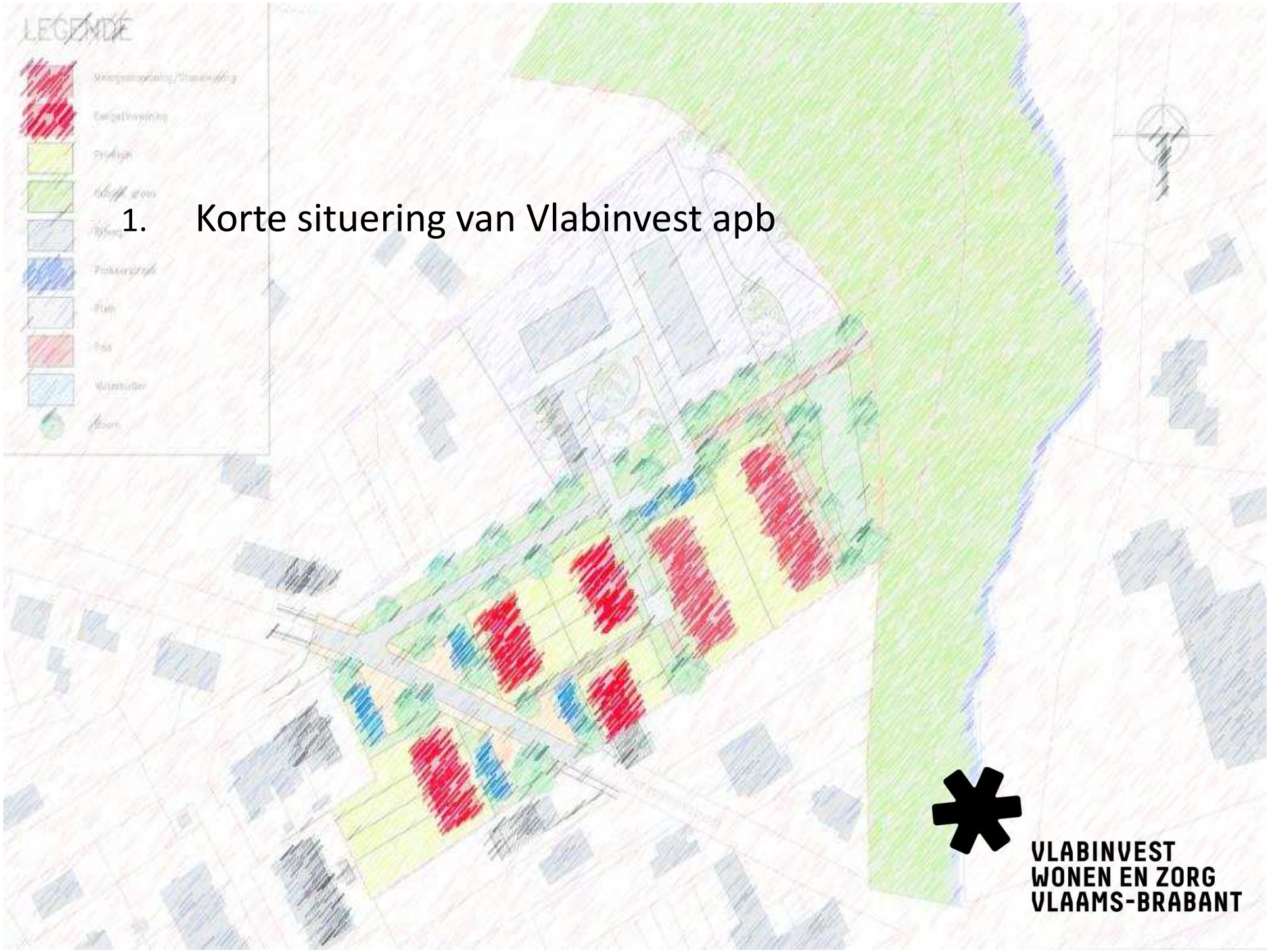
Uitdagingen en prioriteiten voor het Randbeleid de volgende regeerperiode

Bijdrage namens Vlabinvest apb

Commissie Brussel en Vlaamse Rand

Woensdag 20 februari 2019

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT



1. Korte situering van Vlabinvest apb

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Algemene evolutieschets

1992: oprichting Vlabinvest, VOI, grond- en woonbeleid, 6 + 3 gemeenten, effectieve start 1994

2006: uitbreiding werkgebied Vlabinvest: arro. Halle-Vilvoorde + 4 gemeenten uit arro. Leuven

2014: opdracht van bevoegdheid overgedragen aan prov. Vlaams-Brabant die hiervoor Vlabinvest apb opricht

