

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



Zitting 2006-2007

16 november 2006

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**– van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens
en de dames Caroline Gennez, Dominique Guns, Veerle Heeren en Joke Schauvliege –
betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het is voor iedereen belangrijk om een betaalbare woning te vinden. Niemand zal dat ontkennen. België behoort tot de koplopers in Europa wat woningbezit betreft. De Vlaamse Regering wil dat tegen 2010 80% van de bevolking eigenaar is van zijn woning. Dat vergt vanzelfsprekend heel wat inspanningen.

Op het Vlaamse niveau zijn daarvoor al verschillende beleidsmaatregelen genomen, maar er moet nog meer worden gedaan.

In de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed werd hierover een hoorzitting gehouden met vertegenwoordigers van het studiebureau Stadim, de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), de Gezinsbond, de Bond Beter Leefmilieu (BBL), de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO).

Tussen 1983 en 2004 zijn de prijzen van woningen verdrievoudigd. Door de financieringstechnieken van de bankwereld (bijvoorbeeld de verlenging van de looptijd bij leningen) en door de lage rentevoeten van de voorbije jaren is de ontleningscapaciteit sterk verhoogd. De lage rente heeft de 'financiële capaciteit' van de kandidaat-kopers en -bouwers verhoogd. Dat had enerzijds het positieve gevolg dat het verwerven van een eigen woning wel nog haalbaar bleef, maar anderzijds werd hierdoor ook de opwaartse druk op de prijzen groter. Vanuit die optiek past het ook om een kritische noot te laten horen bij het voornemen van de financiële instellingen om hypothecaire leningen aan te bieden met een steeds langere looptijd. Een dergelijke ingreep zal niet alleen de opwaartse druk op de prijzen verder versterken; door de ingreep zal een normale beroepsloopbaan niet langer volstaan om de aangegane lening af te betalen. Ook een stijging van de inflatie (+60%) en de koopkracht (+38%) zijn nefast voor de prijsstijging van onroerende goederen. De koopkracht is een belangrijke bepalende factor voor de vastgoedprijzen.

Het is positief dat de aankoop van een eigen woning binnen het bereik van meer mensen komt. Uit cijfers blijkt dat men steeds jonger eigenaar wordt. De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visse-

rij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed wijst er echter op dat de overheid de mobiliteit van het vastgoed moet blijven verzekeren. In een specifieke levensfase betreft men immers een type woning dat aan de behoeften van dat ogenblik is aangepast. De genomen beleidsmaatregel van Financiën en Begroting met betrekking tot de versoepelde meeneembaarheid van de registratierechten (programmadecreet van 24 december 2004) is daarvoor een stimulerende factor. Ook de verlaging van de registratierechten (van 12,5 naar 10%) maakt het mogelijk dat momenteel meer dan 74% van de Vlamingen eigenaar is; in Duitsland is dat bijvoorbeeld 30 tot 35%.

Het aandeel van de grondprijs in de totale kostprijs van een woningproject is toegenomen. In 1993 werd twee tot drie maal het bedrag van de grond in stenen geïnvesteerd, verhoogd met ongeveer één derde voor btw en erelonen. De grondprijs maakte toen 25 tot 30% uit van het project. Vandaag bedraagt de investering in de grond 40 tot 50%, die in stenen 50 tot 60%.

Uit de meest recente tellingen blijkt dat er in Vlaanderen nog een ruim aanbod aan bouwmogelijkheden voorhanden is: cijfers spreken van 36.700 ha onbebouwde woonzone en 17.800 ha woonuitbreidingsgebied, waarvan volgens de atlas van de woonuitbreidingsgebieden ca. 5000 ha onmiddellijk kan worden aangesneden. Dat aanbod volstaat ruimschoots om de woonbehoeften voor de eerstvolgende 15 tot 20 jaar op te vangen. Naast de onbebouwde percelen kan er ook nog aanbod gerealiseerd worden door middel van invulbouw bij leegstand, herbouw door verdichtingsprojecten of hergebruik van leegstaande bedrijfspanden. De stijgende prijs van bouwgronden in buitengebieden en de invoering van verkrotting- en leegstandsbelastingen maakt renovatieprojecten in de stad aantrekkelijker. Dat heeft tot gevolg dat de doelstellingen van het RSV (60% van de nieuwe woonbehoefte in te vullen door wonen in de stad, en 40% in het buitengebied) een haalbare kaart zijn.

