



Vlaanderen  
is wonen

# Grond en pandenbeleid in praktijk

25 juni 2018 Dag van het Lokaal Woonbeleid



# Definitie

- ▶ Grond- en pandenbeleid is het aansturen, het coördineren, het ontwikkelen en het aanwenden van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten, met het oog op het faciliteren, het stimuleren, het bevorderen en het corrigeren van de grond- en pandenmarkt.

Het betreft dus een doelgerichte aansturing door de overheid van de onroerend goederenmarkt, gericht op het realiseren van publieke doelen.

- ▶ Binnen het beleidsdomein Wonen ifv betaalbaar en/of sociaal wonen

# Instrumenten

## Instrumenten voor grondverwerving, -uitgifte en -mobiliteit

- Onteigening
- Ruilverkaveling – Herverkaveling & planologische ruil – Vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- Erfpacht – Recht van opstal – Vruchtgebruik
- Koopplicht – Recht van terugkoop/ wederinname – Recht van voorkeur – Recht van wederinkoop – Voorkooprecht

## Instrumenten voor heffingen

- Activeringsheffing – Planbatenheffing
- Heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten – Leegstandsheffing op gebouwen en woningen – Heffing op verkrotting van woningen en gebouwen
- Onroerende voorheffing – Registratierechten – Successierechten

## Instrumenten voor financiering, subsidies en vergoedingen aan derden

- Diverse subsidies
- Grondfonds – Rollend Grondfonds – Bodemsaneringsfonds – Vernieuwingsfonds – Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen
- Gebruikerscompensatie – Kapitaalschadecompensatie – Planschadecompensatie – Compensaties verbonden aan andere min- & meerwaarden

## Instrumenten voor organisatorische aspecten

- Vlaams agentschap met rechtspersoonlijkheid
- Autonoom gemeentebedrijf
- Beheersovereenkomst – Convenant/ Samenwerkingsovereenkomst
- Vlaamse Grondenbank – Lokale grondenbank



**Vlaanderen**  
is wonen

# Toepassing door lokale besturen

Welke instrumenten zijn er lokaal nuttig en toepasbaar?

- ▶ Welke lokale doelstellingen en doelgroepen zijn nagestreefd
- ▶ Is er sprake van gebiedsafbakening
- ▶ Samenwerking: wie zijn de partners
- ▶ Financieel haalbaarheid: budgettaire impact, terugverdieneffect, herinzetbaarheid ?
  
- ▶ Succesmeting: Is het doel bereikt, op efficiënte wijze?
- ▶ Reactie van de private markt ?

## ERFPACHT OP HET BEGIJNHOF VAN DIEST



Willy Goos, voorzitter OCMW Diest  
Kathleen Thys, deskundige Patrimonium OCMW Diest

## 1. Beschermd erfgoed:

- Bescherming als cultuurhistorisch landschap: sedert 20/02/1939
  - Bescherming als monument: sedert 25/03/1938
  - Bescherming als UNESCO-werelderfgoed: sedert 02/12/1998
- bijzondere verplichtingen als eigenaar

## 2. Huidige stand van zaken: 80 panden

- 31 huurovereenkomsten
- 28 renovatiehuurovereenkomsten
- 8 erfpachten
- 5 commerciële overeenkomsten of eigen gebruik
- 7 leegstaande panden

→ Hoge eigenaarskosten: onderhoud en renovatie/restauratie

3 opties om de kosten te reduceren:

**A. Verkoop:** niet aangewezen

- Uniformiteit in het begijnhoflandschap bewaren
- Heterogene bewonersgroep garanderen

**B. Renovatiehuur:** niet rendabel

- Grote onderhouds- en renovatiekosten blijven ten laste van het OCMW
- Zeer dunne grens tussen verantwoordelijkheden huurder – verhuurder  
--> onduidelijkheden

**C. Erfpacht**

- Zakelijk recht: verkopen, verhuren, vererven, belastingsvoordeel...
- Duur: levenslange garantie
  - 33 jaar, eenmaal verlengbaar met 33 jaar.
  - Nadien vernieuwbaar voor 33 jaar mits actualisatie canon.
  - Onderhoud:
    - volledig ten laste van erfpachter.
    - subsidies erfgoed: tot 80%



