

Xavier Buïjs

DE AUTEUR IS STAFMEDEWERKER
RUIMTELIJKE ORDENING BIJ DE
VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN
EN GEMEENTEN. HIJ SCHREEF DIT
ARTIKEL IN EIGEN NAAM.

Tien jaar al staat het in het Decreet ruimtelijke ordening. Tegen... 2002 zou er een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan liggen. Nu geeft Vlaanderen zich nog zeker vier jaar de tijd, in het nieuwe Decreet grond- en pandenbeleid.

Betaalbaar wonen voor iedereen

Bij de vorige Vlaamse verkiezingen (2004) zetten de meeste politieke partijen betaalbaar wonen hoog op de electorale agenda. Aanleiding was de flinke stijging van de grond- en woningprijzen sinds het einde van de vorige eeuw. Jonge mensen, zelfs met twee inkomens, zouden het moeilijker hebben dan vroeger om een eigen woning te kopen. Sociale huurwoningen zijn wel betaalbaar, maar de wachtlijsten zijn lang. De privéhuurmarkt is klein en doorgaans te duur voor de kwaliteit die ze aanbiedt. Maar of daarmee woningen en gronden in Vlaanderen echt onbetaalbaar zijn, is maar de vraag. In elk geval is ook de jongste jaren het al erg hoge percentage van eigenaars - bewoners nog toegenomen, ten koste van het percentage huurders. Betaalbaar of niet.

Hoe dan ook was het geen grote verrassing dat "Betaalbaar wonen voor iedereen" een paragraaf was in het Vlaams regeerakkoord van 2004. De tekst bevat een groot aantal acties om het wonen betaalbaar te maken. Sindsdien is er op Vlaams niveau hard gewerkt om deze acties concreet te maken. Gemakkelijk was dat niet. Wonen heeft met onroerend goed te maken en dat raakt rechtstreeks aan het eigendomsrecht, en daarover verschillen bijvoorbeeld de socialistische en liberale regeringspartners grondig van mening. Met onroerend goed zijn vooral ook grote belangen gemoeid. Toch ontwaarden de Vlaamse meerderheidspartijen begin 2008 de belangrijkste knopen. Ze kwamen tot een "Afsprakenkader".

Deze nota diende als leidraad voor de uitwerking van een voorontwerp Decreet grond- en pandenbeleid en bevatte ook de principes voor de wijzigingen in het Decreet ruimtelijke ordening. Waarmee nog maar eens werd aangetoond dat het nieuwe Decreet grond- en pandenbeleid en de (omvangrijke en drastische) wijziging van het Decreet ruimtelijke ordening onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Maar de toon van de twee

decreten verschilt sterk. De wijzigingen aan het Decreet ruimtelijke ordening willen vooral rechtszekerheid bieden, en zijn liberaal van origine. Het Decreet grond- en pandenbeleid sluit meer aan bij de visie van de socialisten en de ACW-vleugel van de CD&V in de regering. Het is meer dirigistisch van opzet, gaat uit van regels en bouwt controle in. Het Afsprakenkader en de latere ontwerpdecreten zijn zonder meer het resultaat van een complexere politieke evenwichtsoefening.

HET DECREET VAN 1999

Het Decreet grond- en pandenbeleid gaat uitsluitend over wonen. Het heeft dus geen zin om in de wettekst op zoek te gaan naar de mogelijkheden voor een grondbeleid voor, zeg maar, natuurontwikkeling of bedrijventerreinen. Wel kondigt het decreet aan dat de al langer bestaande instrumenten voor een grond- en pandenbeleid verhuizen van de sectorale regelgeving naar het Decreet grond- en pandenbeleid. Zo moet het decreet op termijn uitgroeien tot een gereedschapskist met een waaier van instrumenten voor overheid en particulier. Maar concrete plannen voor deze integratie zijn er nog niet. En dus blijft voorlopig alleen het onderdeel wonen ingevuld.

Het klinkt misschien wat hoogdravend, maar het Decreet grond en pandenbeleid heeft een heuse missie: "Het Vlaams gewest voert in samenwerking met provincies en gemeenten een grond- en pandenbeleid". Vervolgens wordt aangegeven hoe de verschillende overheden het moeten aanpakken, door "de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren".

Het decreet legt de verplichting op om bij elke algemene herziening van het Ruimtelijk Structuurplan

Vlaanderen ook een nieuw grond- en pandenbeleidsplan op te stellen. Dat moet de krachtlijnen van het te voeren grond- en pandenbeleid bevatten en bepalen welke acties en instrumenten daarvoor nodig zijn. De eerstkomende herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet plaatsvinden in 2012. De Vlaamse regering geeft zichzelf dus nog maximaal vier jaar de tijd om met een plan te komen. Of dat ook zo zal lopen, is koffiedik kijken. Want ook in het Decreet ruimtelijke ordening van 1997 staat al dat er uiterlijk in ... 2002 een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan moest liggen. Niet dus.

Aan de provinciale en gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen maakt het decreet weinig woorden vuil. Ze zijn niet verplicht. Als ze al worden opgesteld, mogen de provincies en gemeenten ze in het structuurplan opnemen. Maar ze mogen ook een apart leven leiden.

DE MAMA- EN PAPALENING

Het decreet treft een aantal fiscale maatregelen die de burger bij de aankoop van een stuk grond of van een woning direct in de portemonnee voelt. Dat is het geval met de zogenaamde "mama- en papalening". Een natuurlijke persoon (bijv. een ouder) die geld uitleent (bijv. aan zijn kind) voor de renovatie van een verkrotte of leegstaande woning krijgt daarvoor een verlaging van zijn personenbelasting. Eén van de voorwaarden is dat de kredietnemer de woning zelf bewoont.

Een tweede tastbare maatregel is dat bij aankoop van een pand de grondslag voor de registratierechten met 30.000 euro vermindert, althans wanneer dat pand ge-

Veertien procent van de onbebouwde bouwpercelen is in handen van een overheid of een sociale huisvestingsmaatschappij.

(FOTO REPORTERS)



(FOTO'S: REPORTERS)

De Vlaamse regering wil het sociaal woonaanbod in de periode 2009-2020 uitbreiden met 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels.