Vaak hebben de gemeenten vandaag geen goed beeld van de voorraad onbebouwde percelen, die eigendom is van (semi-)openbare instellingen, omdat ze nog niet beschikken over een inventaris van de onbebouwde percelen. Over een dergelijke inventaris beschikken is dus een belangrijke eerste stap om een goed overzicht te krijgen van het areaal, de ligging en de eigendomsituatie van de onbebouwde percelen in het algemeen en van diegene die in handen zijn van openbare

besturen en instellingen in het bijzonder. Op basis daarvan kan dan een ontwikkelingsplan gemaakt worden voor het gefaseerd en coherent activeren van de slapende reserve. Het ligt voor de hand om de gemeenten daarvoor als regisseur te laten optreden.

De verantwoordelijkheid die de Vlaamse Wooncode aan de gemeenten geeft om overleg te plegen met het oog op de realisatie van nieuwe woonprojecten op hun grondgebied, moet daarom uitgebreid worden tot overleg met openbare instellingen over de ontwikkeling van hun bouwgrond. Zowel de gemeenten zelf, de kerkfabrieken, het OCMW, de socialehuisvestingsmaatschappijen, maar ook De Lijn of de NMBS kunnen partners in dat overleg zijn.

Een gezamenlijk ontwikkelingsplan per gemeente voor alle gronden in openbaar bezit heeft het voordeel dat de planning over een groter geheel van gronden gaat, wat een beter overzicht en een gefaseerde planning mogelijk maakt. Afspraken tussen de verschillende overheden zouden er ook toe moeten kunnen leiden dat er concreet van start gegaan kan worden met de oprichting van een grondenbank. Indien elke overheid bijvoorbeeld nog maar een deel van de gronden waarover ze beschikt in een dergelijke grondenbank zou inbrengen, kan er al een niet onbelangrijke werking uitgebouwd worden.

De verschillende partners kunnen binnen dat kader ook gronden ruilen en over het geheel van de gronden afspraken maken over het aandeel (minstens 1/4) betaalbare kavels. Eventueel kunnen ook private actoren die grote groepen onbebouwde percelen bezitten, bij dat overleg betrokken worden. De opmaak van een ontwikkelingsplan, onder leiding van de gemeente, maakt ook dat maximaal kan rekening gehouden worden met eventuele functie- of bestemmingswijzigingen, die op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de BPA's, de gemeentelijke RUP's of de watertoets gewenst of noodzakelijk zijn.

Bij de activering van bouwgronden moet in het bijzonder werk gemaakt worden van de ontwikkeling van onbebouwde percelen binnen woongebieden. Vlaanderen heeft immers behoefte aan een inbreidingsgericht en kernversterkend beleid. Een verdere versnippering van onze open ruimte zou niet alleen erg duur zijn (onder meer vanwege de hogere kosten voor nutsvoorzieningen) maar ook nefast voor de verkeersleefbaarheid, de bereikbaarheid, de leefbaarheid, de milieubescherming en het natuurbehoud. Het beleid moet dus vooral stimuleren dat kavels en

woongelegenheden in woongebieden op de markt worden gebracht.

Woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden na een screening volgens de criteria en de voorwaarden in de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002. Woonuitbreidingsgebieden zouden slechts mogen worden aangesneden wanneer de gemeenten zich heel bewust zijn van hun verantwoordelijkheid ter zake. Dat impliceert onder meer dat gemeenten slechts stappen nemen voor het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebied wanneer blijkt dat een actief, inbreidingsgericht en kernversterkend beleid voor de ontwikkeling van woongebied onvoldoende aanbod genereert om aan de redelijke vraag te beantwoorden.

Zoals gestipuleerd in het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 moeten de socialehuisvestingsmaatschappijen hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijden. Er is een omvangrijke studie beschikbaar over welke gronden op korte termijn kunnen worden bebouwd. Ze houdt rekening met hun ligging, de watertoets en de afstand tot de woonkern. Die zones moeten kunnen worden aangesneden via een eenvoudige en versnelde procedure.

Voor de activering van bouwgronden is een belangrijke taak weggelegd voor de overheid: 64% van alle eigendommen in woonzones zou immers eigendom zijn van diverse overheden: 41% van de gemeenten, 5% van de OCMW's en 18% van het Vlaamse Gewest, de federale overheid, intercommunales en kerkfabrieken.

