

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



Zitting 2001-2002

13 november 2001

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de afbakening van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden
Met redenen omklede motie

Interpellatie van de heer Boudewijn Laloo tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de voorstellen tot afschaffing van de gemeentelijke bedrijfsbelastingen

Interpellatie van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de problematiek van de bouwgrondprijzen
Met redenen omklede motie

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Dinsdag 13 november 2001

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De interpellatie wordt gehouden om 13.34 uur.*

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de afbakening van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Decaluwe tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de afbakening van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, bij besluit van 7 april 1998 werd door de vorige regering beslist woonvernieuwings- en woningbouwgebieden af te bakenen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Deze afbakening had tot doel een territoriaal selectief huisvestingsbeleid uit te stippelen, en ondersteunt de beleidsoptie die de nadruk legt op de stedelijke gebieden. De afbakening is opgevat als perimeter, waarbinnen het vanuit huisvestingsoogpunt nuttig of noodzakelijk kan zijn om te investeren. De afbakening zou op zich geen uitvoeringseffecten hebben, maar heeft wel een kapstokfunctie. Dit betekent concreet dat een aantal maatregelen aan deze afbakening worden gekoppeld.

De ondersteuningsvormen kunnen in vier categorieën worden onderverdeeld. In de eerste plaats verwijs ik naar de problematiek van de verwerving van gebouwen en gronden, al dan niet in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied gelegen, waarbij de subsidie gehalveerd wordt. Ten tweede zijn er de subsidies die het Vlaams Gewest kan toekennen voor sociale woonprojecten met het oog op het bouwrijp maken van een terrein. Ten derde zijn

er in het kader van sociale woonprojecten de verbeterings- en renovatiesubsidies. Ten vierde verwijs ik naar de sociale huurprojecten van de privé-sector waarbij er enkel gesubsidieerd wordt wanneer de geplande inrichtingen gelegen zijn in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Binnen al die vormen doet zich evenwel een sterke differentiatie voor. Aan de andere kant kunnen ook bepaalde maatregelen sneller worden uitgevoerd of wordt er – bij gebrek aan middelen – voorrang verleend aan projecten in deze gebieden. De uitgangsdienststelling en de algemene principes kunnen mijns inziens als positief worden aangeduid, maar ondanks de goede achterliggende bedoelingen wordt toch een aantal nadelige neveneffecten vastgesteld.

Om tot deze afbakening te komen, werden een aantal criteria gehanteerd. Zo moet het gaan om een statistische buurt van 200 inwoners en werd het aantal inwoners per hectare op minimum 4 vastgelegd. Hierdoor komen landelijke dunbevolkte gebieden minder in aanmerking voor de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

Tijdens de herfstvakantie heb ik zelf eens een case study gemaakt voor mijn eigen regio. Ik heb daarbij onder meer de vergelijking met de toestand op het gewestplan doorgevoerd. Ik heb deze tegelijkertijd in het licht gehouden van de doelstellingen in uw beleidsbrief, met als groot aandachtspunt het optrekken van de kwaliteit van het bestaande Vlaamse woningpatrimonium. Nochtans blijkt uit wetenschappelijke studies dat in een aantal dunbevolkte gebieden zoals de Westhoek en het arrondissement Tielt, de kwaliteit van het woningbestand slechter is dan het Vlaamse gemiddelde, ja zelfs het slechtst van Vlaanderen. In absolute cijfers telt de Westhoek zelfs meer woningen van slechte kwaliteit dan de totale agglomeratie Gent. Maar omwille van de verspreide bebouwing en het landelijke karakter werden hier minder gebieden afgebakend en zijn er geen subsidies mogelijk. De

Decaluwe

perimeter van minimum 4 inwoners per hectare speelt duidelijk in het nadeel van die regio's. In het 32.000 hectare grote arrondissement Tielt bijvoorbeeld, dat inzake de kwaliteit van woningen bijzonder slecht scoort, bedraagt het aantal inwoners per hectare slechts 2,6. Sta me toe nog enkele cijfers te geven. In de Westhoek en de regio Diksmuide is circa 33 percent van de woningen van slechte kwaliteit. In de regio Veurne is dit 21 percent en in de regio Tielt 20,6 percent. De regio Ieper komt uit op een kleine 20 percent. De inwoners van deze landelijke gebieden hebben nochtans even veel recht op kwaliteitsvolle woningen. Zij worden evenwel minder gestimuleerd in het kader van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

In het arrondissement Kortrijk-Roeselare-Tielt werden in totaal 301 woningbouwgebieden afgebakend, waarvan respectievelijk 178 in Kortrijk, 76 in Roeselare en 47 in Tielt, en 165 woonvernieuwingsgebieden, waarvan respectievelijk 90 in Kortrijk, 48 in Roeselare en 27 in Tielt. Deze dualiteit tussen verstedelijkt en landelijk gebied komt in het arrondissement Kortrijk-Roeselare-Tielt duidelijk naar voor. Dit is slechts één aspect van de afbakeningsproblematiek.