- **Kostprijs:**
  - Instaprecht (eenmalig): 7% huidige venale waarde;  
→ recuperatie kosten (vb. schattingsverslag, keuringen, opmetingen...)
  - Canon op jaarbasis: 2,42% huidige venale waarde;  
→ lager dan bij huur, doch onderhoudskosten vallen weg
  - Notaris- en registratiekosten: 2% totale vergoeding  
→ lager dan bij verkoop

Algemeen: lagere kosten → breder publiek aanspreekbaar

# VERSCHIL ERFPACHT / HUUR

	HUUR	ERFPACHT
Duur	<ul style="list-style-type: none"><li>• 9 jaar</li><li>• Opzegmogelijkheden, cfr. wet</li><li>• GEEN levenslange garantie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3x 33 jaar</li><li>• Opzegmogelijkheden beperkt</li><li>• Levenslange garantie</li></ul>
Kosten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maandelijkse huurprijs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eenmalig:<ul style="list-style-type: none"><li>• Instaprecht</li><li>• Notaris en registratie</li></ul></li><li>• Maandelijkse canon</li></ul>
Rechten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Enkel vererfbaar</li><li>• Geen fiscaal voordeel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vererfbaar, verkopen, verhuren...</li><li>• Fiscaal voordeel (canon, hypothecaire lening)</li></ul>
Plichten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleine herstellingen en onderhoud</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alle herstellingen en onderhoud</li><li>• Renovatieplicht met 80% subsidies</li></ul>

# HOE TOEWIJZEN?

- Openbare procedure d.m.v. het online biedingsplatform van Covast.
  - Ruim geografisch bereik door samenwerking met geïnteresseerde makelaars;
  - Administratieve afhandeling door Covast;
  - Makelaarskosten betaald door erfpachter.
- Bieden op de jaarlijkse canon.
- Toewijs aan de hoogste bidder.

diest

- Aanvankelijk: aarzeling bij makelaars en potentiële erfpachters
  - Erfpacht is weinig gekend;
  - Opbrengst voor makelaar is lager dan bij verkoop.
- 8/9 panden zijn verkocht via erfpacht.
- Gemiddeld 3 maanden tussen aanbieding en toewijs:

Heilige Geeststraat 12	3 mnd
Engelen Conventstraat 13	1 mnd
Engelen Conventstraat 20	3,5 mnd
Heilige Geeststraat 15	2 mnd
Kraaienneststraat 4	geen kandidaten
Engelen Conventstraat 17	2,5 mnd, na geheime biedingsfase
Heilige Geeststraat 16 - 18	7 mnd
Heilige Geeststraat 6	2 mnd
Heilige Geeststraat 1	2 mnd

VRAGEN?