Artikel 143 van het decreet op de ruimtelijke ordening geeft de gemeenten de mogelijkheid om een belasting op onbebouwde percelen te heffen. Dat is een mogelijkheid om gronden sneller te activeren. Slechts 103 gemeenten heffen een dergelijke belasting, hoewel het er vroeger meer waren. Een mogelijke oorzaak is dat men niet altijd weet waar de percelen gelegen zijn of wie de eigenaar ervan is. De belasting op onbebouwde percelen is evenwel een stimulans om ze zo spoedig mogelijk te bebouwen.

Daarom lijkt het wenselijk om, naast een atlas van de woonuitbreidingsgebieden, ook een atlas van de woonzones op te stellen.

Om de activering van bouwgronden te bevorderen hebben de gemeenten een voorbeeldfunctie. Zij beschikken immers over een cruciale voorraad eigendom.

Ook kerkfabrieken moeten gestimuleerd worden om hun gronden te verkopen. De overheid kan duidelijk maken dat zij ook van kerkfabrieken verwacht dat ze hun bouwgronden verkopen door die mogelijkheid uitdrukkelijk in het Keizerlijk decreet van 30 december 1809 op de kerkfabrieken op te nemen. Gemeenten helpen hen bij het opstellen van de inventaris en het ontwikkelingsplan voor die gronden.

Wanneer de beschikbare gronden effectief geactiveerd worden, moeten de nodige maatregelen worden genomen voor een vlotte realisatie van de vastgoedprojecten. De realisatie van projecten duurt soms heel lang, gemiddeld tussen de vijf en de twaalf jaar. Er moet een zware administratieve procedure worden doorlopen. Hoe langer het volledige traject duurt, hoe hoger de winst moet zijn om de financiële lasten te kunnen dragen, en dus hoe duurder de bouwgrond. Ook op dat vlak moeten maatregelen worden genomen.

Bij het stimuleren van eigendomsverwerving moet ook de nodige aandacht gaan naar mensen die het niet zo breed hebben. Sociale huisvesting situeert zich niet alleen in de huursector, maar ook in de koopsector. Ook daar is voor de gemeenten een belangrijke taak weggelegd. In de Vlaamse Wooncode staat de gemeente centraal als de regisseur van het lokale woonbeleid. De gemeente kan kort op de bal spelen bij lokale ontwikkelingen. Niet alle gemeenten hebben daarvoor echter de nodige knowhow. In dat opzicht spelen intercommunales een niet te onderschatten rol.

De overheid kan met ontwikkelaars afspreken een aantal sociale of betaalbare woongelegenheden te realiseren. Wettelijk kunnen gemengde projecten niet. Het is de hoogste tijd dat er een decretaal kader gecreëerd wordt, zodat dat wel mogelijk wordt.

Private ontwikkelaars en verkavelaars moeten samenwerken om betaalbare projecten te realiseren. Sociale huisvesting moet door alle actoren in de immobiliënssector, en niet alleen door de socialehuisvestingsmaatschappijen, worden gerealiseerd. Private partners moeten als volwaardige en gelijkwaardige partners worden erkend bij de realisatie van het woonbeleid. De lat moet dan ook voor alle betrokken partners (privésector, VHM, socialehuisvestingsmaatschappijen enzovoort) gelijk worden gelegd op alle relevante vlakken. Ook daartoe moeten de nodige decretale initiatieven worden genomen, bijvoorbeeld een aanpassing van de Vlaamse Wooncode. Wanneer private partners de stap zetten naar sociale woningbouw, dan moet het ook duidelijk zijn dat ze dezelfde rechten en plichten hebben als de andere partijen. Ook de private partners moeten aan alle opgelegde

verplichtingen voldoen, en dus bereid zijn te accepteren dat de Vlaamse Regering bijvoorbeeld de prijszetting bepaalt.

Hier volgt een overzicht van de maatregelen die al genomen zijn op het Vlaamse niveau:

- de verlaging van de registratierechten;
- de invoering van het abattement;
- de invoering van de meeneembaarheid van de registratierechten;
- het initiatief om te informeren en te sensibiliseren: bijvoorbeeld het beeldenboek ‘Dichter Wonen’;
- de verlaging van de schenkingstarieven voor onbebouwde percelen (verlengd tot 2009);
- het vrijgeven van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftenstudie;
- de atlas van de woonuitbreidingsgebieden;
- de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden;
- de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- de verplichting voor de gemeenten om een register van onbebouwde percelen bij te houden;
- de mogelijkheid om een belasting op onbebouwde percelen in te voeren;
- de verzekering gewaarborgd wonen;
- de uitbouw van de site www.premiezoeker.be.