Sta me toe ook even de link te leggen met een aantal andere aspecten, in de eerste plaats met de problematiek van de gewestplannen. Daarbij kom ik tot enkele vreemde vaststellingen. In mijn case study stelde ik in de eerste plaats vast dat de grenzen van een woonzone niet samenvallen met de grenzen van een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Dit is natuurlijk bijzonder moeilijk te verkopen. Als voorbeeld geef ik een grote sociale verkaveling in mijn regio, namelijk de sociale verkaveling van de West-Vlaamse Intercommunale in de Geluwestraat in Menen. Aangezien slechts een deel van die verkaveling in woningbouwgebied ligt, kregen een aantal nieuwe eigenaars een nieuwbouwpremie. Eigenaars van andere percelen, buiten dit gebied, maar binnen dezelfde verkaveling, kregen echter geen premie. Hadden die mensen, die geen premie krijgen, dat op voorhand geweten, dan hadden ze beslist een lot gekozen aan de andere kant van de straat.

Een tweede vaststelling is dat een woonzone ook opgedeeld wordt in woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, en dit binnen dezelfde kern. Als voorbeeld verwijs ik naar het centrum van Bellegem waarvan een aantal percelen in woonvernieuwingsgebieden liggen, terwijl andere percelen in woningbouwgebieden gelegen zijn. In vergelijking

met de kwaliteit van het woningbestand is daar evenwel geen enkel onderscheid te maken. Toch blijkt in één en dezelfde straat een differentiatie doorgevoerd te worden. Zoals reeds in mijn inleiding gesteld, betekent de situatie waarin men als eigenaar van een pand verkeert een totaal andere situatie met betrekking tot de premies waarop men eventueel aanspraak kan maken.

Een derde merkwaardige vaststelling die ik via de voorliggende kaarten met concrete voorbeelden kan staven, is dat het afgebakende gebied, dus het woonvernieuwings- en woningbouwgebied, een deel bevat waarop, conform de gewestplannen, niet eens gebouwd mag worden. Als voorbeeld geef ik de gemeente Zwevegem waarvan het gewestplan zegt dat het woonvernieuwings- en woningbouwgebied zich in werkelijkheid uitstrekt over industrie- en agrarische zone. Het gewestplan zegt dus dat het om industrie- of agrarische zones gaat waarop men dus in de praktijk niet mag bouwen. Een ander voorbeeld heb ik gevonden in Wielsbeke waar zich op een als woonvernieuwingsgebied afgebakend gebied een actief bedrijf bevindt. In de realiteit levert dat vreemde situaties op.

Graag had ik aan de minister een aantal vragen gesteld. Voor alle duidelijkheid, ik wil het instrument als dusdanig niet in vraag stellen. Mijnheer de minister, onderschrijft u de vaststelling dat er een probleem is in de landelijke gebieden? Is het niet noodzakelijk dat de woonvernieuwings- of woningbouwgebieden worden geactualiseerd? Welke andere maatregelen stelt u voor om de kwaliteit van het woningbestand in deze dunbevolkte gebieden effectief te verbeteren?

De voorzitter : De heer Van der Poorten heeft het woord.

De heer Mark Van der Poorten : Mijnheer de voorzitter, ik wil de minister ook op een bizar probleem wijzen. Voor woonvernieuwings- en woningbouwgebieden kunnen particulieren een subsidie krijgen. Dit heeft als doel de woonkwaliteit te verbeteren en de nieuwbouw te stimuleren. Dat kan tot merkwaardige situaties leiden. Ik neem het voorbeeld van Aalst. In landelijke deelgemeenten, zoals Moorsel en Erembodegem kunnen particulieren premies krijgen. In andere regionale centra die daarnaast liggen, is men ondertussen bezig met afbakeningsprocessen waardoor particulieren er geen subsidies krijgen. Nochtans doet de woningbouwbehoefte zich daar sterker voor gezien de centrumfunctie en de historiek. Ik vind dat een vreemde situatie. Ik pleit er dan ook voor dat de processen op elkaar worden afgestemd.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, dit is een erg interessante interpellatie. Het belangrijkste element in het besluit van de Vlaamse regering houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden van 7 april 1998 is de verwezenlijking van een structureel element. Het bleek nodig om een stabiel kader te scheppen.

Een tweede belangrijke element in het afbakeningsbesluit is de gelijkschakeling bij de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden. Op basis van een welbepaalde methodologie worden gebieden op uniforme wijze afgebakend. Het besluit van 7 april 1998 erkent de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden op basis van de afbakening van de statistische sectoren zoals die door het Nationaal Instituut voor de Statistiek worden gehanteerd bij de volks- en woningtellingen. Deze afbakeningen zijn onder meer gebeurd op basis van morfologische kenmerken, waaronder bebouwing.

De Vlaamse Wooncode associeert de bouwactiviteiten in woningbouwgebieden met de geldende principes inzake ruimtelijk ordening. De definitie van woningbouwgebieden luidt als volgt : 'Woningbouwgebieden zijn gebieden waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern.' Een bestaande woonkern is 'een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan verwezenlijkt worden en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard.'