2018: bijkomende decretale opdracht i.v.m. achterstand zorgvoorzieningen in Vlaams-Brabant, in het bijzonder de Rand

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Uitvoering van de woonopdracht

MISSIE: onder provinciale sturing engageert Vlabinvest zich voor betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand

VISIE: Vlabinvest

- richt zich op modale inkomenstrekkers
- verleent voorrang indien band met regio
- verwerft en ontwikkelt actief gronden
- stimuleert en financiert realisatie woningen
- in partnerschap met lokale besturen en initiatiefnemers, bij voorrang SHM's

NOTEER:

- Fiskaal statuut (behoud rechtspersonenbelasting) en aansluitende ruling verbieden Vlabinvest zelf te bouwen
- Vlabinvest moet opletten voor Europese overcompensatieregels

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Financiering van de woonopdracht

VLAANDEREN	PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
736.000 € jaarlijkse subsidie voor werking en grondaankopen	**475.000 € éénmalige** subsidie voor kleinschalig wonen
Nog **600.000 €** van initiëel 10.000.000 € ontleenbaar uit Rollend Grondfonds	
Nog **31.700.000 €** ontleenbaar uit Vlaams Financieringsfonds voor financiering woningen en infrastructuur **+ jaarlijkse** toename van fonds met **3.833.000 €**	

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Uitvoering van de zorgopdracht

MISSIE : Onder provinciale sturing ondersteunt Vlabinvest het uitbreiden en versterken van het zorgaanbod in de provincie Vlaams-Brabant, en bij voorrang in de Vlaamse rand

VISIE: Vlabinvest

- werkt in lijn met en aanvullend op het Vlaamse zorgbeleid,
- stimuleert en begeleidt zorgactoren,
- ondersteunt infrastructuurinvesteringen door subsidiëring
- overlegt met Vlaanderen over de voorrang aan Vlaams-Brabant en in het bijzonder de Vlaamse rand.

NOTEER:

- Momenteel ondersteunt Vlabinvest noodgedwongen alleen via subsidiëringen, niet via projectfinanciering of eigen initiatieven

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Financiering van de zorgopdracht

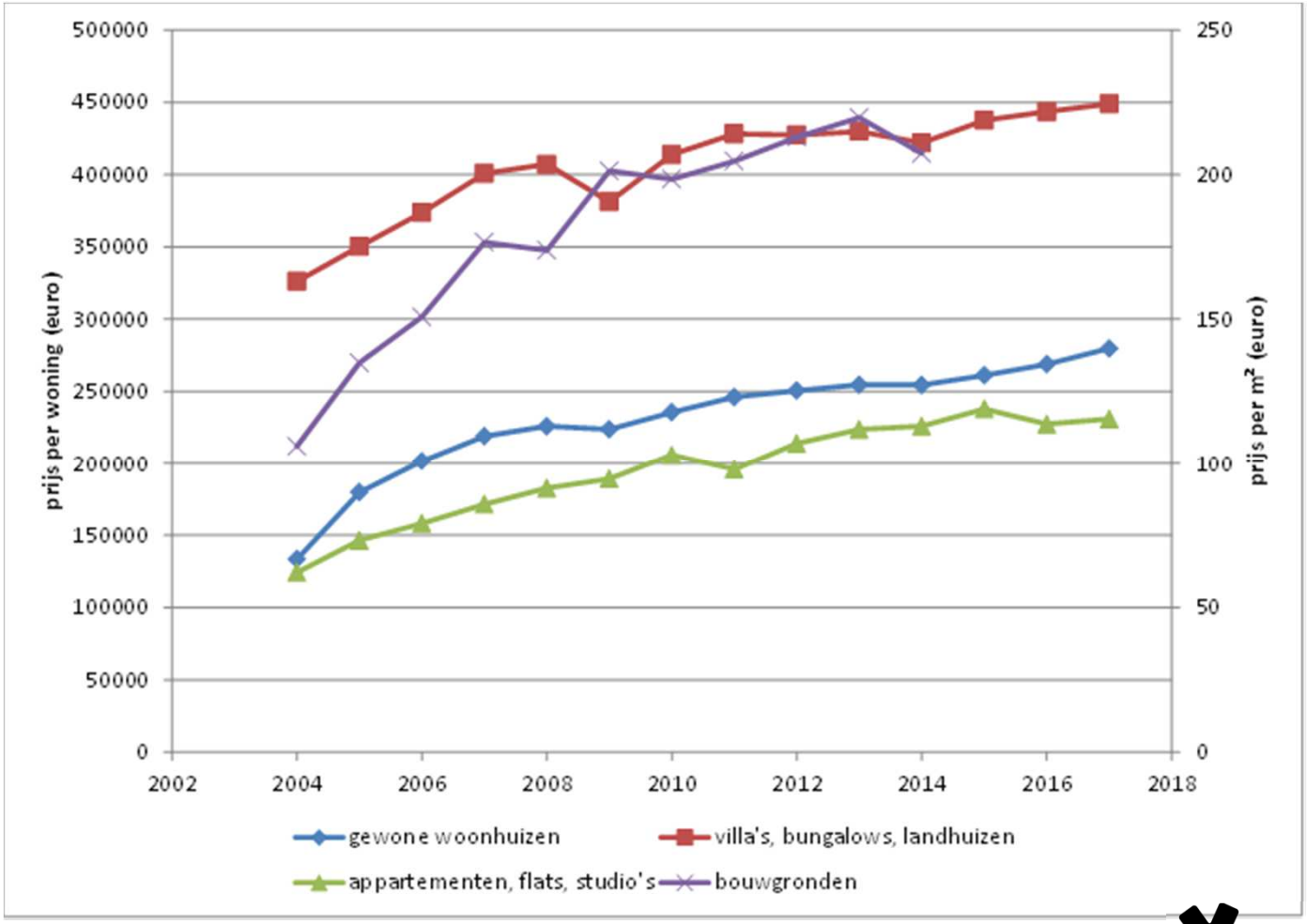
VLAANDEREN	PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
2.500.000 € jaarlijkse subsidie voor werking en zorg-infrastructuurinvesteringen	**1.162.463 € éénmalig (2018)** voor zorginfrastructuurinvesteringen
	85.029 € éénmalig (2018) voor werking

