Stuk **268** (1999-2000) – Nr. 2

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2000-2001

20 december 2000

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van mevrouw Veerle Heeren c.s. –

betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen

HOORZITTING

VERSLAG

namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid uitgebracht door de heren Bart De Smet en Dirk De Cock

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Jan Laurys, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heer Julien Demeulenaere, mevrouw Dominique Guns, de heer Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

de heren Herman De Loor, Tuur Van Wallendael ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, John Taylor, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche ;

de heren Jozef Browaeys, Marc Cordeel, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip De Winter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren André Kenzeler, Marcel Logist ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

268 (1999-2000)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

INHOUD

Blz.

1. Toelichting door de heer Philippe Janssens, Stadim-Fortis 4

2. Toelichting door de heer Peter Van Den Bosch, adjunct van de directeur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij 9

3. Toelichting door de heer René Van Poppel, lid van de raad van bestuur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en directeur van de Mechelse Goedkope Woning 11

4. Toelichting door de heer Henri Stryckers, Vlaams voorzitter van het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) 15

5. Toelichting door de heren Jimmy Eeckhout ; afdeling Woonbeleid, David Hendrickx ; afdeling Ruimtelijke Planning en Christian Mauroit, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap 17

6. Toelichting door de heer Bennie Forier, directeur van de sociale-huisvestingsmaatschappij De Goede Woning 24

7. Toelichting door de heer Marc Olivier, voorzitter van de VLEM 25

8. Toelichting door de heer Marc Timbremont, directeur van de sociale-huisvestingsmaatschappij De Volkshaard 29

9. Toelichting door de heer Geert Sanders, directeur van de West-Vlaamse intercommunale voor economische expansie (WVI) en de heer Hugo Handsaeme, afdelingshoofd Huisvestingsbeleid van WVI . 30

10. Toelichting door de heer Marc Dillen, secretaris-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw 34

11. Toelichting door de heer Geert Inslegers, stafmedewerker van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) 37

12. Toelichting door de heer Pascal De Decker, project assistant OASeSOnderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad, UFSIA 41

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid organiseerde op 18 en 19 oktober 2000 hoorzittingen in het kader van het voorstel van resolutie betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen. Volgende deskundigen uit de sector werden door de commissie gehoord :

– de heer Philip Janssens, Stadim-Fortis ;

– de heer Peter Van Den Bosch, adjunct van de directeur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) ;

– de heer René Van Poppel, directeur Mechelse Goedkope Woning en lid van de raad van bestuur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) ;

– de heer Hendrik Stryckers, Vlaams voorzitter van het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) ;

– de heren Jimmy Eeckhoudt, afdeling Woonbeleid, David Hendrickx, afdeling Ruimtelijke Planning en Christian Mauroit, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

– de heer Bennie Forier, directeur van de socialehuisvestingsmaatschappij De Goede Woning ;

– de heer Marc Olivier, voorzitter van de VLEM ;

– de heer Marc Timbremont, directeur van de socialehuisvestingsmaatschappij De Volkshaard ;

– de heer Willy Sanders, directeur van de West-Vlaamse Intercommunale voor economische expansie (WVI) en de heer Hugo Handsaeme, afdelingshoofd Huisvestingsbeleid van WVI ;

– de heer Marc Dillen, secretaris-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) ;

– de heer Geert Inslegers, stafmedewerker Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) ;

– de heer Pascal De Decker, project assistant OASeSOnderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad, UFSIA.

1. Toelichting door de heer Philippe Janssens, Stadim Fortis

De heer Philippe Janssens : Stadim is gegroeid uit een afdeling van An-Hyp. Sinds onze verzelfstandiging houden wij ons uitsluitend bezig met niet-commerciële activiteiten in de vastgoedsector. Het gaat enerzijds om advisering en schatting en anderzijds om studiewerk. Een voorbeeld van dat laatste is onze medewerking aan de bepaling van de fameuze coëfficiënten voor de planbaten uit het decreet Ruimtelijke ordening. Het is dus in elk geval zo dat wij niet zelf aan verhuur, verkoop of projectontwikkeling doen.

De probleemstelling die mij werd voorgelegd, is de volgende : de dure prijzen, meer bepaald van de bouwgronden, maken het veel mensen onmogelijk nog een eigendom te verwerven. Mijn benadering van dat probleem vertrekt van een algemene situering. De omzet op de secundaire vastgoedmarkt in België beloopt 631 miljard frank, wat de overheid zo'n 70 miljard frank aan registratierechten oplevert. De laatste jaren stijgen die bedragen jaarlijks met 10 tot 12 procent. Vlaanderen neemt daarvan 61 procent voor zijn rekening, Wallonië 23 procent en Brussel 15 procent. Het aandeel van Brussel is aan grote schommelingen onderhevig. Tijdens de crisis van de jaren tachtig, toen de stadsvlucht enorm was, zakte het tot 12 procent, terwijl de "euroforie" het later weer deed stijgen tot nagenoeg 25 procent – meer dan Wallonië dus.

De residentiële sector maakt drie vierde uit van de hele omzet : ongeveer 50 procent van de omzet wordt gegenereerd door de herverkoop van eengezinswoningen, 17,4 procent door die van appartementen en 9,3 procent door de verkoop van bouwgronden. De laatste twee aandelen gaan respectievelijk in stijgende en dalende lijn. In absolute cijfers gaat het om 85.000 tot 86.000 eengezinswoningen per jaar en meer dan 30.000 appartementen. Het aantal verkochte percelen bouwgrond bedroeg in het begin van de jaren zeventig nog 60.000 per jaar. Tijdens de economische crisis van het begin van de jaren tachtig daalde dat aantal tot 20.000, waarna het tijdens de heropleving weer steeg tot 48.000 in het begin van de jaren negentig. Thans bedraagt het minder dan 30.000 per jaar. De cijfers die ik net presenteerde, slaan op de hele Belgische vastgoedmarkt. Voor Vlaanderen gaat het vandaag om 50.000 eengezinswoningen per jaar (in 1989 waren er dat nog 40.000) ; om 20.000 appartementen (een stijging met twee derde tegenover 1989) en om 17.000 tot 18.000 bouwpercelen (vrijwel een halvering).

De verhouding tussen het aandeel van de éengezinswoningen en dat van de appartementen in de omzet van de secundaire markt is sterk gewijzigd. In Brussel bijvoorbeeld waren beide tien jaar geleden nog even groot, terwijl de appartementen vandaag 68,3 procent voor hun rekening nemen, tegenover 31,7 procent voor de eengezinswoningen : dat is dus een verhouding van een derde tegenover twee derden. De Vlaamse markt vertoont hetzelfde beeld, zelfs als de kustappartementen niet worden meegerekend. Ook hier steeg het aandeel van 15 tot 23 procent op 10 jaar tijd. Alleen in Wallonië blijft diezelfde ontwikkeling achterwege. In de Vlaamse steden is die evolutie nog meer uitgesproken : in Antwerpen steeg het aandeel der appartementen in dezelfde periode van 39,8 tot 51,4 procent en in Mechelen van 18,3 procent tot 27 procent. De cijfers voor andere steden vertonen een vergelijkbare tendens.

Mevrouw Ann De Martelaer : U lijkt bang te zijn van die ontwikkeling. Waarom ?

De heer Philippe Janssens : Vanwege het effect op de kwaliteit op lange termijn. Maar daar kom ik dadelijk op terug.

Als we de gemiddelde prijs van een Vlaamse eengezinswoning in 1953 als referentiepunt met waarde 100 nemen, heeft diezelfde gemiddelde prijs thans een waarde van 1750 bereikt. In Wallonië is de prijs altijd lager geweest – en gebleven – maar ook daar zien we dezelfde ontwikkeling.

We zien dat de prijzen in Vlaanderen en Wallonië sedert 1988 verdubbeld zijn. In Vlaanderen was er een toename met 101 procent en in Wallonië met 104 procent. In Brussel is dat zelfs nog iets sneller gegaan. Er was immers een toename met 121 procent.

Brussel bestaat als arrondissement sedert 1965. De eerste statistische gegevens dateren van 1966. Toen was een woning in Brussel gemiddeld 110 procent duurder dan het nationaal gemiddelde. In 1982 bedroeg dat verschil nog slechts 19 procent. Daaruit blijkt overduidelijk de verloedering van Brussel. In 1988-89 is er in Brussel wel een inhaalbeweging geweest waardoor het prijsverschil opnieuw opliep tot 65 procent. De prijzen liggen op dit ogenblik 60 procent hoger dan het nationaal gemiddelde. Dat betekent dat Brussel nu relatief goedkoper is dan in de jaren ’60.

Hoe zijn die prijshausses te verklaren ? Tot en met de jaren ’80 speelde de realiteit van de markt, de confrontatie van de primaire met de secundaire sector. Er was op dat ogenblik meer behoefte aan nieuwbouw die te maken had met de uitbreiding van het aantal gezinnen door de bevolkingsgroei en met de stadsvlucht. Als men buiten de stad ging, moest men wel bouwen, want er was geen aanbod.

Vanaf het einde van de jaren ’80 was er een daling van de rentevoeten. Er geldt ook de factor inflatie en men gaat er nog altijd vanuit dat de immobiliën weerstand bieden aan de inflatie. Ten slotte was er een stijging van de koopkracht. We stellen vast dat de woningen tussen 1989 en 1999 met 87 procent in prijs gestegen zijn. In deze tien jaar is de ontleningscapaciteit door de lagere rentevoet met 28 procent gestegen. Dat betekent dat men nu 28 procent meer kan ontlenen dan in 1989 wanneer men hetzelfde bedrag afbetaalt per maand. De index van de consumptieprijzen is met 23 procent toegenomen en de koopkracht is bovenop de inflatie met 18 procent gestegen. Als we dan de vermenigvuldiging maken van deze bedragen, dus 1,28 maal 1,23 maal 1,18, dan komen we precies op het bedrag 1,87 uit. Dat betekent dat de mensen blijven investeren in functie van hun budget. Investeren in een eigen woonst vergde altijd een zware inspanning, ook vanuit een concurrentieel standpunt. In België gaat het immers altijd om een unieke woning. Elk huis heeft zijn eigen kenmerken, wat bijvoorbeeld in Nederland niet het geval is. Daarom is er voor elke woning een opbod tussen geïnteresseerden. Wie de grootste inspanning levert, verwerft de woning.

Dat blijft een constante en dat is bij ons in België nog meer dan elders het geval. In België worden er jaarlijks 130.000 units verkocht op een totaal patrimonium van 3,7 miljoen woongelegenheden. Een woning wordt dus gemiddeld eens in de 35 jaar verkocht. Een Vlaming koopt dus een huis voor de rest van zijn leven. In de andere landen van de Europese Unie is dat minder dan 20 jaar en in Engeland, waar er bijna geen registratierechten moeten betaald worden, is dat eens in de tien jaar. Er is maar één land in de Europese Unie waar de registratierechten nog hoger zijn dan in België, en dat is Griekenland. Daar is ook het immobilisme nog groter.

In België is een snelle recuperatie van registratierechten via meerwaarde enkel mogelijk bij plotse hausses van de prijzen zoals gebeurde einde de tachtiger jaren door de daling van de rentevoeten. Ook de voorbije jaren zijn de prijzen de hoogte ingegaan door een verdere daling van de rentevoeten. De rentevoet is dit jaar wat gestegen. De inflatie weet men echter in toom te houden. Nu is er weliswaar een piek naar drie procent, maar men

kan verwachten dat dit van korte duur zal zijn. Een verdere stijging van de prijzen zal ook te maken hebben met de toename van de koopkracht. Samen met de inflatie kan dat misschien drie procent per jaar zijn, maar spectaculaire hausses moeten we niet verwachten. In een dergelijke situatie duurt het jaren eer men de registratierechten, de verhuiskosten en de inrichtingskosten gerecupereerd heeft. Daarom zijn we in Vlaanderen niet flexibel en dit is niet omdat de Belg vasthoudt aan zijn klokkentoren.

De heer Herman De Loor : Ik denk toch dat het met onze cultuur te maken heeft en niet met de registratierechten.

De heer Philippe Janssens : Zelfs indien men vasthoudt aan de klokkentoren speelt de hoogte van de registratierechten een rol. Wanneer die lager zouden zijn, dan zou men als jong gezin kunnen beginnen met een woning in functie van de mogelijkheden en de behoeften van vandaag. Bij uitbreiding van het gezin of bij professionele verbetering of verslechtering zou men de woning dan kunnen verkopen om er desnoods in hetzelfde dorp een andere te kopen. In België moet een gezin vanaf het begin naar een niveau dat op dat ogenblik misschien boven zijn middelen ligt.

Vlaanderen is ook zeer heterogeen. Ik neem nu het derde kwartiel als referentiepunt omdat het gaat om de secundaire markt. Het gaat hierbij vaak om oudere woningen waar kosten aan zijn. Daardoor wordt het gemiddelde negatief beïnvloed. In Halle-Vilvoorde moet men redelijkerwijze 6,5 miljoen frank voorzien om een degelijke woning te verwerven. Het andere extreme is de streek van Ieper, Kortrijk en Oudenaarde, waar men 3,7 miljoen frank moet voorzien.

Hoe zijn de prijzen geëvolueerd in de periode 1994-1999 ? In de regio's Eeklo, Maaseik en Tongeren is er de grootste prijsstijging : ongeveer 55 procent. In de meeste regio's is er een prijsstijging voor de woningen van 35 tot 45 procent. In Halle-Vilvoorde is de prijsstijging slechts 27 procent. Er is dus een correctie : de toename van de prijzen gaat minder snel in de duurdere regio's. In Brussel is er een prijsstijging van slechts 20 procent over de laatste vijf jaar.

Mevrouw Sonja Becq : Ondanks de minder snelle stijging, blijft het probleem bestaan.

De heer Philippe Janssens : Inderdaad maar het verschil met de rest van het land wordt niet groter.

Indien we de gegevens voor de appartementen bekijken, krijgen we een totaal ander beeld. De meeste appartementen kosten tussen de 4 en 4,5 miljoen frank. Indien we er rekening mee houden dat er bij een lening voor 1 miljoen frank een afbetalingslast van ongeveer 7.000 frank per maand is, komt dit neer op een maandelijks totaal van 28.000 frank. Vorig jaar kostte een hypotheek op een woning ongeveer 6.000 frank per miljoen frank per maand en toen betekende dit een maandelijkse afbetaling van 24.000 frank per maand. In dezelfde periode was er voor woningen een gemiddelde prijsstijging met 40 tot 45 procent. Voor appartementen is de stijging beperkter. In Maaseik, een recente markt, zijn er de grootste prijsstijgingen. De gemiddelde stijging is ongeveer 25 tot 30 procent. De oudere markten zoals Antwerpen en Brussel kenden slechts een stijging met 11 tot 12 procent.

Deze evolutie boezemt mij veel meer schrik in. Bij een appartement heeft men minder aanpassingsmogelijkheden dan bij woningen en uitbreiding is meestal uitgesloten. Bij zwakke kwaliteit of een mindere ligging wordt de bereidheid hiertoe nog kleiner. Veelal is er een situatie van mede-eigenaarschap. Dit betekent dat er juridische en economische problemen zijn om de appartementsgebouwen aan te passen aan de huidige behoeften. Een appartement van zwakkere kwaliteit verslijt op ongeveer 50 jaar. Dit betekent een ontwaarding van 2 procent per jaar. Bij lage inflatie wordt de ontwaarding niet meer goed gemaakt : de inflatie is kleiner dan de ontwaarding.

Als econoom bekijk ik vastgoed als een investering op lange termijn. Vanuit deze optiek, zou men enkel appartementen mogen plaatsen op gronden met een voldoende hoog potentieel. Ik vrees dat appartementen meer en meer een consumptieproduct worden dat men aankoopt omdat het goedkoper is o.a. door ze te bouwen op goedkope gronden. Men zou pas appartementen mogen bouwen op gronden die te duur zijn voor eengezinswoningen. Men kan deze percelen dan beter valoriseren door appartementen te bouwen. Indien het aandeel van de grond in de totale waarde te laag is, komen er op termijn waarschijnlijk problemen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de woonblokken, gebouwd in de jaren zestig en zeventig, onder andere in Antwerpen. Deze gebouwen worden nu onder meer getroffen door betonrot. Indien de grond onvoldoende waarde heeft, worden de gebouwen niet onderhouden. Men kan het bekijken als de landbouw, waarbij men de stenen beschouwt als de gewassen. Indien de grond een groter potentieel heeft, worden de gronden duurder en wordt men meer aangezet om de gewassen, de stenen in ere te

houden. Zij bezorgen de eigenaar immers rendement. Dit is een economische manier om de zaken te bekijken. Vanuit deze optiek zouden de compensaties voor de hoge prijzen berekend moeten worden. Ik ben dus blij dat de gronden terug duurder worden want dit verhoogt het respect voor de gronden, omdat zij meer potentieel bieden.

De bouwgronden kosten gemiddeld 1900 frank per m². Op één jaar is er een stijging met 12 procent, over twee jaar gespreid 25 procent. In Vlaanderen en Wallonië bleven de stijgingen gelijk tot halfweg de jaren zeventig. Daarna was er een versnelling in Vlaanderen. In de jaren tachtig verliepen de stijgingen weer parallel. Nu zijn de stijgingen van de prijzen voor bouwgronden opnieuw groter in Vlaanderen : 142 procent ten opzichte van 51 procent in Wallonië. Dit wil zeggen dat er op nationaal vlak een verdubbeling is.

Men kan de evolutie beschouwen als een inhaalbeweging op zeer lange termijn. Vanaf 1953 stijgen de prijzen van de woningen gemiddeld met 6,4 procent, de bouwgronden met 5,8 procent. Men kan dus het effect van de laatste jaren beschouwen als een correctie.

De bouwmarkt in Vlaanderen krimpt in. In 10 jaar tijd is de verkoop van het aantal bouwpercelen gehalveerd. Dit betekent dat de bouw van nieuwe eengezinswoningen daalt. Dit veroorzaakt een zware concurrentie binnen de bouwsector. In de laatste periode nemen de kosten van bouwen, terug te vinden in de ABEX-index, trager toe.

Door maatregelen van de overheid, bijvoorbeeld in verkavelingen, zoals gescheiden afwatering is er een automatische stijging van de prijs met ongeveer 100 tot 150 frank per m².

Door de beperking van de perceeloppervlakte is er proportioneel meer bestrating en meer groen voor algemeen gebruik. Uit de analyse in opdracht van minister Stevaert, blijkt als vuistregel voor de waarde van de grond vóór de verkaveling, 60 procent van de huidige prijs min 1.100 frank per m2. Zestig procent omdat men een deel kwijt is door bestrating, restpercelen en groen; 1.100 frank wordt gerekend voor de aanleg van de straten, de aansluitingen, de nodige intresten en marges. Indien een grond ongeveer 4.000 frank kost, is de waarde van de grond vóór de verkaveling dus ongeveer 1.300 frank.

De situatie in 1992 was dat men bij een bouwgrond van ongeveer 1 miljoen frank, ongeveer het driedubbele moest investeren voor de bouw zelf. Dit betekent een kwart tot een derde van de totale investeringen, exclusief BTW en laatste afwerkingen. De BTW en het ereloon bedroegen ongeveer 1 miljoen frank. Bij een eigen kapitaal van 1,5 miljoen frank betekent dit dat men 3,5 miljoen frank moest lenen en een maandelijkse afbetaling van 32.900 frank had. Indien we dit niet corrigeren door inflatie en stijging van de koopkracht, kan men voor dit bedrag nu 4,9 miljoen frank lenen. Bij een huidig eigen kapitaal, gecorrigeerd door inflatie, van 1,7 miljoen frank, betekent dit dat er totaal 6,6 miljoen frank beschikbaar is.

De kostprijs voor het bouwen zelf, 4,4 miljoen frank, BTW en erelonen inclusief, is trager gestegen. We houden dus een saldo voor de grondprijs van 2,2 miljoen frank over. Dit is een stijging van 120 procent, wat ongeveer overeenkomt met de reële stijging van de grondprijs. De gronden nemen dus als een spons de extra capaciteit op. Als econoom ben ik gelukkig, hoewel ik besef dat dit aanleiding geeft tot bepaalde correcties en interventies. Die realiteit is de basis om verder te werken.

Hoe zijn nu de perceelsprijzen gedurende de laatste vijf jaar geëvolueerd ? Het is evident dat in regio's met lage grondprijzen, de percelen groter zijn. Ik ben bang dat een unilateraal uitvoeren van de norm van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) van 25 woningen per hectare in het stedelijk gebied en 15 per hectare in buitengebied, aanleiding zal geven tot problemen. In Antwerpen zijn, door de hoge prijzen, de percelen kleiner en is er geen probleem. Als men deze norm strikt zou invoeren in de regio Tongeren, ben ik bang dat er geen woningen meer zullen gebouwd worden. De gemiddelde perceelgrootte daar is 1.200 tot 1.500 m2. In Tongeren is de perceelprijs gemiddeld 1.550.000 frank, in Antwerpen is dit 3.750.000 frank. Omdat het in Antwerpen gaat om percelen van ongeveer 5 tot 600 m², kosten de gronden daar 7 tot 8.000 frank per m². In Tongeren, met percelen van gemiddeld 1.250 m², zal dit drastische gevolgen hebben voor de bouwactiviteiten. De lage prijs van 1.200 frank per vierkante meter in Tongeren, is ook de oorzaak van het feit dat verkavelingen daar minder voorkomen. Verkavelaars gingen er in het verleden failliet omwille van de niet-rendabiliteit.

De voorzitter : De uiteenzetting van de heer Janssens toont aan dat de onzichtbare hand van de economie ook werkzaam is op de bouwmarkt. We horen steeds verhalen over de grote toevloed van Nederlanders op de markt van de onroerende goederen, met stijgende prijzen als gevolg. Dit zou zo zijn in Maaseik. Ik heb daar in de cijfers nergens een neerslag van gezien. Is hier inderdaad sprake van, of gaat het om een fabel ?

De heer Philippe Janssens : Ten eerste gelden mijn cijfers voor een heel arrondissement. Zij worden niet opgedeeld per stad of kleinere regio. Zo is de invloed van de Nederlanders op de prijs van de bouwgronden in Tongeren bijvoorbeeld slechts merkbaar in het noorden van Tongeren. Pas na een opdeling van de cijfers per kleinere gebieden kan zo een invloed worden aangetoond.

Ten tweede gaat het om een vrij recent fenomeen. Onze gegevens lopen zes maanden tot een jaar achter op de feiten.

De voorzitter : Maar denkt u dat de invloed op de prijzen van onroerende goederen groot zal zijn ?

De heer Philippe Janssens : Als de fiscale verschillen tussen België en Nederland worden weggewerkt, zullen de prijsverschillen zeer snel wegebben. Het is juist het verschil in fiscale behandeling dat ervoor zorgt dat Nederlanders hier bouwgronden willen kopen. De prijzen in andere landen swingen echt de pan uit. Denk maar aan Londen : voor een huis telt men daar gemakkelijk 70 miljoen frank neer.

We mogen ook niet vergeten dat traditioneel de huizenmarkt voor 65 procent in handen was van eigenaars, en dat dat nu spectaculair is toegenomen tot 71 procent. Deze ommezwaai is te verklaren door de verhouding tussen rentevoet en inflatie, en de evoluties op dat vlak. Ik leg dit even uit.