Het afbakeningsbesluit is bedoeld om in extra stimulansen te voorzien inzake bouw of renovatie. Het algemeen beleid geldt uiteraard overal. Zodoende lijkt het logisch dat er geen woningbouwgebieden worden gecreëerd in dunbevolkte en landelijke gebieden omdat deze niet voldoen aan de vooropgestelde criteria.

Het is overduidelijk dat sedert 1991 de bebouwde oppervlakte is toegenomen. Het is dan ook bijna onvermijdelijk dat de nieuwe bebouwing zich deels situeert aan de rand van de woningbouw- of woon-

vernieuwingsgebieden. Dat heeft als nadelig gevolg dat sommige eigenaars binnen dezelfde verkaveling geen nieuwbouwpremie krijgen omdat hun perceel buiten het woningbouwgebied gelegen is. Dit is in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode, die het ruimtelijk onderscheid in subsidies en tegemoetkomingen heeft vastgelegd op basis van de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden.

In het vooruitzicht van de gegevensverwerking voor de sociaal-economische enquête werkt het NIS aan correcties voor de afbakening van de statistische sectoren. Daardoor zullen wellicht hier en daar kleine gebiedsaanpassingen gebeuren, met gevolgen voor het Vlaams huisvestingsbeleid. Natuurlijk kan er ook toekomstgericht worden gedacht zodat er rekening wordt gehouden met de komende woonbehoefte. Daardoor kunnen nu nog onbebouwde gebieden mee worden opgenomen in de correctie die wordt aangebracht aan de bestaande woonvernieuwings- en woningbouwgebieden. We kunnen inderdaad overwegen om de criteria voor de erkenning van woonvernieuwings- of woningbouwgebieden te herzien.

Om woonvernieuwingsgebieden te selecteren, moet de indicator van de externe kwaliteit van de woningen, zijnde het aantal slechte woningen, worden gecorrigeerd door een indicator die de interne kwaliteit weergeeft. Dit is het percentage woningen zonder comfort bepaald door de volkstelling van 1991. Alle woningen met externe of interne gebreken kunnen hierdoor in kaart worden gebracht. Aangezien er nu een nieuwe sociaal-economische enquête is gedaan, lijkt het ons opportuun om uit de verkregen gegevens nieuwe criteria te distilleren voor de indicatoren.

Het ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 tot instelling van een tegemoetkoming bij het bouwen van een nieuwe woning of bij het uitvoeren van werken aan de woning, beperkt de toekenning van de tegemoetkomingen voor bouw tot woningbouwgebieden.

Wat het aandeel van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden betreft in de arrondissementen Kortrijk, Roeselare en Tielt komen uit een studie volgende resultaten naar voren. Het aandeel huishoudens dat binnen bovengenoemde gebieden ligt, bedraagt 86,67 percent in Kortrijk, 80,79 percent in Roeselare en 67,14 percent in Tielt. Uit deze cijfers blijkt duidelijk dat de verschillen niet zo spectaculair zijn.

Gabriels

De verschillende instrumenten van de Vlaamse Wooncode moeten optimaal worden aangewend. Elke gemeente dient een bewuste keuze te maken inzake huisvestingsbeleid. Hiertoe dient een lokaal woonbeleidsplan te worden opgesteld dat de krachtlijnen aangeeft van het woonbeleid. Zo kan er optimaal gebruik worden gemaakt van het instrumentarium van de Vlaamse Wooncode. Een proactief huisvestingsbeleid bestaat erin dat tekortkomingen en gebreken inzake huisvesting in kaart worden gebacht en er wordt gewerkt aan beleidsvriendelijke maatregelen om de lokale huisvestingsproblematiek op te lossen. Op lokaal niveau kunnen de gemeenten een actief huisvestingsbeleid voeren ten voordele van de burger via het verspreiden van informatiebrochures met de diverse subsidiemogelijkheden.

Tot slot wil ik ook verwijzen naar mijn beleidsbrief. Ik plan om reeds in de eerste helft van 2002 de voorbereidingen te treffen voor een veralgemeende substantiële renovatie- en verbeteringspremie, afgestemd op de kwaliteitsbewaking, naast een heroriëntering van alle particulierenpremies. Dit alles ter voorbereiding van de afloop van het huidige impulsprogramma nieuwbouw en renovatie in september 2002. We overwegen dus zeker een afstemming van de gebiedsaanpassingen op het huisvestingsbeleid. Dat moet natuurlijk gebeuren op basis van objectieve gegevens. In functie van de herziening van het premiestelsel in september van volgend jaar hebben we de mogelijkheid een en ander op te vangen.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw omstandig antwoord. Ik onthoud dat u bereid bent te evalueren en aanpassingen te doen aan de plaatselijke situatie. Er mag echter niet te veel aandacht worden besteed aan de enquête. Ik hoor van het NIS dat veel mensen er op het punt van de oppervlaktenormen en de kwaliteit met de pet naar hebben gegooid. U moet dus voorzichtig zijn bij het gebruik van die gegevens.