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

2. De uitdaging en onze **7 beleidsprioriteiten** voor de volgende regeerperiode inzake betaalbaar wonen

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

De uitdaging: helpen opvangen van de weerslag van prijsniveau en -evolutie van gronden en woningen op betaalbaar wonen in de Vlaamse rand voor personen met een modaal inkomen en een band met de regio



Prijsevolutie van woningen en gronden in het arrondissement Halle-Vilvoorde

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. grondbeleid en -ontwikkeling

1 **Weinig beschikbare 'goede en betaalbare gronden' in de Rand**

- situatie verschillend van (deel-)gemeente tot (deel-)gemeente, vooral weinig in de verstedelijkte rand;
- veel concurrenten, klein en groot, op de markt;
- opties ingenomen op heel wat gronden;
- té kleine gronden <-> overheidsopdrachten, …

❤ Het **spoedig operationeel maken**, via het zgn. **instrumentendecreet**, van een aantal interessante concepten uit de Beleidsvisie Ruimte Vlaanderen en de aansluitende beleidsvisie terzake van de provincie Vlaams-Brabant zoals de activiteitenconvenanten maar vooral de verhandelbare ontwikkelingsrechten (*of planologische ruil*).

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. grondbeleid en -ontwikkeling

2 De rol van de lokale besturen (BSO en lokaal woonoverleg)

- BSO = gemeentelijke verplichting maar niet iedereen even gemotiveerd ondanks het feit dat Vlabinvestwoningen meetellen voor het halen van het BSO;
- gemeente = regisseur van het lokaal woonbeleid maar sommige stedenbouwkundige verordeningen <-> betaalbaar wonen.

❤ Gemeentelijk vergunningenbeleid en gebruik van een al dan niet verplichte **'stedenbouwkundige last'** maar hoe ver kan/mag/moet men gaan; nog **verdere verduidelijkingen** op komst (= *onzeker*);

❤ **Herinvoeren** van de **'sociale last'-verplichting**?

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. grondbeleid en -ontwikkeling

3 De middelen van het Rollend Grondfonds (RGF)

- betekenis van de ‘ten minste 10 miljoen euro’ voor Vlabinvest;
- gebruiksvoorwaarden nog niet allemaal definitief;
- complexe procedure terugbetaling.

❤ **Ruimer trekkingsrecht** ten voordele van Vlabinvest op het door andere begunstigden weinig gebruikt RGF?

❤ **Regelgeving** RGF, vnl ivm terugbetalingen, **praktijkgericht uitwerken**

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. grondbeleid en -ontwikkeling

4 De vaak wijzigende regelgeving inzake ruimte en wonen

- grondbeleid en gebiedsontwikkeling zijn werk van lange adem en dus <-> veelvuldige wijzigingen;
- Vlabinvest soms vergeten in regelgeving (*zie in dit verband onze démarche naar de ministers van Wonen en Omgeving ivm de opname van Vlabinvest - naast SHM's en VMSW- als begunstigde van overgangsregeling aansnijden woonuitbreidingsgebieden*)
- weerslag hervorming PRIAK (provincie => Vlaanderen) moeilijk in te schatten;
- veralgemeend gebruik RUP (= verlenging doorlooptijd) noodzakelijk?

