



## Decreten Ruimtelijke Ordening & Grond- en pandenbeleid

Vlaams Viceminister-president & Vlaams minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening  
Dirk Van Mechelen

&

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,  
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering  
Marino Keulen

5 december 2008



## DECREETGEVING RO 2008

Krijtlijnen voor een eenvoudige,  
transparante, doeltreffende en  
humane ruimtelijke ordening



## I.1 Krachtlijnen

- Vernieuwingen op de drie elementen binnen de RO
  - Vergunningen
  - Planologie
  - Handhaving
- Doel
  - Meer rechtszekerheid
  - Administratieve éénvoudige en flexibele procedures



## I.2 Meer rechtszekerheid

- Enkel concrete voorbeelden
  - Alle woningen uit de periode 1962 – eind jaren 70 (gewestplannen) worden 'geacht vergund' te zijn.
    - Gaat over 416.000 woningen of 15% van het woonbestand
    - Vermoeden van vergunning: enkel weerlegbaar via een PV of een 'niet-anoniem bezwaarschrift', opgesteld binnen 5 jaar na de feiten
  - Weekendverblijven
    - Provincies zoeken naar planologische oplossing
    - Bewoners krijgen tijdelijk woonrecht (tot 1 jan 2030, één maal verlengbaar tot 1 jan 2040)
- Billijk en duidelijk handhavingsbeleid
  - Mogelijkheid tot minnelijke schikking
  - Hoge Raad voor Handhavingsbeleid met veel aandacht voor bemiddeling.
  - Duidelijke verjaringstermijnen
    - Strafrechtelijk: 5 jaar na het plegen (uitz. Kwetsbare geb)
    - Herstelvordering (na het plegen van de bouwvoertreding):
      - Nultolerantie in kwetsbare gebieden
      - 5 jaar - woongebieden, industriegebied en voorzieningen
      - 10 jaar – openruimtegebieden



### I.3 Flexibele en eenvoudige procedures

- Meldingsplichtige werken
  - Nieuwe categorie, naast vrijgestelde en vergunningsplichtige werken
  - Duidelijk interpreteerbare werken kunnen 20 dagen na de melding starten (via besluit Vla Reg)
    - Bv. veranda of garagebox in woongebieden
    - Werken in een verkaveling waar duidelijke voorschriften voor handen zijn
- Afstemming milieu- en stedenbouwkundige procedures: 1 dossier
- Stroomlijning beroepsprocedures: enorme tijdsinsten



### DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Betaalbaar wonen voor iedereen



## I.1. Waarom dit decreet?

Sterk verspreide initiatieven worden samengebracht

Doel = zorgen voor betaalbaar wonen voor iedereen (cfr. Regeringsakkoord)

Positieve neveneffecten = onmiddellijke stimulansen voor de economie

Het doel in cijfers:

- injectie van 6,5 miljard euro (2009-2025), totale impuls voor de sector : ca. 15 miljard
- 43.000 huurwoningen
- 21.000 koopwoningen
- 1000 nieuwe betaalbare kavels
- 15 miljoen euro/jaar extra om stadskankers te bestrijden
- Fiscaal pakket tegen verkrotting en leegstand



## I.2 VASTSTELLING

- = de klassieke recepten inzake sociale huisvesting zijn ontoereikend.
- = vandaag zijn er 143.000 sociale huurwoningen en 12.000 koopwoningen. In percentages wil dit zeggen dat 6.05 pct van het woonaanbod in Vlaanderen het etiket "sociaal" heeft". Dat aanbod is bovendien erg ongelijk gespreid. Het is onvoldoende. Er zijn lange wachtlijsten.
- = er wordt gekozen voor een doelgerichte en samenwerkende aanpak tussen alle actoren. Dat zijn de lokale overheden, de Vlaamse overheid, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de ocmw's én de private ondernemers.



## I.3 Kern van het decreet

3 beleidslijnen :

- A. verkrotting en leegstand tegengaan en dus ook de leefbaarheid van de steden verbeteren = “activerend pandenbeleid”
- B. Aanbod betaalbare kavels en koopwoningen vergroten : dit is het sluitstuk van het beleid om zoveel mogelijk mensen eigenaar te maken
- C. Aanbod sociale huurwoningen vergroten om niemand in de kou te laten staan.



## A. Activerend pandenbeleid

= leegstaande, verkrotte en vervallen woningen zijn kankers in een leefgemeenschap; die moeten worden aangepakt, zowel door te investeren als door te stimuleren. En als dat niet lukt, via heffingen.