U relateert het verschil tussen Tielt en Kortrijk. Het is inderdaad niet zo spectaculair : 67 percent tegenover een kleine 90 percent. Toch is dat fundamenteel. Ter plaatse blijkt dat we moeten zoeken naar mogelijkheden om het gebrek aan kwaliteit van de woningen aan te pakken. Dat vernemen we ook van mensen uit de samenlevingsopbouw. Er vallen er op dit ogenblik te veel uit de boot in ver-

houding tot de woonvernieuwingengebieden waarvoor een of andere vorm van steun bestaat.

In het geval van de zonevreemde woningen hadden we een fundamenteel probleem met de aanpassingen, maar dan puur op stedenbouwkundig vlak. Er blijft nog een probleem door de gebrekkige of ontoereikende ondersteuning. Daar moeten oplossingen voor komen. U toont in elk geval de wil om te zoeken naar een aanpassing en naar een oplossing voor de niet gewilde neveneffecten.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Ik herhaal dat ik bereid ben om gebiedsaanpassingen te doen waar dat noodzakelijk blijkt. Dat moet echter gebeuren op basis van objectieve gegevens, anders zou ook ik er met de pet naar gooien. Uit de vergelijking die ik heb, blijkt in elk geval dat zeker Tielt in aanmerking moet komen voor een bijsturing.

Met redenen omklede motie

De voorzitter : Door de heer Decaluwe werd tot besluit van deze interpellatie een met redenen omklede motie aangekondigd. Ze moet zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

Het incident is gesloten.

Interpellatie van de heer Boudewijn Laloo tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de voorstellen tot afschaffing van de gemeentelijke bedrijfsbelastingen

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Laloo tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de voorstellen tot afschaffing van de gemeentelijke bedrijfsbelastingen.

De heer Laloo heeft het woord.

De heer Boudewijn Laloo : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, begin oktober hield de minister een pleidooi voor een afschaffing van de gemeentelijke bedrijfsbelastingen. Mijnheer de

Laloo

minister, u gaat er blijkbaar van uit dat de in het vooruitzicht gestelde verhoging van het Gemeentefonds de gemeenten voldoende middelen zal verschaffen om zo'n lastenverlaging door te kunnen voeren. Dat lijkt me niet alleen een grove onderschatting van de financiële moeilijkheden van de gemeenten, maar ook een miskenning van hun autonomie. De regering bepaalt zo immers meteen zelf op welke manier de extra middelen van het Gemeentefonds moeten worden aangewend.

De CD&V-fractie is niet gekant tegen een vermindering van de gemeentelijke bedrijfsbelastingen op zich, maar wie dat voorstelt, moet er ook de nodige middelen voor ter beschikking stellen. Als u dus een verlaging of afschaffing voorstelt van de gemeentelijke bedrijfsbelasting, dan moet u ook voorzien in de nodige middelen op uw begroting.

Mijnheer de minister, hebt u met deze stelling het standpunt van de hele regering vertolkt? Bent u de mening toegedaan dat de gemeenten over voldoende financiële middelen beschikken om de voorgestelde verlaging van de bedrijfsbelastingen door te voeren? Bent u bereid de gemeenten te compenseren voor een op verzoek van de regering doorgevoerde verlaging van de bedrijfsbelastingen?

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de minister, collega's, in de Verklaring van de Vlaamse regering betreffende de algemeen maatschappelijke situatie en betreffende de krachtlijnen van de begroting 2002, de zogenaamde Septemberverklaring, werd reeds bepaald dat ik een actieplan zal opmaken om de lasten voor de Vlaamse bedrijven extra te verlagen. De Vlaamse regering is collegiaal en unaniem van oordeel dat de neergaande economische conjunctuur moet worden gecounterd door een structurele verlaging van de bedrijfslasten.

Momenteel wordt onderzocht hoe dat precies kan worden gerealiseerd. De verdere verlaging van de vennootschapsbelasting heeft vanzelfsprekend een communautair-institutioneel aspect. Het verlagen van gemeentelijke en provinciale bedrijfsbelastingen is echter een andere zaak.

De wijze waarop deze lastenverlaging het best wordt gerealiseerd, is momenteel het voorwerp van een grondig onderzoek, waarvan de resultaten binnen enkele weken aan de commissie kunnen worden voorgelegd. Gegeven de beperkte fiscale autonomie van de gewesten, hebben we niet alle moge-

lijkheden die we zouden willen. Ongeacht de budgettaire context, is de Vlaamse overheid bij de uitvoering van haar voornemen beperkt door de bestaande juridische grenzen van hetzij de contouren van de federale regelgeving waarbinnen zij vigeert, hetzij de Europese richtlijnen. Deze grenzen bepalen de mogelijkheden die momenteel worden onderzocht.

Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met de strakke begrotingsdiscipline die de Vlaamse regering zichzelf heeft opgelegd. Deze budgettaire voorbeeldfunctie impliceert dat de keuze tussen een directe verlaging en een indirecte reductie via bestaande verdelingsmechanismen met de nodige voorzichtigheid moet worden gemaakt. Een en ander is ook afhankelijk van de resultaten van de besprekingen omtrent het Beter Bestuurlijk Beleid, de zogenaamde subsidiariteitsdiscussie. Bij die besprekingen zal worden bepaald welke de kerntaken zijn van de diverse politieke echelons en welke de aangewezen middelen zijn.

Zonder vooruit te lopen op de conclusies van het lopende onderzoek, lijkt het logisch dat eenorgenomen verlaging van de bedrijfsbelastingen niet ten koste mag gaan van de politieke en bestuurlijke slagkracht van de lokale overheden. Als we dus zoeken naar een instrumentarium om de lasten voor het bedrijfsleven te verlagen, dan moet vanzelfsprekend ook de Vlaamse regering een injectie geven.

Toch zou het ook nuttig zijn het geheel te beschouwen vanuit het oogpunt van de herziening van het Gemeentefonds, en na te gaan in hoeverre het allemaal in een geheel past. We willen immers ook een administratieve lastenverlaging. We moeten dan ook niet met verschillende reglementen werken, want dat zou een lastenverlaging alleen maar gecompliceerder maken.

Samengevat, hoewel het dus allemaal bij elkaar moet passen, mag een lastenverlaging niet ten koste gaan van de lokale overheden. Dat heb ik ook duidelijk gezegd naar aanleiding van de Septemberverklaring, en in antwoord op de vragen van de heer Tobback.

De voorzitter : De heer Laloo heeft het woord.

De heer Boudewijn Laloo : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik noteer drie concrete punten. U bent al bezig met een actie voor een lastenverlaging voor de bedrijven. De wijze waarop dat moet gebeuren, vereist een grondig onderzoek.

Laloo

Dat is nu bezig. Ten slotte mag het niet ten koste gaan van de slagkracht van de gemeenten.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Interpellatie van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de problematiek van de bouwgrondprijzen

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van mevrouw Heeren tot de heer Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de problematiek van de bouwgrondprijzen.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, deze interpellatie kreeg in september vorm naar aanleiding van een incident tussen meerderheid en oppositie in een Noord-Limburgse gemeente. Het ging meer in het bijzonder over de bepaling van grondprijzen voor bouw kavels die de gemeente aanbod. In dit specifieke geval vroeg de gemeente bijna 1 miljoen frank per are. Hierdoor kostte de grond die de gemeente verkocht 5 miljoen frank.

De oppositie heeft die absurd hoge prijzen aangeklaagd. De gemeente antwoordde daarop dat ze zich moest houden aan de richtprijzen van de ontvanger van de registratie. Indien dat klopt, is dat goed om weten.

Mijnheer de minister, u bent van Noord-Limburg. Het is u zeker niet onbekend dat in die regio, maar ook in de grensregio's met Nederland, de bouwgrondprijzen de afgelopen jaren fel zijn gestegen. Hierdoor is het voor de lokale bevolking quasi onmogelijk om nog een eigen stuk grond te verwerven. Dit heeft ook gevolgen voor het kopen van woningen op de markt.

Deze tendens wordt nog versterkt door de grote verschillen in fiscale aftrekbaarheid in Nederland en België. Bijgevolg moet er een concurrentiestrijd worden gevoerd tegen fiscaal veel beter gewapende Nederlanders. Voor de strijd begint, is die veldslag al verloren.

In deze commissie hebben we een debat gehouden, hoorzittingen georganiseerd en werd een voorstel van resolutie door de meerderheid goedgekeurd. Ondertussen zijn we een jaar verder. De prijzen blijven echter uit de pan swingen. 30 jaar geleden was het de normaalste zaak van de wereld dat een gezin met één kostwinner een eigen woning kon verwerven. Vandaag is die droom zelfs niet verwezenlijkbaar voor modale gezinnen met twee kostwinners. Dit heeft gevolgen, ook voor de sociale-huur- en koopmarkt. De wachttermijnen zijn gestegen tot 6 à 7 jaar. Mochten sommige maatschappijen en de middelen en gronden hebben, dan zouden ze tegemoet kunnen komen aan de vraag van duizenden middenklassers, die zich nu richten tot de socialekoopmaatschappijen. We stellen nu een zeer grote verschuiving vast.

Mijnheer de minister, ik hoop dat u het me niet kwalijk neemt dat ik de beleidsbrief, die we dit weekend hebben gekregen, nog niet heb gelezen. We zullen volgende week de kans hebben om op die beleidsbrief in te gaan. De overheidsbijdrage voor een sociale woning of een sociale kavel is uiteraard lager dan voor een socialehuurwoning. Ik heb begrepen dat u de verkoop zult stimuleren om de druk op de socialehuurmarkt te verminderen. Dat is een goede zaak.

