die niet financieel haalbaar zijn: 20% sociale woningen bij alle nieuwe woningbouwprojecten.

- Een beleid ontwikkelen voor de openbare ruimte (zie de huidige studie 'Micro-Macro' van Taktik, voor de uitwerking van een algemeen plan voor de verbetering van de Brusselse openbare ruimte). Waar moet de openbare ruimte komen en van welke kwaliteit moet die zijn, zodat er een evenwicht is tussen lege en bebouwde ruimte?
 - o een functie 'openbare ruimte' creëren bij het ATO;
 - o de bestaande bebouwing en open ruimte optimaliseren: de ruimte verdelen tussen de verschillende functies (gebruik van daken);
 - o tijdelijk gebruik van braakliggende gebieden (in onderzoek bij Leefmilieu Brussel).

- Een efficiënt gebruik van gronden/gebouwen opleggen (woningen boven winkels, leegstaande gebouwen ...) om in te spelen op de noden van het Gewest (tewerkstelling, huisvesting ...) en een werkwijze definiëren:
 - o bestaande instrumenten meer benutten: voorkeepsrecht, onteigening, leegstandsbelasting ...;

- een vorderingsinstrument ontwikkelen: verplichting om grond/gebouwen ter beschikking te stellen;
 - fiscale bonussen ontwikkelen (hierover is geen unanimiteit);
 - eigenaars begeleiden bij hun initiatieven, zodat de ruimte meer verdicht wordt.
- Een gewestelijk planologisch beleid voeren:
- Een planologisch beleid op lange termijn uitwerken: aankopen van grond indien mogelijk en vermijden om grond te verkopen;
 - Van de federale instanties (NMBS en Regie der Gebouwen) een 'voorkooprecht' met het Gewest verkrijgen: grond wordt verkocht aan het Gewest voor een betaalbare prijs of het Gewest schetst de grote planologische beleidslijnen voorafgaand aan de verkoop;
 - proactiever zijn ten opzichte van locaties die mogelijk verkocht worden: monitoring van de locaties in kwestie / de bestemming vastleggen voorafgaand aan de verkoop (voorwaarden opleggen voor de woningtypes en milieuaspecten) / de verkoper verplichten om verkoopclausules op te nemen die de realisering van een project garanderen;
 - een grotere rol toekennen aan de MVV (maatschappij voor verwerving van vastgoed);
 - een centrale gewestelijke vastgoedinstantie oprichten of vinden die de gewestelijke overheidsinstanties coördineert, zodat de grote uitdagingen van het Gewest aangepakt kunnen worden;
 - een planologische instantie creëren of vinden voor de grote gebieden (zoals in Frankrijk: indeling van de ruimte, gevolgd door de verkoop van de grond);
 - erfpacht uitbreiden naar woningen (vereist een startkapitaal);
 - de discussie over de stadsplanning opentrekken naar het publiek voorafgaand aan de projecten en op het niveau van het openbaar onderzoek.
- Maatregelen invoeren om speculatie als gevolg van verdichting te vermijden:
- het voorkooprecht doeltreffend en bruikbaar maken: naar het Franse model gaan (afwijking ten opzichte van de marktwaarde mogelijk) om de prijs te kunnen verlagen en het goed te kopen voor zijn daadwerkelijke waarde en niet de speculatieve waarde;
 - een gewestelijk reservefonds creëren voor de aankoop van strategisch gelegen percelen;
 - meerwaarde boven de 5 jaar belasten (dit is federale bevoegdheid);
 - een huurnorm invoeren om eveneens de koopprijs van woningen te stabiliseren;
 - planschaden/baten: wanneer een wijziging van de bestemming of de afmetingen de waarde van het goed verandert, berekenen welk financieel voordeel de eigenaar krijgt uit de verdichting; deze meerwaarde zou ten goede moeten komen aan het publiek door middel van maatregelen in de vorm van stedenbouwkundige lasten.
- Delen van de meerwaarde: hoe wordt die verdeeld?
- stedenbouwkundige lasten voor kleine projecten
 - wettelijk verdichtingsmaximum, overschrijding wordt belast (opnemen in de GSV).

2. Functies vermengen

Een deel van de economische activiteiten in de woongebieden behouden.