diest mijn stad



Dag van het Lokaal Woonbeleid  
25.06.2018

**STADSKAVEL  
ZKT.  
GEDREVEN  
BEWON<sub>d</sub>ER<sub>aar</sub>S**



workshop Grond- en Pandenbeleid  
Rita Agneessens, stad Kortrijk

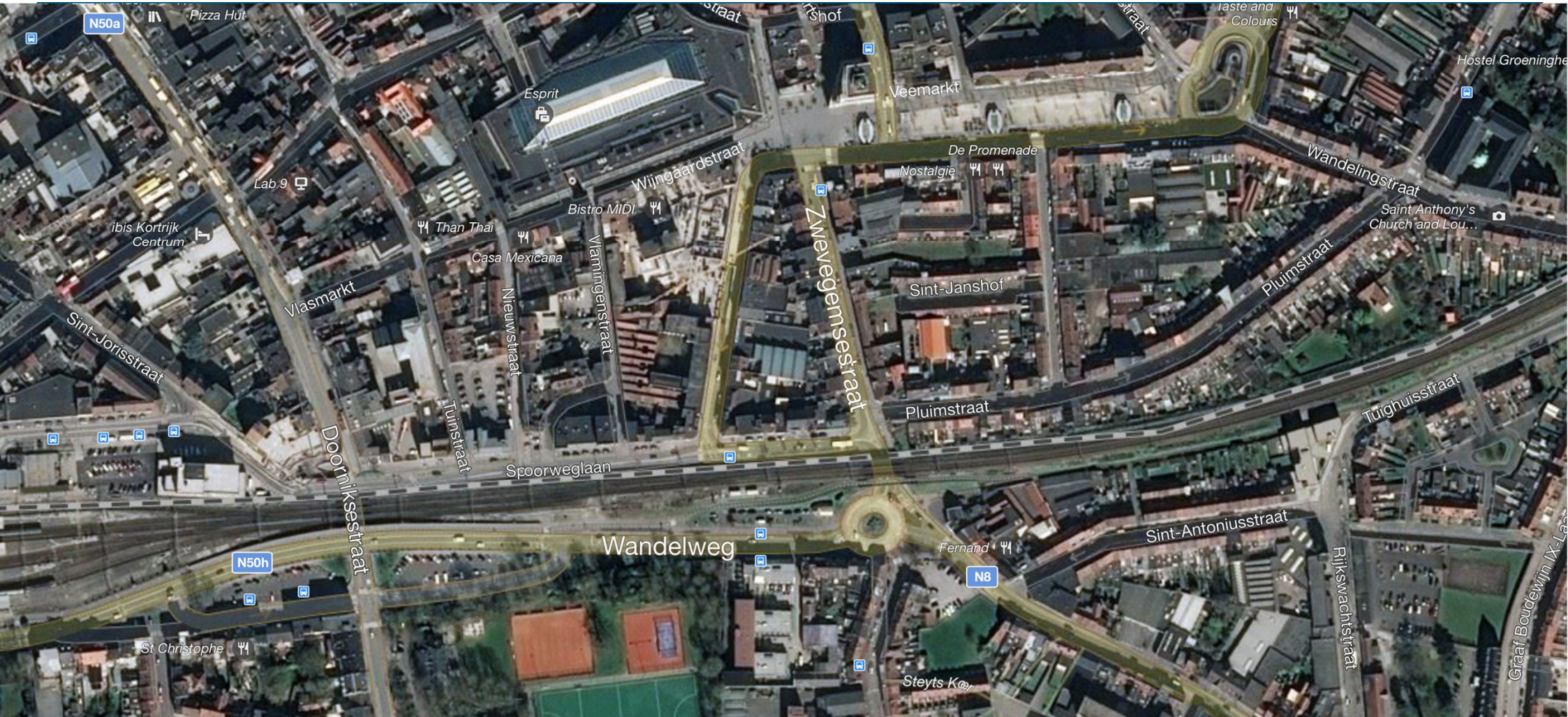
# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

- Wie?** Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk
- Wat?** aankoop van beschikbare woonkavels voor individuele renovatie (beluiken) of hernieuwbouw, om deze **tegen financieel heel interessante voorwaarden te koop aan te bieden.**
- Waar?** Slachthuisstraat – Pluimstraat – Sint-Janshofbeluik – Groeningebeluik
- Doel?** **Een antwoord bieden aan de vraag naar betaalbaar, kwalitatief en eigentijds wonen in het centrum van de stad.** Deze nieuwe woongelegenheden zorgen op hun beurt voor een verdere versterking van de buurt.
- Voor wie?** Jonge, gedreven bewon(d)er(aar)s die zich bij aankoop engageren om:
- het pand te **slopen** en op deze nieuw gecreëerde stadskavel een aantrekkelijke gezinswoning te **bouwen**, die voldoet aan alle hedendaagse normen en comforten en deze ook finaal zelf te bewonen.
  - Voor de beluikhuisjes het pand grondig te **renoveren** en deze ook finaal zelf te bewonen.
- Door wie?** Een **architectenpool**, samengesteld door het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk, of mits voorwaarden een eigen architect naar keuze.
- Hoe?** Uitgangspunt is **een vernieuwende visie, esthetiek, architecturale kwaliteit, duurzaamheid, functionaliteit en flexibiliteit inzake de 'nieuwe stadswoning'**. Het resultaat is nieuw gerealiseerde rijwoningen en gerenoveerde beluikwoningen, waarbij het niet enkel gaat om geprefabriceerde woningen en oplossingen, maar om huizen waar gezinnen in overleg met architect hun ideeën en creativiteit in kwijt kunnen om er een eigen (stad)thuis van te maken.

# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

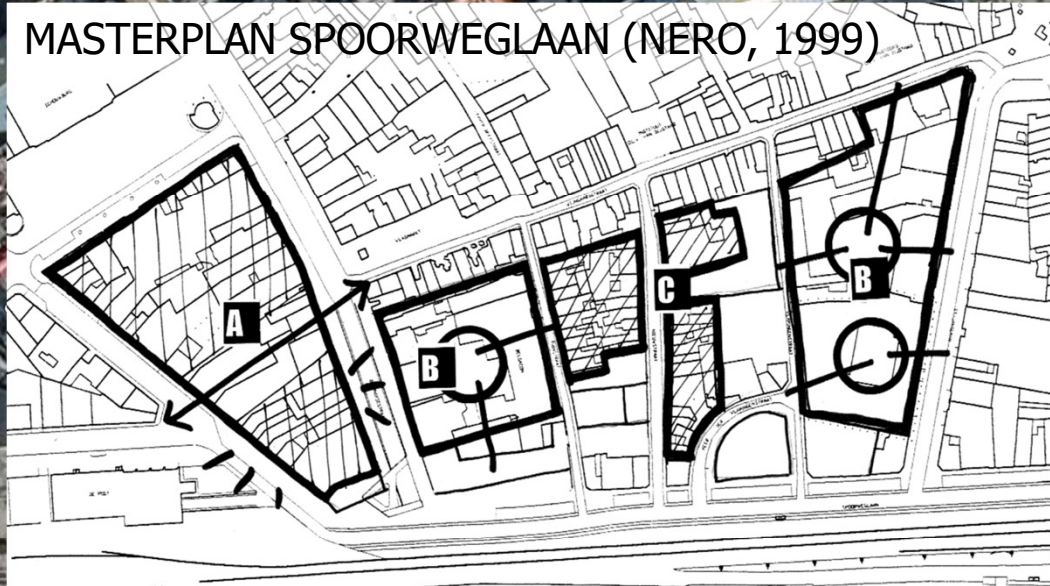




# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

MASTERPLAN SPOORWEGLAAN (NERO, 1999)



ZONE KAVELPROJECT (2008-heden)



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

<b>Doel?</b>	<b>Betaalbaar</b>	<p>RIJWONINGEN : worden verkocht aan 300 euro/m<sup>2</sup> grondoppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grondoppervlakte = kadastrale oppervlakte</li><li>• Verplichting tot slopen + nieuwbouw</li><li>• Werken aan 6% btw ipv 21%</li></ul> <p>BELUIKWONINGEN : worden verkocht aan 450 euro/m<sup>2</sup> grondoppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grondoppervlakte = kadastrale oppervlakte</li><li>• Verplichting tot grondige renovatie (bouwvergunning verplicht !)</li><li>• Werken aan 6% btw</li></ul> <p>VERKOOPSOM TOTAAL WONINGEN ± 360.000 euro</p>
	<b>Kwalitatief</b>	<p>ARCHITECTENPOOL</p> <p>4 voorgeselecteerde architecten (via open oproep met 14 kandidaten), of een eigen architect</p>
	<b>Buurtversterkend</b>	<p>Door opwaardering panden, invloed op de hele straat / buurt</p>

# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK



ampe.trybou  
architecten



Frederiek Ampe en Lies Trybou  
Vaartstraat 73  
8460 Oudenburg  
T 059 26 68 93  
info@ampetrybou.be  
www.ampetrybou.be



Oostende - sociale appartementen



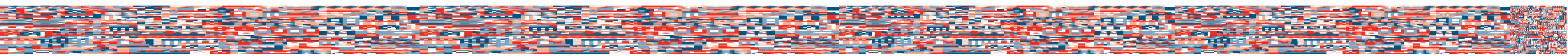
Diksmuide - feestzaal  
Eernegem - sociale woningen



Oudenburg - uitbreiding woning  
Oudenburg - woning en bureau



Gavere - administratief centrum  
Gru-Andries - school



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

arch-ID



Wouter Carnie en  
Nicolas Vandoorne  
Prinses Marie-Joseflein 3  
8500 Kortrijk  
info@arch-ID.be  
www.arch-id.be