In september werden we enerzijds geconfronteerd met de problematiek van de grondprijzen in Noord-Limburg, maar anderzijds worden in Zuid-Limburg socialehuurappartementen gebouwd die 6 miljoen frank kosten. Eén van de redenen voor de hoge prijzen is dat het om renovatieprojecten gaat. Toch blijft het zeer veel geld. Er gaan heel wat jaren overheen vooraleer dit bedrag is afgeschreven. Ik heb het dan nog niet over de sociale huurders zelf, die bijna niet aan de bak kunnen komen.

De betaalbaarheid van de bouwgrondprijzen vormt een enorm dilemma voor een gemeente. Als ze de karige grond waarover ze beschikt, wil verkopen, dan wordt ze gedwongen zich te houden aan de schattingsprijs. Als de ontvanger de waarde vastlegt op 5 miljoen frank, dan is ze verplicht de grond aan die prijs op de markt te brengen.

Er is vandaag geen instrumentarium. We hebben een jaar geleden een voorstel van decreet over het woonrecht ingediend. Ik weet niet of de Raad van State ondertussen al een advies heeft gegeven. Gemeenten moeten middelen hebben om te ageren. Vandaag staan ze echter met de rug tegen de muur, want ze kunnen niets doen. De oppositie in de betrokken gemeente stelde dat de federale en Vlaamse overheid moesten reageren.

Heeren

Mijnheer de minister, acht u het opportuun om in Vlaanderen te ageren ? In welke mate is dat mogelijk ? We moeten daarbij bijzondere aandacht hebben voor de grensregio's. Welk wettelijk kader kunnen de gemeentebesturen gebruiken om aan de enorme vraag naar betaalbare bouwgronden tegemoet te komen ? Ik was verbouwereerd toen ik vaststelde dat er in mijn provincie gepoogd wordt om een reglement uit te vaardigen dat eigenlijk niet mag worden toegepast. De argumentatie is dat men incentives wil geven, goed wetende dat de regeling niet strookt met de wetgeving. Er is een koppeling aan de nationaliteit. Dat kan niet. Er zijn wel pogingen. Juridisch zijn die echter niet haalbaar. De gouverneur van de provincie is daarvan op de hoogte. Voorlopig treedt hij echter niet op.

In welke mate wordt de eigendomsverwerving gestimuleerd ? Is dit een haalbare kaart ? Hoever staat het met de uitvoering van de goedgekeurde resolutie inzake de betaalbaarheid van bouwgronden ? Daarin staan een aantal zaken opgesomd.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Mijnheer de voorzitter, geachte leden, het gaat om een moeilijke, delicate en wettelijk complexe materie. Elke poging die door welke instantie dan ook werd ondernomen, is op een sisser afgelopen. Men moet zich uiteraard bewegen binnen het wettelijk kader. We kunnen niet doen alsof Europa hier niet bestaat.

Opdat iemand prijsregulerend kan optreden inzake bouwgronden, is een strategische inzet van een voldoende groot marktaandeel noodzakelijk. Voor zover de Vlaamse overheid dit al zou willen – en dat is niet het geval – dan zijn hiervoor zoveel middelen nodig dat dit in de praktijk nauwelijks haalbaar is. Ingrijpen in de overeenkomst bij de verkoop van een onroerend goed is niet mogelijk in functie van de nationaliteit of het inkomensniveau van de koper. De Vlaamse regering heeft ondertussen zijn bevoegdheid inzake de fiscaliteit bij verwerving aangewend om belangrijke verminderingen te bekomen. Dit neemt niet weg dat de tegemoetkomingen via de algemene personenbelasting op federaal niveau de kopers of bouwers van de eigen eerste woning een groter financieel voordeel kunnen opleveren. De Vlaamse overheid heeft dus in wezen beperkte mogelijkheden voor de verkoop van onroerende goederen tussen particulieren.

Mevrouw Heeren, uw tweede vraag vereist een dubbel antwoord. Enerzijds is er de vraag hoe het

aanbod aan bouwgronden kan toenemen, en anderzijds de vraag naar de betaalbaarheid van het aanbod. Het instrumentarium waarover gemeenten kunnen beschikken om te voldoen aan de behoefte aan bijkomende bouwgronden spruit in hoofdzaak voort uit het decreet op de ruimtelijke ordening. Daarnaast is er voor de percelen met juridische grond voor woningbouw en gelegen aan de uitgeruste weg de mogelijkheid om via stimulerende en/of ontradende fiscale maatregelen het effectieve aanbod te verhogen. De gemeenten kunnen via de uitvoeringsplannen specifieke bepalingen opnemen waardoor een gedeelte van de gronden vooral voor de modale inkomensgroepen interessant worden, en minder voor de zeer kapitaalkrachtige gezinnen. Het kan daarbij gaan om het hanteren van minimale dichtheden, sociale huisvesting als bestemming, enzovoort. Vervolgens kunnen de gemeente en de socialehuisvestingssector ingrijpen via een aanvraag tot onteigeningsmachtiging. Uiteraard gaat het dan om sociale huisvesting, waarvoor een aantoonbare behoefte moet bestaan. Daarnaast kan worden ingespeeld op het recht van voorkoop voor inventariswoningen of na afbakening van de zogenaamde bijzondere gebieden. Ook de socialehuisvestingssector kan hier gebruik van maken.