Patrick LACHAERT

Bart MARTENS

Caroline GENNEZ

Dominique GUNS

Veerle HEEREN

Joke SCHAUVLIEGE

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op:

1° het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 dat een (eigen) betaalbare woning voor elke Vlaming als een belangrijke doelstelling naar voren schuift;

2° de beleidsmaatregelen die de Vlaamse Regering al genomen heeft om het aanbod aan bouwmogelijkheden te verhogen;

– overwegende dat:

1° naar verluidt 64% van de grondvoorraad in handen zou zijn van publieke of semipublieke instellingen;

2° de hoogte van de interestvoet in belangrijke mate de prijsstijging of -daling bepaalt van onroerende goederen;

3° de financiële wereld acties doet om onder meer leningen met een looptijd van 40 tot 50 jaar toe te staan;

4° het aandeel van de kostprijs van de bouwgrond toeneemt in de totale kostprijs van een woning-project;

5° niet alleen de socialehuisvestingsmaatschappijen maar ook alle andere actoren in de immobiënssector onroerende goederen kunnen ontwikkelen volgens sociale criteria die door de overheid bepaald worden, op voorwaarde dat alle actoren dezelfde rechten en plichten hebben;

6° de inbreiding en de kernversterking de planologische uitgangspunten moeten zijn voor de ontwikkeling van de onbebouwde bouwgronden;

– vraagt de Vlaamse Regering:

1° de nodige maatregelen te nemen om de vlotte realisatie van de vastgoedprojecten, zowel door private initiatiefnemers als door socialehuisvestingsmaatschappijen, te faciliteren, onder meer door de administratieve overlast weg

te werken, de procedures zo kort mogelijk te houden en de administratieve diensten van de overheid zo efficiënt, effectief en snel mogelijk te laten werken;

2° een atlas van woongebieden op te stellen naar analogie van de atlas van de woonuitbreidingsgebieden;

3° de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden te koppelen aan het beschikken over een woonbehoefte studie en een inventaris van de onbebouwde percelen voor die gemeenten die niet over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan beschikken;

4° een inventaris op te maken van de eigendomstructuur van de onbebouwde gronden die gelegen zijn in woongebieden en woonuitbreidingsgebieden die eigendom zijn van de gemeenten, de OCMW's, de socialehuisvestingsmaatschappijen en de kerkfabrieken, en een afsprakennota op te stellen voor de ontwikkeling van de onbebouwde gronden door de gemeenten;

5° in het Keizerlijk decreet van 1809 op de kerkfabrieken te specificeren dat de kerkfabrieken hun bouwgronden mogen verkopen en de opbrengsten daarvan voor investeringen mogen aanwenden;

6° minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector, een sociale bestemming te geven en een activeringsbeleid uit te werken voor het volledige patrimonium dat in handen is van zowel private eigenaars als van de publieke of semipublieke sector, met name een gedeelte van de gronden een sociale bestemming te geven, rekening houdend met de specifieke noodwendigheden van iedere gemeente, en die via een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening of via een decretaal initiatief te vertalen;

7° het verwerven van een eigen eerste gezinswoning verder financieel te ondersteunen;

8° de bestaande grondreserves van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van de socialehuisvestingsmaatschappijen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen maximaal te

valoriseren, waarbij ook de grondreserves van bovengenoemde huisvestingsmaatschappijen in woongebieden en woonuitbreidingsgebieden moeten kunnen worden aangesneden;

- 9° bij de federale regering aan te dringen op het uitwerken van maatregelen die het afsluiten van hypothecaire leningen met een looptijd van meer dan dertig jaar ontraden;
- 10° alle partners als volwaardige en gelijkwaardige actoren (private partners, VHM, socialehuisvestingsmaatschappijen enzovoort) te erkennen en de lat voor alle partners die bij het woonbeleid betrokken zijn gelijk te leggen, op voorwaarde dat zij aan dezelfde randvoorwaarden moeten voldoen en dezelfde rechten en plichten hebben als de socialehuisvestingsmaatschappijen, voor de ontwikkeling van sociale bouwgronden;
- 11° een grondenbank op te richten en de nodige regelgevende en financiële elementen uit te werken om het aanbod van bouwgronden en panden te beïnvloeden en de betaalbaarheid te waarborgen; op basis van de grondenbank ruiloperaties van gronden met een verschillende bestemming mogelijk te maken zodat het aanbod van bouwgronden en panden beïnvloed wordt en de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

Patrick LACHAERT

Bart MARTENS

Caroline GENNEZ

Dominique GUNS

Veerle HEEREN

Joke SCHAUVLIEGE