❤ **Invoering** van een **'Randtoets'** bij invoering van **elke nieuwe regelgeving** inzake ruimtelijk- en woonbeleid?

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. project- en infrastructuurinvesteringen

5 De onvermijdelijke ‘lange weg’ van een bouwdossier

- geldt voor alle bouwactoren;
- complexer bij ‘gemengde projecten’ (*Vlabinvest+sociaal*) omwille van een noodzakelijk parallel lopen met de verplichte VMSW-programmatiestappen en rol van de gemeente

❤ Afzonderlijke **VMSW-budgetlijn** voor **’gemengde projecten’** (cfr. CBO-procedure)?

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. project- en infrastructuurinvesteringen

6 Omgevingsvergunningen, bouwberoepen en raad voor vergunningsbetwistingen

- complexere regelgeving leidt tot fouten bij alle betrokkenen, ook bij gemeenten;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen of RUP-bepalingen soms onduidelijk tot zelfs tegenstrijdig; soms zo veeleisend dat betaalbaar bouwen onmogelijk wordt;
- beroepen en betwisten = recht maar soms een plaag;
- beroep en betwisting als alibi voor NIMBY.

❤ Sensibilisering en **ondersteuning** van **gemeentebesturen**?

❤ **Misbruik** van procedures verder decretaal onmogelijk maken?

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. project- en infrastructuurinvesteringen

7 De middelen van het Vlaams Financieringsfonds

- middelen zullen waarschijnlijk tegen eind 2021 uitgeput zijn.

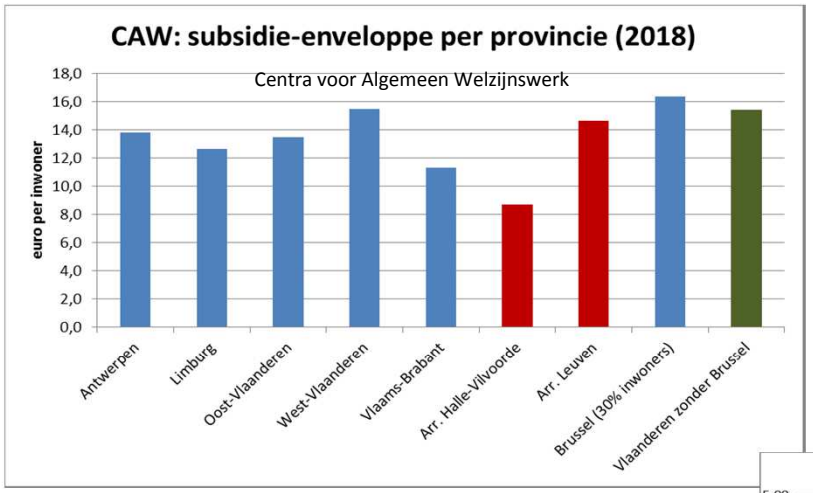
❤ **Jaarbijdrage** van **Vlaanderen** aan VlaFiFo = 3.833.000€ (goed voor leningfinanciering van slechts een 20-tal woningen) **optrekken**? Geen ESR-weerslag voor Vlaanderen, wel rentekost.

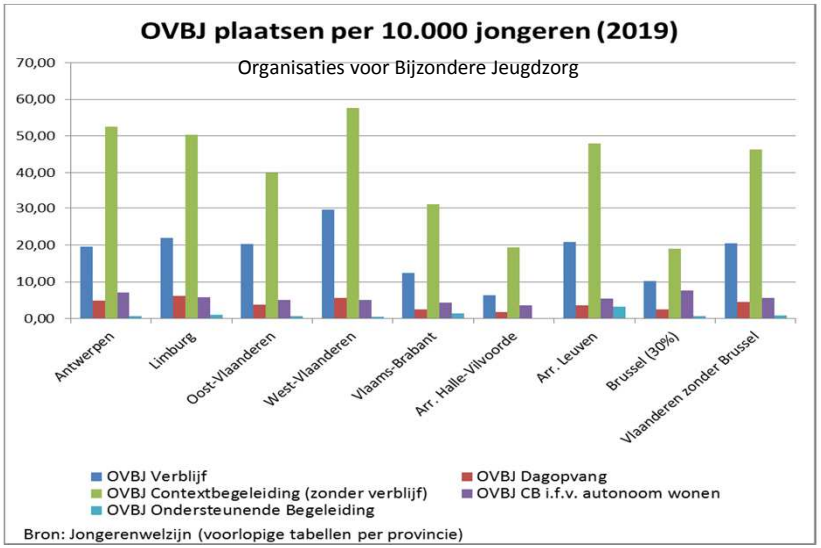
VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