De huurprijs wordt steeds bepaald in verhouding tot de waarde van het gebouw, en dit gebeurt op basis van de reële rente. De rente voor het lenen van een bedrag op 15 à 20 jaar bedraagt 5,75 procent. De inflatie over die periode bedraagt momenteel 1,4 procent. Dit geeft ons een reële rente van 4,35 procent. Hierbij tellen we ongeveer 1 procent voor kosten die verbonden zijn aan het verwerven en verkopen van onroerend goed. Dit brengt ons op 5,35 procent. De kosten voor onderhoud, de risico's op leegstand, de beheerskosten en de onroerende voorheffing zorgen er ten slotte voor dat het huurrendement minstens 8,5 procent moet zijn.

Een vergelijking met de wilde jaren zeventig met zeer hoge rentevoeten, toont aan dat de situatie voor de eigenaar die verhuurt, vergelijkbaar is gebleven. De rente voor het lenen van een bedrag op 15 tot 20 jaar bedroeg toen 15 procent, maar de inflatie was toen ook veel hoger. De reële basisrente was dan ook vergelijkbaar met de huidige reële rente. Het huurrendement moest toen ook minstens 8,5 procent zijn.

De situatie voor de huurder is echter helemaal veranderd. De stap voor de huurder om over te gaan tot verwerving van een huis, was toen natuurlijk veel groter. Waar hij nu met een rente wordt geconfronteerd van 5,75 procent, bedroeg dat vroeger 15 procent. Hij was goedkoper af door te huren. Dat is nu volledig anders : kopen is nu goedkoper. Het risico is dan ook reëel dat er op de huurmarkt een krapte zal optreden.

Wat zijn de redenen om tegenwoordig nog een huis te huren ? Een eerste reden is de nood aan flexibiliteit. Mensen in een transitiefase zullen makkelijker huren dan kopen. Ik ben daar trouwens voorstander van : mensen moeten eerst ervaring opdoen vooraleer tot het aanschaffen van een onroerend goed over te gaan. Ze moeten weten wat hun verwachtingen op het vlak van wonen zijn. Dit botst wel met de bestaande huurwetgeving, die er net op gericht is om huurtermijnen voor langere periodes te laten lopen.

Een tweede reden is dat de huurder andere financiële prioriteiten heeft. Hier zijn verschillende situaties mogelijk. Zo kan een bedrijf er de voorrang aan geven om te investeren in productie in plaats van in onroerend goed omdat de opbrengst van de eerste investering veel groter is. Ik wil er wel op wijzen dat deze opbrengst op korte termijn is, terwijl investeren in onroerend goed misschien op lange termijn meer opbrengt.

Een andere situatie is dat men huurt omdat men op een bepaalde plaats wil zijn, het fenomeen van 'the place to be'. Een handelaar kan het zo belangrijk vinden om zaken te doen in een pand in de Steenstraat te Brugge, dat het van ondergeschikt belang is dat hij het pand kan huren of kopen.

Een vierde situatie is dat de huurder het financieel gewoon niet aankan. Het is natuurlijk op deze situatie dat we ons moeten focussen. We moeten nagaan hoe we hier excessen kunnen vermijden. Stel dat het gaat om een huur van maximum 12.000 frank per maand. Dan hebben we te maken met huurders die enkel de stap kunnen zetten om 2.000.000 frank te lenen wat onvoldoende is voor het verwerven van een degelijke woonst. Dit zorgt ook voor problemen voor de eigenaars-beleggers, die worden geconfronteerd met meer – als ik het woord mag gebruiken – marginale huurders. De kosten aan het gebouw vormen hier vaak een veelvoud van de huur die ze innen. Bovendien is het risico van huurachterstand en het slecht achterlaten van de woning bijzonder groot. Deze laatste situatie wordt een zeer groot probleem, waar veel aandacht aan moet worden besteed.

Hoge bouwgrondprijzen zijn op zich geen ramp. Bouwen is voor sommigen een obsessie. Men bouwt omdat de ouders ook gebouwd hebben en omdat men zogenaamd een eigen project wil realiseren. In de praktijk kunnen veel bouwers zich echter nauwelijks in het bouwplan inleven. Dankzij de dure grond groeit de aandacht voor renovatie. Misschien moet deze renovatie beter ondersteund worden. Sommige panden worden niet gerenoveerd omdat de kostprijs ervan te hoog is. Een winkelpand met een hoog kadastraal inkomen waarvan de bovenverdiepingen jarenlang leeg hebben gestaan, ombouwen tot een eengezinswoning is bijvoorbeeld zo duur dat de kosten niet in verhouding staan tot het comfort. Door dit soort projecten te steunen kan het beeld van de stads- en dorpskernen worden opgewaardeerd.

Mevrouw Veerle Heeren : Als het Kamerdecreet consequent zou worden toegepast, zou de Wooncode niet hoeven te worden aangepast. U zegt dat een stijging van de bouwgrondprijzen niet dramatisch is. Er moet echter rekening gehouden worden met regionale verschillen. In bepaalde regio's, onder andere in de streek waar ik woon, is het aanbod ontoereikend, zelf als er meer aandacht zou komen voor renovatie. Ik was verbaasd te horen dat het percentage aan appartementsbouw in Hasselt even groot is als in Antwerpen.

De heer Philippe Janssens : Ook voor mij waren deze cijfers een verrassing. Het stemt tot nadenken. Het Kamerdecreet kan misschien uitgebreid worden tot alle woongelegenheden : dat is totnogtoe niet het geval.

Het klopt dat er in Vlaanderen grote verschillen bestaan naar regio : ik heb aangetoond dat de situatie in Tongeren bijvoorbeeld heel anders is dan die in Antwerpen. De stijging van de prijzen van bouwgronden biedt in bijvoorbeeld Tongeren nieuwe mogelijkheden voor verkavelingen : totnogtoe waren de kosten voor infrastructuur daar immers veel te hoog in verhouding tot de prijs van de bouwgronden.

Een belangrijk probleem is dat elke buur klacht kan indienen bij de Raad van State. De procedures slepen soms jaren aan. Er zitten momenteel nog heel wat bouwgronden die geïmmobiliseerd zijn door procedures voor de Raad van State.

De overheid moet ook de hand in eigen boezem durven steken. OCMW's beschikken bijvoorbeeld over een groot patrimonium. Als een OCMW een tekort heeft, wordt dat echter bijgepast door de gemeente. Het OCMW heeft dus geen enkele reden om zijn patrimonium te gelde te maken.

Ik wil onderstrepen dat het erop aankomt om goed te beseffen wie voor u staat. De aannemers die straks aan het woord zullen komen zullen een heel ander verhaal vertellen dan ik. Aannemers en architecten willen lagere prijzen voor de bouwgronden, zodat er een groter bouwbudget vrijkomt voor de bouwheer. Dit kortetermijnpleidooi is niet het mijne.

2. Toelichting door de heer Peter Van Den Bosch, adjunct van de directeur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

De heer Peter Van Den Bosch : Ik zal niet uitweiden over de kostprijs van de bouwgronden. Voor de bouwmaatschappijen speelt deze kostprijs immers geen rol, voorzover ze gronden ontwikkelen die passen binnen de criteria van de Vlaamse minister van Huisvesting, zoals voldoende kerngerichtheid kleinschaligheid en functionele en sociale differentiatie.

Door de beslissing van de Vlaamse regering van 25 juli 2000 wordt de financiële ondersteuning van de verwerving van gronden en panden opgetrokken, zodat voor de socialehuisvestingssector de prijs van de bouwgronden niet de kern van het probleem vormt. Gunstig geëvalueerde verwervingen kosten de sociale-huisvestingsmaatschappij (SHM) nog slechts 1250 frank per vierkante meter ; bij toepassing van het recht van voorkoop worden deze kosten zelfs beperkt tot 1000 frank per vierkante meter en 625 frank per vierkante meter als de woning voorkomt op de lijst van leegstand en verwaarlozing. Voor sommige sociale-huisvestingsmaatschappijen, vooral in de huursector, is de situatie dermate precair dat grote verwervingen, zelfs aan de lage basiskost van 1250 frank per vierkante meter, zeer sterk worden bemoeilijkt. We gaan uit van een nagenoeg vaste kostprijs voor gronden, want we sturen erop aan dat alle gronden aan de criteria van de minister van Huisvesting voldoen.

De beslissing van de Vlaamse regering van 25 juli brengt de subsidie voor bouw-of renovatieprojecten dichter bij de beoogde 60 tot 65 procent. De kost voor de aanvullende financiering dreigt wel structurele verliezen te veroorzaken bij de SHM's, zeker nu de VHM voor de aanvullende financiering niet meer dezelfde leningsvoorwaarden kan bieden als voorheen. Dat is ook voor de thesaurie van de VHM moeilijk houdbaar. De recente verhoging van het investeringsprogramma van de VHM

tot een investeringsvolume van 8,9 miljard frank voor 2001 is een eerste stap in de goede richting om een verhoging van het aanbod van sociale huur- en koopwoningen te verzekeren. In november komen er gesprekken tussen de administratie en de VHM, met het oog op het opzetten van één voldoende flexibel financieringssysteem. De verhoging van het investeringsprogramma staat ook borg voor de financiële ondersteuning van de realisatie van bijkomende sociale woningen. De financiering is dus niet echt een probleem. Wel zijn er een aantal structurele knelpunten.

Eén daarvan betreft de grondreserve. In theorie is die groot genoeg om de vooropgestelde bijkomende 15.000 woningen te bouwen, maar ze kan niet volledig worden ontwikkeld. Een relatief klein deel van de reservegrond ligt in zones waar woningbouw niet (meer) toegelaten is. Een belangrijker deel is gelegen in woonuitbreidingsgebieden. Tenzij de grond is uitgerust kan die reserve slechts in gebruik worden genomen wanneer er een goedgekeurde woonbehoeftestudie bestaat of wanneer het gebied als aansnijdbaar is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hier rijst het probleem van de niet-vergunde infrastructuur : een aantal wegen zijn zonder bouwvergunning aangelegd. Dossier per dossier wordt momenteel nagegaan op welke wijze deze werken kunnen worden geregulariseerd. Een totaaloplossing is in zicht voor werken van voor 1981 ; voor werken van na 1981 zijn nog gesprekken aan de gang.

De grondreserve wordt momenteel doorgelicht door de afdeling Ruimtelijke Planning van Arohm. De toetsing voor de provincie Antwerpen is volledig klaar. Daar kan het grootste deel van de reserves van de SHM's onmiddellijk worden aangesneden. In provincies met een groter aandeel grond in woonuitbreidingsgebieden zal de conclusie mogelijk minder gunstig zijn. Zolang de Vlaamse regering geen beslissing heeft genomen over de methodiek van de screening, blijven de gronden in de reserve. Een groot deel van die reserve is op vraag van de aankoopcomités verworven op basis van een onteigeningsplan dat voorziet in de bestemming voor sociale woningbouw. Misschien gaat het om driekwart van de totale reserve maar dat cijfer geef ik met zeer veel voorbehoud.

De screening van de reservegronden en de structuurplanning zullen resulteren in de toelating of het verbod om bepaalde gronden te ontwikkelen. Als boutade zou men kunnen stellen dat ofwel de 15.000 bijkomende sociale woningen te vroeg worden gevraagd of de structuurplanning te laat komt. SHM's die gronden bezitten die niet meer voor sociale-huisvestingsdoeleinden kunnen worden gebruikt, moeten hiervoor worden gecompenseerd. Waar mogelijk dient gestreefd naar een ruil van gronden, maar dan wel op basis van oppervlakte-opportuniteit, niet op basis van kostprijs. De SHM's zouden kunnen worden aangeduid als bevoorrechte partners bij de aansnijding van als gevolg van de stuctuurplanning nieuw te ontwikkelen gebieden. Een evenwichtige spreiding van de sociale-woningbouw kan worden verkregen door een deel (15 procent) van de geraamde woningbehoefte tot 2007 voor te behouden voor sociale-woningbouw. Hierdoor kan een gegarandeerd aanbod van betaalbare sociale huur- en koopwoningen en –kavels gecreëerd worden. Naar analogie hiermee kan men ook 15 procent van de nieuw te ontwikkelen woongebieden voorbehouden voor sociale woningen, wat wellicht een prijsregulerend effect zal hebben.

Inventief omgaan met bestaande instrumenten kan tevens mogelijkheden scheppen om een bijkomend areaal aan gronden beschikbaar te stellen. Een optie hierbij is een inventarisatie van gebouwen en gronden in openbaar bezit, mogelijk ook monumenten die kunnen worden gerenoveerd ; de factor kostprijs zal wel meespelen voor de sociale-huisvestingssector. Een bestaand instrument zijn de inventarissen van leegstand en verwaarlozing. Als we die maximaal exploiteren, kunnen we er minder sanctionerend en meer prospecterend mee werken. Gemeenten moeten leegstaande en verwaarloosde gebouwen dan wel effectief inventariseren in hun zoektocht naar koopbare percelen en panden. Het recht van voorkoop is van toepassing op geïnventariseerde woningen.

Opdat de sociale-huisvestingsmaatschappijen zouden kunnen concurreren met de privé-sector moeten een aantal randvoorwaarden vervuld worden. Zo is er een soepelheid in de regelgeving en in de procedures vereist. Dat kan worden bereikt door een beperking van het aantal actoren. Sommige SHM's worden geconfronteerd met het probleem dat procedures lang aanslepen omdat de lokale overheden, de omwonenden, de administratie en dergelijke ruime inspraak hebben. Hoewel dat ontegensprekelijk ten goede kan komen aan het concept en de realisatie van een project, moeten de SHM's beschermd worden tegen te veel inspraak. Beslissingslijnen in de privé-sector zijn vaak veel eenvoudiger, zodat promotoren gewoonlijk sneller op de bal spelen dan de sociale-huisvestingssector.

Voorts is de problematiek van de stedenbouwkundige vergunningen gekend. De termijnen voor het afleveren van bouwvergunningen moeten worden

gerespecteerd en de ambtenaren van stedenbouw moeten worden gemandateerd op plenaire en coördinatievergaderingen waar ze advies over een project geven. De programmatie moet soepeler worden zodat een (over)concentratie van openbare aanbestedingen vermeden kan worden, maar zodat toch de jaarprogramma's maximaal uitgevoerd kunnen worden. Dat houdt in dat gestreefd wordt naar een maximale spreiding van aanbestedingen doorheen het jaar en dat investeringsprogramma's flexibel kunnen worden opgesteld.

De pro-actieve prospectie door de SHM's kan gestimuleerd worden door af te stappen van de strikte koppeling van een bouw- of renovatieproject aan een subsidieaanvraag voor een verwerving van gronden of panden. Op die manier kan een SHM een grond of pand verwerven met het oog op de toekomstige verwerving van naastliggende gronden of panden. Momenteel dient de SHM eerst een project voor te leggen vooraleer ze een grond kan verwerven. Daarvoor moet ze een architect onder de arm nemen. Dat kan nuttig zijn, maar het loslaten van de strikte band kan SHM's toelaten om onderhandelingen te voeren met de eigenaars van omringende panden om eventueel grotere projecten te realiseren. Dat kan een positieve invloed hebben op de kostprijs. Voorts dient indien nodig de onteigeningsprocedure opgestart te worden. De onteigening is een nuttig instrument om vastgelopen situaties te deblokkeren, maar zal met de nodige voorzichtigheid toegepast worden. Soms kan een project immers tegengehouden worden omdat een van de eigenaars niet akkoord gaat of overlijdt en veel erfgenamen achterlaat. Toch moet de huidige situatie van de grondreserves van de SHM's ingecalculeerd worden. Er moet over gewaakt worden dat elke aangekochte grond effectief in gebruik wordt genomen.

Voor de eigendomsverwerving kan maximaal gebruik worden gemaakt van de bestaande kanalen. Zo kan de verwerving van sociale koopwoningen die qua kostprijs, ligging en type minder interessant zijn voor de potentiële koper, aantrekkelijker gemaakt worden door een voldoende groot subsidiebudget te voorzien. Men dient er rekening mee te houden dat er bij eigendomsverwerving altijd twee partijen zijn : diegenen die de woning aanbieden en diegenen die haar kopen. We stellen vast dat rijwoningen minder aan de man te brengen zijn dan bijvoorbeeld het klassieke huis met tuin. Om in bepaalde regio's impulsen tot stadsvernieuwing te geven kan men het budget voor de saneringsleningen verhogen. Dat is momenteel vrij klein om het hele jaar door voldoende kredieten te garanderen voor alle in aanmerking komende aanvragen. Ten slotte kan men gebruik maken van de renovatiepremies en de verzekering tegen inkomensverlies.

Op een aantal punten kan niet worden bespaard. De kwantiteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de woning en van de omgeving, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie van het bestaande patrimonium. Ook de kleinschaligheid en de kernversterking mag niet losgelaten worden. Knelpunt daarbij is wel de personeelsbezetting van de VHM en van de SHM's. Een project voor het bouwen van 5 woningen vraagt vrijwel dezelfde energie als een project voor het bouwen van 50 woningen.

Concluderend – en enigszins vereenvoudigend – kan ik zeggen dat een correct en flexibel gebruik van het bestaande instrumentarium een voldoende aanbod aan sociale woningen en kavels kan garanderen. Men dient er echter over te waken dat de sociale-huisvestingssector zowel de financiële als de wettelijke middelen krijgt, niet alleen om samen te werken maar ook om te kunnen concurreren met de privé-sector.

3. Toelichting door de heer René Van Poppel, lid van de raad van bestuur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en directeur van de Mechelse Goedkope Woning

De heer René Van Poppel : We beheren met de Mechelse Goedkope Woning een patrimonium van 3000 sociale woongelegenheden gelegen in Mechelen-stad en de fusiegemeenten Leest, Heffen en Hombeek. Vandaag spreek ik als lid van de raad van bestuur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Die vereniging groepeert 105 van de 120 SHM's in Vlaanderen en werd opgericht door de maatschappijen zelf met als voornaamste doel als volwaardige gesprekspartner te kunnen deelnemen aan onderhandelingen en gehoord te worden bij de bespreking van wetsvoorstellen of belangrijke beslissingen inzake sociale huisvesting bij de diensten van het Vlaams Woonbeleid of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Bij het lezen van de toelichting in het voorstel van resolutie van mevrouw Heeren c.s. rijst de vraag hoe de man in de straat in de toekomst nog een stukje grond kan verwerven, laat staan er een betaalbare woning op neer te zetten. De steeds duurder wordende grond- en bouwprijzen bemoeilijken de realisatie van sociale-huisvestingsprojecten enorm. In het voorstel van resolutie wordt er aandacht gevraagd voor 8 punten. Zo wil men het aan-

bod aan sociale koop- en huurwoningen en middelgrote woningen gevoelig uitbreiden en erover waken dat die daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de beoogde sociale doelgroep. Een uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk door zoveel mogelijk te bouwen. De minister van Huisvesting vraagt ons in de volgende jaren 15.000 extra sociale woningen te realiseren en stelt ons daarvoor de nodige middelen ter beschikking. De nieuwe realisaties kunnen op eigen gronden gebouwd worden of in samenwerking met de privé-sector, al dan niet op hun grond. De meeste SHM's hebben niet meer veel grond ter beschikking. Dikwijls zijn die gronden gelegen buiten de stads- of dorpskern en zijn ze vrij groot in oppervlakte. Aangezien het Vlaams Gewest prioriteit verleent aan stadsinbreidingsgerichte projecten en aan kleinschalige realisaties, komen die reservegronden niet meer in aanmerking. Daarnaast heeft de screening van de gronden in het bezit van de VHM en de SHM's op hun verhouding met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de Vlaamse Wooncode aangetoond dat het meestal niet meer wenselijk is niet-uitgeruste gronden te ontwikkelen in woonuitbreidingsgebieden.

Sommige gemeentebesturen willen ook dat sociale-huisvestingsmaatschappijen bepaalde gronden niet ontwikkelen omdat ze te groot zijn of aanleunen bij bestaande woonwijken. Te grote realisaties werken gettovorming in de hand en bemoeilijken de leefbaarheid aanzienlijk. Kleinschaligheid en spreiding zijn dus aangewezen om in de toekomst de sociale mix te realiseren. Toch moeten we een oplossing vinden om de gronden van de SHM's maximaal te gebruiken of te ruilen. Wij kunnen toch niet alleen maar dure terreinen kopen in de stadskernen, ook al zijn die kernen van vitaal belang voor de gemeenten. Ook daar moeten wij ons eigenlijk maximaal inzetten. De verhoogde subsidies voor aandachtswijken en bijzondere gebieden zijn dus meer dan welkom.

We moeten ook meer aandacht besteden aan een nieuwe bestemming voor verlaten bedrijfspanden. Die panden zijn vaak goed gelegen, ook al vormen ze een kankerplek. Door de hoge aankoopprijs gecombineerd met afbraak-, nieuwbouw- of renovatiekosten zijn dergelijke projecten vaak financieel onverantwoord. Grondverontreiniging, de discussie wie daarvoor verantwoordelijk is, en de saneringskosten zetten ons er evenmin toe aan dergelijke projecten op te starten. Voor nieuwe huisvestingsprojecten zullen we niet alleen veel kleine terreinen moeten aankopen. De steden moeten ook sneller gesaneerd worden. Subsidies zullen van doorslaggevend belang zijn.

De Vlaamse regering heeft het SBR-besluit (Studie voor Bouw en Renovatie) vernieuwd om een aantal koopproblemen op te lossen. Opdat dit besluit effect zou hebben, moet ook het ministerieel besluit dat de bovengrenzen van de toelagen vastlegt, opgeheven of herschreven worden.

Iedereen weet hoe moeilijk het is om grond te verwerven. Daarenboven doen de SHM's er veel te lang over om te beslissen en zijn de te volgen procedures te lang. Daardoor wordt interessante grond vaak voor hun neus verkocht. Pas als de procedure beperkt wordt, kunnen we voldoen aan de opdracht om 15.000 extra woningen te realiseren.

De plaatselijke overheden kunnen ons steunen door een sociaal grondbeleid te voeren dat past in een bredere wijkherwaardering. Door aandacht te besteden aan gemengde functies en tegelijkertijd omgeving en infrastructuur te vernieuwen, wordt gewerkt aan de leefbaarheid van verkommerde buurten.

We zijn ook voorstander van publiek-private samenwerking. Naar analogie met Domus Flandria willen we samen met de overheid zo veel mogelijk kleinschalige huisvestingsprojecten opstarten. De SHM's kunnen op verschillende manieren met de private sector samenwerken. Ze kunnen bouwen met een promotor, samenwerken met een promotor op eigen grond of samenwerken met een ontwikkelingsholding.

Voor de eerste formule moeten we er rekening mee houden dat SHM's onderworpen zijn aan de wetgeving op de overheidsopdrachten. Bijgevolg moet elke operatie voorafgegaan worden door een oproep tot concurrentie. Er is wel juridische twijfel over het aanbod tot aankoop van woningen op plan op private grond, een techniek die binnen het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting veelvuldig werd gebruikt. Misschien kan de Vlaamse regering in overleg met de federale regering voor duidelijkheid zorgen. Vooraleer deze formule gebruikt kan worden, moet het Algemeen Bestek voor Sociale Woningbouw, het zogenaamde prestatiebestek, wel verbeterd en geactualiseerd worden. Dat zal ons toelaten gebruik te maken van de ervaring opgedaan in het urgentieprogramma. Dankzij deze formule zullen promotoren wel bereid gevonden worden een deel van hun grond af te staan voor sociale-woningbouw.

Daarnaast zouden we promotoren ertoe kunnen verplichten in ieder kantoor- of winkelcomplex ook huisvestingsmogelijkheden te ontwikkelen.

