

datum: 1 juli 2022

Voorstel invulling sloopbeleidsplan

1. Situering

Een (lokaal) sloopbeleidsplan is een begrip dat voorkomt in het Vlaams Energie- en Klimaatplan, p. 91:

10. Maatregelen voor de stimulering van sloop en herbouw

Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken.

In het kader van de opmaak van het definitief NEKP zullen we aan de federale regering vragen om het verlaagd BTW-tarief van 6% voor vernieuwbouw zo snel mogelijk uit te breiden in alle steden en gemeenten op het Belgische grondgebied als effectief instrument om de regionale renovatiestrategieën versneld te verwezenlijken. In afwachting wordt de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie, ingevoerd in oktober 2018, verlengd tot eind 2020. Naar verwachting zullen in 2019 2300 aanvragen worden ingediend en 620 slooppremies worden uitbetaald en in 2020 zullen op kruissnelheid 3000 premies worden aangevraagd en 2000 premies worden uitbetaald.

In 2018 leverde herbouw na sloop 4079 nieuwe wooneenheden op (EPB-databank). In het Vlaamse Gewest is er met 350.000 woning van structureel ontoereikende kwaliteit, vooral daterend van voor 1960, een enorm potentieel.

We veronderstellen dat het verminderd BTW-tarief geldt vanaf 2021.

Daarnaast zal de Vlaams minister van Binnenlands Bestuur in overleg met de lokale besturen de lokale sloopbeleidsplannen en lokale slooppfondsen bespreken. Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%.

Dit levert in 2030 een energiebesparing op van 557 GWh.

Van daaruit is dit opgenomen in het Lokaal Energie- en Klimaatpact, maar zonder dat er meer concrete invulling aan gegeven werd.

2. Voortraject: financieel

VEKA heeft in 2019 een studie laten uitvoeren door de KUL om de impact te kennen van sloop-herbouw op de gemeente-inkomsten. De KUL heeft op basis van de data uit het Groot Vlaams Woononderzoek (2013) enkele scenario's gesimuleerd.

Kort samengevat:

- Drie indicatoren spelen een cruciale rol: (i) aantal wooneenheden die worden gebouwd ter vervanging van de gesloopte woning, (ii) verhoging van het KI per wooneenheid, (iii) inkomensprofiel van de nieuwe bewoners
- Een lokale slooppremie van 10.000 euro kan (relatief) snel worden terugverdiend. Het loont om meerdere wooneenheden op te trekken per perceel.

De resultaten uit het rapport kunnen gebruikt worden als incentive om gemeenten aan te zetten tot het opmaken van een lokaal sloopbeleidsplan.

Hieruit blijkt dat het voeren van een sloopbeleid vooral vanuit een financieel oogpunt bekeken wordt en uitgaat van terugverdieneffecten door verdichting.

Daarnaast was er een idee om een Vlaamse slooppremie te koppelen aan een lokaal beleidsplan, om dat als een meer verfijnd instrument te kunnen inzetten en het slopen gebiedsgericht te kunnen stimuleren.

Ondertussen is de context geëvolueerd.

- Federaal: de 6% btw voor sloop en heropbouw werd uitgebreid van 32 centrumsteden naar het hele grondgebied (weliswaar onder striktere voorwaarden dan in deze steden – oa gebruik min 5j als eerste en enige woning of 15j verhuren ikv sociaal beleid). Dit is een tijdelijk maatregel ifv de Coronacrisis (1/1/21 tot 31/12/22) maar er was sprake van dat deze zou verlengd worden. De Vlaamse regering heeft in elk geval al deze vraag richting federaal gestuurd. Dat is intussen ook gebeurd, verlenging tot eind 2023.
- Vlaams: de Vlaamse sloop- en herbouwpremie geldt momenteel eveneens tot 31/12/2022 (datum indienen omgevingsvergunning) en is verhoogd van 7500 naar 10.000 euro, waarbij de premie niet cumuleerbaar is met het 6% btw-regime. Ook deze maatregel wordt verlengd tot eind 2023.
- Vrijstelling onroerende voorheffing: is sinds 1/1/2022 strenger geworden (enkel korting vanaf E20) en wordt vanaf (omgevingsvergunningen ingediend in) 2023 beperkt tot herbouw. Dit heeft geen impact op het onderwerp van deze nota, maar door het wegvallen van nieuwbouwwoningen zal dit globaal een beperktere impact hebben op de opcentiemen van de lokale besturen.

