Stuk **1066** (2001-2002) – Nr. 1

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

Zitting 2001-2002

22 februari 2002

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van de heer Sven Gatz c.s. –

betreffende de ondersteuning van initiatieven van collectieve aankoop van gebouwen met als bestemming woonfunctie

TOELICHTING

Met de collectieve aankoop van gebouwen bedoelen we gebouwen die door een groep particulieren samen aangekocht en gerenoveerd worden tot woningen of lofts. Omdat die trend in de steden al aanwezig is en omdat ze voordelig is voor een grootstedenbeleid dat jonge gezinnen wil aantrekken en stadskankers wil bestrijden, willen we die trend via dit voorstel van resolutie aanmoedigen.

De stad Brussel heeft in 1997 een eerste beurs georganiseerd voor de collectieve aankoop van gebouwen. Het initiatief ging uit van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek (een cel van dienst Stedenbouw van de stad Brussel). Die dienst spoorde verlaten panden op, voornamelijk oude industriële gebouwen, waarvoor de vastgoedsector geen interesse meer had, of huizen met atelierruimte achteraan. De doelstelling van het initiatief was de verloren industriële ruimte opnieuw in te richten als woonruimte en mensen samen te brengen die deze grote oppervlakten gezamenlijk konden aankopen. Hierdoor kon het leegstaande patrimonium geherwaardeerd worden.
Voornamelijk architectenbureaus en vastgoedontwikkelaars hebben op deze beurs gereageerd. De beurs was er wel in geslaagd vastgoedontwikkelaars opnieuw te motiveren om iets met deze ruimtes te doen. Maar de particulieren hebben niet dadelijk gereageerd. De voornaamste reden hiervoor is dat het moeilijk is om als groep te onderhandelen met banken of om interne prijsafspraken te maken en dat de juridische constructie nog relatief onbekend is. Op het laatste ogenblik kaapte een vastgoedontwikkelaar bijvoorbeeld tegen een lage prijs voor de ogen van de groep particulieren gemakkelijk het pand weg.

In een ware Asterix-achtige saga bleef een kleine groep kandidaat-kopers onverzettelijk weerstand bieden.

In de voorbije drie jaar hebben een aantal pioniers (een tachtigtal gezinnen) vier eigen projecten tot een goed eind gebracht en uit de ervaring geleerd. Het gaat over projecten als 'Coté Canal', een oude uitgebrande cosmeticafabriek van 4.500 m^2, of 'Nimifi', een oude drukkerij van ca. 9.000 m^2. Die gebouwen werden door groepen van particulieren omgebouwd tot 'lofts'.

Die trend van renovatie of die 'loft-story' heeft onmiskenbare voordelen voor de stad.

Deze specifieke woningen trekken voornamelijk jonge alleenstaanden en jonge gezinnen aan met een gemiddeld inkomen met een uitgesproken voorkeur voor stedelijk wonen. Dat is ook het doelpubliek dat gemakkelijk de stad verlaat. De trend van collectieve aankoop van panden met het oog op renovatie kan dus de stadsvlucht enigszins tegengaan. Het is dus een instrument voor een woonbeleid voor een specifiek publiek.

Door in eerste instantie een beleid te voeren waardoor deze lofts eerder betrokken worden door collectieven van particulieren dan door grote vastgoedontwikkelaars, merken de initiatiefnemers in Brussel dat de prijs van die woningen tot 50 % goedkoper is dan de gemiddelde soortgelijke woning.

Bovendien zet het ook de vastgoedontwikkelaars aan om op deze markt, tegen die prijzen, in te spelen. In tegenstelling tot de situatie in andere grote steden is de loft-markt in Brussel niet overmatig duur.

