



Vlaanderen
is ruimte



Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid – Inleiding door Joke Schauvliege, minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn
19 mei 2015

1. Algemene situering
2. Grond- en Pandenbeleidsplanning
3. Register van onbebouwde percelen & activeringsheffing
4. Compensaties voor kapitaalschade
5. Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden
6. Normen en lasten sociaal woonaanbod

Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid



1. ALGEMENE SITUERING

Art. 7.1.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid

- Vlaamse regering onderwerpt decreet aan wetenschappelijke evaluatie
- Rapport met conclusies en beleidsaanbevelingen wordt in 2014 aan Vlaams Parlement bezorgd



1. ALGEMENE SITUERING

Twee luiken

1. Wetenschappelijke evaluatie door het Steunpunt Wonen (2013-2014)
 “Evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod en de lastenregeling van het decreet grond- en pandenbeleid”
2. Evaluatie door Wonen-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen (2013-2014)
 Grond- en Pandenbeleidsplanning
 Activering van gronden en panden
 Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod
 Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod
 Wonen in eigen streek
 Overige instrumenten

1. ALGEMENE SITUERING

Evaluatierapport

- Op 19/12/2014 meegedeeld aan de Vlaamse regering
- Op 22/12/2014 ingediend in het Vlaams Parlement
- Op 19/03/2015 toegelicht aan commissie wonen

<http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showParlInitiatief.action?id=947278>



1. ALGEMENE SITUERING

Bevoegdheidsverdeling DGPD

1. 'Grondbeleid' = bevoegdheid Ruimtelijke Ordening
 - Grond- en pandenbeleidsplanning
 - Register van onbebouwde percelen en activeringsheffing
 - Compensaties voor kapitaalschade
 - Aansnijden van woonuitbreidingsgebied



1. ALGEMENE SITUERING

Bevoegdheidsverdeling DGPD

2. 'Pandbeleid' = bevoegdheid Wonen

- Leegstandsregister en leegstandsheffing
- Belastingvermindering renovatieovereenkomsten
- Renovatieabatement registratierechten
- Bindend sociaal objectief, voortgangstoetsen en sociaal woonbeleidsconvenant
- Normen en lasten sociaal woonaanbod
- Bescheiden woonaanbod
- Wonen in eigen streek



1. ALGEMENE SITUERING

Bevoegdheidsverdeling DGPB

3. Overleg tussen wonen en ruimtelijke ordening

- Activeringsprojecten
- Digitale koppeling van gegevensbanken
- Databank betaalbaar wonen



2. GROND- & PANDENBELEIDSPLANNING

- Grond- & Pandenbeleidsplan Vlaanderen? (GPD, art. 2.2.1 & 2.2.2)
 - Vast te stellen bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
 - Informatief deel, beleidsmatig deel, actieprogramma
 - Koppeling aan richtinggevend deel RSV
 - Mee in openbaar onderzoek met RSV
- Krijtlijnnnota “geïntegreerd grond- en pandenbeleid” (goedkeuring VR april 2014)
 - Focus op instrumentarium en organisatorische randvoorwaarden:
 - Grondverwerving, -uitgifte en –mobiliteit
 - Heffingen
 - Financiering, subsidiëring en vergoedingen



2. GROND- & PANDENBELEIDSPLANNING

- Consultatie strategische adviesraden (zomer 2014)
- op te nemen in voorbereiding instrumentendecreet



3. REGISTER VAN ONBEOUWDE PERCELEN

- Monitoringsinstrument
 - Overzicht van onbebouwde percelen met potentie tot bebouwing
 - Overzicht van onbebouwde gronden en kavels in eigendom van Vlaamse Besturen en semi-publieke rechtspersonen
- Stimulans voor gemeenten om eigen grondbeleid te voeren
- In 2014 hadden 254 gemeenten een goedgekeurd ROP
- Aanbevelingen:
 - Blijven overtuigen van gemeenten van het nut van het register om gebiedsdekkende laag te bekomen (Vlaanderen)
 - Een actueel ROP is een bouwsteen om een verantwoord ruimtelijk beleid en grondbeleid te voeren



3. ACTIVERINGSHEFFING

- Art. 3.2.5 DGPB geeft gemeenten de opdracht om:
 - potentiële woonlocaties vrij te maken
 - grondspeculatie tegen te gaan
- Op basis van deze opdracht zijn gemeenteraden gemachtigd tot heffen van activeringsheffing (= jaarlijkse belasting geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels)
- Op 1 september 2014 werd er door 48 gemeenten een activeringsheffing toegepast voor 2.932 percelen met een totale oppervlakte van 415 hectare. 61 gemeenten heffen een belasting op niet-bebouwde gronden (voorganger van activeringsheffing) voor 19.803 percelen met een totale oppervlakte van 2.138 ha.
- Er kan op dit moment geen oorzakelijk verband aangetoond worden tussen activeringsheffing en de effectieve activering van gronden wegens te weinig beschikbare gegevens. Bijkomende studie kan meer inzicht geven.



4. COMPENSATIES VOOR KAPITAALSCHADE

- Boek 6 Grond- en pandendecreet
- Opgenomen in conceptnota compenserende vergoedingen
- Aantal wijzigingen doorgevoerd via decreet landinrichting (28 maart 2014)
- Mee te nemen in op te maken instrumentendecreet



5. AANSNIJDEN VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WUG)

- Het evaluatierapport dat eind vorig jaar aan het Parlement werd bezorgd gaat weinig of niet in op deze thematiek.
- Op 8 mei 2015 keurde de Vlaamse Regering een conceptnota goed over de reservegebieden voor wonen (incl. WUG)



Conceptnota reservegebieden voor wonen

- Uitvoeren Regeerakkoord 2014-2019:
 - Woongebied bijkomend op de markt, en verantwoord aansnijden van WUG
 - aansnijden van geschikt gelegen WUG via eenvoudige en transparante procedure
 - Duidelijkheid omtrent WUG die best niet meer ontwikkeld worden



Conceptnota reservegebieden voor wonen

- Voorstel van aanpak
 - een positieve en een negatieve lijst via objectieve criteria
 - gebieden die noch op de positieve, noch op de negatieve lijst staan: te bekijken in kader Beleidsplan Ruimte Vlaanderen



Conceptnota reservegebieden voor wonen

- Voorstel van aanpak
 - transparante en eenvoudige procedure voor gebieden op de positieve lijst
 - gebieden op de negatieve lijst definitief niet meer aansnijdbaar maken
 - regelgevend werk en begeleidende instrumenten



6. NORMEN EN LASTEN SOCIAAL WOONAAANBOD

- Aantal instrumenten vernietigd door de arresten van het Grondwettelijk Hof
- Conclusies
 - Sociale last was goed op weg om streefcijfer (4.360 Hu + 4.000 Ko) te halen
 - Normen en lasten sociaal woonaanbod zijn vernietigd; gemeenten hebben dus minder instrumenten om hun BSO te bereiken



6. NORMEN EN LASTEN SOCIAAL WOONAANBOD

- Aanbevelingen (na vernietiging)
 - Omzendbrief RW/2014/1 “sociaal wonen in RUP’s”
 - Geen nieuwe, dwingende regeling
 - Het versterken van de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren
 - De uitwerking van een regelgevend kader om gemeenten in staat te stellen om een percentage sociaal woonaanbod op te leggen. De noodzaak van een dergelijk instrument vereist een degelijke motivering o.a. op basis van:
 - Een substantieel tekort aan sociale woningen
 - Het bindend sociaal objectief
 - De beschikbaarheid van gronden van (semi-)publieke rechtspersonen

