

FLEXIBELE REGELGEVING VOOR EEN HOGER RUIMTELIJK RENDEMENT



13/12/2016 - OLIVIER CARRETTE



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Vastgoedproces



**Promotor
Investeerder
Verkavelaar**

Architect

Aannemer

Vastgoedmakelaar

Residentieel

Kantoren

Winkels

Logistiek



Belgium

The Belgian property market

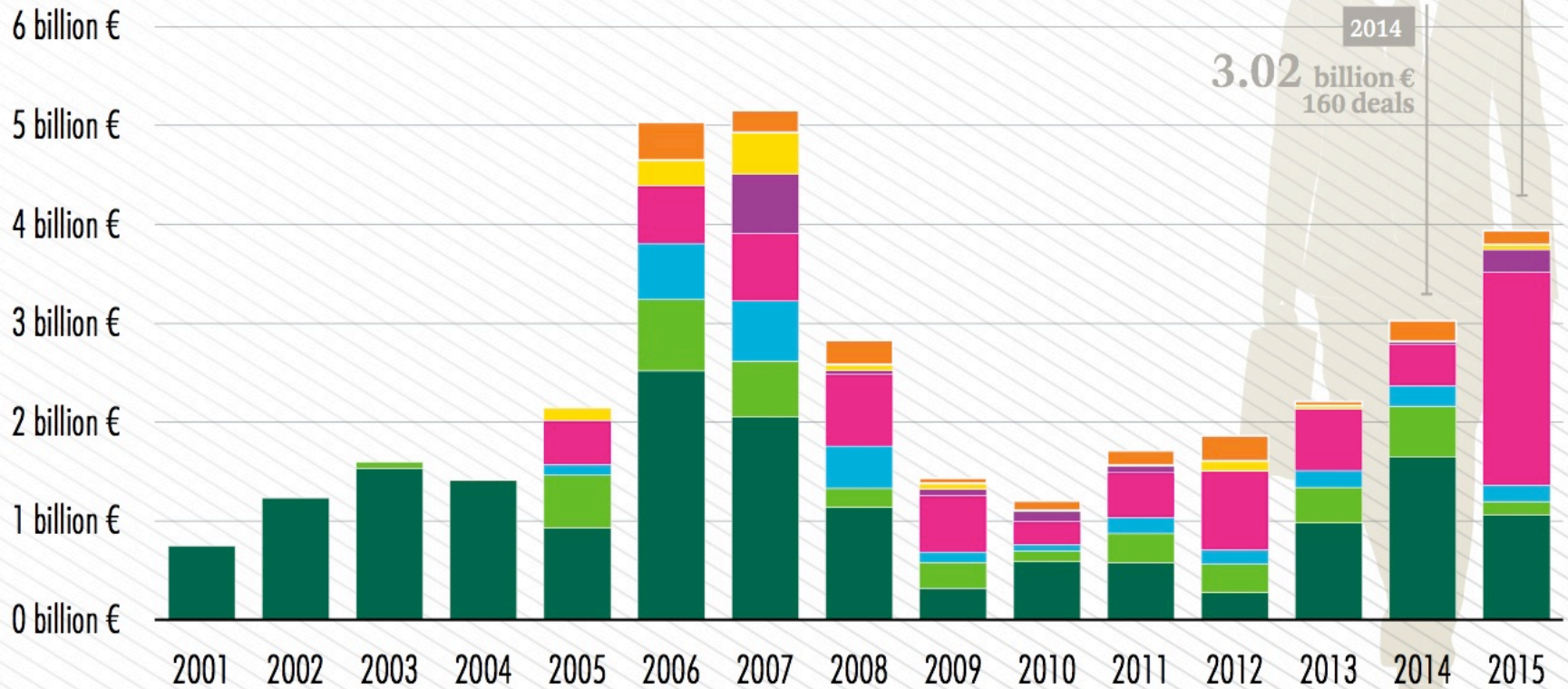
Kim Verdonck
Head of Research / Belgium



CBRE

INVESTMENT

Investment volume



Offices Brussels



Offices Regions



Industrial & Logistics



Retail



Residential



Elderly homes



Hotels & leisure



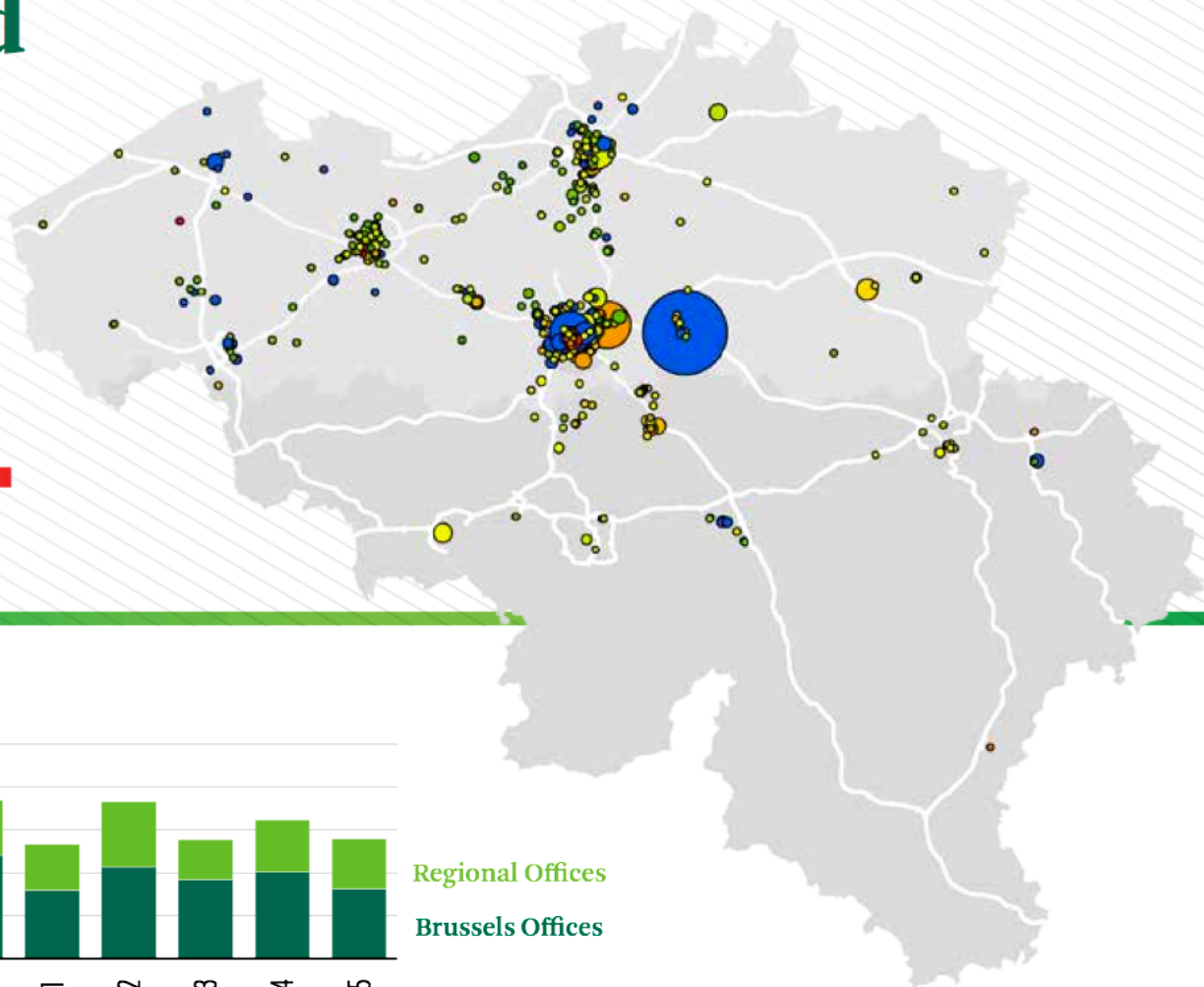
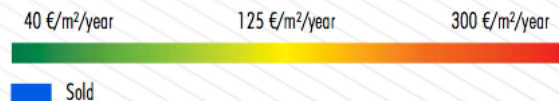
UPS-BVS

