

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

27 mei 2008

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen,
Erik Tack en John Vrancken –**

houdende de invoering van een herbouwpremie in het Vlaamse Gewest

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Vaak wordt gezegd dat de Vlaming met een baksteen in de maag geboren is. Een eigen huis bouwen wordt echter voor almaar meer Vlamingen een onbetaalbare droom. Enerzijds zijn de prijzen van de bouwgronden in Vlaanderen de laatste jaren meer dan verdubbeld. Anderzijds zijn zowel de materialen als de uurlonen ook veel duurder geworden. Een gewoon stukje bouwgrond kost al snel 125.000 euro of meer. Een huis bouwen kost minimaal 150.000 euro. Daar komen dan nog allerlei kosten bij zoals 10% registratierechten op de grond, 21% btw, notariskosten, schuldsaldoverzekering en hypotheekkosten, alles samen zo'n 50.000 euro. Dat brengt het totaal voor een heel gewone nieuwbouwwoning op minimaal 325.000 euro, wat voor de modale Vlamingen een absoluut onhaalbaar bedrag is.

Als er niet ingegrepen wordt, dreigen de orderboekjes van de aannemers stilaan minder en minder gevuld te geraken. Om een dreigende crisis in de bouwsector tegen te gaan en een nieuw huis weer enigszins binnen bereik van de Vlamingen te brengen, is een verlaging van het btw-tarief op woningbouw dan ook dringend noodzakelijk. Vlaanderen is vooralsnog echter niet bevoegd om de btw-tarieven aan te passen en de federale overheid heeft niet de intentie (noch de financiële ruimte) om de btw op nieuwbouw te verlagen.

Aangezien een nieuw huis bouwen niet binnen zijn financiële mogelijkheden ligt, is de minder kapitaalkrachtige Vlaming die toch een eigen woning wil verwerven, aangewezen op de aankoop van een oudere woning. Wie een huis of een appartement koopt dat al bewoond is geweest, betaalt momenteel 10% registratierechten (of 5% in geval van een bescheiden woning) op de volledige aankoopssom. Deze koper kan gebruikmaken van het abattement van 15.000 euro voor starters, of indien hij vroeger een gezinswoning had of nog bezit, kan hij de betaalde registratierechten (tot een maximum van 12.500 euro) in mindering brengen of later terugkrijgen. Bovendien neemt hij de huidige betaalde registratierechten ook mee wanneer hij later zijn woning weer inruilt voor een andere.

Wie een woning koopt die ouder is dan 5 jaar, komt bij verbouwingen in aanmerking voor een lagere btw-voet van 6%. Is de woning bovendien ouder dan 25

jaar, dan komt de verbouwer ook nog eens in aanmerking voor de Vlaamse renovatiepremie (30% van de renovatiekosten met een maximum van 10.000 euro). De inkomensgrenzen voor bewoners die de Vlaamse renovatiepremie aanvragen, zijn momenteel 35.630 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste, 50.900 euro voor alleenstaanden met een persoon ten laste, te verhogen met 2860 euro per persoon ten laste vanaf de tweede, en 50.900 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2860 euro per persoon ten laste. Er wordt gekeken naar het belastbaar inkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum.

Al deze maatregelen samen maken de renovatie van een oude woning financieel veel interessanter dan het bouwen van een nieuwe woning. Heel vaak wordt de oude woning dan ook bijna volledig ontmanteld en blijft enkel het skelet staan, de dragende muren zeg maar. Helaas zijn dikwijls precies deze muren in slechte staat en zorgen ze later voor problemen. De funderingen kunnen bijvoorbeeld ontoereikend zijn, er is geen afdoende waterkering tegen opstijgend vocht, het metselwerk is in verschillende fasen uitgevoerd met wisselende kwaliteit enzovoort. Voor sommige van die problemen bestaan er momenteel wel bouwtechnische oplossingen, maar men weet echter vaak niet hoe lang ze zullen meegaan. Dikwijls neemt de verbouwer ook zijn toevlucht tot lapmiddelen die het probleem enkel voor een tijdje maskeren.

Ook met betrekking tot isolatie stellen oude huizen de verbouwer vaak voor onoplosbare problemen. Oude woningen hebben dikwijls nog geen luchtsponw en bevatten tal van koudebruggen die moeilijk of helemaal niet te neutraliseren zijn. Ook het aanbrengen van vloerisolatie is vrijwel altijd onmogelijk. Meestal beperkt de isolatie van een oud huis zich dan ook tot het isoleren van het dak en het aanbrengen van dubbele beglazing. Om een oud huis echt gezond te isoleren, zou men het eigenlijk helemaal moeten kunnen afbreken.

