



Vlaams
Parlement

stuk **2283** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 14 november 2013 (2013-2014)

Voorstel van decreet

van de heer Felix Strackx

houdende de invoering
van een afbraak- en herbouwpremie
in het Vlaamse Gewest

TOELICHTING

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 de materialen veel duurder geworden en zijn de uurlonen ook veel hoger 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, een schuldsaldoverzekering en hypotheekkosten, alles samen zo'n 50.000 euro. Dat brengt het totaal voor een heel gewone nieuwbouwwoning op minstens 325.000 euro, wat voor de modale Vlaming een absoluut onhaalbaar bedrag is.

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 het geval van een bescheiden woning) op de volledige aankoopssom. De koper kan gebruikmaken van het abattement van 15.000 euro voor starters, of hij kan, indien hij vroeger een gezinswoning had of nog bezit, de betaalde registratierechten (tot een maximum van 12.500 euro) in mindering brengen of later terugkrijgen. Bovendien neemt hij de nu betaalde registratierechten ook mee wanneer hij later zijn woning weer inruilt voor een andere.

Wie een woning koopt die ouder is dan 5 jaar, valt bij verbouwingen onder de 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% of 20% van de renovatiekosten, al naargelang de totale kosten van de renovatie de 28.730 euro al dan niet overstijgen, met een maximum van 10.000 euro). De inkomensgrenzen voor bewoners die de Vlaamse renovatiepremie aanvragen, zijn momenteel 40.220 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste, 57.460 euro voor alleenstaanden met een persoon ten laste, te verhogen met 3220 euro per persoon ten laste vanaf de tweede, en 57.460 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3220 euro per persoon ten laste. Er wordt gekeken naar het belastbare inkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum.

Al die maatregelen samen maken de renovatie van een oude woning financieel veel interessanter dan het bouwen van een nieuwe woning. Helaas zijn die woningen dikwijls in slechte staat en blijven ze ook na de renovatie voor problemen zorgen. 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.

Voor al 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 dikwijls onmogelijk.

Meestal beperkt de isolatie van een oud huis zich dan ook tot het isoleren van het dak en het aanbrengen van dubbele beglazing. Maar om een oud huis echt degelijk en gezond te kunnen isoleren, zou men het eigenlijk helemaal moeten afbreken.

Dit is, kort samengevat, ook een van de conclusies van het werkstuk 'Samen zorgen voor de energie van morgen', dat de pijnpunten van het Vlaamse energiebeleid, van elektriciteit

tot mobiliteit, aan het licht brengt. De voorbije twee jaar bevroeg de milieustudiegroep Argus experts op het vlak van het energiebeleid in Vlaanderen.

Het rapport stelt dat het beter is oude, slecht geïsoleerde woningen af te breken en oude wijken in de steden helemaal opnieuw op te bouwen, dan te proberen ze met wat lapmiddelen te verbeteren.

Dat is iets wat wij al jaren zeggen. Inderdaad is het vaak louter technisch onmogelijk om een oude woning degelijk te isoleren zonder die bijna volledig af te breken.

Volgens Argus groeit er heel snel een sociale kloof tussen twee groepen Vlamingen: enerzijds de mensen die in een zeer energiezuinig huis wonen, anderzijds de mensen die zo'n woning niet kunnen betalen en dus heel wat geld moeten blijven uitgeven voor de verwarming van hun huis. De Vlaamse subsidiepolitiek dreigt die kloof nog groter te maken.

In het rapport merkt Argus op dat er voor nieuwbouw almaar strengere eisen worden opgelegd, maar dat er amper Europese regels zijn om bestaande woningen energiezuiniger te maken. En het zijn net de bestaande woningen die het grootste besparingspotentieel bieden.

De denktank meent dat de herziening van het beleid gecombineerd moet worden met het aanbieden van nieuwe financieringsmethodes. De overheid kan bijvoorbeeld de isolatie- en renovatiepremies vervangen door sloop- en bouwpremies.

Ook wij stellen al jaren dat de bestaande isolatie- en renovatiepremies eigenaars de facto dwingen om een oude versleten woning in stand te houden, terwijl die veel beter zou worden afgebroken.

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 van dien. Niet alleen is het slopen en het afvoeren van het sloopafval een dure zaak. De eigenaar moet ook een stedenbouwkundige vergunning aanvragen zowel voor de afbraak van de oude als voor de bouw van de nieuwe woning. Het lage btw-tarief valt meestal weg, evenals de renovatiepremie. Ook als hij oorspronkelijk het klein beschrijf verkreeg, 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 die oude woningen gewoon te slopen en te herbouwen, in plaats van ze tot elke prijs te willen rooveren. Jammer genoeg maakt de huidige fiscaliteit en de huidige 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.

Met de invoering van een Vlaamse afbraak- en herbouwpremie willen wij die scheve situatie rechtzetten. De premie 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 voorlopig 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 van toepassing, 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 reserveren voor particulieren die tot doel hebben er hun gezinswoning te vestigen. Dat doel moet binnen vijf jaar na de afbraak van de oude woning worden gerealiseerd en gedurende een periode van drie jaar ononderbroken worden volgehouden.

Felix STRACKX

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 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 afbraak- en herbouwpremie ten belope van 15.000 euro per woning.

Art. 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.

Art. 4. De inkomensgrenzen voor de aanvrager van de herbouwpremie zijn dezelfde als die 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.

Art. 5. De herbouwpremie wordt aangevraagd samen met de bouwvergunning.

Art. 6. Een derde van de herbouwpremie wordt uitgekeerd na het verkrijgen van de bouwvergunning, twee derde na de voltooiing van de ruwbouw.

Art. 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 afbraak 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 de termijn, na het opnieuw betrekken van de woning, maximaal vijf jaar na de afbraak ervan, verder.”.

Art. 8. Dit decreet treedt in werking op 1 juli 2014.

Felix STRACKX