Kortrijk - nieuwbouw woning



Gent - verbouwing woning  
Kortrijk - verbouwing woning

Kortrijk - verbouwing woning

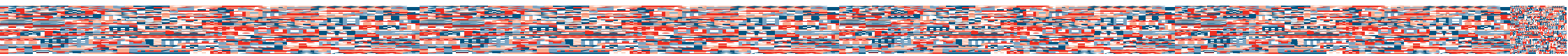


Hulst - nieuwbouw woning

GROENINGEBELUIK  
VOORBEELD VAN REALISATIE BELUUK-HULST



VOORONTWERP SLACHTHUISSTRAAT 38 & 40 - steerbeelden



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

AVDK



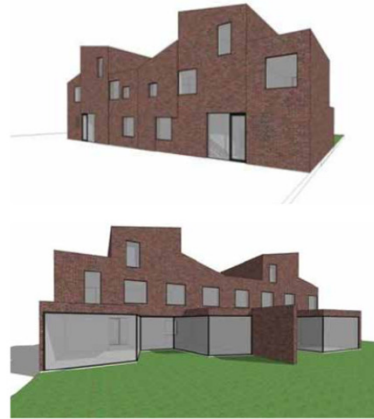
architecten vande kerckhove  
kortrijksestraat 88  
8501 Heule  
T 056/41 72 13  
F 056/41 83 26  
info@avdk.be  
www.avdk.be



architect frederik tomme  
sint-rochuslaan 55  
8500 kortrijk  
T 0478 84 35 16  
frederik.tomme@telenet.be



Harelbeke - rijwoning



Kortrijk - rijwoningen



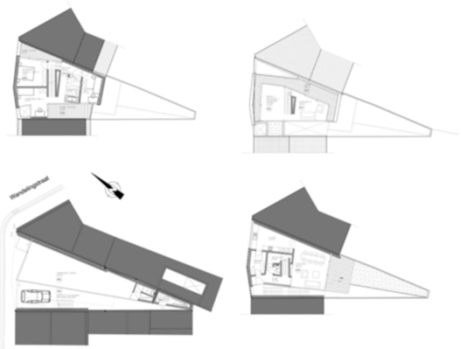
Gent - rijwoning  
Gent - rijwoning



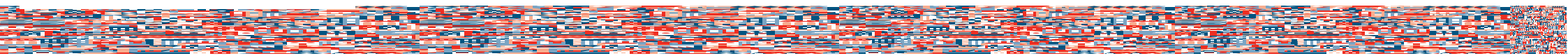
Harelbeke - rijwoning



Roeselare - woning  
Dadzele - woning



GROENINGEBELUIK  
VOORBEELD VAN REALISATIE BELLUKHUISJE



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK



Schneider Pascal  
Gint-Derjysplaat 5a  
3654 Zwiwlegen Gint-Derjys  
T 056 45 70 90  
F 056 45 76 37  
info@pascaloschneider.be  
www.pascaloschneider.be

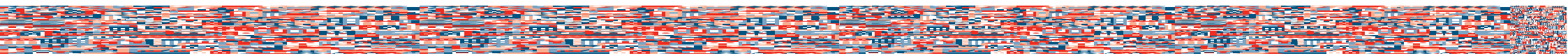
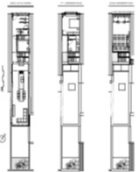
pascal  
schneider  
architectuur



Oudewaarde - verbouwing woning



Oudewaarde - verbouwing stationgebouw tot Bed&Breakfast  
Oudewaarde - verbouwing woning





# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

<b>Proces?</b>	Start	<b>2008</b>	opkopen van beschikbare panden
			lanceren oproep architectenpoel
		<b>2011</b>	lancering oproep kandidaat bewon(d)er(aars)

Gerealiseerde projecten via kavelproject:

<b>2013</b>	Pluimstraat 48, Pluimstraat 108, Sint-Janshof 31 (renovatie)
<b>2014</b>	Pluimstraat 164, Slachthuisstraat 38, Slachthuisstraat 40, Slachthuisstraat 46
<b>2016</b>	Pluimstraat 91
<b>2017</b>	Pluimstraat 85