De ondersteuning van de eigendomsverwerving voor modale gezinnen verloopt op dit ogenblik langs verschillende kanalen. Enerzijds is er de bouwpremie die tot eind 2002 in voege blijft. Een evaluatie daarvan zal mee aan de basis liggen van een veralgemeende heroriëntering van de particuliere premies die werden aangehaald in mijn beleidsbrief.

Anderzijds wordt de eigendomsverwerving van modale gezinnen via de sociale huisvesting gestimuleerd. De inkomensgrenzen daarvoor zijn immers van aard dat een groot deel van de gezinnen met modale inkomens hiervoor in aanmerking komen. De subsidie voor de verwerving van gronden door socialehuisvestingsmaatschappijen, ook in functie van koopwoningen, is dermate interessant dat in bijkomende middelen moest worden voorzien. Vanuit mijn bezorgdheid om de middelen op de meest efficiënte wijze in te zetten zal, waar nodig, deze subsidie op haar efficiëntie worden getoetst en bijgestuurd.

Ook de goedkope sanerings- en bouwleningen via de VHM en het Vlaams Woningfonds stimuleren de verwerving van een woning. Er zal bij de beoordeling van deze instrumenten alleszins naar worden gestreefd dat de financieringskanalen toelaten om snel woningen te realiseren.

Gabriels

De resolutie over de behoefte aan betaalbare bouwgronden voorziet in een aantal specifieke vragen aan de Vlaamse regering. Niet alle vragen betreffen de bevoegdheid Huisvesting, ik verwijs daarvoor naar mijn collega's. Het stimuleren van het aanbod bouwkavels in stedelijke gebieden hoort tot de bevoegdheid Ruimtelijke Ordening. De renovatie van bestaande woningen via de sociale koopsector wordt sterk ondersteund door de al vermelde verwervingssubsidie voor sociale woonprojecten. Dit is niettemin veeleer een maatregel voor de steden, waar het aantal geschikte woningen voor deze doelstelling hoger is. In gebieden met een relatief hogere woningkwaliteit zijn er uiteraard minder mogelijkheden. De renovatie van bestaande woningen door particulieren wordt ondersteund door de nieuwbouw- en renovatiepremie. De koppeling aan de woonvernieuwingengebieden geeft aan dat hier met beperkte middelen wordt gepoogd een gebiedsgericht resultaat te verkrijgen. Daarnaast blijft de verbeterings- en aanpassingspremie van kracht.

De inventaris van de gronden van de bouwmaatschappijen is reeds gebeurd via een onderzoeksopdracht. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heeft de nodige computerbestanden gekregen met de opdracht die actueel te houden. De administratie ontvangt regelmatig een update van deze gegevens. Voor de selectie van sociale woonprojecten wil ik rekening houden met de spreiding van de beschikbare gronden van socialehuisvestingsmaatschappijen. Het beschikbaar maken van deze gronden voor woonprojecten is mee het voorwerp van het ruimtelijk ordeningsbeleid.

Voor zover er geen bezwaren zijn inzake ruimtelijke ordening, moedigen we de maatschappijen aan om projecten in te dienen via de administratie of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, ook met het oog op de realisatie van de 15.000 bijkomende sociale woningen in deze legislatuur. Van de gronden van andere overheidsinstellingen is nog geen inventaris gemaakt. Er wordt een onderzoeksopdracht voorbereid om het gemeentelijk woonbeleid in kaart te brengen. Dit omvat onder meer de inventaris van gebouwen en gronden die worden gebruikt of geschikt zijn voor sociale woonprojecten.

Welke zijn de sociale woonbehoeften op gemeentelijk niveau ? In het kader van de doelstelling van het regeerprogramma om 15.000 bijkomende sociale woningen te realiseren, wordt binnen de afdeling Woonbeleid een cel opgericht met de specifieke taak de coördinatie op te nemen om de sociale

woonprojecten te stimuleren. Dit houdt in : de vorderingen van de diverse initiatiefnemers en financieringskanalen opvolgen, de inspanningen voor nieuwe initiatieven afstemmen via overleg, de knelpunten die er zouden zijn bij de praktische realisaties inventariseren en voorstellen voor oplossingen formuleren.

Uiteraard zijn de gemeenten hierin een belangrijke betrokken partij. Een van de taken van deze cel zal erin bestaan na te gaan welke mogelijkheden nog onbenut blijven. In het kader van het pact met de gemeenten is het niet wenselijk om betuttelend op te treden, maar enkel te stimuleren. Ik denk dat ik hiermee de burgemeesters en schepenen en andere gemeentelijke mandatarissen tegemoet kom.