Dat laatste zou bijvoorbeeld geheel of gedeeltelijk gebouwd kunnen worden door een SHM.

Tegenover deze eerste formule staat dat promotoren geïnteresseerd kunnen zijn om op terreinen van een SHM kantoren, winkels of woningen te bouwen. De promotor en de SHM kunnen samenwerken door een deel van het terrein te verkopen, of terreinen te ruilen. Andere mogelijkheden zijn : erfpacht en opstalrecht van terrein of gebouw. Vooraf moet wel duidelijk worden gemaakt in welke mate de wetgeving op overheidsopdrachten geldt wanneer een SHM toetreedt tot een gemeenschap van eigenaars. Deze vraag zal zeker rijzen wanneer we het hebben over wonen boven een winkel.

Ten slotte kan het dat een ontwikkelingsholding partners zoekt om een site te ontwikkelen. Als aankoop op plan onmogelijk is, blijft enkel nog aankoop of erfpacht van terreinen als start voor eigen woningbouw open. De welzijnssector kan ook grond ter beschikking stellen om het volledige complex of een deel ervan ter beschikking te stellen voor servicewoningen of begeleid wonen. We mogen ook verlaten geklasseerde gebouwen, renovatie van woningen, schoolgebouwen en kloostergebouwen niet vergeten. Een snelle gesubsidieerde aanpak van historisch vervuilde gronden kan ook helpen. We moeten ook overwegen met de overheid bouwgrond te ruilen met niet meer voor huisvesting te bestemmen uitbreidingsgebieden, alsook samenwerking in gemengde projecten, zoals wonen boven openbare parkings of gemeenschapslokalen. Daarnaast moeten we erover waken dat de gerealiseerde projecten daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen.

Doordat de inkomens van de nieuwe huurders steeds lager liggen dan die van vertrekkende huurders, dalen het inkomenscoëfficiënt van de huurberekening en het ontvangen huurgeld. SHM's zijn daardoor niet meer in staat alle verplichtingen na te komen. Dit probleem is ontstaan tijdens de verhuringen van het urgentieprogramma en breidt zich sedertdien uit over meer SHM's, los van de bouwproductie. Daarenboven zal de nieuwe sociale huurwet die op 1 januari 2001 in voege treedt onze huurinkomsten met 9 tot 15 procent doen dalen. SHM's zijn weliswaar niet uit op winst, maar beseffen wel dat ze hun sociale taak niet langer kunnen vervullen als zij met verlies moeten werken. Een gevolg daarvan is dat minder woningen gebouwd zullen worden.

Daartegenover staat dat de huurder zijn woning slechts kan betalen als de huur zo laag mogelijk is, zeker als we het aantal huurachterstallen willen beperken. Huurders betalen tenslotte volgens hun inkomen en gezinstoestand. Veel nieuwe huurders zijn werklozen of inwijkelingen zonder bestaansmiddelen waardoor zij recht hebben op een halvering van de huurprijs.

Wij bouwen kwalitatief hoogstaande woningen. Ze voldoen aan de isolatie-, ventilatie-, veiligheids- en oppervlaktenormen. Het prijskaartje is navenant. Omdat de huurprijs afhankelijk is van de bouwkosten, zal deze laatste moeten dalen. Binnenkort moeten we op iedere bouwwerf met een veiligheidscoördinator werken, wat de prijs nogmaals zal doen stijgen. Daarom vragen wij voor nieuwbouw, omgevingswerken, stabiliteitsstudies en erelonen van architecten het BTW-tarief terug te brengen tot 6 procent.

Er zijn ook alternatieve financieringswijzes mogelijk. De overheid kan in plaats van projecten te subsidiëren of geld te lenen, het verschil tussen de beheerskosten en de huur betalen. Europese institutionele beleggers kunnen voor de nodige middelen zorgen.

Het is absoluut nodig kandidaat-kopers in de sociale sector te steunen om een eerste gezinswoning te verwerven. Vroeger waren er kooppremies en verminderde registratierechten. Later werd die premie vervangen door een tussenkomst in de leninglast gedurende drie jaar, eventueel te verlengen met nog eens 3 jaar. Ook dat is later afgeschaft zodat nu alleen nog gebruik kan worden gemaakt van verminderde registratierechten.

Ik beperk me tot de huursector waar een zittende huurder zijn sociale woning aankoopt. Dat kan niet zonder subsidies omdat het maximale inkomen om een sociale woning te mogen aankopen te beperkt is. Om te vermijden dat eigenaars hun woning al na enkele maanden doorverkopen met woekerwinst, moeten we de sancties bij vroegtijdige wederverkoop verzwaren. Deze regel geldt uiteraard niet bij overlijden of echtscheiding waarbij de eigendom aan één van de partners wordt overgedragen.

De bestaande grondreserves van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de SHM's werden reeds gevaloriseerd binnen de krijtlijnen van het RSV en de Vlaamse Wooncode. De afdeling Ruimtelijke Planning van Arohm heeft deze afweging voor de provincie Antwerpen al voltooid. De bestemming van verschillende terreinen werd bevestigd of gewijzigd naargelang ze zich in een woonzone, BPA, woonuitbreidingsgebied, parkgebied of agrarisch

gebied bevinden en voor zover deze gronden uitgerust zijn of niet.

SHM's moeten gecompenseerd worden voor gronden die door het RSV niet meer voor een sociaalhuisvestingsproject in aanmerking komen. Een bestemmingswijziging kan de waarde van de grond fenomenaal doen dalen. Dat verlies kan niet gedragen worden door de SHM's.

De verschillende overheden moeten hun gronden die gelegen zijn in woonzones en woonuitbreidingsgebieden inventariseren. Pas dan kan de SHM in samenspraak met de overheid een woonbeleid op punt stellen.

Elke gemeente zou evenveel sociale woningen moeten aanbieden als het Vlaamse gemiddelde. In stedelijke agglomeraties worden SHM's vaak geconfronteerd met een groot aantal kandidaat-huurders van allochtone of marginale afkomst. Door het grote aanbod aan sociale woningen in steden worden deze kandidaten als het ware naar die steden getrokken met als gevolg dat de wachtlijsten aanzienlijk groeien. Door de toewijzing van te veel sociale woningen aan deze doelgroepen dalen de huurinkomsten van de SHM's en stijgen de uitkeringen van de plaatselijke OCMW's. Het gevolg voor de SHM's is inkomensverlies, het in de hand werken van gettovorming en buurtproblemen. Het gevolg voor de steden is verarming en dus achteruitgang van de economische situatie.

Wij vinden het een plicht dat elke gemeente zijn verantwoordelijkheid opneemt en, volgens een te bepalen quotum, verplicht zou worden een minimum aan sociale woningen te bouwen op hun grondgebied binnen de kortst mogelijke tijd. Er zouden zelfs sancties moeten zijn voor de gemeenten die hun verplichtingen niet nakomen. Het realiseren van een sociale mix in alle gemeenten bevordert de integratie van zwakke bevolkingsgroepen en de leefbaarheid van de steden wordt daardoor aantrekkelijker.

Ten slotte heeft mevrouw Heeren het ook over een op te richten grondbank, voorzien van de nodige reglementaire en financiële instrumenten, die het aanbod van bouwgrond en panden kan beïnvloeden zodat de betaalbaarheid ervan gewaarborgd wordt. De toelichting is op dat vlak duidelijk.

De heer Julien Demeulenaere : Heeft de heer Van Poppel enig idee hoeveel zijn wensen kosten ?

De heer René Van Poppel : Dat zou onderzocht moeten worden.

De heer Mark Van der Poorten : Grond verwerven is blijkbaar het grootste probleem. Heeft de spreker suggesties om dat probleem te verhelpen ?

De heer René Van Poppel : De procedure duurt te lang, terwijl juist het administratief traject zou moeten ingekort worden. Zo moeten wij, voor we kunnen gaan onderhandelen, over een schattingsverslag beschikken. Daar moeten wij soms 3 tot 4 maanden op wachten en in de tussentijd zitten wij vast. De toestemming van de VHM komt meestal snel, maar dan volgt nog een hele administratieve procedure.

Het is wenselijk, met het oog op snellere beslissingen, om de huisvestingsmaatschappijen, die toch ook over bekwame architecten beschikken, zelf een grotere verantwoordelijkheid te geven. Met een principiële goedkeuring bijvoorbeeld kan vermeden worden dat elk aspect van een dossier apart in een veelvoud van exemplaren bij de verschillende betrokken instanties moet passeren.

De heer Mark Van der Poorten : Uw antwoord gaat uit van de mogelijkheid van een overeenkomst in der minne. Het is evenwel niet gegarandeerd dat na de ontvangst van een schattingsverslag een dergelijke regeling bereikt wordt. En als dat niet het geval is, moet er onteigend worden. Voor grootschalige projecten in verstedelijkte gebieden met verschillende kleine eigendommen is dat niet evident. Ware het niet beter dat men sites voor sociale-woningbouw afbakent in de structuurplannen ? De vraag naar meer is immers sterk en dringend.

De heer René Van Poppel : Wij hebben wel degelijk ervaring met het door u geschetste probleem. Zo bezitten wij in een Mechelse aandachtswijk twee verkrotte panden die evenwel onbruikbaar zijn voor ons omdat ze gescheiden worden door een derde pand. De onteigening daarvan werd maanden geleden aangevraagd, maar staat vandaag pas op de agenda van de Mechelse gemeenteraad.

De heer Herman De Loor : Zouden lichtzinnige omzettingen van woonuitbreidings- in bosgebieden niet beter vermeden worden ? Ik weet wel dat men woonuitbreidingsgebieden pas mag aansnijden wanneer een woonbehoeftestudie de nood daartoe heeft aangetoond. Maar is een beslissing als die waarnaar de spreker verwees niet voorbarig ? Vele gemeenten hinken immers achterop inzake sociale huisvesting. Zij halen lang niet het Vlaamse gemiddelde van 5,68 procent : sommige halen niet eens één procent.

De heer René Van Poppel : Het dossier waar u op doelt, dateert van jaren geleden. Het probleem is nu veeleer dat er in verhouding te veel sociale woningen zijn in de steden en te weinig in de andere gemeenten. Het gevolg van dat grootschalige stedelijke aanbod – georganiseerd in grote sociale woonwijken – is dat alle gevallen van problematische integratie bij elkaar terechtkomen, terwijl voor een oplossing juist een spreiding wenselijk is. Zo heeft Mechelen, dat ruim boven het Vlaamse gemiddelde van sociale-woningbouw zit, beslist om er geen meer op te trekken, behoudens kleinschalige projecten in aandachtswijken.

De heer Herman De Loor : Ik blijf erbij dat de omzetting van woonuitbreidingsgebieden in gebieden met een andere functie omzichtig moet gebeuren.

De heer René Van Poppel : Woningaanbod beperkt zich wel niet tot sociale-woningbouw. Ruil is soms onvermijdelijk. Zo bezitten wij in Leest een terrein van 5 hectare dat op grond van het RSV niet meer voor bebouwing in aanmerking komt. In de buurt stak een storm van protest op toen men vernam dat aan een sociale-woonwijk werd gedacht. In het geval van een villawijk zou dat protest wellicht gematigder zijn geweest. Daardoor krijgen wij het ook niet meer verkocht aan zijn waarde van twintig miljoen frank. Toen wij ooit een poging deden, was het hoogste bod zeven miljoen frank. Ondertussen zit die grond nog altijd in onze portefeuille. Ik zie ruil als enige uitkomst.

4. Toelichting door de heer Hendrik Stryckers, Vlaams voorzitter van het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES)

De heer Hendrik Stryckers : Ik spreek namens het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) en tevens namens de recent opgerichte vereniging Ruimte voor Mensen. Het AES bestaat 27 jaar, is nationaal georganiseerd en telt ongeveer 100.000 leden in België. Ik vertegenwoordig de Vlaamse afdeling ervan.

Ruimte voor Mensen is een vereniging van eigenaars en bewoners, van mensen die de problematiek van de zonevreemdheid ondervinden en die een andere manier van ruimtelijke ordening nastreven. Bij de bevolking, en zeker in de buitengebieden, bestaat de idee dat de ruimtelijke ordening – met name het decreet van 18 juni 1999 – geen rekening houdt met haar rechtmatige verzuchtingen of patrimoniale belangen, namelijk het recht op het hebben van een eigen woning. Men vindt op het veld dat de Vlaamse decreetgever op dit punt erg ver gegaan is, bepaalde factoren miskend heeft en vooral dat er rechtsonzekerheid gecreëerd werd. Dat heeft onmiddellijke gevolgen voor de problemen die vandaag aan de orde zijn, namelijk de betaalbaarheid van onroerend goed, van de eigen woning en van bouwgrond voor de toekomstige woning.

De tekst van het voorstel van resolutie gaat uit van enkele onaanvechtbare premissen, namelijk een beduidende stijging van de prijzen voor bouwgronden en woningen en de veronderstelling dat deze trend in de toekomst wellicht nog zal versterken, onder meer door het geringe aanbod aan bouwgrond. Daardoor zal het verwerven van een eigen woning in de toekomst voor veel mensen wellicht onmogelijk worden. Het AES en Ruimte voor Mensen streven als belangenverenigingen naar een zo laag mogelijke drempel voor het verwerven van een eigen woning. Dat is namelijk een belangrijke vorm van sparen. Deze wijze van patrimoniumverwerving is er voor iedere burger. Denk maar aan de armoedecijfers. Daaruit is gebleken dat het hebben van een eigen woning een belangrijke buffer is tegen het verval in werkelijk grote armoede. De organisaties die ik vertegenwoordig vinden vooral dat het bezit van een eigen woning een belangrijke factor is in het gevoel van welzijn en algemene levenskwaliteit, al kan dat nooit cijfermatig bewezen worden.

Dit voorstel van resolutie houdt niet alleen in dat er maatregelen moeten genomen worden om de bouw van sociale koop- en huurwoningen te bevorderen. Het stelt ook dat er een grondbank moet opgericht worden om de prijs van de bouwgronden en van de panden te beïnvloeden en om zo de betaalbaarheid ervan te garanderen.

Dat is echter niet meer dan symptoombestrijding. We moeten vooral durven kijken naar de onderliggende oorzaken die de schaarste veroorzaken. We moeten ons afvragen of er werkelijk schaarste is en of die schaarste niet voor een groot deel een kwestie is van psychologische beïnvloeding. Als dat de werkelijke oorzaken zijn, dan zal symptoombestrijding daaraan niets veranderen. Het plaatsen van gronden in een grondbank om de prijzen te beheersen zou daaraan namelijk niets veranderen. Dat is een economische wetmatigheid. De goedkope gronden zouden snel verkocht zijn. De enig mogelijke effectieve maatregel die in bepaalde gebieden kan genomen worden, is een vorm van bouwverplichting binnen een bepaalde termijn. Daardoor kan de speculatie, waarvan het voorstel van resolutie denkt dat het één van de oorzaken is, maar waarvan wij menen dat het slechts een rand-

verschijnsel is – het heeft immers altijd bestaan -, gericht bestreden worden. Het plaatsen van gronden in een grondbank om de prijs ervan te beheersen zou een averechts effect hebben.

Verder stel ik voor dat het Vlaams Parlement moet kijken naar de onderliggende oorzaken die de schaarste hebben veroorzaakt. Dan moeten we het hebben over elementen van ruimtelijke ordening. Sedert dertig jaar werd er een cascade van blinde maatregelen genomen, die geen rekening hield met de gevolgen ervan voor het arsenaal aan bouwgronden en voor de prijsvorming ervan. Deze maatregelen hebben geleid naar het decreet ruimtelijke ordening en de aanverwante decreten, zoals het RSV en alles wat erbij hoort.

In Nederland kent men dezelfde problemen met de grondprijs. Daar bestaat nu, in tegenstelling tot de periode kort na de tweede wereldoorlog, een tendens om het particuliere woningbezit te bevorderen. Het aantal particulieren met eigendom is in Nederland enorm toegenomen. Vroeger was er woningnood en kwamen de meeste mensen in woningwet-woningen terecht. Nu zijn grondprijzen tot 16.000 frank per vierkante meter courant in de Randstad. Het enig mogelijke alternatief waarvoor de Nederlandse regering gekozen heeft is het vergroten van het areaal aan bouwgronden. Om de schaarste te bestrijden moet men de schaarste wegnemen.

Een belangrijk psychologisch element is dat niemand weet hoeveel bouwrijpe gronden er in Vlaanderen zijn. Er werd nooit een inventaris opgemaakt. Niettemin is er een cascade geweest van goedbedoelde en soms nuttige wetgevende en decretale besluiten inzake ruimtelijke ordening. Een pervers neveneffect is dat er een psychologisch klimaat gecreëerd werd waarbij iedereen gelooft dat de schaarste groot is en nog groter zal worden. Een van de elementen die daarbij een rol spelen is de berekening van de woonbehoeften. Die worden op een statistische wijze geëxtrapoleerd. Dat is echter nattevingerwerk, hoe wetenschappelijk het er ook uitziet, want er spelen nog andere elementen mee. Toen het RSV quota vastlegde voor bouwgronden en woningen, was er geen wetenschappelijke onderbouw voor de cijfers die gegeven werden. Hetzelfde geldt voor de andere maatregelen.

We beginnen uiteraard in de jaren ’70 vanaf het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Voor het eerst werd daardoor de monocultuur geïnstalleerd waarbij de functionele verwevenheid van de ruimte uit elkaar werd gerukt. Daardoor zijn de bouwgronden schaars geworden. Dat heeft zich evenwel niet onmiddellijk vertaald in een schaarstegevoel en in stijgende prijzen. Het is pas sedert het decreet van 18 juni 1999 op de ruimtelijke ordening dat we ervaren wat een strikte zonering betekent. Nu zijn de verschillende zones gebetonneerd. Er wordt steeds meer gesproken over zonevreemdheid en alles wat er verband mee houdt. Sedert 1974 werden er constant uitzonderingen toegestaan op de monoculturele bestemmingszones. Denken we maar aan het minidecreet, aan de opvulregel en aan andere mogelijke afwijkingen. Daardoor besefte de man in de straat vroeger niet dat het landbouwgebied waarin hij wilde wonen alleen bestemd was voor landbouwbedrijven en voor de woningen van de exploitanten. Nu weet men wat het betekent een bouwgrond te hebben in het buitengebied. Daarover bestaat veel onzekerheid.

Het wettelijk verval van onbebouwde kavels van niet-bebouwde verkavelingen van voor 1970 noem ik ook een blinde maatregel. Er is namelijk geen cijferwerk aan voorafgegaan. Niemand in de administratie weet hoeveel bouwgronden er daardoor uit de markt verdwijnen. Een bouwgrond uit zo’n verkaveling is minstens tot medio volgend jaar bevroren, ook al weet de eigenaar met zekerheid dat die niet vervallen is omdat hij een melding gedaan heeft voor 29 juni van dit jaar en omdat meer dan een derde van de kavels verkocht en geregistreerd is. Zolang er geen beslissing gevallen is over het voortbestaan of het verval van de verkaveling, levert de administratie Ruimtelijke Ordening geen vergunningen meer af.

Niemand weet over hoeveel percelen het gaat. Hierdoor ontwikkelt zich wel een klimaat van schaarste en het gevoel dat de schaarste vergroot. Dit is een neveneffect dat zeker niet bedoeld was door de decreetgever. Door het RSV, de provinciale en de gemeentelijke structuurplannen zullen een groot aantal woonuitbreidingsgebieden in de buitengebieden en in de periferie van de kern niet verwezenlijkt worden. Door het provinciaal structuurplan Antwerpen komen de private verkavelaars niet meer aan de bak en zouden alleen de sociale-huisvestingsmaatschappijen woonuitbreidingsgebieden kunnen realiseren. Dit creëert een gevoel van schaarste waardoor de prijzen stijgen. De prijsstijgingen zijn de persoonlijke appreciatie van personen die denken dat de gronden duurder worden door de schaarste. Er zijn geen objectieve aanwijzingen dat er zich een reële schaarste zal ontwikkelen. De oorzaak van dit gevoel van schaarste is gelegen in de ruimtelijke ordening.

De heer Herman De Loor : Dit is krasse taal, vooral als u stelt dat de woonbehoeftestudie op weinig gegevens gebaseerd is. Deze studie wordt onder meer gebruikt om toelatingen te geven of woonuitbreidingsgebieden te realiseren. Indien u gelijk heeft, zou het parlement de administratie duidelijk moeten maken dat ze geen beleidsdaden mogen baseren op deze studie.

De heer Hendrik Stryckers : Het is een beetje een welles-nietesspelletje. De woonbehoeftestudie baseert zich op een statistische extrapolatie van gegevens die in het verleden werkelijkheid zouden kunnen geweest zijn. Men kan echter de toekomst niet voorspellen en de evolutie niet sturen. Niemand heeft in de jaren zestig gedacht dat de verdunning van de huishoudens zo een groot effect zou hebben op de woonbehoeften. Evenmin kon men denken dat jongeren nu langer bij hun ouders zouden blijven wonen. Dit is nattevingerwerk omdat men de toekomst niet kan voorspellen.

Mevrouw Ann De Martelaer : Hoe zou u dan woonbehoeftestudies maken ?

De heer Hendrik Stryckers : Ik kan hier niet op antwoorden, ik ben niet bevoegd. Ik wil er enkel voor waarschuwen om de woonbehoeftecijfers niet te strikt te hanteren of op te leggen. Er zijn te veel onbekende factoren. Indien men dit op lange termijn te strikt toepast en de ruimtelijke ordening wordt voor jaren op een rigide wijze vastgelegd, creëert men een gevoel van schaarste. De geschatte immigratie of emigratie in een bepaald gebied kan immers snel veranderen. Bepaalde steden of gemeenten kunnen, door tal van factoren, aantrekkelijk worden en een grote toevloed kennen. Indien de woonbehoeften dan met een te kleine marge ingeschat zijn, kan dit in schaarste resulteren.

De heer Herman De Loor : Men blijft het woonbeleid nochtans op studies, voornamelijk de woonbehoeftestudie, steunen.

De heer Hendrik Stryckers : De heer Dillen, secretaris-generaal van de Vlaamse Confederatie van het Bouwbedrijf, zal morgen harde cijfers meebrengen over de woonbehoeftestudie.

5. Toelichting door de heren Jimmy Eeckhout, afdeling Woonbeleid, David Hendrickx, afdeling Ruimtelijke Planning en Christian Mauroit, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

De heer Jimmy Eeckhout : Het Vlaams woonbeleid richt zich in de eerste plaats op een aantal doelgroepen. Men kan deze best bereiken via een aantal subsectoren. Er zijn kandidaten om te huren, kopen en bouwen. De woonuitgaven zijn sinds 1976 spectaculair gestegen. Er zijn een aantal studies van onder andere het Centrum voor Sociaal Beleid in Antwerpen. Hieruit blijken een aantal merkwaardige vaststellingen over de gemiddelde woonquota, dit is het beschikbaar percentage binnen het totaal budget voor huisvesting. Huurders en eigenaars op de private markt besteden een groter deel van hun besteedbaar inkomen aan huisvesting, in ruil hebben zij – vooral de eigenaars – wel meer woonzekerheid. De kopers, bouwers, huurders in de sociale sector hebben een groter besteedbaar inkomen. De voornaamste doelgroep zijn de groepen met een laag inkomen die meer dan een derde van hun inkomen besteden aan huishuur, verwarming en elektriciteit. Vanaf 1976 is deze groep gestegen van 2,5 procent tot 6 procent van de bevolking. Dit is een indicatie dat de kosten voor wonen opvallend gestegen zijn. Van diegenen die meer dan 33 procent van hun inkomen aan wonen besteden, huurt 60 procent op de private markt. Op deze markt is er in verhouding een lage woonkwaliteit. Dit wil dus zeggen dat zij veel betalen voor weinig kwaliteit. Het gaat over ongeveer 80.000 huishoudens.