Voorgestelde acties:

- De mogelijke wijziging van functies garanderen door middel van de stedenbouwkundige vergunning: technische bouw/renovatievoorwaarden opleggen die de wijziging naar een economische functie mogelijk maken (bijvoorbeeld de plafondhoogte).
- Garanderen dat de mobiliteit een factor is die de functievermenging mogelijk maakt, door in te spelen op de behoeften van de economische activiteiten (goederen, logistiek ...).
- Oppervlakte aanbieden in bedrijventra om de functiemix te bevorderen (synergie, coaching, services ...).
- Atrium versterken.
- Starters begeleiden: de toegang tot en de kennis van de begeleiding van kleine economische actoren verbeteren. Werken aan de turn-over.
- Wijkcentra creëren die te voet bereikbaar zijn, met ruimtes voor vrije beroepen of handelszaken, waardoor de wijken een nieuwe dynamiek krijgen. Kantoren dicht bij woonwijken brengen.
- Een observatorium voor de functievermenging oprichten: de informatie in brede zin centraliseren (verdeling van scholen, winkels ...) en koppelen aan het observatorium voor de huisvesting.
- Monofunctionaliteit verminderen: economische activiteiten op het gelijkvloers van kantoren verplichten / woningen creëren in kantoorbuurten / de diversiteit van handelszaken bevorderen en rekening houden met de behoeften van de bewoners.
- De compatibiliteit van functies evalueren op basis van een matrix van objectieve criteria op het gebied van bewoonbaarheid en overlegcommissies (de beoordeling van de bewoonbaarheid per geval).

Aandachtspunten:

Moet de vermenging van functies worden opgelegd in overwegend residentiële buurten? (interessanter om de bereikbaarheid van centrumfuncties te garanderen)

Kanaalzone: bescherming van economische activiteiten die verenigbaar zijn met de woonfunctie langs het kanaal.

Hoofdwegen beter benutten.

Beschikbare grond en gebouwen aanbieden.

3. Woningen bouwen:

Het aantal woningen verhogen, waaronder sociale woningen.

Voorgestelde acties:

- Minimaal 20% sociale woningen per gemeente (regeerakkoord). Moet er een inkomensgrens worden ingevoerd om ervoor te zorgen dat de mensen met de laagste inkomens voorrang krijgen?
- Meer directe planologische ingrepen door de overheid (eigendom van grond, van woningen), evenals indirecte (quota voor sociale woningen: 20% in privéprojecten, verkoop onder voorwaarden).
- De productie van sociale woningen verhogen:
 - o de procedures voor de toekenning van opdrachten minder zwaar maken (nu te lang), evenals de controle- en verificatieprocedures;
 - o de (onvoldoende strikte) voogdijbevoegdheid van de BGHM over de OVM's (openbare vastgoedmaatschappijen) versterken;
 - o het aantal OVM's rationaliseren en verminderen, en de middelen verdelen over de verschillende OVM's [dit besluit werd in september goedgekeurd in het kader van de federale onderhandelingen];
 - o werk maken van woningen die onderbenut zijn.
- Optreden tegen leegstand: de gewestelijke huisvestingsinspectie [BROH] moet haar bevoegdheden op het gebied van het openbaar beheersrecht en het doen staken van inbreuken uitbreiden.
- De kwaliteit van woningen verbeteren: de GSV aanvullen met milieuvorwaarden (grondverharding, water- en afvalbeheer, geluidsoverlast).
- Private projectontwikkelaars ertoe aanzetten om grote woningen te bouwen voor grote gezinnen.
- De rol van de gemeenten op huisvestingsgebied vergroten en een sociaal gemeentelijk vastgoedbeleid ontwikkelen. Opnieuw nadenken over de toekenning en de socialisatie van gemeentewoningen.
- Algemeen onderzoek doen naar de administratieve vereenvoudiging van de stedenbouwkundige vergunningen op het gebied van huisvesting.
- Stedenbouwkundige lasten integreren in de productie van vrije woningen.

Aandachtspunten:

Erop letten dat niet alle aandacht systematisch gaat naar de sociale woningen, want sociale woningen moeten worden gebouwd omdat het maatschappelijke beleid er niet in slaagt om woningen betaalbaar te maken voor iedereen (eerder palliatieve oplossing). Er moet vroegtijdiger worden ingegrepen, het hele gewestelijke beleid moet zo worden gecoördineerd dat alle inwoners een behoorlijk leven kunnen leiden.