Welke zijn de instrumenten voor een sociaal grondbeleid ? Het gaat hier om de verwervingssubsidie voor socialehuisvestingsprojecten vanuit de Wooncode. Ik heb al gewezen op de bijkomende middelen die hiervoor werden vrijgemaakt. In functie van een maximale realisatie van sociale woningen zal ik dit subsidiekanaal opnieuw onderzoeken. We kunnen hierbij denken aan gedifferentieerde subsidiebedragen in functie van de gemiddelde grond- en woningprijzen in de gemeente. Uiteraard moet dit ten goede te komen van de uiteindelijke bewoner.

Verkavelingen zijn een bevoegdheid van Ruimtelijke Ordening, en naargelang de vorderingen inzake gemeentelijke structuurplanning, ook expliciet van de gemeente. Voor het stimuleren van groepswoningbouw verwijs ik naar mijn antwoord over het sociaal grondbeleid. Voor het overige is dit een bevoegdheid van Ruimtelijke Ordening. Als gemeenten in het kader van het ruimtelijk ordeningsbeleid bijkomende bouw mogelijkheden vragen voor sociale groepswoningbouw, wordt er binnen Arohm overleg gepleegd en de afdeling Woonbeleid wordt om advies gevraagd. Daarbij wordt wel degelijk rekening gehouden met de beperkte mogelijkheden voor groepswoningbouw in het juridisch aanbod. Dat is het aanbod waarbinnen in principe op juridische grond onmiddellijk een bouwvergunning kan worden afgeleverd.

Dit is een omstandig antwoord. Op de doelstellingen in het algemeen zullen we straks concreter terugkomen bij de uiteenzettingen van de belangrijkste opties van de beleidsbrief. Hoe nobel de intenties ook zijn, men kan geen besluiten van andere overheden verkrachten om de doelstelling te bereiken. Zelfs beslissingen op gemeentelijk vlak om daar langs fiscale weg iets aan te veranderen, zijn allemaal op een vernietigingsbesluit gestoten. We

Gabriels

kunnen niet naar onbestaande middelen grijpen. Dan draaien we de mensen een rad voor de ogen.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik zal uw omstandig antwoord in de komende dagen nauwkeurig herlezen. Ik hoop dat er meer duidelijkheid komt naar aanleiding van de bespreking van de beleidsbrief. Het uitgangspunt van mijn interpellatie was de absurde situatie waarmee gemeenten worden geconfronteerd. In dit geval ging het om een gemeente die iets wilde doen aan de woonproblematiek, die gronden in eigendom heeft en deze op een sociale manier aan de man wil brengen en dan wordt geconfronteerd met een schattingsprijs van de ontvanger van de registratie.

Men heeft me verteld dat gemeenten niet verplicht zijn om zich aan die prijs te houden. Ze kunnen ook elders een schattingsprijs vragen. 1 miljoen frank per are is inderdaad niet sociaal. Dat is de moeilijkheid waarmee gemeenten te maken hebben als ze aan sociaal grondbeleid willen doen. Ook al hebben ze de gronden in eigendom, ze staan met de rug tegen de muur en moeten de gronden aanbieden aan die prijzen. Tenzij er een tweede schattingsprijs is, die wat normaler is.

De voorzitter : Minister Gabriels heeft het woord.

Minister Jaak Gabriels : Er zijn maar twee kanalen om een schattingsprijs te bekomen. Enerzijds is dat de ontvanger van de registratie die afhangt van de federale minister van Financiën, anderzijds is dat het Aankoopcomité, dat eveneens afhangt van de minister van Financiën. Het Aankoopcomité is meestal niet geneigd om op te treden, omwille van het vele werk op andere niveaus. Daarom stuurt

men de gemeenten meestal naar de ontvanger van de registratie. De meeste gemeenten komen bij de ontvanger van de registratie terecht.

We beschikken momenteel over een verwervings-instrumentarium. Dit betekent evenwel niet dat we steeds, ten koste van alles, moeten verwerven. De herziening van de subsidiëring en van het verwervingssysteem in zijn geheel zijn alleszins in de beleidsbrief opgenomen.

Met betrekking tot immobiliënkantoren heb ik namelijk gevallen van eigendomsvervreemding vastgesteld. Op het ogenblik dat de socialehuisvestingsmaatschappij wil optreden, blijkt de bouwprijs plots viermaal hoger te liggen dan voordien. Indien de prijs drie jaar geleden 5 miljoen frank was, is dit nu al 20 miljoen frank geworden. Dit betekent dat de overheid hier maar liefst 20 miljoen frank aan moet besteden. Aangezien de verwervingspremie onder geen enkel beding mag worden aangewend om speculaties te subsidiëren, is het mijn bedoeling om het bestaande instrumentarium te herzien.

Met redenen omklede motie

De voorzitter : Door mevrouw Heeren werd tot besluit van deze interpellatie een met redenen omklede motie aangekondigd. Ze moet zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het parlement zal zich daarover tijdens een volgende plenaire vergadering moeten uitspreken.

Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.25 uur.*