Wat zijn de trends op de Vlaamse woningmarkt ? Al jaren stijgt de vraag naar bestaande woningen. Tijdens de crisis van de jaren tachtig was dit ook het geval. We stellen nu ook vast dat de vraag naar kleine woningen en appartementen spectaculair is gestegen, wat twintig jaar geleden helemaal niet het geval was. De verklaring hiervoor is het stijgend aantal eenoudergezinnen, alleenstaande personen en ouderloze koppels. Algemeen kunnen we zeggen dat de vraag hetzelfde blijft, maar dat er onderlinge verschuivingen optreden.

Ik ga even in op de woonbehoeften. Er is nood aan verschillende types van woningen. Dit is niet zo gemakkelijk te vertalen op gemeentelijk niveau. Volgens mij is het wel mogelijk om deze nood in te schatten aan de hand van wetenschappelijk onderbouwde dynamische woonbehoeftestudies. Deze modellen hebben bijvoorbeeld vroeger al voorspeld dat de vraag naar kleine woningen en appartementen sterk zou stijgen, wat nu door de cijfers wordt bevestigd.

In het voorstel van resolutie wordt de vraag geformuleerd naar een minimum aantal sociale woningen per gemeente. Een lineaire spreiding van de sociale woningen over alle gemeenten is volgens mij niet te verkiezen. Enkel een spreiding gekoppeld aan de klemtonen van het Vlaams woonbeleid

en aan de lokale woonbehoeften is zinvol voor de verdere toekomst van de woningmarkt.

De heer David Hendrickx, directeur afdeling Ruimtelijke Planning : Een woonbeleid moet worden gekoppeld aan een ruimtelijk beleid. In het voorstel van resolutie wordt de uitbreiding gevraagd van het aanbod van sociale koop- en huurwoningen en kavels. Uit planologisch oogpunt is in Vlaanderen nog voldoende bouwgrondreserve aanwezig om tot 2007 in de behoefte aan bijkomende woningen te voorzien. Inventarisaties en woonbehoeftestudies tonen dit aan.

Er is wel een discrepantie aanwezig tussen de verschillende regio's. Op basis van 130 woonbehoeftestudies weten we dat er nog een ruim aanbod is in de Kempen, terwijl het aanbod in Oost- en West-Vlaanderen beperkter is. In Vlaams-Brabant is er een artificiële schaarste – mensen nemen een afwachtende houding aan om hun grond te verkopen – waardoor de vraag het aanbod overschrijdt.

Het RSV bepaalt een aantal ruimtelijke principes. Zo moet de groei van woningen op een geselecteerde en geconcentreerde manier gebeuren in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied, dit om de toenemende verstedelijking tegen te gaan. Basisdoelstelling is de creatie van voldoende bouwgrondmogelijkheden in de stedelijke gebieden voor alle doelgroepen.

Als in de grootstedelijke en regionale stedelijke gebieden van het RSV de beschikbare oppervlakte woongebied ontoereikend is om de taakstelling huisvesting op te vangen, en als alle woonuitbreidingsgebieden worden aangegeven, kan op basis van een concept omtrent de gewenste ruimtelijke structuur in het kader van de afbakening van de grootstedelijke en de regionaal stedelijke gebieden, nog bijkomende oppervlakte woongebied worden toebedeeld.

In de kleinstedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied is dit anders : daar moet een onderscheid worden gemaakt tussen twee fases. Eerst is er de pre-provinciale fase, waarin we ons vandaag bevinden. Als in deze fase de natuurlijke aangroei de voorraad overstijgt, kan het woonuitbreidingsgebied aangesneden worden. Vervolgens is er de provinciale fase. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is dan een feit. De provincie krijgt op dat moment een belangrijke kwantitatieve taakstelling bij de verdeling van de bijkomende woningen in deze gebieden. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwantiteit van woningen die de provincie krijgt toebedeeld volgens de procentuele verdeelsleutel van het RSV. Minstens 60 procent van de bijkomende woningen gaat daarbij naar het stedelijk gebied, maximum 40 procent naar de kernen in het buitengebied. Dit kan natuurlijk per provincie sterk variëren, dit al naargelang het bestaande nederzettingenpatroon in de steden en de huidige woondichtheid in het buitengebied. In Antwerpen is deze verdeling bijvoorbeeld een 65 procent-35 procent verhouding.

De stedelijke afbakeningsprocessen zijn belangrijk, en daarvoor moet structureel overleg plaatsgrijpen tussen de verschillende overheden, rekening houdend met het subsidiariteitsbeginsel. Het woonbeleid moet uiteindelijk immers worden geconcretiseerd door de gemeente. De fasering en de reservering van huisvestingsprogramma's kunnen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vastgelegd, afhankelijk van lokale beleidskeuzes.

Het RSV stelt twee essentiële waarden voorop : sociale waarden en ruimtelijke kwalitatieve waarden. Sociale waarden hebben als doel de sociale uitsluiting te voorkomen. Iedereen moet kunnen participeren aan de woon- en bouwmarkt. De ruimtelijke kwalitatieve waarden willen de woonomgeving verbeteren, onder meer door de aanleg van groenvoorziening.

Om die waarden hard te kunnen maken, moet de overheid grondreserves aanleggen. Dit moet gebeuren op een planmatige en strategische wijze, en met een bepaalde doelstelling. Met welke financiële middelen moet dit gebeuren ? Hierover bestaan verschillende wetteksten. Artikel 75 van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening bepaalt dat binnen de perken van de Vlaamse begroting het gewest in een tegemoetkoming kan voorzien voor het verwerven van grond door openbare instellingen, dit met het oog op de realisatie van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Uitvoeringsmodaliteiten moeten hiervoor nog worden bepaald.

Het uitvoeringsbesluit van 24 juni 1996 voorziet in subsidies voor strategische projecten om onroerende goederen in het openbaar domein in te leiden. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan parken. Een concreet voorbeeld is het Oude-Bareelproject in Gent.

Het decreet op het sociale grondbeleid voorziet ook in subsidies voor de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van sociale verkavelingen. De verwerving kan gebeuren via minnelijke schikking of onteigeningen voor openbaar nut. Het probleem is dat de onteigeningsprocedure nogal langdurig is. Het Vlaamse Gewest heeft echter

geen vat op de procedure, die een federale bevoegdheid is.

Met het oog op eigendomsverwerving is het recht van voorkoop een relevant instrument, dat werd opgenomen in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten dan wel specifieke zones worden aangeduid waarin dit recht van toepassing is. De verworven gronden kunnen vervolgens bouwrijp worden gemaakt, en ter beschikking worden gesteld aan de gemeenschap, hetzij via sociale verkaveling, hetzij doordat de kavels het voorwerp uitmaken van een erfpachtsysteem, hetzij via verkoop.

Wat zijn de voordelen van sociale verkaveling ? Sociale verkaveling kan bevorderend werken voor de integratie van bepaalde bevolkingsgroepen. Dit is belangrijk om gettovorming te voorkomen. Sociale verkaveling biedt ook een alternatief voor mensen voor wie de prijzen op de vrije markt te hoog zijn, maar die toch niet tot de kansarme doelgroepen behoren. Sociale verkaveling kan ten slotte prijsregelend en -verlagend werken voor de prijzen op de vrije markt.

De heer Christian Mauroit, afdelingshoofd afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur : Mijn afdeling is belast met de uitvoering en terugkoppeling naar de afdeling Woonbeleid. Het voorstel van resolutie strekt ertoe om het aanbod van sociale koop- en huurwoningen en middelgrote woningen aanzienlijk op te drijven en om het aanbod van sociale en middelgrote kavels aan te moedigen. Daartoe kunnen uiteenlopende instrumenten worden aangewend, zoals financiële ondersteuning bij de verwerving van de eerste woning, de oprichting van een grondbank, enzovoort. Mijn bijdrage zal zich hoofdzakelijk beperken tot infrastructuurwerken. Het gaat dus om onrechtstreekse ondersteuning.

Hoe kunnen we tegemoetkomen aan de behoeften ? Het besluit van 19 december 1996, dat intussen door een nieuw besluit is vervangen, voorzag in een subsidiepercentage dat snel degressief tot nul werd herleid. We hebben voorgesteld om het subsidiepercentage op 60 procent te brengen om zo een sociale mix in sociale verkavelingen aan te moedigen. Dit voorstel werd uitgevoerd door het besluit van 25 juli 1997, dat op 30 september 2000 in het Belgisch Staatsblad is verschenen. Voor zuiver sociale verkavelingen bedroeg de bijdrage van het Vlaamse Gewest onder het oude besluit tussen de 900 en 1050 frank per netto vierkante meter kavel. Het ging daarbij om een subsidie voor wegen, riolering, voetpaden, beplanting, openbare verlichting en drinkwater. De berekeningsformule was complex en in de praktijk moeilijk toepasbaar. De kostprijs van de infrastructuur diende te worden verminderd met de totale kostprijs van de kavel, vermeerderd met 1,3 keer de kostprijs van de verkaveling. Deze formule leverde in de praktijk heel wat problemen op : bij de bepaling van het subsidiepercentage was de kostprijs van de infrastructuur immers nog niet bekend. De kostprijs van de infrastructuur is pas bekend na de volledige renovatie : dat is ongeveer acht jaar na de start van de wegeniswerken. Ook op het vlak van de sociale mix was er een probleem : de aankoopprijs met betrekking tot het sociale gedeelte was immers moeilijk af te scheiden van de totale verkaveling. Om deze problemen in de toekomst te vermijden werd dus voorgesteld om de subsidie constant op 60 procent te brengen en de sociale mix aan te moedigen. Zelfs bij een sociale mix blijft de subsidie vastgesteld op 60 procent.

De tussenkomst van het Vlaamse Gewest in sociale kavels bedroeg gedurende de laatste vijf jaar gemiddeld 481.000 frank per woning. Alleen de kost voor de interne werking, die ongeveer 2000 tot 3000 frank bedraagt per woongelegenheid, is daar niet inbegrepen.

Er werd ook gezorgd voor niet-financiële voordelen. Alles gebeurt via participatie van de klant : de gemeenten, de bouwmaatschappijen en de toekomstige bewoner, als deze bekend is. De kosten worden vrij goed beheerd, zodat de projecten niet alleen kwalitatief hoogstaand zijn, maar ook economisch haalbaar. Het aandeel van gemeenten en bouwmaatschappijen bedroeg gedurende de laatste vijf jaar gemiddeld tien procent. Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar bedachte inplantingen en sociale veiligheid. Een sociale mix wordt meer en meer gepromoot.

Een andere mogelijkheid om onrechtstreeks in de kosten voor de bouw van nieuwe sociale woningen tussen te komen wordt geboden door de uitvoeringsbesluiten bij het decreet inzake de sanering van bedrijfsruimten. Gemeenten, bouwmaatschappijen, OCMW's en het Vlaams Woningfonds kunnen hierop een beroep doen. Voor de verwerving van leegstaande en verwaarloosde panden wordt een subsidie van 30 procent uitgetrokken en voor saneringswerken 90 procent.

De heer David Hendrickx : We mogen ons niet blindstaren op het hebben van een eigen huis met tuin. De uitbreiding van de woningvoorraad mag niet enkel worden verwezenlijkt door de creatie van nieuwe bouwlokaties. Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en

voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten biedt de mogelijkheid om aan bestaande fabriekspanden een nieuwe bestemming te geven. Door bestaande lokaties een nieuwe functie te geven kunnen heel wat wooneenheden worden gecreëerd. Onder andere de herbestemming van de oude fabriek Dewulf in Brugge en van de oude mijnterreinen in Waterschei en Winterslag zijn hiervan goede voorbeelden. Dit soort projecten moeten worden aangemoedigd omdat ze ruimtebesparend zijn.

De heer Jimmy Eeckhout : De verwerving van een eerste woning wordt momenteel gesteund vanuit het Vlaamse, maar vooral het federale niveau en aanvullend vanuit de gemeenten en provincies. Via de inkomstenbelasting biedt de federale overheid een zeer belangrijke stimulans. Het Vlaamse niveau zorgt voor ondersteuning via sociale leningen, steun voor renovatie, sociale koopwoningen en –kavels, infrastructuur en nieuwbouwpremies. Eigendomsverwerving wordt vandaag niet minder dan in het verleden ondersteund. In 1992 lag de inkomensgrens voor sociale eigendomsverwerving nog op 850.000 frank ; ongeveer 66 procent van de Vlaamse bevolking kon daarop aanspraak maken. Sindsdien is de inkomensgrens verschoven naar 1,7 miljoen frank. Ongeveer de hele Vlaamse bevolking zonder onroerend eigendom komt daarvoor in aanmerking.

Heel wat Vlamingen kunnen echter geen eigendom verwerven bij gebrek aan middelen. Mogelijk hebben we momenteel een maximum bereikt : ongeveer 72 procent van de Vlamingen heeft een eigen woning. Eigendomsverwerving is niet altijd de meest ideale garantie voor het behoud van kwaliteit. Ook op de koopmarkt zijn er immers heel wat kwalitatief minderwaardige woningen.

Ik wil even blijven stilstaan bij het woonbehoefteonderzoek. De prognoses in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden lineair voorgesteld : in het totaal zouden er 400.000 woningen mogen bijkomen ; volgens een lineaire berekening betekent dat 25.000 nieuwe woningen per jaar. Daarbij wordt echter uit het oog verloren dat de behoefte aan nieuwe woningen in de aanvangsfase het grootst is en in de loop der tijd stelselmatig afneemt. De lineaire voorstelling levert dus een vertekend beeld op. Er moet bovendien rekening mee worden gehouden dat ook in woonuitbreidingsgebieden mag worden gebouwd, als de behoefte daartoe kan worden aangetoond. De woonuitbreidingsgebieden zijn trouwens niet alleen bestemd voor sociale, maar ook voor private huisvesting.

Er wordt momenteel gewerkt aan een screening in verband met het gebruik van de gronden waarvan de SHM's eigenaar zijn. De screening heeft betrekking op gronden die onmiddellijk bruikbaar zijn, op gronden die niet langer bruikbaar zijn, op gebieden waar groepswoningbouw wenselijk is en op gebieden waarvoor een gefaseerde aansnijding aangewezen is. Veel van deze gronden zouden niet meer bruikbaar zijn voor sociale huisvesting. Ik wil erop wijzen dat er structureel overleg plaatsvindt tussen de ministers van Huisvesting en Ruimtelijke Ordening, onder meer over de verdichtingsmogelijkheden.

De heer David Hendrickx : De registratie van gegevens is onontbeerlijk voor een grond- en pandenbeleid. Het register van onbebouwde percelen draagt daartoe bij. Het geeft een inzicht in het potentiële aanbod van onbebouwde percelen en in de schaarstegraad. Het is een van de voorwaarden die de gemeenten moeten vervullen om in te stappen in het vergunningensysteem van het nieuwe decreet op de Ruimtelijke Ordening. Iets meer dan 90 gemeenten hebben dergelijke inventaris opgesteld.

De belasting op onbebouwde percelen is een facultatieve fiscale maatregel, overeenkomstig artikel 143 van het decreet op de ruimtelijke ordening. Ze streeft vooral naar een mobilisering van de bouwgronden op de markt. Deze belasting is echter geen groot succes. Nog geen derde van alle gemeenten past deze maatregel toe. Belastingen vallen hoe dan ook niet in de smaak van het publiek. Bovendien hebben gemeenten geen greep op de professionele immobiliënvennootschappen die deze belastingen kunnen aftrekken als bedrijfslast. Een hoge belastingvoet is aan te bevelen om te verhinderen dat de grondeigenaar de belasting achteraf op de koper verhaalt. Er kan gedacht worden aan een progressieve belasting naargelang het aantal onbebouwde percelen of gronden in eigendom en in functie van het aantal jaren dat ze onbewoond zijn. Deze fiscale maatregel is enkel afdoende als men haar koppelt aan andere beleidsinstrumenten, zoals het onteigeningsplan.

In een voorstudie van het decreet op het grond- en pandenbeleid in opdracht van de toenmalige minister van Ruimtelijke Ordening Baldewijns is een hoofdstuk gewijd aan een grond- en pandenbank als instelling om te opereren op de grondmarkt. Dit instrument is niet weerhouden in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening. Wellicht is de decreetgever er van uitgegaan dat er al voldoende initiatiefnemers op de grondmarkt opereren. Wel is er in een financiële tegemoetkoming voorzien voor

provinciale samenwerking om een eenvormige methode te ontwikkelen voor registratie van gegevens met het oog op de uitbouw van een grond- en pandenbank via gescande kadasterkaarten. Dat kan bijdragen tot een integraal informatie- en registratiesysteem omtrent alle percelen in Vlaanderen, hetgeen nuttig kan zijn als diagnose in het kader van het grondbeleidsplan zoals bepaald in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening.

Mevrouw Hilde De Lobel : Waarom is de belasting op onbebouwde percelen geen succes ?

De heer David Hendrickx : Slechts weinig gemeenten passen deze belasting toe. Ze krijgen via deze maatregel geen greep op grote professionele immobiliënvennootschappen die heel veel gronden niet op de markt brengen. Als men de maatregel verplicht maakt, raakt men aan de subsidiariteit die is ingebouwd in het decreet. Het valt wel te overwegen om de provincie in de plaats te laten treden van gemeenten die de maatregel niet toepassen. Hiervoor is wel een decretale wijziging noodzakelijk. Gemeenten zijn doorgaans huiverachtig om een hoge belastingvoet in te voeren. De belasting op onbebouwde percelen kan forfaitair of per strekkende meter worden opgevat. Beide principes kunnen ook samen toegepast worden. Dat gebeurt bij mijn weten bijvoorbeeld in Brasschaat.

De heer Mark Van der Poorten : Er zijn een aantal instrumenten en middelen om aan de behoeften aan betaalbare woningen tegemoet te komen. Maar de procedures zijn vrij log en tijdrovend. Veel zaakvoerders in de erkende vennootschappen kennen deze procedures ; kleinere gemeenten ontberen daartoe de nodige bestaffing. Zou het niet efficiënter zijn om bij kleinschalige inbreidingsgerichte infrastuctuurwerken met één dossier te werken, in plaats van met de twee dossiers nu – één bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur en één bij de afdeling Woonbeleid en de VHM ? Op die manier zou een stuk van de aangelegde infrastructuur direct kunnen verrekend worden aan de huurder of koper.

Ik ben een voorstander van sociale verkavelingen. Ik vind het zeer goed dat men daar een bouwverplichting binnen vijf jaar aan koppelt. Maar op zeer goedkope bouwgrond verrijzen soms kasten van villa's. Kan het beleidsvoorbereidend werk clausules vinden om dat te vermijden ?

De heer Christian Mauroit : De vraag is wat kleine infrastructuurwerken zijn. De Vlaamse regering is overigens wel van plan over te gaan tot homogene bevoegdheidpakketten. In de toekomst zal de beleidsuitvoering via één entiteit gebeuren, hetzij de VHM, hetzij het ministerie. Als men kleine infrastructuurwerken in één bouwdossier gaat stoppen, vrees ik echter voor wrijving tussen de aannemers van gebouwen en die van wegeniswerken.

De VHM beschikt niet over de knowhow inzake infrastructuurwerken, maar de gemeenten wel.

De heer David Hendrickx : Uw opmerking is terecht. De sociale verkaveling mag haar doel inderdaad niet voorbijgaan. Daaraan dient men in de toekomst veel aandacht te besteden. Men kan garanties inbouwen, bijvoorbeeld door bepaalde stedenbouwkundige voorschriften op te nemen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zones bouwoppervlakte, bouwvolume.

Mevrouw Ann De Martelaer : Met betrekking tot de woonbehoeftestudies stelt u dat het niet goed is om alle gemeenten te verplichten om tot een bepaalde drempel van sociale woningen te komen. De gemeenten worden daartoe niet verplicht. De vraag rijst of dat geen tekortkoming is. Ik stel vast dat heel wat gemeenten weigeren om sociale huisvesting te organiseren.

De heer Jimmy Eeckhout : De Vlaamse overheid kan de gemeenten niet verplichten om sociale huisvesting te voorzien. De inschatting van de behoeften aan privé- en sociale woningen kan op gemeentelijk niveau gebeuren. De Vlaamse overheid is in staat stimulansen te geven om sociale huisvesting te realiseren. Het is nog te vroeg om de voorwaarden te bepalen. Op basis van de woonbehoeftestudies krijgen de gemeenten een uitbreiding. Het deel van de gronden dat bruikbaar is voor uitbreiding, is in handen van de SHM. De gemeenten hebben er dus baat bij om samen te werken met de SHM's. Ik stel eveneens vast dat sommige gemeenten weigeren om sociale huisvesting te voorzien.

Mevrouw Ann De Martelaer : Aan welke stimulansen denkt u ?

De heer Jimmy Eeckhout : De gemeenten beschikken over een pakket aan maatregelen, zowel op het vlak van huisvesting als van ruimtelijke ordening. Die laatste worden nog niet altijd ingezet voor huisvesting. Zo kan men bijvoorbeeld door de hoogte te beperken eigenaars stimuleren om percelen te koop aan te bieden. De instrumenten ontbreken dus niet, maar men kan de gemeenten wel stimuleren om die te gebruiken en op elkaar af te stemmen.

De heer David Hendrickx : De gemeenten worden inderdaad overstelpt door heel wat instrumenten. Soms weten ze niet goed meer waarover het allemaal precies gaat. Daarom is een goede informatiedoorstroming zeer belangrijk. Het is dan ook nuttig om brochures en nota's, die het belang van bepaalde instrumenten onderstrepen, te verspreiden.

Mevrouw Veerle Heeren : U stelt dat men voldoende initiatieven dient te nemen op de grondmarkt en u verwijst ook naar het registratiesysteem. De grondbank, zoals die in het voorstel van resolutie is opgenomen, opereert op een breder veld om te interfereren op de markt en beperkt zich niet alleen tot registratie. Wat is uw mening eigenlijk over die grondbank ?

De heer David Hendrickx : De voorstudie van het decreet op het grond- en pandenbeleid kan nuttige elementen over de grondbank aanbrengen. Ik ben van mening dat momenteel nog niet alle instrumenten worden toegepast in het kader van het decreet op de ruimtelijke ordening. Het is nuttig om eerst na te gaan wat de effecten van de toepassing van de huidige instrumenten zijn in de praktijk. Als die ontoereikend zijn, kan eventueel aan een grond- en pandenbank worden gedacht . Het is zinloos om een nieuw instrument in het leven te roepen terwijl men de bestaande nog moet implementeren. Ik denk bijvoorbeeld aan het grondbeleidplan dat in de eerste plaats als doel heeft te coördineren. Om goed te opereren op de grondmarkt moet men immers coördineren. Momenteel is het gebrek aan coördinatie één van de problemen om op de grondmarkt op strategische en doeltreffende wijze te werken. De vorige regering heeft zich akkoord verklaard om het grondbeleidplan als hoofdstuk in het decreet op te nemen. De ruimtebehoevende sectoren zoals huisvesting maar ook economie – ik denk hier aan de industrieterreinen – hebben nood aan een grondbeleid en zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden. Men moet dat beseffen. Het is de taak van de decreetgever om wettelijke bepalingen op te stellen. De oprichting van een grondbank is niet gebeurd in het kader van het decreet op de ruimtelijke ordening. Ik spreek me daar verder niet over uit, maar ik stel het alleen maar vast.