Een woning helemaal afbreken, is voor de verbouwer echter geen optie, want dan doet hij niet langer aan renovatie, maar aan nieuwbouw, met alle gevolgen vandien. Niet alleen is het slopen en het afvoeren van het sloopafval een dure zaak. De eigenaar moet ook een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor zowel de sloop van de oude als voor de bouw van de nieuwe woning. Het lage btw-tarief valt weg, evenals de renovatiepremie. Ook wanneer hij in aanmerking kwam voor het klein beschrijf, is het nog maar de

vraag of hij aan de voorwaarden ervan zal kunnen blijven voldoen.

Er zouden in Vlaanderen zo'n 303.000 woningen staan die in een zeer slechte staat zijn (bron: Bouwunie). Wil men de woonkwaliteit in Vlaanderen drastisch verbeteren, dan zou het nochtans beter zijn dat die oude woningen gewoon werden gesloopt en herbouwd in plaats van ze tot elke prijs te willen renoveren. Jammer genoeg maakt de huidige fiscaliteit en regeling inzake premies dat financieel zeer moeilijk. Door het aanmoedigen van de renovatie van oude woningen geeft de overheid ontegensprekelijk te kennen dat ze de inbreiding wil bevorderen en de druk op de open ruimte wil verminderen. Door het sterk ontmoedigen van het slopen en herbouwen van oude woningen, doet ze eigenlijk precies het tegenovergestelde.

Het herbouwen van een oude woning is niet hetzelfde als het bouwen van een nieuw huis op een plaats waar er voorheen nog geen stond. Met de invoering van een Vlaamse herbouwpremie willen wij die scheve situatie rechte trekken. Deze herbouwpremie heeft tot doel het aanzienlijke financiële nadeel dat particulieren hebben wanneer zij kiezen voor afbraak en herbouw in plaats van voor renovatie, althans gedeeltelijk te compenseren. Voor de verlaging van het btw-tarief van 21% naar 6% is Vlaanderen voornog niet bevoegd. De Vlaamse herbouwpremie zoals we die met dit voorstel van decreet invoeren, compenseert wel de afbraakkosten (5000 euro) en het missen van de renovatiepremie (10.000 euro). Ook het behouden van het klein beschrijf indien dat van toepassing was, wordt geregeld.

Omdat de Vlaamse herbouwpremie vooral tot doel heeft de woonkwaliteit in Vlaanderen te verhogen, willen we niet al te veel voorwaarden stellen voor het verkrijgen ervan. Net zoals bij de Vlaamse renovatiepremie moet het gaan over een woning van meer dan 25 jaar oud en worden er dezelfde inkomensgrenzen gehanteerd. Ook willen we de premie uitdrukkelijk voorbehouden voor particulieren die tot doel hebben er hun gezinswoning te vestigen. Dat doel moet binnen vijf jaar na het slopen van de oude woning wor-

den gerealiseerd en gedurende een periode van drie jaar ononderbroken worden volgehouden.

Felix STRACKX

Herman DE REUSE

Christian VEROUGSTRAETE

Thieu BOUTSEN

Erik TACK

John VRANCKEN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Eigenaars die hun woning van 25 jaar of ouder, gelegen in het Vlaamse Gewest, slopen en op hetzelfde perceel een nieuwe woning bouwen, krijgen van de Vlaamse overheid een herbouwpremie ten belope van 15.000 euro per woning.

Artikel 3

De aanvrager van de herbouwpremie vestigt binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van afbraak, zijn hoofdverblijfplaats op het adres van het onroerend goed en behoudt die zonder onderbreking gedurende drie jaar.

Artikel 4

De inkomensgrenzen voor de aanvrager van de herbouwpremie zijn dezelfde als voor het verkrijgen van de Vlaamse renovatiepremie, bedoeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning.

Artikel 5

De herbouwpremie wordt aangevraagd samen met de bouwvergunning.

Artikel 6

Een derde van de herbouwpremie wordt uitgekeerd na het verkrijgen van de bouwvergunning, twee derde na de voltooiing van de ruwbouw.

Artikel 7

Aan artikel 60, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, ingevoegd bij de wet van 19 mei 1998, worden de volgende twee zinnen toegevoegd:

“De termijn van inschrijving wordt verlengd tot vijf jaar in geval van de sloop en herbouw van de woning. Wanneer de verkrijger of zijn echtgenoot reeds ingeschreven is op het adres van het verkregen onroerend goed, maar de termijn van drie jaar ononderbroken bewoning nog niet voorbij is, wordt die termijn opgeschort en loopt hij, na het opnieuw betrekken van de woning, maximaal vijf jaar na het slopen ervan, verder.”.

Artikel 8

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009.

Felix STRACKX
Herman DE REUSE
Christian VEROUGSTRAETE
Thieu BOUTSEN
Erik TACK
John VRANCKEN