Op de website van VEKA staat ook een afwegingskader dat kan helpen om een keuze te maken tussen renovatie en sloop/heropbouw: <https://www.energiesparen.be/een-woning-renoveren-of-slopen>. Dit kan ook communicatief gebruikt worden door lokale besturen.

3. Andere relevante aspecten

Maar het financieel aspect is het niet enige waar moet rekening mee gehouden worden, er zijn ook nog andere relevante aspecten:

- Ruimtelijk: klimaat- en energie-effecten van het slopen en (al dan niet verdicht) herbouwen van woningen liggen niet alleen in het energetisch niveau van de woning zelf. Ook de ligging van de woning en de daaraan gekoppelde mobiliteitseffecten spelen een rol. Afgelegen woningen vergroten de kans dat veel autokilometers afgelegd worden door de bewoner(s). Het lijkt dus wenselijk om minstens het verdichtingsaspect te beperken tot een kerngebied. Omgekeerd kan sloopbeleid ook ingezet worden om het aantal woningen in een afgebakend buitengebied waar het wenselijk is de woonfunctie eerder af te bouwen.
- Sociaal: een belangrijke vraag is hoe/waar je de schaarse overheidsmiddelen besteed ifv energiebesparing in het gebouwenpark. Hierboven is geschetst hoe de centrale overheden reeds sloop en heropbouw stimuleren. Ook in functie van deze overwegingen is de vraag in hoeverre de lokale overheid hiervoor bijkomende middelen moet voorzien:
 - Slopen van 1 woning en deze vervangen door meerdere of door een appartementencomplex op dezelfde oppervlakte zal eerder gebeuren door projectontwikkelaars en niet door een individuele bouwheer. Het

verdichten zorgt sowieso al, ook zonder premie, voor een financiële bonus.

- Aankoop van een bestaande woning/gebouw om te slopen en te vervangen door nieuwbouw is slechts haalbaar voor wie voldoende financiële draagkracht heeft om een nieuwbouw te realiseren. Mensen met een beperktere financiële draagkracht (die bijgevolg ook meer nood hebben aan ondersteuning) gaan eerder een woning aankopen om deze dan stapsgewijs te renoveren. Hetzelfde geldt voor iemand die het zich kan veroorloven om meerdere kleinere woningen om te vormen tot 1 wooneenheid.

De uitdaging voor een aanvullend stimulerend beleid rond slopen en heropbouw op lokaal niveau ligt dus in enerzijds de ruimtelijke context en anderzijds in het inschakelen ervan in een bredere context van het woonbeleid.

4. Wat kan zo'n instrument wel of niet?

Een sloopbeleid vervangt niet het beleid op vlak van ruimtelijke ordening, erfgoed of het vergunningenbeleid van een gemeente. Een dergelijk subsidiereglement is geen voorafname op het verkrijgen van een omgevingsvergunning: het geeft noch zekerheid dat iets mag afgebroken worden (bvb. erfgoedwaarde kan hier meespelen), noch zekerheid dat er mag verdicht worden (de plaatselijke situatie kan hier meespelen) of in scenario 2 meerdere woningen mogen samengevoegd worden. Het kan ook voorkomen dat wat zo'n reglement stimuleert, in een bepaald gebied via een RUP niet mogelijk is.

Hoe fijner de gemeente de zones afbakt waar het reglement van toepassing is, hoe meer dergelijke mogelijke conflicten vermeden worden.

5. Inpassing in bredere context

5.1. Renovatie

In de voorbereidingen van het LEKP 2.0 ligt de piste op tafel om het sloopbeleidsplan niet meer als een afzonderlijk plan te bekijken, maar te integreren in een meer globaal renovatiebeleid. Rond renovatiebeleid is een traject lopend bij VVSG-Netwerk Klimaat lopend in het kader van het werkprogramma 2022. De doelstelling opgenomen in het werkprogramma 2022 is om een startanalyse te maken voor de opmaak van een lokale langetermijn renovatiestrategie voor alle lokale besturen. Bij de opmaak van het werkprogramma werd ervan uitgegaan dat hiervoor binnen het project BE-REEL een tool uitgewerkt werd. Deze tool is echter niet op een efficiënte manier opschaalbaar naar 300 lokale besturen. We onderzoeken dan ook op welke manier er zo efficiënt mogelijk een startanalyse kan opgemaakt worden, idealiter in een tool waarmee de lokale besturen ook beleidsmatig mee aan de slag kunnen en de link kunnen maken naar een duurzame warmtevoorziening voor de resterende warmtebehoefte. Het bestek 'opmaak startanalyse lokale renovatiestrategie' is intussen op 17/05 gelanceerd, de inschrijvingen dienden te worden ingediend tegen 15/06 en de opdracht is op 04/07 toegewezen aan Vito/Agifly. Er werd in het bestek gevraagd om 'sloop en heropbouw' als 1 van de mogelijke scenario's mee te nemen.