De heer Herman De Loor : Men dient voorzichtig te zijn met het gebruik van registers. In landelijke gebieden kopen mensen meer percelen in een verkaveling. Daarvan bebouwen ze er een en de rest gebruiken ze bijvoorbeeld als tuin. Het is echter niet de bedoeling om die laatste ter beschikking te stellen als bouwgrond, terwijl het in de gemeente wel zo geregistreerd staat.

De heer Jimmy Eeckhout : Een studie over de huisvesting in de Westhoek toont aan dat het niet beschikbaar zijn van gronden verschillende oorzaken kan hebben. Daarop zal morgen verder ingegaan worden. Het is een bekend fenomeen dat bouwgrond gebruikt wordt als tuin of mestgebied.

De heer Carl Decaluwe : Het voorstel van resolutie gaat over de behoefte aan betaalbare woningen en gronden. Dat kan teruggebracht worden tot het probleem van vraag en aanbod. Hoe schaarser de vraag, hoe duurder het goed. Klopt mijn analyse als ik stel dat de grondschaarste voor een stuk gecreëerd wordt door onvoldoende snel in te spelen op een aantal elementen zoals het vrijgeven van de woonuitbreidingsgebieden omwille van de problemen met het RSV en vooral met de afbakening van de stedelijke gebieden ? Tot op heden is er nog geen enkel stedelijk gebied afgebakend. Dat is evenwel belangrijk voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden : als die binnen een stedelijk gebied vallen, mag men die onmiddellijk aansnijden.

Agalev heeft al gewezen op de sociale aspecten van de woningquota. Ik denk dat het belangrijk is dat bij de opmaak van provinciale ruimtelijke structuurplannen een bepaald gedeelte van de quota voorzien wordt voor sociale woningen. Is dat een goede denkpiste ?

Ik hoor graag zeggen dat vrijwel alle Vlamingen in aanmerking komen voor eigendomsondersteuning. In theorie zal dat wellicht wel kloppen, maar in de praktijk blijkt dat de bestaande budgetten daartoe ontoereikend zijn. Voor strategische projecten binnen het grond- en pandenbeleid werd onder de voormalige ministers Stevaert en Baldewijns in het beste geval 50 miljoen frank per jaar uitgetrokken, een bedrag dat niet meer was dan een druppel op een hete plaat. Weet de administratie over welk budget we moeten beschikken om een sociaal beleid te voeren ?

De heer David Hendrickx : We mogen niet uit het oog verliezen dat we met een serieuze erfenis zitten. Vroeger werd al te weinig aandacht besteed aan het ruimtelijke beleid. In die zin denk ik dat het RSV een nuttig instrument is. Het Vlaams Parlement heeft de bindende bepalingen ervan aanvaard, wat op zich een stap in de goede richting is. In het dichtbevolkte Vlaanderen is de ruimte beperkt waardoor we heel voorzichtig moeten omspringen met de woonuitbreidingsgebieden. We

mogen ze alleen maar gefaseerd gebruiken en steeds op basis van een woonbehoeftestudie.

Ik denk dat het ontwerp van resolutie de schaarste vrij correct analyseert. Op zich is er geen gebrek aan grond, maar daartegenover staat dat veel percelen niet op de markt gebracht worden. Dat is het reële probleem waaraan we allemaal samen iets moeten doen.

De heer Jimmy Eeckhout : De schaarste is relatief. Algemeen gezien is er geen sprake van schaarste, maar die wordt wel gecreëerd waardoor er op bepaalde plaatsen een tekort ontstaat. Veel bouwgrond wordt bewust niet op de markt gebracht. Het RSV creëert geen schaarste. Men heeft het vaak over 400.000 woningen, wat overeenkomt met 65 procent van de rood ingekleurde gebieden. Er blijft dus nog 35 procent open.

Streefcijfers voor gemeentelijke verdelingen zullen pas zinvol zijn als ze gebaseerd zijn op reële behoeften. Ik pleit dus voor richtinggevende en niet voor lineaire percentages per gemeente. We moeten de verschillende steden en gemeenten duidelijk maken waar ze naartoe kunnen.

De heer David Hendrickx : Het is belangrijk dat we de stedelijke gebieden op behoorlijke wijze afbakenen, ook al vergt dat heel wat tijd. Pas als dat klaar is kunnen de gemeenten in samenspraak met de sociale-huisvestingsmaatschappijen een sociaal woonbeleid voeren in functie van hun behoeften. Ik denk niet dat wij zomaar een getal kunnen opleggen.

De heer Carl Decaluwe : Ik pleit evenmin voor een lineaire maatregel, maar ik vind wel dat we moeten kunnen optreden tegen die gemeenten die geen sociale woningen meer toelaten op hun grondgebied.

Ik geloof ook niet langer in de belasting op onbebouwde percelen. Moeten we niet zorgen voor een bouwplicht die via het recht op voorkoop of via hoge taxatie kan worden afgedwongen ?

U hebt inderdaad gelijk dat er in theorie van schaarste geen sprake is. In de praktijk is dat echter wel het geval. Ik daag u bijvoorbeeld uit in Kortrijk tien bouwrijpe en betaalbare percelen te vinden. Ik vind dat de overheid daaraan iets moet kunnen doen. De instrumenten die we totnogtoe gebruikt hebben waren niet echt effectief. Ik hoop dat de administratie terzake vernieuwende ideeën heeft.

De heer David Hendrickx : Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening bepaalt wel dat één derde van de verkaveling binnen de vijf jaar gerealiseerd moet zijn. Binnen de tien jaar moet twee derde gerealiseerd zijn, terwijl dat vroeger maar één derde was. In Duitsland is er wel een bouwplicht en ik kan alleen maar vaststellen en betreuren dat wij niet over zo'n instrument beschikken. Zelfs in het nieuwe decreet wordt de mogelijkheid om te speculeren in goedgekeurde verkavelingen niet volledig uitgesloten, ondanks de opgelegde faseringen qua realisatie.

De heer Francis Vermeiren : De heer Decaluwe heeft gelijk dat alle gemeenten oog moeten hebben voor sociale-woningbouw. Als ze dat nalaten, kunnen de inwoners hen wegstemmen. De heer De Loor heeft al opgemerkt dat een aantal percelen bewust niet gebruikt wordt om op te bouwen, maar als tuin. Maar beschikt de administratie over een inventaris van gemeenten die zich systematisch verzetten tegen sociale woningen op hun grondgebied ? Het zou interessant zijn mochten we over bewijzen beschikken. Ik denk bijvoorbeeld aan geweigerde bouwvergunningen.

De heer Jimmy Eeckhout : Het grond- en pandenbeleid is ook de verantwoordelijkheid van de gemeenten en provincies. We weten perfect welke gemeenten geen sociale woningen aanbieden. Ik kan me moeilijk inbeelden dat er gemeenten zijn waar die behoefte niet bestaat.

De heer Carl Decaluwe : Ik ken de lijst van gemeenten evenmin van buiten, maar ik kan wel verwijzen naar schriftelijke vragen die ik daaromtrent aan de minister stelde (*Vr. en Antw.* 1999-2000, 6 april 2000 (Vr. nr. 120 DECALUWE)). Bovendien speelt men het spel vaak op een heel subtiele manier. Zo beschikken nogal wat gemeentebesturen over een meerderheid in de raad van bestuur van een bouwmaatschappij, die ze op die manier kunnen lamleggen. Het volstaat overigens de lijst te vragen van alle gemeenten zonder sociale huurwoningen of waar de laatste tien jaar geen sociale huurwoningen zijn gebouwd.

De heer Francis Vermeiren : De heer Decaluwe moet zijn bedenkingen hard maken.

De heer Carl Decaluwe : De heer Vermeiren beweert dat er op het grondgebied van Zaventem voor 600 miljoen frank geïnvesteerd is. Dat zal dan in elk geval niet zijn door sociale-huisvestingsmaatschappijen die onder de VHM ressorteren.

De heer Francis Vermeiren : Het zou goed zijn dat we aan de administratie eens een lijst vragen van de sociale huurwoningen per gemeente. In vele gemeenten gaat het gelukkig goed.

De voorzitter : De lijst waarnaar u verwijst, is reeds te onzer beschikking.

De heer Francis Vermeiren : Dat is goed, want de gemeenten waar op dat vlak niets gebeurt, moeten doorgelicht worden.

De heer Carl Decaluwe : Ik kondig alvast een schriftelijke vraag aan over de bewering van de heer Vermeiren. Ik ben benieuwd te vernemen hoeveel woningen er op het grondgebied van Zaventem gebouwd zijn door sociale-huisvestingsmaatschappijen, dus niet door intercommunales bijvoorbeeld.

6. Toelichting door de heer Bennie Forier, directeur van de sociale-huisvestingsmaatschappij De Goede Woning

De heer Bennie Forier : De sociale-huisvestingsmaatschappij (SHM) waarvan ik directeur ben, houdt zich exclusief bezig met huurwoningen in Antwerpen.

De SHM's hebben een tweevoudige relatie met de stijgende prijzen van gronden en panden : zij ondergaan die uiteraard, maar zij kunnen tegelijk ook remediërend optreden.

Wat het eerste aspect betreft, moeten wij inderdaad vaststellen dat het moeilijker wordt om betaalbare bouwgronden en woningen te vinden. In de stad Antwerpen wordt door onze en andere huisvestingsmaatschappijen nog nauwelijks bijkomende grond aangekocht. De doelstelling van de minister om 15.000 sociale woningen bij te creëren, zal niet eenvoudig te realiseren zijn. In Antwerpen komt daar nog bij dat de stad vroeger stadsgrond ter beschikking stelde, bijvoorbeeld in ruil voor aandelen. Vanwege besparingen en de oprichting van een pensioenfonds, gebeurt dat thans nog maar zelden.

Er is wel het interessante instrument van het recht van voorkoop maar de hoge prijzen doen de mogelijke gunstige effecten van het recht op voorkoop voor een groot deel teniet. Belangrijk in dit verband is wel de recente aanpassing van de reglementering en de subsidiëring door de aanpassing van het besluit van 19 december 1996. Die zal wellicht een gunstig effect ressorteren. Het is immers een goede zaak dat de procedures vereenvoudigd worden (zo moet men niet langer langs het comité van aankoop passeren) en dat de tussenkomst realistischer en dus interessanter wordt. Betere afspraken tussen de VHM, AROHM, AGI en de SHM's en het maken van een soort rekenblad, kunnen nu tot belangrijke opportuniteiten inzake sociale huisvesting leiden.

Een SHM kan remediërend optreden ten aanzien van de hoge prijzen door het aanbod van sociale woningen te verhogen. Dan daalt volgens de marktwetten de prijs. De verhoging van het aanbod kan men realiseren door gronden aan te kopen en er woningen op te bouwen. Daartoe moet men maximaal de instrumenten van de Vlaamse Wooncode gebruiken. Ik denk daarbij aan aankopen van woningen (bijvoorbeeld krotten) op grond van de inventaris van leegstaande en verkrotte woningen en onteigeningen, in combinatie met de reeds eerder vernoemde versoepelde reglementering en subsidiëring. Een dergelijke aanpak kan er minstens voor zorgen dat de prijzen niet verder stijgen.

Voorts is het wenselijk de densiteit van de huisvesting verstandig te verhogen. Door de dalende nataliteit en de gezinsverdunning wonen er in een straat minder mensen dan voorheen. Bijkomende straten aanleggen in een vrijwel volgebouwde stad is lastig. Een voorbeeld hiervan is een project waarbij De Goede Woning twee krotwoningen vervangd door een project dat 9 appartementen oplevert. Met een dergelijke schaal vermijden wij tegelijk de negatieve effecten van de grote torencomplexen.

Tot slot zouden de SHM's ook moeten kunnen participeren aan de schaarse resterende grootschalige projecten. In Antwerpen zijn er thans drie : aan het Zuidstation, het vroegere militaire ziekenhuis in Berchem en het station Antwerpen-Dam. We moeten vermijden dat die exclusief aan kantoren gewijd worden. De NMBS speelt echter een nefaste rol door haar wens om duur te verkopen, terwijl zij de gronden destijds zelf met publieke middelen verwierf.

Het voorliggende voorstel van resolutie bevat een goede analyse van de situatie. De SHM's wensen mee te spelen in het project om het aantal sociale woningen te verhogen. De sociale doelgroep zelf wordt nu al bereikt.

Het tweede punt van de resolutie is een interessante maatregel als men er mee kan voor zorgen dat gronden kunnen verworven worden. Het gaat wel om een andere sector.

Met het derde punt heb ik vanuit mijn functie niet veel te maken. De vraag is of deze maatregel de

doelgroep zal bereiken. Dat is moeilijk te meten. Via de sociale huursector is dat makkelijker.

De bestaande grondreserves zijn zeker belangrijk. Mijn maatschappij beschikt niet over gronden, behalve de gronden waarop we binnenkort koopwoningen hopen te realiseren. Als we willen meespelen met de realisatie van die 15.000 sociale woningen, dan moeten we snel gronden of woningen opkopen.

Ook voor punt 5 zijn we geen betrokken partij. Het inventariseren van de gronden van de verschillende overheden lijkt me een goed idee. Dat past in wat ik zopas al zei. De steden en gemeenten moeten nadenken wat ze met de beperkte ruimte willen doen. Sommige kansen krijgt men maar één keer. Ik wil de overheid sensu lato bekijken. Ik weet daarbij niet of de NMBS nog als een overheid te beschouwen is.

Punt 7 van de resolutie past in het kader van de spreiding en is een nuttig idee. Men mag de kansarme groepen niet in bepaalde wijken of steden verzamelen. In Antwerpen is die discussie erg actueel naar aanleiding van de concentratie van asielzoekers die uit verschillende OCMW's afkomstig zijn. Wij zijn het ermee eens dat meer middelen naar buiten Antwerpen gaan op voorwaarde dat dan ook daar de problemen opgevangen worden.

We kunnen niet tegen punt 8 zijn. Beleid maken is echter altijd een kwestie van keuzes. Als ik moest kiezen tussen een grondbank en de maatregelen die recent genomen zijn inzake directe subsidiëring, dan zou ik het laatste kiezen. Als het allebei kan, des te beter. Een grondbank is een goed idee, maar het zal meer effect hebben op lange termijn ; een rechtstreekse subsidie heeft meer een kortetermijneffect.

7. Toelichting door de heer Marc Olivier, voorzitter van de VLEM

De heer Marc Olivier : Ik ben hier als voorzitter van de VLEM. De VLEM verdedigt de belangen van alle maatschappijen in Vlaanderen die behoren tot de koopsector, zoals de VVH optreedt voor de huursector. Enkele van onze aangesloten leden hebben de laatste jaren ook beperkte activiteiten ontwikkeld in de huursector.

Dit voorstel van resolutie betreft een actueel probleem. Het probleem wordt ook steeds scherper. Het wordt actueel wanneer men zich inkadert in de doelstellingen van de Vlaamse regering om 15.000 woningen, vooral huurwoningen, te realiseren. Dit cijfer werd door minister Sauwens opgetrokken naar 20.000. In dit extra pakket van 5.000 zijn er dan wellicht wel een aantal koopwoningen. Dat is zeker een belangrijke doelstelling. Ik heb bepaalde twijfels bij dat cijfer, maar we zullen toch met zijn allen proberen die doelstelling te realiseren.

Om aan huisvesting te doen heeft men grond nodig, grond die alsmaar schaarser wordt en woningen die alsmaar duurder worden. De Wooncode stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Daarvoor moet men beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs. Ook de woonzekerheid moet bevorderd worden.

Deze doelstelling kan gerealiseerd worden door de private en door de openbare sector. Daar nijpt echter het schoentje. In de private sector swingen de prijzen de pan uit. Binnen de openbare sector zijn er onvoldoende middelen aanwezig om hieraan met eigen initiatieven het hoofd te bieden. De Vlaamse overheid moet ervan worden overtuigd dat het globaal goedkoper is te investeren in eigendomsverwerving (privé of openbaar) dan in de huursector (openbaar of via huursubsidies) en dit om diverse redenen.

Eigendomsverwerving doet de spanning op de woonmarkt afnemen. Het is nog altijd de beste vorm van beleggen. Het bevordert de kwaliteit en het onderhoud van het patrimonium en ook de woonzekerheid. Ten slotte is het een interessante formule voor pensioenvorming. Wanneer men niet elke maand huur moet betalen, dan is de kans groter dat men zijn oude dag in behoorlijke omstandigheden kan doorbrengen.

Hoe dan ook zal eigendomsverwerving voor heel wat mensen onmogelijk blijven en daarom moeten er initiatieven worden genomen om de huursector te ondersteunen. De vraag is natuurlijk hoe men er zal in slagen om vijftien- tot twintigduizend huurwoningen te realiseren binnen een termijn van vijf jaar. Ondanks mijn persoonlijke twijfels wil ik meehelpen om een weg te zoeken uit de impasse.

De gedocumenteerde toelichting schetst het probleem en de resolutie zelf geeft het begin van een oplossing. We stellen dus allemaal dezelfde vragen. Wat zijn de oorzaken van de stijgende grondprijzen en waarom wordt bouwen en wonen steeds duurder ? Wat kunnen we ondernemen om de grond-

prijzen te doen dalen en om de bouwprijzen te drukken ?

Er werden al heel wat wetenschappelijke studies gemaakt. Er zijn een aantal vaststaande feiten. Er zijn onvoldoende accurate gegevens. De VHM doet een screening van de beschikbare bouwpercelen. Volgens Bennie Forier is er echter in Antwerpen geen enkele grond beschikbaar. Er zijn wel gronden die niet overgedragen zijn, maar in feite gaat het dan om wegeninfrastructuur die nog altijd bij de beschikbare gronden wordt gerekend. Een inventaris opmaken van de beschikbare gronden is belangrijk en kan niet zo moeilijk zijn. Dankzij het GIS zullen we binnenkort een overzicht hebben van de beschikbare gronden voor het hele Vlaamse land. De gegevens van de studies worden soms eenzijdig geïnterpreteerd en de conclusies spreken elkaar tegen naargelang men zijn gelijk wil bewijzen.

Een eerste element is de behoefte aan betaalbare bouwgrond. De oorzaken van de stijging van de grondprijzen zijn de volgende. Door de invoering van het RSV en van de provinciale en de gemeentelijke structuurplannen is de markt verstoord. Door de wijziging van de bestemming werd een schaarste geschapen. Verder kopen grote en kleine eigenaars gronden aan met speculatieve doeleinden. Promotoren en aannemers doen dat om werk te verzekeren voor de komende jaren. Kleine eigenaars hebben soms de neiging voor ieder kind een stuk bouwgrond te kopen. Ook de fiscaliteit op grondverkavelingen weegt zwaar. We denken daarbij aan de registratierechten en aan de heffing op leegstaande gronden of panden. Als een sociale-huisvestingsmaatschappij een fabriekspand koopt, dan moet daarvoor een heffing op de leegstand betaald worden, wat een verzwarend effect heeft op realisaties die veel tijd in beslag nemen. Ook de kosten voor uitrusting van gronden, onder meer bodemonderzoeken en bodemsanering, kunnen hoog oplopen.

Een ander belangrijk element is de administratieve logheid en betutteling. Als een goed in openbare verkoop wordt aangeboden komt een administratieve overheid vaak te laat omdat ze moet wachten op het schattingsverslag en de toestemming van de VHM. De laatste richtlijnen ontslaan de administratieve overheid van de verplichting tot de vraag om advies van het comité tot aankoop. Dat is een duidelijke versoepeling. Soms bieden overheden echter tegen elkaar op en komen gemeenten bijvoorbeeld tegenover bouwmaatschappjen te staan. Dit zou niet mogen.

Tot slot doet zich in de gemeenten die grenzen aan Nederland een specifiek probleem voor omdat onze noorderburen voortaan ook hun intresten voor investeringen in gronden en panden in het buitenland fiscaal in rekening kunnen brengen.

Hoe kan men de stijgende grondprijzen tegengaan ? Het massaal op de markt brengen van bouwpercelen zou een oplossing kunnen zijn maar dan wel een van zeer korte duur : het gaat immers om een eenmalige operatie. Het recht van voorkoop is geen element om de prijszetting te verbeteren omdat het slechts kan uitgeoefend worden als de prijszetting al gebeurd is. Zolang grond als koopwaar wordt beschouwd, zullen er problemen blijven bestaan. Alle actoren moeten dan ook consequent het roer omdraaien en hun toevlucht nemen tot een aantal meer adequate middelen.

Bij het definitief vastleggen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of een gemeentelijk of provinciaal structuurplan of bij het aansnijden van woongebieden moet een bepaald quotum voor sociale-woningbouw opgelegd worden. Het voorstel van 15 procent dat hier gisteren werd gelanceerd, lijkt me eerbaar. Met verkavelaars moeten afspraken worden gemaakt om een bepaald gedeelte ter beschikking te stellen van de sociale-huisvestingsactoren. Gemeenten, OCMW's of kerkfabrieken moeten verplicht worden om bij verkoop van gronden de eerste kans te bieden aan bouwmaatschappijen of andere maatschappijen voor sociale huisvesting. De heffing op leegstaande panden en onbebouwde percelen mag niet doorgerekend worden bij de verkoop.

Veel belangrijker is het opleggen van een bouwverplichting bij verkaveling en het invoeren van een heffing als die verplichting niet wordt nagekomen. De overheid zou ook, via het systeem van huurpacht, uitgeruste gronden gratis ter beschikking kunnen stellen van de huisvestingsmaatschappijen voor het bouwen van koop- of huurwoningen. Gronden zouden ook beter moeten benut worden door kleinere kavels te maken en in halfopen of open bebouwing te voorzien. Dat het comité tot aankoop aktes voor sociale kavels of percelen kan verlijden in plaats van de notaris, is een zeer goede maatregel. Het samenvoegen van percelen in een goedgekeurde verkaveling moet verboden worden.

De overheid moet de onkosten van infrastructuurwerken, bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, volledig ten laste nemen in plaats van gedeeltelijk, zoals nu het geval is. Er kan onder bepaalde voorwaarden tegemoetgekomen worden in de aankoop van een bouwgrond voor een eerste woning. Men kan een

grondbank opstarten. Die zou de functie van fonds voor aankoop van gronden kunnen uitoefenen. Er is alleszins nood aan een dergelijk fonds. Tot slot dienen gemeentelijke grondregieën gestimuleerd.

Zoals al is opgemerkt, bestaat bij sociale verkavelingen het gevaar dat men gronden goedkoop verwerft om er achteraf mastodonten van woningen op te zetten. Er dienen dan ook strenge normen opgelegd om de sociale doelstellingen te vrijwaren.

Niet alleen de grondprijzen maar ook de bouwprijzen gaan de hoogte in. De oorzaken van de stijgende bouwprijzen liggen op drie vlakken. Allereerst bij de aannemers en bouwpromotoren. De onrechtstreekse sociale lasten in de bouwsector, zoals weerverlet, ongevallenverzekering enzovoort verzwaren de kostprijs met 125 tot 150 procent. Ook de erkenningscriteria voor aannemers zorgen voor een stijging van de prijzen. Deze criteria worden te soepel toegepast voor grote categorieën, en te streng voor kleine.