I. door te investeren

- 15 mio euro subsidie voor renovatieprojecten per jaar
  - Tot 2016: Subsidies voor grote renovatieprojecten van leegstaande, verwaarloosde,... gebouwen i.f.v. de omvorming tot sociale en/of bescheiden woningen
  - Na 2016: Subsidie voor activeringsprojecten in de meest ruime zin  
= ruimtelijke projecten met hefboomfunctie voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen
  - Financiering via planbaten



## 2. door te stimuleren

- fiscale stimuli : “de mama en papa-lening”
  - Ouders, grootouders, familieleden of vrienden die geld (tot 25.000) lenen aan anderen om woningen te renoveren, krijgen hiervoor een fiscale aftrek van 2,5% gedurende 8 jaar.
- vermindering registratierechten
  - Bij verkoop van leegstaande/verkrutte woningen wordt de aanslagbasis voor de registratierechten verlaagd met 30.000 euro. Concreet voordeel: 3.000 € of 1.500 € (klein beschrijf). Samen met reeds goedgekeurde vermindering registratierechten geeft dit 5.500 € of 3.250 € (klein beschrijf)
- lokale besturen stimuleren
  - lokaal leegstandsbeleid op maat van gemeenten



## 3. door heffingen

- Activeringsheffing
  - = verfijning bestaande (facultatieve) gemeentelijke heffing op onbebouwde percelen/gronden in woongebied (vandaag : 103 gemeenten)
  - In principe optioneel, verplicht in te voeren indien woonaanbod structureel te kort schiet
  - Diverse uitzonderingen (vrijstellingen)
    - Eigenaars van één enkel niet bebouwd perceel
    - Perceel per kind (tot 30 j.)
    - “huiskavel”
- Leegstandsheffing op gebouwen en woningen
  - wordt een gemeentelijke materie (uitzondering: ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk)
  - Gewest legt ten vroegste vanaf 2016 zelf een heffing op indien gemeente stilzit én aan bepaalde ratio's is voldaan (bv. leegstand in de gemeente behoort tot de 10% hoogste in Vlaanderen)



## B. Aanbod betaalbare kavels en koopwoningen vergroten

- 21.000 nieuwe betaalbare koopwoningen in Vlaanderen, waarvan 4.000 rechtstreeks door de private sector te realiseren en de rest op aangeven van de overheid.
- 1000 betaalbare kavels ter beschikking te stellen.
- De verdeling gebeurt per provincie :

Koopwoningen:	Betaalbare kavels :
W-Vlaanderen : 3846	W-Vlaanderen : 183
O-VI : 4727	O-VI : 225
VI-Br : 3495	VI-Br : 167
A'pen : 5782	A'pen : 275
Limburg : 3150	Limburg : 150



## C. Aanbod sociale huurwoningen vergroten

- 43.000 huurwoningen realiseren, waarvan 37.000 nieuw te bouwen.
- Tegen 2025 moeten er per 1000 huishoudens 16 sociale huurwoningen bijkomen.
- Technisch :
  - Gemeenten die reeds 9% sociale huurwoningen hebben, dienen geen inspanningen te doen.
  - tegen 2020 moet elke andere gemeente minimum een lineaire inspanning doen om tot 1,66% bijkomende sociale woningen te komen. Aangezien het plafond gelijk is aan 9% dienen gemeenten vanaf 7,34% minder inspanningen te leveren.
  - tegen 2025 moeten gemeenten die nu onder 3% zitten een beperkte bijkomende inspanning leveren. Om het haalbaar te houden zijn hiervoor uitzonderingen voorzien op maat van de gemeenten, bvb. omwille van sociale contextfactoren of ruimtelijke beperkingen.



## I.4 Hoe?

- Revolutionair: Het decreet maakt komaf met het monopolie van de huisvestingsmaatschappijen inzake de bouw van sociale woningen. Dit is een historische doorbraak. Vlaanderen was de enige regio in Europa waar de private sector zich niet kon begeven op de sociale woonmarkt. Nu kan dat wel.
- Voor de eerste keer wordt aan de private sector de kans geboden om in samenwerking met de gemeenten een sociaal woonaanbod te creëren, en wel tegen dezelfde aantrekkelijke voorwaarden als de huisvestingsmaatschappijen, inclusief de bestaande subsidiesystemen en fiscale voordelen.
  - 1,5% registratierechten op de gronden
  - een tarief van 6% i.p.v. 21% btw bij de bouw van de woning
  - infrastructuursubsidies
  - een overnamegarantie van de sociale huurwoningen door de huisvestingsmaatschappijen
- Voor sociale huurwoningen: overnameverplichting door Sociale Huisvestingsmaatschappij aan realistische prijzen
- Voor sociale koopwoningen: aanbod aan woonbehoeftigen via administratieve bemiddeling door een Sociale Huisvestingsmaatschappij



## I.5 Wie gaat wat doen?

- De overheid moet in de eerste plaats ZELF haar duit in het zakje doen! (het voorbeeld geven) De publieke sector (Ocmw's, gemeenten, kerkfabrieken...) moet haar gronden activeren met behoud van de publieke doelstelling : grond van de overheid moet optimaal worden gebruikt om het doel van betaalbaar wonen te realiseren
- De private sector krijgt bij realisatie van grote projecten ook de verplichting een betaalbaar aanbod te brengen (wie niet? Kleine private projecten, individuele realisaties, ...)



## Conclusie

Er is 3 jaar hard aan gewerkt

Het is het sluitstuk van het woonbeleid  
in Vlaanderen