CBRE

OFFICES

Office demand remains slow

Transactions 2015



Take-up evolution



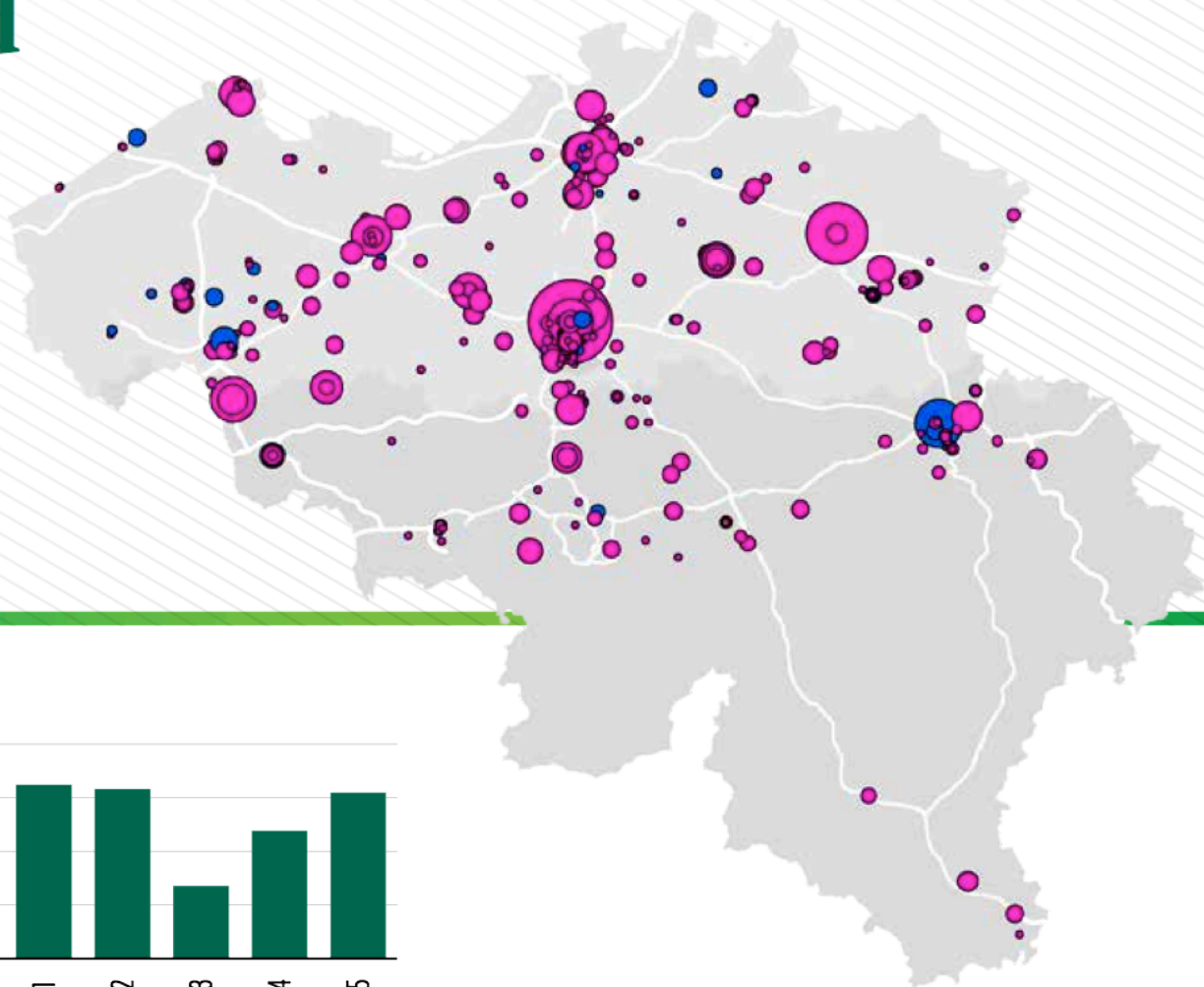
UPSI-BVS

CBRE

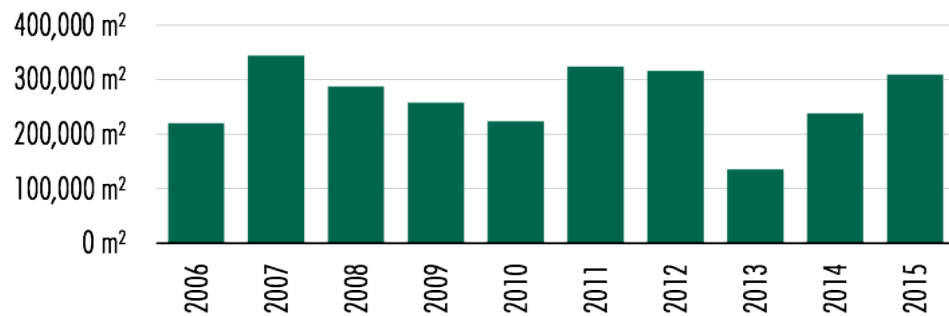