Een andere oorzaak is de koppeling van het verplicht bouwen met een bepaalde aannemer bij de aankoop van een perceel bouwgrond. Eigenlijk is dit een vorm van koppelverkoop, die bij wet is verboden. Ik zeg niet dat het altijd om gangsterpraktijken gaat, maar misbruiken zijn altijd mogelijk. Er zijn ook de onderlinge afspraken tussen aannemers bij openbare aanbestedingen. Door de schaarste aan bouwvakkers is er steeds meer sprake van dit fenomeen.

Ten slotte is er de organisatie van de bouwverloven : de vrijheid van de aannemers bij het vastleggen van de vakantieperiodes is beperkt. Zij worden zo gedwongen niet te werken op dagen dat het goed weer is. Ik weet dat de controle hierop zeer moeilijk zou zijn, maar toch schept dit problemen voor de aannemers.

Ook de overheid zorgt voor een verhoging van de prijzen. Ten eerste is er de afschaffing van bepaalde tegemoetkomingen in de bouw – de bouwpremie – of in de interestlasten – de zogenaamde TIL. Ten tweede legt zij verplichtingen op inzake bodemattesten, gescheiden rioleringsstelsels, de voorziening in regenwaterputten en isolatienormen. De sociale huisvesting moet daar wel voor instaan, terwijl de particuliere sector hiervan is vrijgesteld.

Ten derde zal het verplicht worden om een veiligheidscoördinator aan te stellen. Ik houd mijn hart vast wat dit zal betekenen voor de particuliere bouw. Men moet natuurlijk de Europese regelgeving naleven, maar er zijn op dit moment toch al heel wat reglementen van toepassing. Nu krijgen we daar bovenop nog deze coördinator, die zal werken op basis van 2 tot 7 procent.

Verder legt de overheid het hoge BTW-tarief van 21 procent op. Ze blijven ook de leegstandsbelasting toepassen zolang een project niet afgewerkt is.

Ook de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heeft een hand in de hoge prijzen. Ten eerste worden de aktes van koop en lening bij de notaris opgesplitst, wat zorgt voor hogere notariële kosten. De factuur bij de notaris kan daardoor oplopen met 16.000 à 17.000 frank. Ten tweede worden de erelonen van de architecten verhoogd. Ten derde vindt het systeem van de globale aanbesteding in één lot in plaats van in diverse loten, steeds meer ingang. Dit systeem vergemakkelijkt inderdaad de taak van een directeur van een bouwmaatschappij. Het is echter bewezen dat een opdeling in kleinere loten 20 tot 30 procent besparingen oplevert. Ten vierde is er de administratieve betutteling en de trage afhandeling van dossiers. De centraliserende rol van de VHM bevordert een soepele werking dus zeker niet.

Hoe kunnen we deze prijsstijgingen in bedwang houden ? Een eerste manier is om de architecten niet langer te vergoeden in functie van de kostprijs van het project, maar in functie van bijvoorbeeld hun creativiteit. Hierbij moet de kwaliteit natuurlijk gewaarborgd blijven, maar er zijn andere manieren denkbaar om de architecten goed te vergoeden.

We kunnen ook pogen om de administratieve betutteling te vermijden door de huisvestingsactoren te responsabiliseren. Zo kunnen opdrachthouders een zeer belangrijke rol spelen in de gemeente. Er moet een aankoopbeleid worden gevoerd voor oude woningen die beperkt kunnen worden gesaneerd, en die bestemd kunnen worden voor de huursector. De maatregelen die de minister momenteel voorbereidt, kunnen helpen om makkelijker de 15.000 tot 20.000 vooropgestelde woningen te realiseren.

De bouwpremie of een tussenkomst in de leningslast moet opnieuw worden ingevoerd. Bij de aanbesteding van nieuwe woningen moet de opsplitsing in afzonderlijke loten worden aangemoedigd. Dit kan 10 tot 15 procent besparingen tot gevolg hebben.

Het BTW-tarief van 6 procent moet worden ingevoerd voor een eerste woning voor het geheel van de investering en beperkt tot de eerste schijf van 2.000.000 frank voor vernieuwbouw en saneringsbouw in kerngebieden. Ik weet dat dit een federale bevoegdheid is, maar de gemeenschapssenatoren kunnen de nodige initiatieven nemen om dit opnieuw ter sprake te brengen.

Er moeten meer middelen ter beschikking worden gesteld van de sociale huisvesting door het oprichten van een sociaal bouw- en vernieuwbouwfonds, dat gespijsd wordt door overheidsmiddelen, privé-kapitaal of pensioenfondsen.

Ook het bouwen van evolutieve woningen kan de prijsstijging in bedwang houden. Dergelijke woningen groeien mee met het gezin. Dit schept de mogelijkheid om aan budgetspreiding te doen. Er is ook de bouw van windvrije woningen : de aannemer laat de afwerkingstaken over aan de particulier met handen aan zijn lijf. Ten slotte is er het ten laste nemen van de uitgaven die door de overheid worden opgelegd inzake energie, opslaan van water, en dergelijke.

De VLEM staat zeer positief tegenover dit voorstel van resolutie. Het geeft aanzetten om tegemoet te komen aan de doelstelling van haalbare prijzen voor woningen en gronden. Het geheel kan natuurlijk slechts worden gerealiseerd als de wil bestaat op regionaal, provinciaal en lokaal niveau om te komen tot meer coördinatie van de initiatieven van alle huisvestingsactoren.

Planning en afspraken via publiek-private samenwerking moeten mogelijk zijn. Er is nood aan een goede gegevensbank die de nodige informatie geeft om tot een selectiever grond- en pandenbeleid te komen. Er zijn afspraken nodig over de sociale mix. Het woningpatrimonium moet oordeelkundig worden gespreid, rekening houdend met onder meer de bevolkingsdichtheid en de economische attractiepolen.

Er is ook nood aan beheersovereenkomsten die de sociale sector activeren waar nodig. Bepaalde projectsubsidies en leningen moeten grote noden leningen. Hier werd al veel aan gedaan in kernsteden, maar ook andere streken kennen op dit vlak zeer grote behoeften. Ten slotte is er de verplichte realisatie in iedere gemeente van 6 procent aan sociale woningen.

Ten slotte wil ik nog even duidelijk stellen dat de doelstellingen van de sociale huisvesting niet dezelfde zijn als die van de privé-sector. De sociale-huisvestingssector moet goedkoper woningen kunnen verwerven en die via toelagen goedkoper kunnen aanbieden. Indien nodig dient ze marktregulerend op te treden zodat ze het recht op wonen voor iedereen kan realiseren.

De heer Herman De Loor : U stelt een aantal oplossingen voor waarvan ik niet veel verwacht. Zo zijn bijvoorbeeld collectieve verloven noodzakelijk omwille van de werkorganisatie. Voorts is het een feit dat gronden koopwaar zijn. Hoe gaat u dat veranderen ? U spreekt ook over de oprichting van een fonds voor de aankoop van gronden. Hoe gaat u dat spijzen ?

De heer Marc Olivier : Dat fonds kan gespijsd worden met overheidsmiddelen. De overheid kan geld opzij leggen om gronden te kopen. Voorts kan men de opbrengst van heffingen in het fonds onderbrengen en de pensioenfondsen verplichten een bepaald percentage van de beleggingen in de sociale huisvesting te investeren.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik stel vast dat huurmaatschappijen vlugger akkoord gaan met de lokale besturen om gebouwen uit te wisselen. Zijn er koopmaatschappijen die geen gronden meer hebben en dus zonder werk zitten. De opdracht van een koopmaatschappij is immers anders dan die van een huurmaatschappij. Hoe kan men daarop anticiperen ?

De heer Marc Olivier : Als men de markt laat spelen, kan men geen gronden meer verwerven. Het aankopen van gronden tegen de prijs van 2000 frank per vierkante meter is niet realistisch met de huidige sociale-huisvestingsnormen. De koopmaatschappijen kunnen hun activiteiten wel verleggen en leegstaande panden kopen of verkavelingen realiseren tot projecten waar sociale woningen worden gebouwd. Een vermenging van projecten komt steeds meer voor. De huursector is bereid om gronden ter beschikking te stellen van de koopsector en omgekeerd stelt de koopsector panden ter beschikking van de huursector om tot een sociale mix te komen. Het is een feit dat de koopsector uit de markt zal geprijsd worden als er geen afspraken worden gemaakt.

De heer Mark Van Der Poorten : Ik vul aan dat er op dat vlak een probleem rijst met betrekking tot de prijs en de densiteit van de woningen. De koopmaatschappij die in verstedelijkte gebieden inbreidingsgericht moet gaan werken, heeft af te rekenen met hoge aankoopprijzen en moet rendabele projecten proberen te realiseren. Daarnaast is ze gebonden aan de normen inzake de grootte. Men

bouwt tegenwoordig dan ook veelal appartementen. Die moeten klein zijn en kosten veel geld, zodat men ze niet kwijt geraakt.

De heer Marc Olivier : Daarbij komt nog de mentaliteit van veel mensen die weten dat de VHM al bepaalde moeilijkheden heeft met huizen met tuintjes, zelfs in gesloten bebouwing. De mentaliteit dient veranderd te worden.

De heer Julien Demeulenaere : U stelt enerzijds dat het opleggen van een bouwverplichting een van de middelen is om de grondprijzen te beheersen en anderzijds dat heel wat mensen bouwgrond kopen voor hun kinderen. Hoe hangt u dat aan elkaar ? Gaat u mensen verbieden om gronden te kopen voor hun kinderen ? Gaat u uitzonderingen voorzien ?

Ten slotte merk ik op dat heel wat sprekers verschillende meningen hebben. Het zou interessant zijn om iedereen eens rond dezelfde tafel te zetten. Ik stel voor om dat op het einde van de hoorzitting te evalueren.

De heer Marc Olivier : De bouwverplichting is de enige mogelijkheid om gronden vrij te geven. Ik geef toe dat het een bijzonder delicaat probleem is. In veel gemeenten bestaat er een heffing op niet-bebouwde percelen. Daarop zijn echter zoveel uitzonderingen voorzien dat die geen enkel effect heeft. Het enige dat men kan doen, is aan de niet-onderhouden percelen een beperking van de verkavelingsvergunning op te leggen. Er is dus werkelijk een probleem, maar het plaatselijk bestuur dient terzake de nodige initiatieven te nemen.

Voorts is het normaal dat de koop- en de huursector andere standpunten verkondigen, bijvoorbeeld over huursubsidies. Ik ben altijd bereid om samen rond de tafel te gaan zitten.

8. Toelichting door de heer Marc Timbremont, directeur van de sociale-huisvestingsmaatschappij De Volkshaard

De heer Marc Timbremont : De Vlaamse regering plant in de volgende 4 jaar de bijkomende bouw van 15.000 sociale woningen. Dat is een moeilijke opdracht omdat alles toegespitst wordt op kleinschalige inbreidingsgerichte projecten. We stellen echter vast dat de huidige subsidiëringen voor een grond- en pandenbeleid steeds meer ontoereikend worden om een dergelijke bouwpolitiek te volgen. Bovendien worden schaarse gronden veelal opgekocht door bouwpromotoren. De huisvestingsmaatschappijen beschikken niet over de nodige instrumenten om efficiënt en snel op de huisvestingsmarkt te interveniëren en te anticiperen. Om de toekomst van de sociale-huisvestingsmarkt veilig te stellen moeten dringend een aantal maatregelen genomen worden om SHM's in staat te stellen gronden en panden te verwerven, en strategische reserves op te bouwen.

Ik zal een aantal suggesties doen en oplossingen voorstellen. Het is echter niet mijn bedoeling volledig te zijn. Zo zal ik het niet hebben over fiscaliteit of BTW-tarieven. Ik put voor mijn tussenkomst uit mijn eigen ervaring.

Zowel de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als haar erkende vennootschappen beschikken nog over een aanzienlijke grondreserve van ongeveer 1250 hectare. Als die reserve volledig gebruikt zou worden, komen we via een gemiddelde van 20 woningen per hectare aan 25.000 bijkomende woningen. Veel van die reservegronden liggen evenwel in een woonuitbreidingsgebied. Omdat die gebieden bedoeld waren voor sociale-woningbouw, stimuleerden gemeentebesturen de SHM's om daar grond te kopen. Na het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het echter lang niet meer zeker dat al deze gebieden nog bebouwd kunnen worden. In het belang van iedereen moet zo snel mogelijk voor duidelijkheid en compensaties gezorgd worden. De bestaande reserves vrijgeven zal de huidige kunstmatige schaarste tegengaan.

In veel gewestplannen en BPA's zijn zones voor openbaar nut afgebakend. In die zones kunnen geen sociale woningen – die op woonzones thuishoren – gebouwd worden. Anderzijds komen veel geschikte panden vrij in die zones voor openbaar nut. Zo zouden leegstaande wijk- en parochiescholen of parochiecentra gebruikt kunnen worden voor sociale-woningbouw dankzij een BPA. Maar zoiets duurt al gauw twee jaar.

De terechte keuze voor kleinschaligheid en inbreiding maakt de projecten ook duurder, wat de subsidies ontoereikend maakt. Het nieuwe subsidiebesluit gaat weliswaar in de goede richting, maar toch zouden de maxima uit het vorige besluit aangepast moeten worden als we de marktevolutie willen volgen.

Door de ingewikkelde en langdradige procedures worden we heel vaak voorbijgestoken door de pri-

vate sector. Schattingsverslagen, subsidieaanvragen en -goedkeuringen nemen al te veel tijd in beslag. Er is nood aan creativiteit en inventiviteit. Iedere nieuwe regering belooft weliswaar de procedures te vereenvoudigen, maar in de praktijk worden de procedures telkens ingewikkelder.

Leegstandbelasting en voorkooprecht zijn twee belangrijke en nuttige instrumenten, maar missen nog slagkracht. Het voorkooprecht is beperkt tot specifieke gebieden en kleine wooneenheden waar de aangeboden panden vaak te klein zijn voor grootschalige projecten. Anderzijds is het spijtig dat de leegstandbelasting op bedrijfsruimtes niet gekoppeld wordt aan een voorkooprecht voor de SHM's. Bedrijfsruimtes zijn immers beter geschikt voor grootschalige projecten.

We mogen evenmin uit het oog verliezen dat de SHM's ook onderworpen zijn aan de leegstandbelasting. Gezien de nieuwe inbreidingspolitiek leidt dat vaak tot problemen. Bij bouwblokrenovatie proberen we een volledig blok of een aantal woningen aan te kopen. Wanneer die gebouwen verschillende eigenaars kennen, kunnen we die onmogelijk samen aankopen. Het risico bestaat dus dat op een al gerenoveerd gebouw leegstandbelasting betaald moet worden omdat het blok nog niet volledig gerenoveerd is.

Veel panden zijn eigendom van een overheid of een openbaar bestuur. Soms verkopen ze hun panden aan diegene die het meeste biedt, terwijl SHM's tegelijkertijd gesubsidieerd worden om panden aan te kopen. Eigenlijk zouden we over een inventaris moeten beschikken van alle beschikbare panden. In overleg met stedenbouw kan uitgemaakt worden welke panden in aanmerking komen voor sociale-woningbouw.

Het gemiddeld aantal sociale huurwoningen bedraagt in Vlaanderen 5,68 procent. Vlaanderen scoort daarmee onder het Europese gemiddelde dat 17 procent bedraagt. We zullen die achterstand nooit wegwerken als we geen oplossingen aanbieden via het RSV. Wij zouden per gebied een minimumpercentage voor sociale-woningbouw kunnen opleggen. Ook de voorgestelde grondbank zien wij als een positief element dat het marktregulerende effect van de SHM's nog zal versterken. Nu zijn wij een te marginale speler.

De heer Dirk De Cock : Welk bedrag besteden huisvestingsmaatschappijen aan leegstandbelasting ?

De heer Marc Timbremont : Dat is afhankelijk van het patrimonium. Wij betalen bijvoorbeeld niets. Ik heb alleen willen wijzen op een toekomstig probleem : wie een volledige wijk geleidelijk wil renoveren dreigt ermee geconfronteerd te worden. Het alternatief is gedwongen verhuizing, wat sociaal moeilijk is, of alleen maar renoveren als een huis leeg komt te staan. In dat laatste geval kunnen we echter niet rekenen op subsidies.

9. Toelichting door de heer Geert Sanders, directeur van de WVI (West-Vlaamse intercommunale voor economische expansie) en de heer Hugo Handsaeme, afdelingshoofd Huisvestingsbeleid van WVI

De heer Geert Sanders : In 1964 werden de West-Vlaamse intercommunales WIH (Huisvestingsbeleid), WIER (Economische Expansie en Reconversie) en WITAB (Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening) opgericht onder impuls van de provincie West-Vlaanderen. Het werkgebied omvat alle gemeenten van West-Vlaanderen, behalve die van het arrondissement Kortrijk. De WIH is gericht op de realisatie van sociale huisvesting, WIER op de ontwikkeling van bedrijfsterreinen en WITAB verleent advies aan de vennoten op het vlak van ruimtelijke ordening, milieu en natuur. Sinds 1999 werden de drie vennootschappen gefusioneerd tot de WVI.

Sinds haar oprichting heeft de WVI meer dan 9000 kavels op de markt gebracht. Onze kerntaak bestaat in de realisatie van verkavelingsprojecten, met name vrije (niet-gesubsidieerde) kavels en gesubsidieerde projecten waarbij de kavels aan kostprijs worden verkocht. De WVI wil marktregulerend werken. In het verleden is gebleken dat onze inspanningen succesvol waren. Zolang de WVI kavels op de markt bracht bleven de prijzen op de privé-markt stabiel.

Sociale kavels worden verkocht aan wie voldoet aan de voorwaarden van de Vlaamse Wooncode. Vrije kavels zijn bestemd voor wie net boven de normen voor de sociale huisvesting valt, maar zich een kavel op de vrije markt niet kan permitteren. Deze laatste projecten verschillen van verkavelingen op de privé-markt, omdat de kandidaten aan een aantal voorwaarden moeten voldoen : ze mogen geen andere eigendom hebben ; binnen een periode van vijf jaar moet op de kavel gebouwd worden; de woning mag niet worden verhuurd en de grond of de woning mogen niet worden verkocht. Ook deze niet-gesubsidieerde verkavelingen hebben dus een sociaal karakter.

De WVI heeft zich steeds geprofileerd als complementair ten opzichte van de sociale-bouwmaatschappijen. Heel wat niet-uitgeruste gronden werden door de WVI aangekocht en daarna deels doorverkocht aan de VHM en haar SHM's, voor de realisatie van koop- en huurwoningen.

Sinds 1995 is de WVI begonnen met een aantal vernieuwende activiteiten. Ten eerste is er de bejaardenhuisvesting, waarbij de WVI in samenwerking met de OCMW's instaat voor de bouw en prefinanciering van seniorenwoningen. Zodra deze woningen voltooid zijn worden ze overgedragen aan het OCMW, dat de kostprijs ervan terugbetaald over een periode van twintig jaar. De WVI houdt zich ook bezig met de omvorming van verlaten bedrijfsruimten en woonentiteiten. Daarbij wordt een beroep gedaan op subsidies in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 19 april 1995.

Een derde vernieuwende activiteit is het grond- en pandenbeleid. De WVI realiseert ten slotte ook projecten in erkende herwaarderingsprojecten, waarbij zowel subsidies verworven worden voor verwerving van het terrein als voor de nieuwbouw.

De heer Hugo Handsaeme : In het verleden realiseerden we vooral open of halfopen woningen ; momenteel bereiken we een hogere woondichtheid via kavels voor koppelbouw en rijbebouwing. Kavels voor rijbebouwing verkopen is echter erg moeilijk. We worden dan verplicht om samen te werken met bouwpromotoren en sociale-bouwmaatschappijen, via een systeem van recht van opstal. We verkopen de bouwgronden nooit, omdat we de prijs laag willen houden. De meeste van onze vernieuwende activiteiten zijn verlieslatend.

Het RSV bevat heel wat goede ideeën, maar de beperking van het aanbod van bebouwbare terreinen geeft aanleiding tot serieuze prijsstijgingen. In Gistel kostte een perceel bouwgrond in 1996 nog 2500 tot 3000 frank per vierkante meter ; in het jaar 2000 is de kost opgelopen van 3500 tot 4500 frank ; in Koekelare zijn de prijzen gestegen van 1500 tot 1700 frank per vierkante meter in 1996 tot 2700 tot 3000 frank per vierkante meter in 2000. In Ingelmunster stegen de prijzen in diezelfde periode van 2300 tot 2500 frank per vierkante meter tot 3500 tot 4000 frank per vierkante meter. De vraag rijst dan ook in hoeverre een sociaal grondbeleid in deze context nog mogelijk is. Alle actoren concentreren zich immers op de schaarse beschikbare terreinen. De privé-sector kan hierbij op meer competitieve wijze tewerk gaan dan overheidsinstanties : de particuliere sector kan immers verkoopsstrategieën aanwenden waarop de overheid geen beroep kan doen, zoals directe betaling, gespreide betaling en overeenkomsten onder opschortende voorwaarde. De privé-sector is niet gebonden aan een schattingsverslag en de prijs speelt nauwelijks een rol. De bouwpromotoren willen immers in de eerste plaats hun productie op peil houden. Over gronden beschikken is voor hen een noodzaak.

In sommige regio's is de schaarste groter dan in andere. Onder meer in de Westhoek is er een groot tekort. Dat blijkt uit de studie die de heer Pascal De Decker in opdracht van de WVI uitvoerde.

Hoe kan de bouwgrond opnieuw betaalbaar worden ? Woon-, woonuitbreidings- en woonreservegebieden die nu eigendom zijn van sociale-bouwmaatschappijen en intercommunales zouden onmiddellijk moeten kunnen worden aangesneden. Bepaalde terreinen in de genoemde gebieden moeten gereserveerd worden voor overheidsinitiatieven. Voor deze gebieden zou op de beleids- en uitvoeringsplannen duidelijk moeten worden vermeld dat de terreinen niet kunnen worden gerealiseerd door privé-initiatiefnemers. Daarnaast moet er een verplichte samenwerking worden in het leven geroepen tussen sociale-bouwmaatschappijen en verenigingen van gemeenten bij de realisatie van sociale-huisvestingsprojecten, met het oog op de sociale mix. Beide partners moeten gestimuleerd worden om onderling gronden te ruilen en te verkopen. Sociale-bouwmaatschappijen en intercommunales hebben soms veel gronden in bepaalde gemeenten, terwijl ze in andere gemeenten geen gronden hebben. De VHM staat momenteel weigerachtig tegenover de verkoop van gronden aan verenigingen van gemeenten. Ze beroepen zich daarbij op artikel 34, § 3 van de Vlaamse Wooncode. Een samenwerking zou een gedifferentieerd aanbod van kavels en woningen nochtans ten goede komen. In Bredene bijvoorbeeld beschikken twee bouwmaatschappijen over veertig ha gronden in woongebied. Eén van deze bouwmaatschappijen stelde voor om grond door te verkopen aan de WVI, maar de toepassing van artikel 34, § 3 heeft dat verhinderd.