Openbare huisvesting moet een plaats vinden op de woningmarkt.
Het is vooral belangrijk om de privémarkt socialer te maken.

4. Financiële toegankelijkheid

Voorgestelde acties:

- Een daadwerkelijk huisvestingsobservatorium creëren om een goede kennis van de reële situatie te krijgen (enorm tekort aan structurele informatie over de woninginventaris in het BHG en in heel België):
 - o een huisvestingskadaster opzetten;
 - o leegstaande woningen in Brussel identificeren (via een systematische kruising van het huisvestingskadaster en de geregistreerde huurcontracten);
 - o de milieukwaliteit van de woningen controleren (het energiecertificaat is eveneens een bron van informatie over de kwaliteit van de woningen en zal van invloed zijn op de huurprijs);
 - o de evolutie van de huurprijzen observeren, rekening houdend met de globale huisvestingskosten: huur + lasten + onderhoud + energie ... (er loopt een huurenquête bij 1,7% van de hurende huishoudens in Brussel);
 - o de woonbehoefte analyseren: functionele behoeften (zoals gezinssamenstelling), haalbare bedragen (gedeelte van de huur).

- Belasting op de reële huur, met fiscale neutraliteit indien de huurnorm wordt gerespecteerd.
De relevantie van het gebruik van een huurnorm blijven garanderen en de huurnorm indexeren (hoe bereken je dat?).

- Huursubsidie op basis van de huurnorm (tijdelijke maatregel gekoppeld aan de bouw van openbare woningen of eveneens een maatregelen op lange termijn? dat hangt vooral af van het economische belang).

- Administratieve boetes voor leegstaande woningen:
 - o op gewestelijk niveau (niet op gemeentelijk niveau);
 - o eveneens voor kantoren als die omgebouwd kunnen worden tot woningen.

- De belasting op de meerwaarde bij verkoop na 5 jaar aanmoedigen:
 - o aangepast aan de inflatie.

5. Collectieve voorzieningen en stedelijke diensten

Voorzieningen zijn de hefboom van een polycentrische stadsstructuur.

Voorgestelde acties:

- Een territoriaal kadaster van instanties en programma's opzetten.
- Een coördinator van de instanties aanwijzen.
- Criteria en prioriteiten definiëren voor aanpassingen aan de voorzieningen en voor een lokaalgericht beleid ten voordele van de bewoners, op basis van de volgende elementen:
 - o een daadkrachtig beleid voeren ten aanzien van de voorzieningen, die een belangrijke stedelijke functie moeten worden (halt aan de aantasting van de voorzieningengebieden in het GBP ten voordele van andere functies);
 - o de bestaande voorzieningen optimaliseren;
 - o rekening houden met niet-gebouwde, mobiele buurtdiensten en die koppelen aan het tewerkstellingsbeleid;
 - o rekening houden met de werking tijdens het opzetten van een voorziening;
 - o de productie van voorzieningen afstemmen op andere stedelijke projecten, de toegankelijkheid garanderen en ervoor zorgen dat ze beantwoorden aan reële behoeften van de bewoners: goed openbaar vervoer en zacht weggebruik, toegankelijkheid voor iedereen (gebruik van de diensten van verschillende gemeenten, zonder meerkosten), polyvalente voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen, combinatie van de productie van voorzieningen met huisvesting (bij de bouw van nieuwe woningen moet de ontwikkeling van voorzieningen gegarandeerd zijn);
 - o meer inventiviteit aan de dag leggen bij de architecturale en stedenbouwkundige productie van voorzieningen (eigen identiteit) en denken aan een eventuele latere transformatie;
 - o publiek-private samenwerking bij de productie van voorzieningen proactief ontwikkelen (win-win).
- Voorzieningen inplanten in stedelijke gebieden die in ontwikkeling zijn (te vaak in gebieden die al ontwikkeld zijn). De plaats van de voorzieningen moet de armere gebieden meer dynamiek geven.
- Overwegen om het beheer van buurtvoorzieningen in privéhanden te geven.

Aandachtspunten:

Bij voorzieningen niet alleen denken aan 'bakstenen' en 'gronden', maar dit begrip uitbreiden naar 'mobiele' diensten, zoals thuishulp.