RETAIL

Retail demand is strong

Transactions 2015



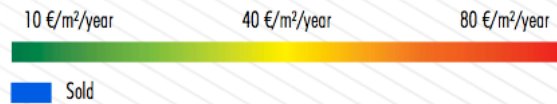
Take-up evolution



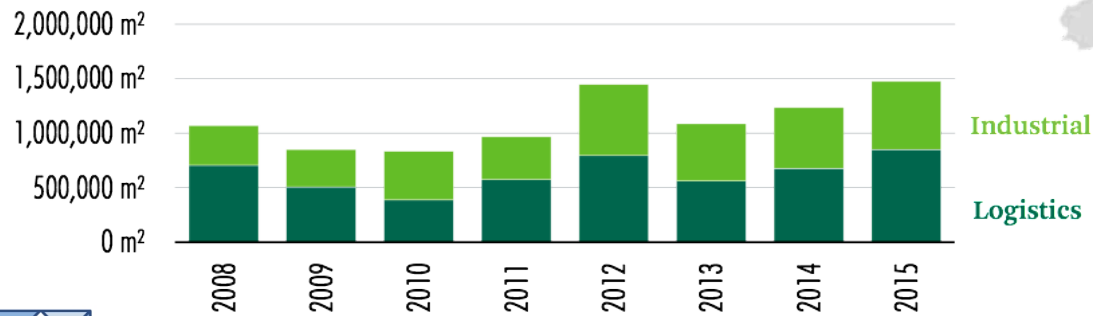
INDUSTRIAL & LOGISTICS