Wij stellen ook een uitbreiding voor van het initiatiefrecht voor verenigingen van gemeenten binnen de Vlaamse Wooncode. Het besluit van 19 december 1999 gaf hen recht op alle vormen van projectsubsidie, maar de invoering van de Vlaamse Wooncode beperkte dat recht tot de subsidiëring van

wooninfrastructuur. Als men de bouwgrondprijzen betaalbaar wil houden, moeten nochtans zoveel mogelijk initiatiefnemers de beschikbare overheidsmiddelen kunnen aanwenden. Het komt er bovendien op aan het aandeel van de sociale huisvesting binnen de vastgoedmarkt te verhogen. Verenigingen van gemeenten moeten als gelijkwaardige partners op de sociale-huisvestingsmarkt beschouwd worden : de WVI alleen al heeft binnen haar werkgebied 9000 kavels verkocht aan prijzen die 25 tot 35 procent onder die van de privé-markt liggen.

Voorts is ook de territoriale uitbreiding van het voorkooprecht wenselijk. Thans geldt dat recht enkel binnen bepaalde afgebakende gebieden. Het zou echter moeten slaan op alle te koop gestelde eigendommen waarbij de overheid ooit financieel betrokken was als investeerder, inrichter of beheerder : de eigendommen van scholen, gesubsidieerde vzw's, ziekenhuizen, OCMW's, abdijen en kloosters. Een inventaris daarvan is nodig. In dit verband pleiten wij tevens voor de uitbreiding van het voorkooprecht naar verenigingen van gemeenten en eventueel ook andere publieke instanties.

Door de aanstelling van een permanent operationeel team van erkende schatters die ook kunnen ingezet worden voor marktprospectie, kan de aankoopprocedure versneld worden. Een grondbank is ons inziens in de eerste plaats een provinciale aangelegenheid.

Men moet financiële stimuli invoeren opdat senioren hun woningen zouden verkopen, terwijl ze het vruchtgebruik behouden zolang ze dat wensen. Na overlijden of verhuizing naar een rusthuis kunnen die woningen gerenoveerd worden en op de sociale-huisvestingsmarkt gebracht.

De wet op de overheidsopdrachten veroorzaakt remmingen die kunnen weggewerkt worden door de uitwerking van een juridisch kader voor de publiek-private samenwerking.

Tot slot is het wenselijk dat convenants worden afgesloten met de gemeenten waarin stimulerende voorwaarden worden opgenomen, zoals de verplichte toepassing van het heffingenbeleid op leegstand en onbebouwde kavels en de instelling van normen voor het aantal sociale woningen en sociale kavels.

Op grond van deze voorstellen moet het voorstel van resolutie naar onze mening als volgt aangepast worden.

4° wordt : de bestaande grondreserves van de VHM, haar sociale-huisvestingsmaatschappijen en de intercommunales te valoriseren binnen de krijtlijnen van het RSV ;

5° wordt : de sociale-huisvestingsmaatschappijen en de intercommunale verenigingen te compenseren voor de gronden die, tengevolge van de implementatie van het RSV niet meer voor de realisatie van sociale-huisvestingsprojecten zouden kunnen aangewend worden ;

Daarnaast stellen wij ook de toevoeging voor van drie punten, die als volgt luiden.

9° : de sociale mix binnen de huisvestingsmaatschappijen te promoten en de VHM en haar sociale-huisvestingsmaatschappijen aan te sporen en te stimuleren tot samenwerking met intercommunale verenigingen en dit via onderlinge verkoop of ruil van gronden ;

10° : beschikbare gronden in woon- en woonuitbreidingsgebieden via BPA specifiek te bestemmen voor realisatie door overheidsbesturen ;

11° uitbreiding van het initiatiefrecht voor intercommunale verenigingen binnen de Vlaamse Wooncode, onder meer inzake projectsubsidies, verkopen uit de hand door de VHM en de sociale-huisvestingsmaatschappijen aan intercommunale verenigingen en vice versa, voorkooprecht ;

De heer Geert Sanders : Na de invoering van het RSV zijn de prijzen in West-Vlaanderen voortdurend blijven stijgen. Een concrete oplossing voor dat probleem zou kunnen zijn : bepaalde gebieden bestemmen voor sociale huisvesting door de overheid.

Mevrouw Hilde De Lobel : Hoe werkt de bouwverplichting in de praktijk ? Wat zijn de resultaten ? Hoe vaak moet men gebruik maken van welke dwangmiddelen ?

De heer Hugo Handsaeme : Wij richten ons op een jong publiek en dat wil onmiddellijk gaan bouwen. Toch nemen wij een wederinkooprecht in de contracten op, voor het geval de – schaarse – bouwgrond niet zou bebouwd worden. Vroeger werkten wij veeleer met boetes. Het gebeurt echter niet zo vaak dat wij van dwangmiddelen gebruik moeten maken. Niet-bebouwing komt eigenlijk alleen voor door externe omstandigheden : een gepland huwelijk gaat niet door, men scheidt of wordt werkloos. Vaak vragen de betrokkenen dan nog zelf om de toepassing van het wederinkooprecht.

De heer Geert Sanders : Het gaat hooguit om 5 procent van de gevallen.

Mevrouw Hilde De Lobel : Er wordt dus wel degelijk gebouwd op de sociale kavels. Maar speelt het bestaan van de bouwverplichting daar een rol in ?

De heer Hugo Handsaeme : Zowel de bouwverplichting als andere voorwaarden – ik denk aan het verbod op ander onroerend bezit – spelen een rol. De vraag blijft echter zeer groot. Onze intercommunale richt zich alleen op onbebouwde percelen.

Mevrouw Veerle Heeren : Als men het initiatiefrecht uitbreidt tot verenigingen van gemeenten, gaan die dan geen marktaandeel afsnoepen van de sociale-huisvestingsmaatschappijen, waarin zij toch al aandelen – vaak meerderheidsparticipaties – hebben ?

De heer Geert Sanders : Onze intercommunale houdt zich niet bezig met verhuur en verkoop van woningen zoals de sociale-huisvestingsmaatschappijen. Wij verkopen alleen sociale kavels.

Mevrouw Veerle Heeren : U vertelde zelf dat u al bouwprojecten gerealiseerd heeft.

De heer Geert Sanders : Ja, een aantal bejaardenwoningen, in opdracht van een OCMW.

Mevrouw Veerle Heeren : U had wel de volle verantwoordelijkheid als bouwheer.

De heer Geert Sanders : Het initiatiefrecht wordt, in vergelijking met de vroegere wetgeving, sterk beperkt door de Vlaamse Wooncode. De sociale-huisvestingsmaatschappijen vragen zelf om samenwerking met intercommunales, en wel omwille van de sociale mix.

Mevrouw Veerle Heeren : Een andere vraag is die naar het resultaat van de verplichte heffing op onbebouwde bouwpercelen. Mijn ervaring leert dat zoiets weinig effect heeft op de markt.

De heer Geert Sanders : Dat is zo als de heffing te laag is. Dan gaat er geen dwang vanuit. Toch is die nodig, want door niet te bouwen en toch eigenaar te blijven, blokkeert men projecten.

Mevrouw Veerle Heeren : Dat is eigenlijk de discussie rond het eigendomsrecht, dat een belangrijk begrip is in de wetgeving.

De heer Hugo Handsaeme : Veel gemeentebesturen willen sociale of nieuwe huisvestingsprojecten realiseren, maar kunnen dat niet. De woonbehoeftestudie, een onderdeel van het RSV, toont aan dat er geen bijkomende behoefte is. De gemeenten laten te weinig heffingen toe op de onbebouwde percelen. Daardoor zit men geblokkeerd.

Mevrouw Ann De Martelaer : Stelt u bepaalde voorwaarden aan de gebouwen die op uw kavels komen ?

De heer Geert Sanders : In de sociale verkavelingen is dat zeker het geval. Er werden voorwaarden opgelegd in het kader van subsidiëring. Die werden opgenomen in artikel 80 van de Wooncode. In de vrije verkavelingen houden de stedenbouwkundige voorschriften beperkingen in op het vlak van oppervlakte en volume.

De heer Dirk De Cock : De heer Handsaeme spreekt over het aanboren van nieuwe activiteiten die verlieslatend zijn, onder meer het pandenbeleid en het invullen van verlaten bedrijfsruimten. Ik kan me voorstellen dat er in de schoot van de intercommunale denkpistes bestaan om dergelijke verlieslatende activiteiten om te bouwen. Inbreiding is een maatschappelijke uitdaging. Verlaten panden moeten het eerst in aanmerking komen.

De heer Geert Sanders : We hebben daaraan al gedacht. Onze intercommunale heeft over de jaren heen en na de fusie eigen middelen verworven. Zo is het te verklaren dat de raad van beheer een stimuleringsfonds van 200 miljoen frank heeft gereserveerd voor dergelijke projecten. We zouden graag meer een beroep kunnen doen op overheidsmiddelen om dergelijke projecten te realiseren. Als we een oude fabriek aankopen en saneren, dan lopen de kosten voor het realiseren van een verkaveling of woonproject zo hoog op dat we uitkomen bij een prijs die hoger ligt dan de marktprijs. Wanneer de marktprijs dan bijvoorbeeld 3.200 tot 3.500 frank per vierkante meter bedraagt, en de kostprijs van ons renovatieproject bedraagt 4.000 frank per vierkante meter, dan zullen we beslissen die gronden te verkopen aan 3.000 frank per vierkante meter. Het verschil zullen we zelf betalen met middelen uit het stimuleringsfonds van de intercommunale. We nemen dus zelf een stuk verantwoordelijkheid op. We hebben reserves kunnen opbouwen in het verleden. Nu brengen we dat opnieuw op de markt en dat komt ten goede aan onze vennoten, de gemeenten.

Wij vormen echter een uitzondering. De intercommunale Leiedal en ook de andere intercommunales kunnen dergelijke projecten niet aanpakken omdat ze daarvoor de nodige financiële middelen

niet hebben. Wij schrikken er niet voor terug een verlaten fabriek op te kopen voor 20, 30 of 40 miljoen frank en ze helemaal om te vormen tot woonentiteiten, waarbij de totale kostprijs tot 200 miljoen frank kan oplopen.

10. Toelichting door de heer Marc Dillen, secretaris-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw

De heer Marc Dillen : Ik wil hier een uiteenzetting houden over de kostprijs van wonen in het algemeen en slechts voor een stuk over de kosten van de bouwgronden. Dat heeft te maken met het feit dat het RSV de woonbehoeften inzake nieuwbouw duidelijk onderschat heeft. Voor renovatie zijn we veel genuanceerder. Straks zal ik daar meer in detail op ingaan.

Ik zal proberen onze visie in een zestal punten weer te geven. De betaalbaarheid van het kwalitatief goed wonen is een structureel probleem in Vlaanderen. In Vlaanderen zijn er veel slechte woningen. Ik zal ingaan op de oorzaken van dat fenomeen. De huisvestingsproblemen nemen de laatste jaren nog toe. Het wordt ook steeds moeilijker om eigenaar te worden van een eigen woning. Ik zal met cijfers illustreren wat dat in de praktijk betekent. De woningbehoeften worden in het RSV duidelijk onderschat, zowel inzake nieuwbouw als inzake renovatie. Ten slotte doen we zes voorstellen voor beleidsmaatregelen.

In Vlaanderen is er structureel iets mis met de woningmarkt. Vijftien procent van de woningen is slecht. Dat was ook vijftien jaar geleden het geval. Er zijn 2,2 miljoen wooneenheden in Vlaanderen, waarvan 1,7 miljoen individuele woningen en 0,5 miljoen appartementen. Er zijn 330.000 woningen die in een slechte staat verkeren. Op dat vlak werd er de voorbije twintig jaar weinig vooruitgang geboekt. Minder dan de helft van de woningen is zonder gebreken, 42 procent heeft groot comfort, 17 procent middelmatig comfort, 27 procent klein comfort en 14 procent van de woningen is zonder comfort. Op dat vlak is er wel vooruitgang geboekt en dat geldt meer voor Vlaanderen dan voor Wallonië of Brussel. Tussen 1981 en 1991 is het aandeel van de woningen met groot comfort toegenomen van 28,8 procent naar 41,3 procent. Het aandeel van de woningen zonder klein comfort is teruggelopen van 28,7 naar 14,4 procent in diezelfde periode.

Een deel van de woningen is en blijft dus in slechte staat. Dat heeft te maken met een oost-westproblematiek, gekoppeld aan de leeftijd van de woningen, met een bejaardenprobleem en met een probleem van huurwoningen. Zo wordt het probleem geografisch en naar doelgroep gesitueerd.

Oost-Vlaanderen is met 24 procent slechte woningen de koploper en Limburg scoort goed. West-Vlaanderen scoort eerder slecht. De kwaliteit van de woningen heeft namelijk te maken met de ouderdom van het woningpark in de provincie. In Oost-Vlaanderen is 20 procent van de woningen ouder dan 70 jaar en men verwacht dat dat in 2010 zal oplopen tot 30 procent. In Limburg is slechts 8,5 procent van de woningen ouder dan 70 jaar. In 2010 zou dat oplopen tot 16 procent, maar dat blijft ook in 2010 het jongste woningpark.

Van de 330.000 woningen die in slechte staat zijn, worden er 144.000 bewoond door ouderen. De inkomens van de ouderen liggen lager. De Vlamingen doen graag veel zelf aan de woning en met het ouder worden is de motivatie daarvoor kleiner. Ook de successierechten spelen een rol. Wanneer een eigenaar renovatiewerken uitvoert aan zijn woning, dan worden zijn kinderen daarvoor gestraft. De meerwaarde wordt namelijk mee in rekening gebracht bij het berekenen van de successierechten. De markt is grotendeels in handen van particulieren en niet in handen van vennootschappen. De successierechten zijn dus een belemmerende factor voor renovatie. Grote renovatiewerken gebeuren grotendeels bij de eigenaarswissel, wanneer men een woning erft of aankoopt. Uit statistieken blijkt dat de renovatiewerken de laatste jaren snel uitbreiding nemen, parallel met de stijging van de verkoop van bestaande woningen. Daarom zou ik aan het Vlaamse Gewest willen suggereren iets te doen aan de registratierechten waarvoor het in de toekomst bevoegd wordt.

Het probleem van de slechte woningkwaliteit situeert zich vooral in de huursector. Er zijn 700.000 huurwoningen, waarvan 20 procent – of 140.000 woningen – van slechte kwaliteit, overwegend private huurwoningen. Daartegenover zijn er anderhalf miljoen eigenaarswoningen, waarvan ongeveer tien procent – ruim 150.000 woningen – van slechte kwaliteit. In totaal zijn er dus ongeveer 300.000 slechte woningen. Meer huurderswoningen dan eigenaarswoningen moeten volledig vervangen of uitgebreid gerenoveerd worden, terwijl er meer eigenaarswoningen zijn die slechts een klein herstel behoeven.

Er is in feite een markt voor slechte huurwoningen. Als die verdwijnen, is dat een sociaal drama. Onge-

veer 20 procent van de Vlaamse gezinnen heeft immers een inkomen dat te laag is om, zonder overheidssteun, op de privé-markt een woning met normaal comfort te huren. Als men de woningen met zware gebreken renoveert, kan de zittende huurder die niet meer betalen. Omdat het aantal verhuurde privé-woningen de afgelopen tien jaar is gedaald, wordt het bovendien steeds moeilijker om goedkope slechte woningen te vinden.

Wie slecht woont, betaalt ook een hogere energiefactuur. Het belang van de residentiële sector in het totale energieverbruik ligt in Vlaanderen (38,6 procent) hoger dan in Wallonië (30 procent). Energiebesparing in de residentiële sector is in Vlaanderen dan ook essentieel, niet alleen om te voldoen aan de Kyoto-normen, maar ook om de slechte huisvesting te verhelpen.

Het vangnet van de sociale-woningbouw is in Vlaanderen bovendien veel kleiner dan in de belangrijkste andere EU-lidstaten. Van de twintig procent van de Vlaamse gezinnen wier inkomen te laag is om op de privé-markt een comfortale woning te verwerven, krijgt slechts 5,5 procent steun van de overheid. In de andere Europese landen, waar de problemen vergelijkbaar zijn en zich ook een vangnet van 20 procent aan sociale woningen opdringt, is dat gemiddeld 17 procent. Alleen in Griekenland en Ierland ligt het vangnet nog lager dan in ons land.

In vergelijking met de belangrijkste Europese landen blijkt ons land ook niet over een grote woningvoorraad te beschikken. België vertrok op dat vlak in de jaren vijftig met een voorsprong, maar in geen enkel ander West-Europees land is de toename van het aantal woningen sindsdien zo beperkt geweest. De Belgische gezinnen geven ook meer uit aan huisvesting dan de gemiddelde Europeanen. Dat heeft precies te maken met het kleine vangnet van de sociale-woningbouw.

De huisvestingproblemen nemen de laatste jaren nog toe. De sterke achteruitgang van de individuele woningbouw wordt maar gedeeltelijk door de gestegen renovatie gecompenseerd. Vooral sinds 1998 is de nieuwbouw sterk achteruitgegaan, door de afschaffing van het verlaagd BTW-tarief eind 1997. Het wordt bovendien steeds moeilijker om eigenaar van een woning te worden. Het percentage eigenaars is weliswaar gestegen van 65 procent in 1976 naar 71 procent in 1997, maar die stijging situeert zich in de hoogste inkomenskwintielen. In het laagste inkomenskwintiel daalt het percentage huiseigenaars.

Het beleid heeft de steunverlening voor de private woningbouw afgebouwd. Eerst werd de klassieke bouwpremie afgeschaft. De rentetoelage werd ingevoerd, wat op zich een goed is, maar het bedrag was niet substantieel genoeg. Inmiddels is ook dat systeem volledig afgeschaft.

In het RSV wordt de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 1992-2007 op 400.000 geschat. Nu al zijn er 300.000 gebouwd. Met andere woorden : op het einde van 2000 is 60 procent van de planningsperiode verlopen en zal 75 percent van de geplande woningbouwbehoefte al zijn ingevuld. Bovendien moet 40 procent van de woningen in het buitengebied worden gebouwd en 60 procent in stedelijk gebied, maar de ruimte voor het buitengebied is nu al nagenoeg opgebruikt.

Terwijl het RSV de nieuwbouwbehoeften dus duidelijk heeft onderschat, heeft het de renovatiebehoeften overschat, dit ondanks de officieel geregistreerde gestegen renovatie-activiteit. Opgemerkt dient wel dat niet voor alle renovaties een vergunnig werd aangevraagd.

Wat moet er volgens ons gebeuren op de woningbouwmarkt ?

Er moet een steunverlening komen voor die 15 procent van de gezinnen die het nodig heeft. Er moet ook een uitbreiding komen van het systeem van gratis verzekering tegen inkomensverlies. De herinvoering van een essentiële bouwpremie is noodzakelijk. Hierdoor kan iets worden gedaan aan de terugval van het aantal eigenaars in de klasse van de lagere inkomens.

Voor het stedelijk gebied moet een volledig ander beleid worden gevoerd dan voor het buitengebied. Hiervoor moet eerst worden begonnen met een actualisatie van de ingeschatte woonbehoeften, zoals die staan ingeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het is geen schande om na te gaan of deze informatie ondertussen niet achterhaald is. Zo een actualisatie zal ervoor zorgen dat er op basis van juister cijfermateriaal kan worden gewerkt.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat ook ingeschreven dat 60 procent van de nieuwe woningen zich moet situeren in de stedelijke gebieden en 40 procent in het buitengebied. Het wonen in het buitengebied wordt al afgeremd, maar het wonen in stedelijke gebieden wordt nu nog onvoldoende aangemoedigd. Het gaat dan ook om een zeer complex gegeven. De stedenbouwkundige voorschriften moeten hier trouwens worden voor

aangepast. Om tot grotere dichtheden in de stedelijke gebieden te komen, is er nood aan meer renovatie maar vooral aan meer appartementsgebouwen. De huidige voorschriften laten dit niet altijd toe.

Voor het stedelijk gebied zal ook een ver doorgedreven vorm van publiek-private samenwerking nodig zijn. De Vlaamse Confederatie Bouw heeft hier een werkgroep voor samengesteld. Hieruit is gebleken dat de stedelijke promotoren wel degelijk bereid zijn om verloederde buurten aan te pakken met grootschalige stadskernvernieuwingsprojecten. Zij verkeren echter in onzekerheid over de reactie van de overheid daarop, en dat schrikt hen af.

Misschien is het wel aangewezen dat bij dergelijke samenwerkingsverbanden een bemiddelaar optreedt die het vertrouwen geniet van beide partijen. Ambtenaren van de gemeente en privé-promotoren zijn immers met volledig verschillende zaken bezig, en de bemiddelaar kan ervoor zorgen dat zij elkaar toch vinden en tot goede afspraken kunnen komen. Een andere mogelijkheid is het opstellen van standaardconvenants, waarop de ambtenaren en promotoren uit de verschillende gemeenten kunnen terugvallen. Een combinatie van deze twee systemen behoort ook tot de mogelijkheden.

Ik geef een voorbeeld van zo een publiek-private samenwerking. In een verloederde buurt kan de overheid instaan voor de onteigening van een aantal krotwoningen, de verlichting in kleine straatjes of de aanleg van pleintjes. De privé-sector kan instaan voor de ontwikkeling van kantoren in combinatie met woonhuizen. Deze samenwerking kan er mee voor zorgen dat de 60 procent woningen in de stedelijke gebieden kan worden gerealiseerd.

Er rijzen wel een aantal problemen met de timing. Zo werden de stedelijke gebieden nog niet afgebakend. Dergelijke projecten vergen ook een grote en lange voorbereiding. Daarom kan men misschien al beginnen met een verdichte aansnijding van de gebieden en woonuitbreidingsgebieden waarvan men zeker is dat ze tot de stedelijke gebieden zullen behoren. Dit zal speculatie tegengaan, en de prijzen van de gronden zullen niet meer zo snel stijgen.

De steun aan bouwheren moet worden gekoppeld aan geregistreerde aannemers, dit om zwartwerk tegen te gaan.

De heer Julien Demeulenaere : De uitspraak over de slechte toestand van de kamers en woningen in West-Vlaanderen neem ik persoonlijk. Ik wil de heer Dillen erop wijzen dat er sinds 1918 niets voor de Westhoek werd gedaan. De lonen liggen er veel lager dan in de rest van Vlaanderen, de gediplomeerden zijn er massaal weggetrokken, en de bevolking is er sterk verouderd. Dit alles verklaart mee de huidige situatie.

De heer Herman De Loor : De heer Dillen zei dat slechte huurwoningen niet mogen worden gerenoveerd omdat de huurders ze dan niet meer zouden kunnen betalen. Daar ben ik het helemaal niet mee eens. Het is een schande in wat voor omstandigheden deze mensen soms moeten leven, wat ook gevolgen heeft voor hun gezondheid. We kunnen dat toch niet zonder meer zo laten.

Ik heb ook vragen bij het pleidooi van de heer Dillen voor de herinvoering van de bouwpremie. We hebben in het verleden gezien dat deze premie niet aanzet om te bouwen, maar wel om groter te bouwen.

De heer Marc Dillen : Mijn uitspraak over de slechte huurwoningen was zo zwart-wit om de aandacht te vestigen op de complexiteit van deze problematiek. We stellen echter wel degelijk voor om iets te doen voor die 15 procent van de gezinnen die het nodig hebben.

Ik blijf erbij dat de herinvoering van de klassieke bouwpremie noodzakelijk is. De bouwpremie heeft inderdaad als nadeel dat het geld pas komt als de woning afgewerkt is, en dus vaak voor andere zaken wordt gebruikt. Daar heeft de bouwsector dan niet veel aan. Het systeem van de rentetoelage werd ingevoerd omdat deze sneller wordt uitbetaald. Het grote nadeel daarvan is dan weer dat ze een te kleine stimulans vormt.