Collectieve aankoop blijkt een efficiënte techniek te zijn voor renovatie en reconversie. Het is een spontaan proces zonder grootschalige overheidsinmenging. Bij collectieve aankoop kan men ook gebruik maken van bestaande premies. In Brussel zijn er de renovatiepremie en de aankooppremie 'reconversie van gebouwen', naast andere premies zoals 'gevelrenovatie' enzovoort. In Vlaanderen zal een synergie met de tegemoetkomingen voor verbouwings- en aanpassingswerken van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten (AROHM) gerealiseerd worden. Die initiatieven kunnen ook gebruikmaken van het BTW-tarief van 6 % bij een renovatie zoals bepaald in KB nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting op de toegevoegde waarde.

Collectieve aankoop voor renovatie of reconversie is ook een logische evolutie. In het centrum van Brussel net als in de meeste grootsteden is de reconversie eigenlijk nog maar de enige groeimogelijkheid voor de woonfunctie. De markt van eengezinswoningen is zo goed als leeg. De evolutie komt ook het gemengde karakter van verschillende wijken ten goede. Gemengd zowel in de zin van sociaal gedifferentieerd als in de zin van een goede verhouding tussen woonfunctie en werkfunctie, kantoren, winkels, enzovoort. Omdat de collectieve aankoop gericht is op renovatie en niet op afbraak, kan het architecturale karakter van een groot aantal van deze verlaten ruimtes en buurten geherwaardeerd worden. Ze hebben een hefboomfunctie voor de wijken.

Tot slot stellen we bij de huidige initiatieven vast dat de herbestemming van de industriële ruimtes tot woonruimte leidt tot 'nieuwe woonvormen'. De projecten spelen in op de behoefte aan kinderopvang, buurtdiensten, autodelen (carsharing) en alternatief energiegebruik door middel van zonnepanelen. Deze 'nieuwe woonvormen' die bij de loftprojecten embryonaal aanwezig zijn, sluiten aan bij de behoeften van een groep inwoners die in andere omstandigheden de weg naar 'wonen in de stad' niet zouden vinden.

De Brusselse ervaring is ook bruikbaar in de Vlaamse centrumsteden. Deze resolutie roept daarom de Vlaamse regering en de Vlaamse steden niet op om een heel nieuw beleid uit te werken voor deze trend. Een initiatief van de overheid zou niet passen in de lofttrend. Lofts zijn ook geen alternatief voor een sociaalhuisvestingsbeleid in de steden, noch voor een huisvestingsbeleid tout court in de steden. Het mikt op een zeer specifiek doelpubliek en is complementair met meer algemene huisvestingsmaatregelen en een stedenbeleid. De maatregelen die deze resolutie vraagt, zijn van ondersteunende aard, namelijk promotie en begeleiding.

Er zijn overal in de Vlaamse steden buurten die voor soortgelijke initiatieven als in het centrum van Brussel in aanmerking komen. De stadsbesturen zouden die buurten kunnen opsporen, het initiatief kunnen promoten en zodra er dergelijke initiatieven ontstaan, inspelen op de dynamiek in die wijk door te zorgen voor een loftvriendelijke ruimtelijke ordening, het goed verbinden van deze wijk via een openbaar vervoer met de rest van de stad, door culturele en sociale initiatieven in die wijken extra te ondersteunen, enzovoort.

De Vlaamse administratie zou via een op te richten dienst binnen haar administratie de juridische begeleiding kunnen verzorgen. De Vlaamse regering zou de steden de middelen moeten geven om een inventaris op te stellen van potentiële gebouwen en om beurzen te organiseren. Door het organiseren van beurzen kan de stad opties nemen op gebouwen die ze aanbiedt en zo particulieren de tijd geven om zich te verenigen rond een project, de tijd geven om een dossier op te stellen voor de renovatie en de financiering ervan en om de aankoop juridisch te regelen. De steden kunnen binnen hun administratie een dienst oprichten die als trefpunt kan dienen voor geïnteresseerden die rond een project willen werken. Die dienst kan ook eventueel geïntegreerd worden in een bestaande "woonwinkel". Een aantal steden hebben al dergelijke dienstencentra, specifiek voor wonen, opgericht. Zij zijn een samenwerkingsverband tussen de lokale huisvestingsactoren. Woonwinkels geven informatie en advies (en administratieve ondersteuning) over bijvoorbeeld huisvestingspremies, aankopen van een woning, verbouwingen, huurproblemen, enzovoort.

Welke steden zouden in aanmerking moeten komen ? Alle Vlaamse steden zouden kunnen rekenen op de ondersteuning die de Vlaamse dienst kan bieden. De Vlaamse regering kan op basis van resultaatsverbintenissen de middelen toekennen voor de ondersteuning van stedelijke diensten en de organisatie van beurzen. Die ondersteuning kan na een evaluatie van de resultaten opnieuw bekeken worden. Het gaat dus niet om een blijvend initiatief, maar eerder om een tijdelijke impuls.

Voor Brussel kan de Vlaamse regering, in overleg met "Wonen in Brussel" en met de soortgelijke dienst die in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zal worden opgericht, als gevolg van een soortgelijke resolutie die door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad in mei 2001 werd aangenomen, in Vlaanderen promotie voeren voor de projecten in Brussel.

Sven GATZ

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op het bestaan van verlaten industriële gebouwen in steden ;

– gelet op de mogelijkheid om die gebouwen te bestemmen voor de woonfunctie ;

– gelet op de notariële en financiële problemen die inherent zijn aan de collectieve aankoop en de noodzaak om daarover de nodige informatie te verstrekken ;

– gelet op de bestaande tegemoetkomingen voor verbouwings- en aanpassingswerken en in het bijzonder premies voor renovatie in de stad ;

– gelet op de positieve dynamiek die door dergelijke premies kan ontstaan inzake de reconversie van industriële gebouwen tot gebouwen met een woonfunctie ;

– gelet op de doelstellingen van het Vlaamse stedenbeleid inzake het aantrekken van nieuwe doelgroepen naar de stad, het bestrijden van de stadsvlucht en het bestrijden van stadskankers ;

– gelet op de mogelijkheden die dergelijke initiatieven bieden, rekening houdend met de geringe verkoopprijs van verlaten bedrijfsgebouwen, om tegen een redelijke prijs aangepaste woongelegenheid te creëren ;

– overwegende enerzijds echter dat de herbestemming van die panden ten gevolge van dergelijke initiatieven de prijzen kan laten stijgen ;

– overwegende anderzijds dat elk jaar weer bij een welbepaald segment van de bevolking dat geen geschikte woning vindt binnen de stad, stadsvlucht optreedt ;

– overwegende ten slotte dat het ook raadzaam is de mogelijkheid te behouden om die gebouwen ook opnieuw op de markt te brengen en te bestemmen voor bedrijfsactiviteiten, waartoe hun structuur zicht leent ;

– vraagt de Vlaamse regering :

1° haar administratie de opdracht te geven om een informatiepunt op te richten ten behoeve van de steden en de particulieren voor notariële en financiële informatie bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen die een nieuwe bestemming als woonruimte krijgen ;

2° de mogelijkheid te bieden aan de steden om een lokaal informatiepunt op te richten en inhoudelijk en financieel te ondersteunen. Die stedelijke informatiepunten moeten :

a) de verlaten industriegebouwen op hun grondgebied die in aanmerking kunnen komen voor woonfunctie permanent inventariseren en deze aanbieden op aankoopbeurzen ;

b) via informatiecampagnes over de mogelijkheden en prijzen, de trend van ombouwen van industriële panden tot lofts promoten ;

c) dienen als informatiepunt waar geïnteresseerden zich melden, andere geïnteresseerden ontmoeten en juridisch worden bijgestaan ;

3° informatiecampagnes in alle Vlaamse steden, inclusief Brussel op te zetten om deze woonvorm te promoten.

Sven GATZ
Patricia CEYSENS
Jo VERMEULEN
Jan ROEGIERS
Bruno TOBBACK