Strong demand

Transactions 2015

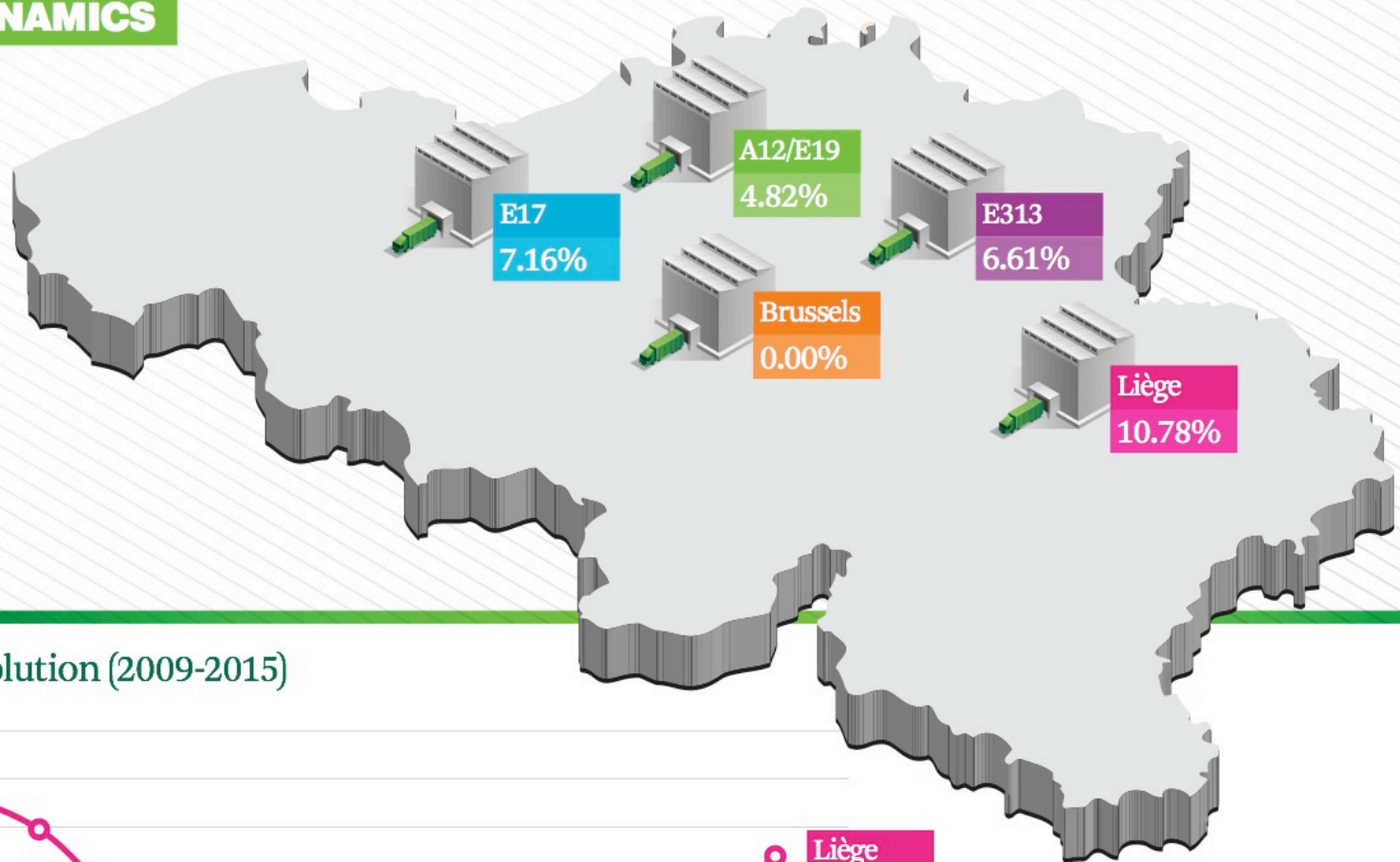


Take-up evolution

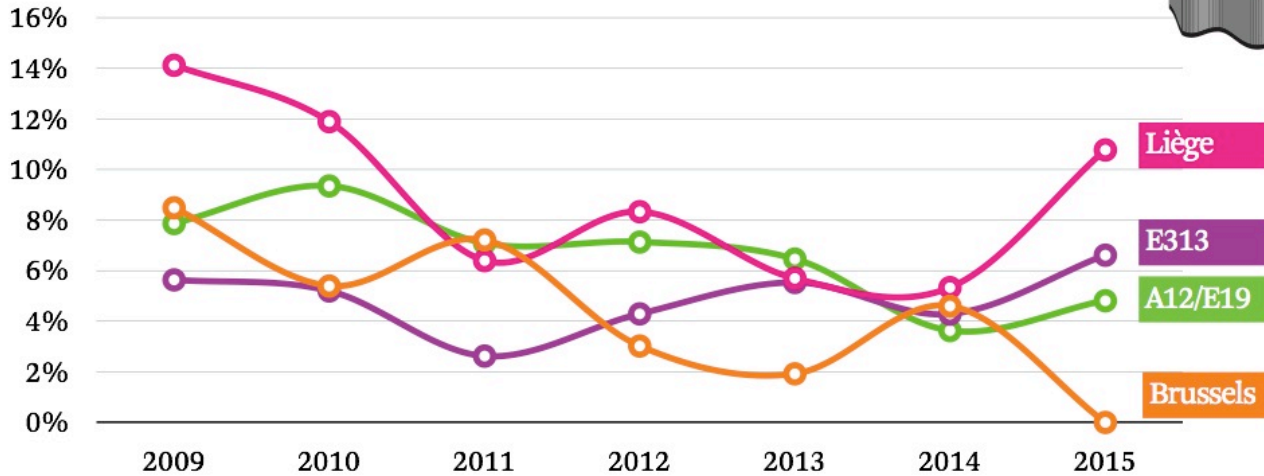


MARKET DYNAMICS

Voids



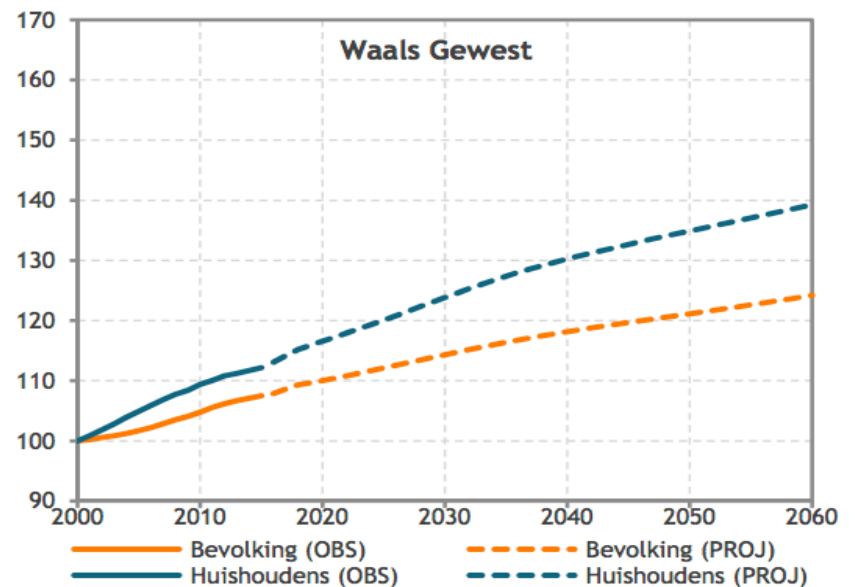
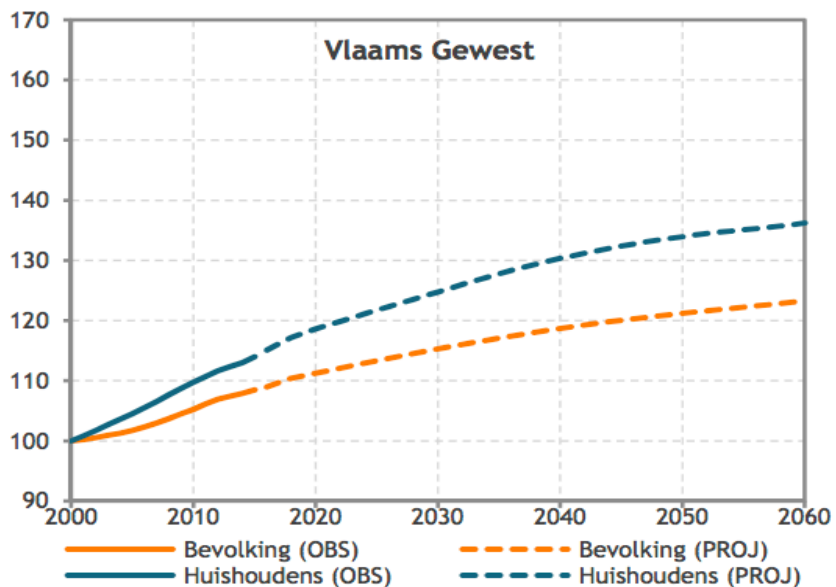
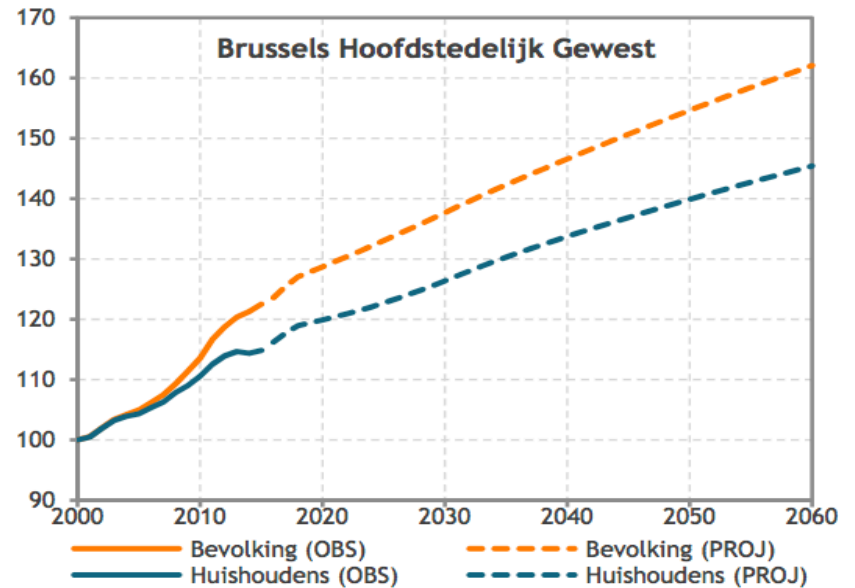
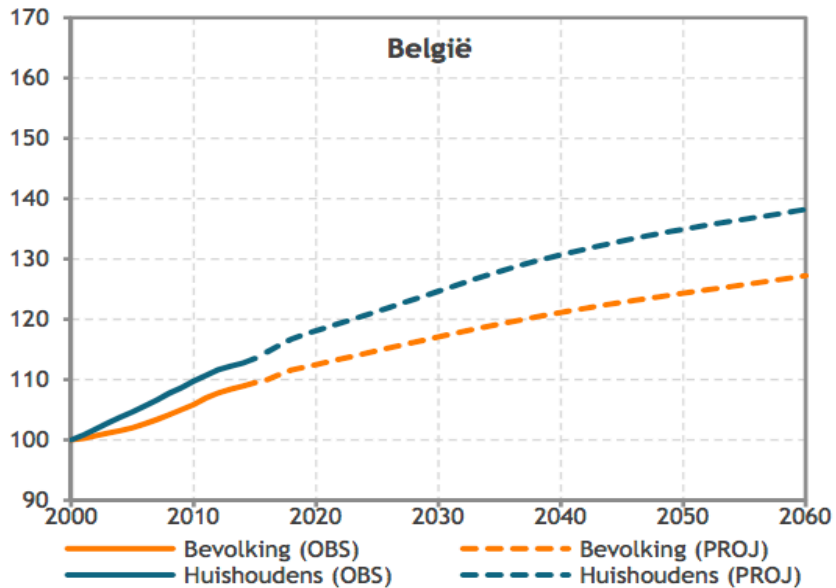
Vacancy rate evolution (2009-2015)