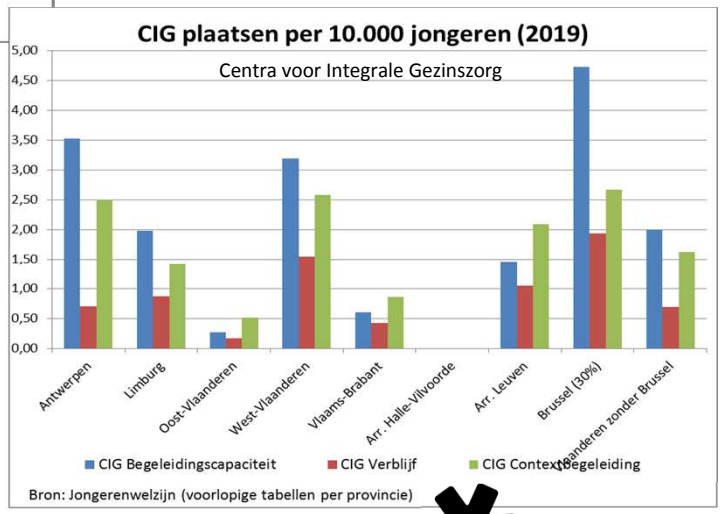
3. De uitdaging en onze **3 beleidsprioriteiten** voor de volgende regeerperiode m.b.t. het wegwerken van de achterstand inzake zorgvoorzieningen

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

De uitdaging: de manifeste achterstand van Vlaams-Brabant, en in het bijzonder de Vlaamse rand, inzake zorgaanbod helpen wegwerken via subsidiëring of financiering van grondverwervingen en infrastructuurinvesteringen







VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. de zorgopdracht

1 Een decretale verruiming van de definitie van 'initiatiefnemers'

- ervaring uit de 2 subsidierondes van 2018 leert ons dat het aangewezen is om de 'potentieel begunstigden', aanvankelijk beperkt tot erkende en/of vergunde zorgverstrekkers, uit te breiden naar private of publiekrechtelijke rechtspersonen die voor investeringen in zorginfrastructuur, op lange termijn verankerd, samenwerken met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

❤ Na de indiening nu de **spoedige goedkeuring** van het **voorstel van wijzigingsdecreet** terzake.

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. de zorgopdracht

2 De achterstandsmeting en het verlenen van voorrang

- de achterstandsmeting botst op onvoldoende cijfergegevens omwille van ‘geen registratie’, wegvallen van verplichte aanmelding, persoonsvolgende financiering, nakende invoering van het ‘zorgticket’,
- de voorrangsverlening gaat uit van zorgbehoeften en prioriteitengroepen, niet van territoriale spreiding van het aanbod.

❤ Bij het jaarlijks **begrotings- en bestedingsoverleg** van Vlabinvest met WVG en de betrokken zorgagentschappen moet iedereen zich **concreet engageren** tot uitvoering van de decretale opdracht tot ‘wegwerken van het aanbod aan zorg in de Vlaamse rand’

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Onze prioriteiten m.b.t. de zorgopdracht

3 **De decretaal voorziene jaarlijkse Vlaamse subsidie aan Vlabinvest**

- het honoreren van alle 2018-subsidieaanvragen van zorgactoren (*voor een globaal investeringsbedrag van 3.064.000* **€**) was alleen mogelijk dank zij de éénmalige bijkomende Vlaams-Brabantse subsidie,
- Vlabinvest zal vanaf 2020 noodgedwongen selectiever moeten subsidiëren,
- de facto is 2.500.000 €/jaar alleen inzetbaar voor een beperkte subsidieverlening, niet voor een leningfinanciering of eigen Vlabinvest-investeringen.

❤ Kan naast de jaarlijkse 2.500.000€ voor investeringssubsidies ook de **creatie van een rollend Vlaams Financieringsfonds voor leningfinanciering van zorginvesteringen** opgezet worden (*vergelijkbaar met het VlaFiFo voor de woonopdracht*)? Geen ESR-effect, alleen een intrestkost.

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT

Dank voor de aandacht en uw vragen graag !

Hubert Lyben
Leidend ambtenaar
Voorzitter directiecomité
hubert.lyben@vlabinvest.be
0475 43 49 35

VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT