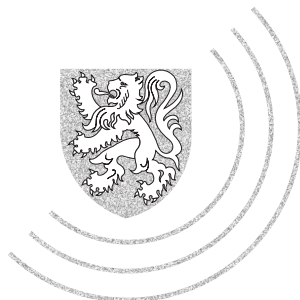


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2002-2003

30 januari 2003

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van de heer Sven Gatz c.s. –

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

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door de heer Dirk De Cock**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

mevrouw Hilde Claes, de heer Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Jan Loones.

Zie :

1066 (2001-2002)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

– Nr. 2 : Amendement

INHOUD

	Blz.
I. Toelichting namens de indieners door de heer Sven Gatz	4
II. Standpunt van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting	5
III. Bespreking	5
IV. Stemmingen	5
TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE	6

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid besprak op 23 april 2002 en 28 januari 2003 het voorstel van resolutie van de heer Sven Gatz c.s. betreffende de ondersteuning van initiatieven van collectieve aankoop van gebouwen met als bestemming woonfunctie.

I. Toelichting namens de indieners door de heer Sven Gatz

De heer Gatz stelt dat de inspiratie voor dit voorstel van resolutie gehaald werd bij een initiatief uit 1997 van de stad Brussel. Dat initiatief werd in de voorliggende tekst vertaald naar de Vlaamse context.

In 1997 heeft de stad Brussel één van haar diensten belast met het opmaken van een inventaris van oude industriële panden in de zogenaamde vijfhoek (het gebied binnen de kleine ring). Het ging met name om oude industriële gebouwen waarvoor de vastgoedsector geen interesse meer had, of om huizen met atelierruimte achteraan. De bedoeling was om de verloren industriële ruimte opnieuw in te richten als woonruimte en mensen samen te brengen die deze grote oppervlakten gezamenlijk konden aankopen.

Na verloop van tijd beschikte men over een uitgebreide inventaris. Op dat ogenblik heeft men een beurs voor het grote publiek georganiseerd met de bedoeling om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dit is na verloop van tijd een succes gebleken, in die zin dat de stad Brussel er in geslaagd is aan een relatief grote groep kandidaat-kopers oude industriële panden aan te bieden, en dit zonder tussenkomst van vastgoedpromotoren. Het is op zich geen probleem dat promotoren zelf oude fabrieken opkopen en die tot woonruimte omvormen, maar de aangeboden panden hebben dan meestal zo'n hoge prijs dat ze buiten het budget vallen van mensen met gemiddelde inkomens.

Het voorstel van resolutie beoogt een – zo groot mogelijk – deel van de markt via het afstemmen van vraag en aanbod op een beurs rechtstreeks naar collectieve aankopers te brengen. Het vergt veel inspanningen en tijd om een groep geïnteresseerde kopers samen te brengen, maar eens het gelukt is, stelt men vast dat de prijs van die woningen tot 50 % lager is dan de gemiddelde soortgelijke woning.

Het is niet de bedoeling om via dit voorstel van resolutie te pleiten voor nieuwe premies. Wel zouden de bestaande premies van het Vlaams Gewest (en eventueel de gemeenten) ook in het kader van het voorgestelde systeem moeten kunnen worden aangewend. Wat wel zou moeten worden voorzien, is dat geïnteresseerde groepen van aankopers basisinformatie op juridisch vlak moeten kunnen krijgen. Uit de praktijk is immers gebleken dat vele notarissen niet geïnteresseerd zijn om groepen van aankopers wegwijs te maken in de mogelijkheden om een dergelijk pand te verwerven.

Met het voorgestelde instrument hopen de indieners voornamelijk jonge mensen en gezinnen aan te trekken. Het is op zich niet de bedoeling om te mikken op een trendy publiek. De indieners van het voorstel van resolutie willen er enkel voor zorgen dat oude industriële panden, die vaak een groot deel van een wijk innemen, via een loftoperatie aan de verloedering worden onttrokken.

In het voorstel van resolutie wordt concreet gevraagd dat binnen de administratie van de Vlaamse regering een informatiepunt zou worden opgericht, waar particulieren en steden terecht kunnen voor notariële en financiële basisinformatie met het oog op collectieve aankopen van oude bedrijfsgebouwen die een nieuwe bestemming als woonruimte krijgen.

Verder wordt aan de Vlaamse regering gevraagd dat zij aan de steden de mogelijkheid biedt om met hetzelfde doel een lokaal informatiepunt op te richten. Die lokale informatiepunten zouden een permanente inventaris van verlaten industriegebouwen op hun grondgebied moeten opmaken en deze moeten aanbieden op aankoopbeurzen. Via het informatiepunt zou ook regelmatig promotie kunnen worden gevoerd over wat er op de markt beschikbaar is.

Ten slotte wordt aan de Vlaamse regering gevraagd om informatiecampagnes in alle Vlaamse steden, inclusief Brussel, op te zetten om deze woonvorm te promoten.

De heer Gatz besluit dat met het voorgestelde instrument het mogelijk moet zijn om bij te dragen tot een heropleving van buurten waarin oude industriële gebouwen gelegen zijn, en tot een grotere gemengdheid van de bewoners van die buurten.

II. Standpunt van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting

De minister wenst een eerste aanzet te geven tot het debat via een aantal bemerkingen van de afdeling Woonbeleid. Het gaat hierbij nog niet over het definitieve standpunt van de Vlaamse regering.

De minister stelt vast dat men aan de regering vraagt een informatiepunt op te richten voor steden en particulieren met het oog op notariële en financiële informatie bij de collectieve aankoop van bedrijfsgebouwen. De afdeling Woonbeleid is van oordeel dat de oprichting van een informatiepunt voor een dergelijke specifieke woonvorm niet aangewezen is. Wel kan overwogen worden om via de website hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

In het voorstel van resolutie wordt verder aan de Vlaamse regering gesuggereerd om aan de steden de mogelijkheid te bieden lokale informatiepunten op te richten en inhoudelijk en financieel te ondersteunen. De ondersteuning van steden en gemeenten om dergelijke informatiepunten op te richten moet bekeken worden in het licht van de ondersteuning van een lokaal woonbeleid. Het is volgens de afdeling Woonbeleid niet aangewezen om voor de collectieve aankopen een afzonderlijk informatiepunt op te richten. Dit zou slechts een aspect kunnen zijn van een ruimere dienstverlening over wonen, zoals die aangeboden wordt door onder meer de woonwinkels.

In het voorstel van resolutie is er sprake van premies en toelagen voor dergelijke projecten. In het huidige premiestelsel is het samen aankopen van gebouwen niet uitdrukkelijk geregeld, maar ook niet uitgesloten. Het zal verder juridisch onderzocht moeten worden of het decretaal mogelijk is de samenaankoop van bedrijfsgebouwen die tot woningen worden omgevormd, via premies te be-toelagen.

III. Bespreking

Een amendement voorgesteld door de heren Sven Gatz, Jo Vermeulen en Jan Roegiers, mevrouw Patricia Ceysens en mevrouw Anne-Marie Baeke strekt ertoe de laatste streep van het voorstel van resolutie te vervangen (*Parl. St.* VI. Parl. 2001-2002, nr. 1066/2, amendement nr. 1).

De heer *Sven Gatz* verklaart dat de oorspronkelijke bedoelingen van het voorstel van resolutie niet gewijzigd worden door dit amendement. De nieu-

we formulering houdt wel beter rekening met het principe van de gemeentelijke autonomie, past beter binnen het momenteel gevoerde Vlaamse woonbeleid en biedt een grotere juridische coherentie.

Mevrouw *Hilde De Lobel* meent dat dit amendement toch vrij wezenlijk het initiële voorstel van resolutie aanpast. Zo was er eerst sprake van de verplichte oprichting van een informatiepunt, wat na de amendering niet meer het geval is. Nu wordt aan de administratie enkel gevraagd om informatie te verstrekken, maar informatieverstrekking is al een algemene opdracht van de administratie. Verder wordt er opgesomd welk soort informatie de steden kunnen verschaffen. Ook hiervoor is eigenlijk geen resolutie nodig.

De spreker besluit hieruit dat de resolutie eigenlijk overbodig is. Zij is echter niet gekant tegen de doelstellingen van het voorstel van resolutie. Zij is van oordeel dat het invullen van verlaten industriële sites heel goede resultaten kan geven. De vraag is echter of bouwpromotoren of projectontwikkelaars veel moeite hebben om die sites te vinden.

De heer *Bart De Smet* verklaart dat CD&V zich kan terugvinden in de doelstellingen van het voorstel van resolutie en het zal goedkeuren.

IV. Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het geamendeerde voorstel van resolutie wordt eveneens aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

De verslaggever,

Dirk DE COCK

De voorzitter,

Jan PENRIS

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 woonegelegenheid 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 zich leent ;

– vraagt de Vlaamse regering :

- 1° haar administratie de opdracht te geven om informatie te verstrekken, ten behoeve van particulieren en de steden, over de mogelijkheid tot collectieve aankoop van gebouwen en van bedrijfsgebouwen die juridisch een nieuwe bestemming als woonruimte krijgen ;
- 2° de mogelijkheid te bieden aan de steden om lokale informatie over hetzelfde onderwerp te verstrekken, in het kader van het beleid van de Vlaamse regering om het lokaal woonbeleid te ondersteunen.

De steden kunnen :

- a) door het gebruik van de permanente inventaris van de AROHM, een overzicht bieden van de verlaten industriegebouwen op hun grondgebied die, na bestemmingswijziging, in aanmerking kunnen komen voor woonfunctie en deze gebouwen aanbieden op aankoopbeurzen ;
 - b) via informatiecampagnes over de mogelijkheden en marktprijzen, de trend van ombouwen van industriële panden tot lofts promoten ;
 - c) geïnteresseerde kopers met elkaar in contact brengen, hen doorverwijzen en hen in contact brengen met geïnteresseerde verkopers ;
- 3° informatiecampagnes over deze woonvorm te stimuleren.