5.2. Circulariteit en CO2-inhoud van materialen

De CO2-voetafdruk van een gebouw hangt niet alleen af van de grootte van het energieverbruik en de toegepaste energiebron. Ook het produceren van de bouwmaterialen vraagt energie en hebben dus een impact op het klimaat. De doelstelling moet daarom zijn om zo efficiënt en spaarzaam met de materialen om te gaan. Bij het slopen van woningen is het dan ook van belang om te bekijken of er materialen kunnen gerecupereerd worden. De lokale overheid kan hiervoor flankerende instrumenten opzetten, zoals bvb. een materialenbank, een uitwisselingsplatform,...

6. Voorstel voor lokaal sloopbeleid(splan)

6.1. Stimulerend beleid

Dit wordt gezien in een stimulerende context (idem Vlaamse – federale beleid) en niet in functie van verplichte afbraak van gebouwen. Er zijn immers geen instrumenten beschikbaar die een gebouweigenaar kan daartoe kan verplichten, en dit zou ook een zeer verregaande maatregel zijn. Een overheid zou er kunnen voor opteren om gebouwen op te kopen en/of te onteigenen om te slopen, maar het is naar verwachting financieel niet haalbaar om dit op een grote schaal te doen.

6.2. Concept voor concreet premiereglement

Case 1: Er wordt een lokale slooppremie voorzien indien een woning wordt afgebroken en wordt vervangen door meerdere wooneenheden (één- of meergezinswoningen, lokaal bestuur kan hierin nog een keuze maken) onder de volgende voorwaarden:

- De locatie is gelegen binnen een door het lokaal bestuur afgebakend (kern)gebied
- **50% van** de woning(en) die niet door de bouwheer (of koper) zelf bewoond worden dienen minstens **5** jaar verhuurd te worden ~~volgens huurrichtprijs (bestaat voorlopig niet)~~

De termijn van de verhuring is een evenwicht tussen het bieden van een meerwaarde voor de huurmarkt en het opleggen van een verplichting aan de begunstigde van de premie. Het heeft immers geen zin om de drempel te hoog te maken, dan zal van het instrument geen gebruik gemaakt worden. Daarom is een voorstel om in een voorbeeldreglement te werken met een periode van 5 jaar.

Om de sociale insteek te garanderen, zou het wenselijk zijn om een huurprijs te kunnen hanteren die in evenwicht is met de kwaliteit en grootte van de woning. Voorlopig is er geen bestaand beleidsinstrument gevonden dat daarvoor kan gebruikt worden.

- ~~○ De te slopen woning is minimaal x jaar oud (gezien ook de federale of Vlaamse maatregelen hierin geen voorwaarde opleggen, wordt dit ook lokaal niet voorzien)~~

Case 2: Er wordt een lokale slooppremie voorzien indien meerdere woningen worden afgebroken en worden vervangen door 1 woning, onder de volgende voorwaarden:

- De locatie is gelegen binnen een door het lokaal bestuur afgebakend (buiten)gebied

- De footprint van de nieuwe woning mag de som van de ingenomen oppervlaktes niet overschrijden.
- ~~De te slopen woningen zijn minimaal x jaar oud (zie hoger)~~

Bedragen:

Hangt uiteraard af van het budget dat de gemeente wenst beschikbaar te houden.

Minimumbedrag in de grootte-orde van Vlaamse slooppremie: 7.500 - 10.000 euro.

Bedrag laten oplopen per verhuurde woning. Ofwel basisbedrag x aantal verhuurde woningen, ofwel 5.000 euro per verhuurde woning

In dit concept wordt een antwoord geboden op de volgende mogelijke valkuilen:

- Ruimtelijk: het stimuleren van verdichting wordt niet overal voorzien
- Sociaal: er wordt een bijdrage geleverd aan de te krappe huurmarkt in Vlaanderen