CBRE

Figuur 25 Evolutie van de bevolking en de huishoudens in België en in de drie gewesten

2000 = 100



Bronnen: 2000-2015: waarnemingen, RR-ADS; 2016-2060: Demografische vooruitzichten 2016-2060, FPB-ADS

PROGNOSE Federaal PLANBUREAU (maart 2016)

- In het Vlaams Gewest stijgt het aantal huishoudens sneller dan de bevolking
 - In het Vlaams Gewest : **aantal huishoudens** :
 - * 9 % gegroeid zijn in 2030 => ongeveer + 258 000 huishoudens
 - * 19 % gegroeid zijn in 2060 => ongeveer +532 000 huishoudens ten opzichte van 2015
 - **Groei Vlaamse bevolking** :
 - * 6 % tegen 2030
 - * 14 % tegen 2060
- => REDEN : groei verschillende huishoudenstypes : kleinere huishoudens (met name de alleenstaande huishoudens), maar ook éénoudergezinnen

INHOUD



- **VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT**

- **HERVORMING VCRO EN RUIMTELIJK RENDEMENT**

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



VISIE 2050

- *“Vlaanderen kent een **hoog ruimtelijk rendement**. Dit realiseren we door langdurige leegstand van gebouwen te voorkomen, compacter te wonen, verticaal te bouwen en de open ruimte samen slimmer te gebruiken. Bij bouw- en ontwikkelingsprojecten hergebruiken we bestaande gebouwen, constructies en infrastructuren en zetten we in op aanpasbaar bouwen en omkeerbaar ruimtegebruik. De nieuwe bouw- en ontwikkelingsprojecten in Vlaanderen houden rekening met alle aspecten van duurzaamheid over de ganse levenscyclus. Ze breiden de bestaande bebouwing zo weinig mogelijk uit door een inbreidingsgerichte aanpak en vrijwaren zo de open ruimte in Vlaanderen.”*