Recent verkocht:

<b>2017</b>	Pluimstraat 51
<b>2018</b>	Pluimstraat 33 - 35

# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

**Doelgroep?** Jonge gezinnen en alleenstaanden (met kinderen)

inkomenseisen

enige woning

## Selectieprocedure

**Realiteit:** Meestal maar één kandidaat per pand

Veelal zelf architect

Het engagement (heropbouw, grondige renovatie) was een hoge drempel

# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

**Financieel?** Aankoopsom ca. 720.000 €  
Verkoopsom ca. 320.000 €  
m.a.w. een netto verlies van ca. 50%

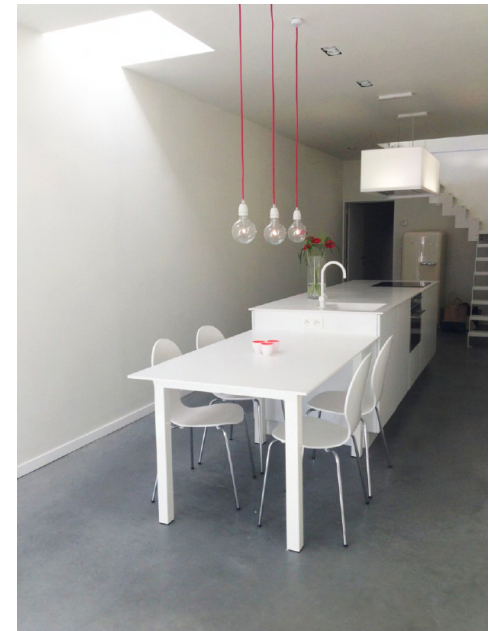
**Evaluatie** Voordeel was voor het individu  
Traagheid van het proces: men moet kopers vinden die het engagement aangaan te ver-/herbouwen  
Geen inkomensstroom om het project verder te zetten en nieuwe panden te kopen  
Anderzijds werd het doel van de opwaardering van de buurt wél bereikt: Verkoopprijzen zijn gestegen. Buurt is aantrekkelijker.

**Pandenfonds** Aankoop van panden voor huurmarkt, renovatie door SOK, na bepaalde tijd verkoop voor herinvestering  
Bestendig model  
Investering en opwaardering op eigen initiatief en snelheid

# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

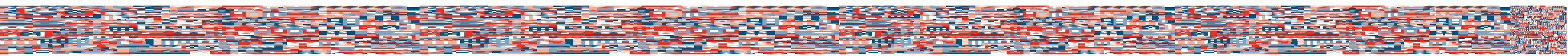
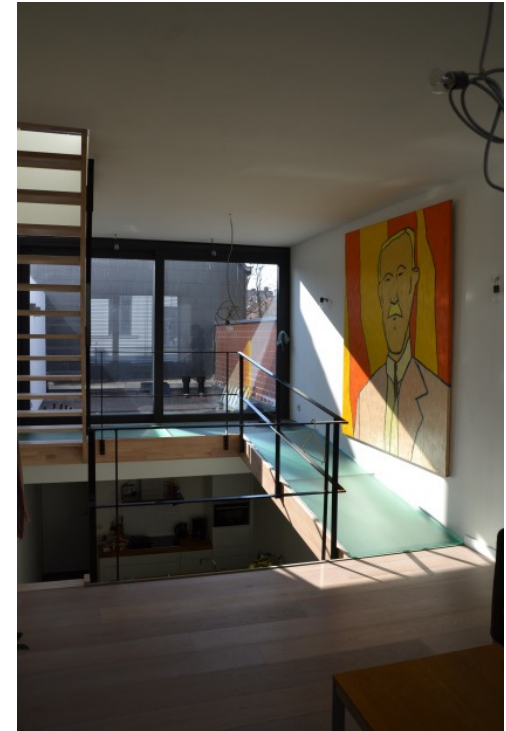
Pluimstraat 108



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

Slachthuisstraat 38



# KAVELPROJECT

PLUIMSTRAAT | SLACHTHUISSTRAAT | SINT-JANSHOF | GROENINGEBELUIK

Sint-Janshof 31