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



Strategische doelstelling 1

Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



Strategische doelstelling 4

**Wonen & werken nabij collectieve
vervoersknopen en voorzieningen**

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



WITBOEK BRV

- **Ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik**
- **Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking**
- **Rendementskansen zijn locatieafhankelijk**

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



VISIE VASTGOEDSECTOR (BVS)

- Vlaanderen is een Europese groeiregio
- Vlaanderen heeft dus nood aan een flexibel ruimtelijk planningskader, zodat het huisvesten van de bevolkingstoename naar de toekomst toe betaalbaar blijft

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



- Geen schrapping van duizenden ha woon- en woonuitbreidingsgebieden zonder (planologische) compensatie

=> sinds 1997 Vlaams moratorium op creatie van nieuw woongebied (cfr. ruimteboekhouding RSV voor wonen)

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



- IPV focus te leggen op de ruimteneutraliteit (volgens sommigen en in de volksmond “een verhardingsstop”) : *in eerste instantie het vereiste netwerk van knooppunten van openbaar vervoer realiseren.*

=> De socio- economische realiteit in Vlaanderen laat niet toe om op een “beperkt” aantal jaren een hiërarchisch systeem van knooppunten van openbaar vervoer uit te werken, dat in staat is om de socio-economische gevolgen van een beleid van *ruimteneutraliteit* te dragen.

VISIE 2050, WITBOEK BRV EN RUIMTELIJK RENDEMENT



- Nood aan een robuust ondersteunend financieel kader (cfr. advies SARO van 03/06/2016)

“Er is geen zicht op de financieel-economische impact van de diverse ruimtelijke beleidsopties en op de kosten en baten van de diverse ruimtelijke doelstellingen. Zo brengt de eventuele uitbouw van een polycentrische netwerkstructuur hoge investeringskosten met zich mee maar anderzijds genereert het ook heel wat directe en indirecte opbrengsten (vb. vermijden kosten door verdere lintbebouwing, vermindering economische kost congestie, het voorkomen van economische schade door overstromingen). *De raad vraagt om een samenhangend volwaardig en robuust financieel en flankerend kader uit te werken. Dit moet operationeel zijn zodra het BRV uitvoering krijgt.*” ([SARO 2016-14 Advies.pdf](#), blz. 6, nr, 12)

HERVORMING VCRO EN RUIMTELIJK RENDEMENT



AANPASSEN AANKOOPPLICHT

- De regering wenst de decretale aankoopplicht te beperken tot bedrijven waarvan de leefbaarheid in het gedrang komt ingevolge de vaststelling van een RUP

Eigenaars die een ernstige waardevermindering ondergaan, worden in de kou gezet : zij zullen de aankoopplicht niet kunnen inroepen tegen de Vlaamse overheid, in hoofdzaak om “budgettaire redenen”. Het volstaat dus voor de planologische overheden (gewestelijke en lokale) om in plaats van bestemmingswijzigingen – die aan planschade onderhevig zijn – eenvoudig bouwverboden en/of – beperkingen door te voeren, waardoor de burger in de kou blijft staan.

De BVS vindt overigens dat de overheid (gewestelijke of lokale overheden) die verantwoordelijk is voor de waardeverminderingen ook moet voorzien in de compensatie van de getroffen burgers. Een eerlijke en correcte regeling inzake aankoopplicht responsabiliseert aldus alle betrokken overheden.

HERVORMING VCRO EN RUIMTELIJK RENDEMENT



WIJZIGINGSPROCEDURE VEROUDERDE INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN OF SPECIFIEKE GEWESTPLANVOORSCHRIFTEN

- De voorgenomen regeling mag het niet mogelijk maken dat via versnelde procedures strengere regels (minder bouwmogelijkheden) worden doorgevoerd met minder waarborgen voor eigenaars, ontwikkelaars & verkavelaars.

=> de vereenvoudigde procedure maken strengere voorschriften mogelijk, zonder dat één en ander vooraf wordt aangekondigd in het Staatsblad, en zonder dat de regels inzake aankoopplicht gelden = ONAANVAARDBAAR

=> **ALTERNATIEF** : versoepeling van de decretale afwijkingsregels inzake voorschriften uit verkavelingen, plannen van aanleg en RUP's