Als de bouwpremie aan de volgende voorwaarden voldoet, zal ze wel degelijk de bouw stimuleren. De premie moet snel worden uitbetaald. De premie moet substantieel zijn. Het moet duidelijk zijn wie er allemaal een beroep op kan doen. De bouwpremie moet worden gegeven aan iedereen die daar nood aan heeft. Het bereiken van de juiste doelgroep is echter niet evident.

De voorzitter : De verschillende sprekers spreken mekaar tegen. Volgens de heer Olivier, voorzitter van de VLEM, stijgt de bouwkost enorm. Volgens de heer Janssens van Stadim-Fortis stijgt de bouwkost niet. Wat is uw mening daarover ?

De heer Marc Dillen : Op basis van de ABEX-gegevens stellen we vast dat de bouwkost van de aannemers achterblijft op de levensduurte. De bouw-

kost stijgt natuurlijk wel omwille van de stijgende grondprijzen. ABEX gaat bovendien ook uit van een standaardwoning. Eenzelfde huis nu bouwen of in 1981, kost dus eigenlijk evenveel. Maar het soort huizen dat wordt gezet, is sterk geëvolueerd, waardoor de vergelijking niet echt opgaat.

Dan zijn er natuurlijk ook nog de exploitatiekosten van een woning, die worden beïnvloed door onder meer de energieprijzen. De woonquota zijn immers gestegen en hierin zitten ook de kosten voor verwarming en elektriciteit.

De voorzitter : De bouwkosten zullen stijgen als de aannemers verplicht worden om een werfcoördinator aan te stellen.

De heer Marc Dillen : Dit zal slechts een klein effect hebben van ongeveer één procent. Globaal gezien zullen de bouwkosten van de aannemers achterblijven op de levensduurte.

Via de grondbank zou de overheid gronden verwerven door deze te onteigenen of aan te kopen. Dit wil zeggen dat er weer gronden zullen gelicht worden uit de schaarse voorraad, die onmiddellijk verkocht zullen worden. Hierdoor zal de schaarste alleen maar groter worden. De overheid wil dus anticiperen op de private speculanten maar zal dus zelf speculeren. Ik weet niet of zij dit beter zal doen dan de private speculanten.

11. Toelichting door de heer Geert Inslegers, stafmedewerker van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB)

De heer Geert Inslegers : Het VOB is de koepelorganisatie van de huurdersbonden, die advies en informatie verstrekken aan de huurders en hun belangen behartigen, en de sociale-verhuurkantoren. Zij huren woningen en verhuren die, tegen gunstige contractuele voorwaarden, door aan groepen die anders moeilijk een woning kunnen verwerven. Wij bieden ook een platform aan andere organisaties zoals het opbouwwerk, samenlevingsopbouw, welzijnsorganisaties, woonwijzers en woonwinkels, die informatie over wonen en huren verstrekken en proberen een éénloketsysteem op te zetten.

De huurdersbonden en de sociale-verhuurkantoren richten zich vooral op de private huurmarkt. Ik zal dan ook vooral hierover praten. Ik zal eerst de gegevens die we hebben over de private huurmarkt vergelijken met de gegevens over de andere segmenten van de woningmarkt, onder andere wat de betaalbaarheid betreft. We zien belangrijke blinde vlekken. De private huurmarkt heeft nochtans ook grote problemen met de betaalbaarheid.

Het statistisch materiaal is beperkt. De bronnen zijn de huurindex van het ministerie van Economische Zaken, de budgetenquêtes van het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB) en de registratiegegevens van de huurdersbonden. Tot slot zal ik een aantal bedenkingen bij dit voorstel van resolutie formuleren en het Vlaams Parlement verzoeken om het probleem van de private huurmarkt hoger op de agenda te plaatsen.

We beschikken over betrouwbare en geactualiseerde gegevens over aanbod- en vraagzijde van de prijzen van de bouwgronden en woningen, de sociale huurprijzen en de evolutie van de bouwkosten. Over de private huurprijzen zijn geen betrouwbare, permanent geactualiseerde gegevens beschikbaar. De CSB-enquêtes bieden betrouwbaar materiaal, maar deze enquête wordt pas om de drie tot vijf jaar gehouden. De recentste studie van het CSB is gebaseerd op de enquête van 1997. Het gaat hier echter om een dynamische markt met dynamische deelprocessen.

We kunnen ons vragen stellen bij de betrouwbaarheid van de huurindex van het ministerie van Economische Zaken, vooral indien we dit willen verfijnen naar het niveau van het gewest of de regio. De heer De Decker heeft een brief geschreven aan het ministerie van Economische Zaken om van hun gegevens gebruik te maken om wetenschappelijk onderzoek te doen over het soort woning in het Vlaamse Gewest. In het antwoord van de Indexcommissie staat dat het staal over de private huurmarkt enkel representatief is op federaal niveau. Om deze reden publiceren zij geen gemiddelde huurprijzen maar enkel stijgingspercentages. Zij stellen ook dat dit onderdeel van de index reeds extra kostelijk is omdat een maandelijkse bevraging en vergoeding van de respondenten noodzakelijk is.

De studie van het CSB baseert zich op enquêtes bij een representatieve steekproef van huishoudens. Een eerste enquête is uitgevoerd in 1976 in Vlaanderen en vanaf 1985 werden CSB-panelenquêtes gehouden in 6.741 Belgische huishoudens. Op gezette tijden heeft men dezelfde gezinnen opnieuw bevraagd. De uitstroom van respondenten is natuurlijk gecorrigeerd met een bijkomende steekproef, gebaseerd op het Rijksregister. De meest recente studie, getiteld " De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen : profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid" is in juni 2000 gepubliceerd en is gebaseerd op de

enquête van 1997 van 4632 huishoudens, waarvan 2.802 Vlaamse. Zij bieden wel een representatief beeld.

De huurdersbonden zijn begonnen hun cliëntgegevens te inventariseren, onder meer wat betreft huishoudtype, socio-economische status, leeftijd, scholingsgraad. Deze gegevens kunnen gerelateerd worden aan de kenmerken van het huurcontract, zoals de basishuurprijs, de geïndexeerde huurprijs, de aanvang- en einddatum van de huurovereenkomst. Men is gestart met een eenvormig registratieformulier, daarna kwam er de geautomatiseerde invoer en nu hebben alle huurderbonden hetzelfde verwerkingsprogramma. Momenteel zijn er nog geen gegevens op Vlaams niveau.

De gegevens zijn trouwens niet representatief voor alle huurders in Vlaanderen. Huurdersbonden zijn immers voornamelijk actief in steden. Ook het aantal bejaarde huurders is ondervertegenwoordigd. Uit een enquête met 12.000 leden van de huurdersbonden blijkt dat zij alle inkomensgroepen bereiken, maar dat de lagere inkomensdecielen meer bereikt worden, met als uitzondering de allerlaagste inkomensschijf, die ondervertegenwoordigd is in het huurderscliënteel.

De enquêtes kunnen een barometer zijn voor de ontwikkelingen op de privé-markt. Men moet er rekening mee houden dat het aantal huurders dat bij de Huurdersbond komt, vrij recent is. Daardoor zien we sneller de tendens in verband met het stijgen en dalen van de huurprijs.

Vlaanderen hinkt achter op het Brussels Gewest, dat beschikt over een permanent huurprijsobservatorium. We beschikken over statistisch materiaal van de vraag, maar niet van het aanbod. Er is ook weinig betrouwbaar materiaal inzake de huurprijsevoluties en de marktdynamieken op de privémarkt. In het Brussels Gewest wordt de evolutie van de huurprijzen systematisch geduid.

Een analyse van de privé-huurmarktmechanismen is geen eenvoudige zaak. Er zijn niet alleen de regionale mechanismen, maar er zijn ook deelhuurmarkten. Zo is er de primaire huurmarkt met betere woningen tegen relatief hogere prijzen, de secundaire huurmarkt met oudere woningen in minder aantrekkelijkere buurten en een slechtere verhouding tussen prijs en kwaliteit, en de subsecundaire huurmarkt met de kamers en panden. Bovendien zijn er ongetwijfeld verschuivingen van de ene deelmarkt naar de andere. Het is ook interessant om de onderliggende mechanismen beter te begrijpen en ook empirisch te onderzoeken waarom woningen muteren van de huurmarkt naar de eigendomsmarkt en eventueel omgekeerd. Dat laat toe om zicht te krijgen op de vragen of de huurmarkt al dan niet krapper wordt, en of er al dan niet sprake is van de marginalisatie van delen van de huurmarkt. Ten slotte kunnen dergelijke studies meer uitsluitsel geven over de vraag of de marktmechanismen van vraag en aanbod in alle segmenten van de huurmarkt spelen. Dat bewijzen de studies van mevrouw Marie-Louise De Keersmaecker over de tendensen op de Brusselse huurwoningmarkt. Ze heeft per inkomensdeciel nagegaan welk deel van de huurmarkt beschikbaar is. Het blijkt dat het aanbod voor het laagste inkomensdeciel zo klein is dat er van een keuze geen sprake is. Het marktmechanisme werkt hier dus niet omdat het aanbod veel kleiner is dan de vraag.

We pleiten voor longitudinaal onderzoek naar de aanbodzijde op de huurmarkt en andere huisvestingsmarkten, zodat het beleid daarop doelmatiger kan inspelen. In het verlengde daarvan is ook een studie naar de verhuurderspopulatie aangewezen. Buitenlands onderzoek wijst op verscheidene typologieën over de verhuurderspopulatie. Voor een belangrijk aandeel van de verhuurders is winstmaximalisatie niet de belangrijkste bekommernis, maar wel huuronderhoud en zekerheid van huurinkomsten. Als men een beter zicht heeft op de verhuurderspopulatie, kan het overheidsbeleid zich daar beter op afstemmen en het sociaal verhuurbaar aanbod verruimen. In Nederland probeert men middenklassegroepen aan te trekken die in grootsteden herenhuizen en grotere woonpanden willen aankopen en saneren, maar voor wie de afbetaling van de lening slechts financieel dragelijk is als ze een deel van het pand verhuren. Dat is een voorbeeld van het actief zoeken naar nieuwe potentiële huurdersgroepen. Het aanmoedigen van bestemmingswijzigingen en de ontsluiting van leegstaande panden boven winkels voor huisvestingsdoeleinden zijn voorbeelden om bestaande panden een andere bestemming te geven of meer te benutten.

Voorts blijf ik stilstaan bij het bestaande statistisch materiaal over de privé-huurprijzen en de betaalbaarheid. Zo is er de huurindex. Als we de curves van de consumptie-index, van de huurprijsindex en de ABEX-index vergelijken, blijkt dat de twee laatste sterker stijgen dan de consumptieprijzen. Van 1966 tot 1990 is er een langetermijntrend : de huurprijzen stijgen stelselmatig sterker dan de levensduurte. Als we alle indexen op een rij zetten, blijkt dat de verkoopprijs van de kleine en middelgrote woningen sterker stijgen dan de bouwgronden. Samengevat kunnen we stellen dat de ver-

koopprijs van kleine en middelgrote woningen het sterkst stijgt, meer nog dan die van de gronden. De curve van de consumptie- en huurprijsindex zijn elkaars spiegelbeeld : ze volgen eenzelfde trend. De ABEX-index, die conjunctuurgevoeliger is, kent een grilliger verloop. Op lange termijn groeit de stijging van de consumptie- en de huurprijsindex uit elkaar. De huurprijs stijgt het sterkst op lange termijn. Er is nogal wat discussie over de factoren die er de oorzaak van zijn dat de huurprijs sterker stijgt. Daarbij is men soms geneigd om een bepaalde factor aan te duiden. Uit het voorgaande blijkt dat het een overheersende langetermijntrend is, en niet de specifieke en wisselende wetgeving. Zo was er in 1984 de wet-Gol die de privé-huurmarkt voor een stuk liberaliseerde ; in 1989 de wet op de tijdelijke bescherming van de gezinswoning ; in 1991 was er de woninghuurwet die in 1997 verfijnd werd door de wet van 13 april 1997. Als men die curve volgt, zien we dat de langetermijntrend overheerst. We kunnen alleen spreken van een kleine daling die zich snel herstelt.

Als we ons concentreren op de periode 1989-1993, zien we in 1989-1990 een kleine daling in het stijgingspercentage. Toen was er de huurwet die de huurovereenkomst wettelijk verlengde en ook de huurprijsstijging tot de index plafonneerde. Met de woninghuurwet die het mogelijk maakt om door voorlopige huurcontracten de huurprijs te herzien tussen de partijen, zien we een plotse stijging en vanaf 1996 matigt het stijgingspercentage. De huurprijzen zijn nog altijd sterker aan het stijgen dan de levensduurte, maar in een gematigder tempo.

De huurmarkt is heel dynamisch, wat ons niet toelaat de huurprijsindex statisch te bestuderen. Waren de private huurmarkt in het algemeen en het type woningen of huurders in het bijzonder in 1976 nog dezelfde als in 1954 ? De huidige sociale-huurderspopulatie is niet vergelijkbaar met die van 1950. Hetzelfde moet gezegd over de woningen : tal van eengezinswoningen zijn ondertussen gedeeld. Een huurindex vergelijken komt eigenlijk overeen met niet-vergelijkbare gegevens analyseren. Bijgevolg is het heel gevaarlijk om op die manier conclusies te trekken over de huurmarkt.

Zo stelt het Algemeen Eigenaarssyndicaat dat de kadastrale inkomens sedert 1991 gedaald zijn. Daaruit besluit het Eigenaarssyndicaat dat de huursector marginaliseert. We moeten ons echter afvragen of het kadastraal inkomen nog een goede indicator is ? Het kadastraal inkomen werd immers al in 1975 vastgelegd en veel woningen werden gesplitst zonder dat het KI werd aangepast. En als bovendien de bewering over de marginalisering klopt, kunnen we niet anders dan besluiten dat de huurindex nog sneller stijgt dan de levensduurte. De huurindex slaat nu immers op meer woningen die bovendien van slechtere kwaliteit zijn.

Het gaat niet op om allerhande factoren te veralgemenen. De private huursector is daarvoor onvoldoende onderzocht. Daarom vragen wij het Vlaams Parlement te investeren in studies. Sociale-huurproblemen spelen immers een belangrijke rol in het armoededebat.

In de studie van het Centrum voor Sociaal Beleid van de UFSIA wordt het maandelijkse inkomen van eigenaars met afbetaling vergeleken met dat van huurders in 1976, 1985, 1992 en 1997. Ik merk wel op dat geen rekening werd gehouden met de gratis gebruikers. Het inkomen wordt gecorrigeerd in functie van de gezinsgrootte en de reële prijzen van 1997.

Het inkomen van eigenaars was gemiddeld hoger dan dat van de huurders. De eigenaars zagen hun inkomen over de bestudeerde periode procentueel ook sterker stijgen. Uit de studie van de naakte woonkost – dat is de naakte huur of afbetaling – blijkt dat de gemiddelde afbetaling in 1997 17.300 frank per maand bedroeg. De gemiddelde huur was in 1997 goed voor 12.700 frank per maand. In de bestudeerde periode steeg de afbetaling sterker dan de huur. We merken dat het aantal eigenaars zonder afbetaling tussen 1976 en 1997 met vijf procent is afgenomen. Het aantal eigenaars met afbetaling stijgt het sterkst : van 19,5 procent naar 30,8 procent. Het aantal huurders daarentegen daalt lichtjes van 30,5 naar 26,1 procent. Met de gratis gebruikers werd geen rekening gehouden.

Maar welk deel van het volledige inkomen nemen de huur of de afbetaling in beslag ? De gemiddelde woonquote voor eigenaars was in 1976 nog 11,8 procent. In 1997 was die quote gestegen tot 19,3 procent. Bij de huurders is die quote gestegen van 13,6 naar 24,5 procent. En dat terwijl de quotes in 1992 voor beide groepen nog vergelijkbaar waren. Maar vanaf welk niveau is er een probleem ? Er bestaat discussie over waar de risicogrens precies ligt. Sommigen schuiven 20 procent naar voren, terwijl anderen die grens liever per deciel met vijf procent laten stijgen. Als we uitgaan van een 20 percent-grens, merken we dat het aantal eigenaars dat de risicogrens overschrijdt tussen 1976 en 1997 is gestegen van 12,4 naar 34,7 procent. Bij de huurders merken we een stijging van 12,9 naar 51,4 procent. Meer dan de helft van alle huurders leeft dus boven de betaalgrens.

In 1976 besteedde 3,1 procent van de eigenaars meer dan 33 procent van het inkomen aan de afbetaling van hun woning ; intussen is dat opgelopen tot 7,4 procent. Voor de huurders gaat het om respectievelijk 5,4 procent en 17,7 procent. Het is duidelijk : uitgerekend op de private huurmarkt rijzen de grootste problemen.

Hoe zit het met de betaalbaarheid, opgesplitst over de verschillende categorieën. Onder de private huurders overschreed liefst 54,3 procent in 1997 de kritische betaalbaarheidsgrens van 20 procent en bijna een op vijf zelfs de 33-procentgrens. Onder de sociale huurders overschreed 26,3 procent de grens van 20 procent. Bij alle categorieën zijn er mensen met betaalbaarheidsproblemen. Het verschil tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars is niet erg groot. Dat doet vragen rijzen bij het doelgroepenbeleid voor wat de eigenaars betreft.

In een laatste analyse heeft het Centrum voor Sociaal Beleid de betaalbaarheidsproblemen gekoppeld aan de kwaliteit van de woning en het overschrijden van de grens van 20 procent aan de hoogte van het inkomen. Weer krijgen we hetzelfde verhaal. Bij elke groep zijn er problemen met onvolledig comfort en gebreken. Het probleem is het grootst bij de private huurders. Het aandeel van private huurders in woningen met onvolledig comfort die meer dan 20 procent van hun inkomen besteden aan hun woning, bedraagt 17,9 procent. Dat percentage ligt duidelijk veel hoger dan bij de andere groepen. Hetzelfde geldt voor de verhouding inkomenspercentiel ten opzichte van woonquote. Vooral private huurders met een laag inkomen besteden meer dan 20 procent van hun inkomen aan hun woning ; dat geldt echter ook voor bepaalde nevengroepen, zoals bejaarden en koppels met afhankelijke kinderen.

Uit de gegevens van de huurdersbonden blijkt dat niet minder dan 38 procent van de huurders die een beroep deden op de huurdersbonden, meer dan 15.000 frank per maand betalen aan huurgeld. Het aandeel dat minder dan 10.000 frank per maand betaalt schommelt tussen 23 en 25 procent. Tot voor kort betaalde nog 75 procent van de huurders die een beroep deden op de huurdersbond minder dan 10.000 frank per maand. Een en ander moet natuurlijk wel aangepast worden aan de levensduurte.

In principe staan we positief tegenover het voorstel van resolutie. Voor wat het voorkooprecht betreft, is er nood aan een kaderdecreet. Het recht van voorkoop komt niet alleen voor in de Wooncode, maar bijvoorbeeld ook in het decreet houdende de ruimtelijke ordening, het decreet op het natuurbehoud en het decreet op het beheer van zeehavens. Er is nood aan harmonisatie : momenteel worden immers telkens andere procedures gebruikt. Het wordt bijzonder moeilijk om door het bos de bomen nog te zien.

Er moet meer aandacht worden besteed aan de betaalbaarheid op de private huurmarkt. Hierover moet een grondig debat worden gevoerd. De problematiek mag niet worden gereduceerd tot een tekort aan panden en gronden. Er moet voldoende aandacht worden besteed aan de groep huurders met structureel zeer zware betaalbaarheidsproblemen en problemen met de kwaliteit van hun woning.

Er moet naar manieren worden gezocht om prijs en kwaliteit van de huurwoningen meer aan elkaar te koppelen. Zo kan men komen tot een richtprijs, gekoppeld aan huursubsidies. De Vlaamse regering heeft in haar regeerakkoord zelf onderstreept dat de steun niet mag verworden tot een subsidie aan de verhuurder. We kunnen veel leren van buitenlandse voorbeelden. België scoort in internationaal verband zeer slecht op het vlak van woonbeleid en de koppeling van prijs en comfort. Niemand wil een dirigistische regeling. In het buitenland zijn er echter modellen ontwikkeld die alles behalve dirigistisch zijn. In Duitsland bijvoorbeeld worden verhuurders die woningen verhuren tegen sociale prijzen fiscaal aangemoedigd.

Mevrouw Veerle Heeren : Heb ik het goed begrepen dat in 1997 nog driekwart van de huurders minder dan 10.000 frank per maand betaalde aan huurgeld en dat de verhouding sindsdien omgekeerd is ?

De heer Geert Inslegers : In 1991 betaalde slechts een kwart van de huurders die een beroep deden op de huurdersbond meer dan 10.000 frank. In 1999 is dat opgelopen tot 75 procent.

De heer Veerle Heren : Wat kan daarvoor de reden zijn ? Is de vraag van de middengroepen naar private huurwoningen gestegen ?

Minister Peeters heeft een belangrijke aanzet gegeven tot kwalitatief betere woningen. Kan dat een verklaring zijn voor de gestegen prijzen ?

De heer Geert Inslegers : Het antwoord op de eerste vraag moet ik u helaas schuldig blijven. Het gaat namelijk om een complex van factoren – financiële, sociologische enzovoort – die elk op zich geen verklaring bieden. Zo onderzocht het Cen-

trum voor Sociaal Beleid de kwaliteit van het woningenbestand en de mobiliteit van de huurder als verklarende factoren voor de prijsstijgingen van huurwoningen. De toename van de kwaliteit bleek mee te spelen, maar veertig procent van de stijgingen wordt toch verklaard door mutaties van huurders zonder dat daarbij een kwaliteitstoename te bespeuren valt.

De kern van het probleem is de krapte van de sociale-huurmarkt. Het is goed dat men het aantal sociale-huurwoningen wil doen toenemen, maar zelfs als dat lukt op middellange termijn, dan nog zal men bijkomende maatregelen moeten treffen om de huurders niet te veroordelen tot betalings- of kwaliteitsproblemen. Er zijn nieuwe initiatieven nodig, want zelfs het succes van Domus Flandria kan niet vermijden dat het marktsegment van de sociale-huurwoningen te klein is om een significante invloed te hebben.

12. Toelichting door de heer Pascal De Decker, project assistant OASeSOnderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad, UFSIA

De heer Pascal De Decker : Ik ben het in grote lijnen eens met de probleemformulering van het voorstel van resolutie. Het grond- en pandenbeleid is in essentie een oud zeer : de Stedenbouwwet van 1962 maakte zoiets al mogelijk, maar er werd nooit gebruik van gemaakt. In een rapport ter voorbereiding van het RSV schreef ik in 1993 al dat een dergelijk beleid samen met de ontwikkeling van nieuwe typologieën een zogenaamde kritische succesfactor zou zijn voor de uitvoering van het beleid. Er is echter inmiddels niets mee gebeurd (er is geen publiek debat over nieuwe woonvormen ; er is evenmin zicht op de start van een grond- en pandenbeleid).

Eerst heb ik twee opmerkingen over de statistische gegevens uit de tekst van de resolutie.

Wanneer we naar de uitgaven van de gezinnen voor wonen kijken, dan stellen we vast dat het gemiddelde Vlaamse gezin dat een woning afbetaalt, geen afbetalingsmoeilijkheden heeft. De afbetaling bedraagt immers gemiddeld niet meer dan 20 procent van zijn uitgaven. Dat betekent evenwel niet dat er geen problematische eigenaars zouden zijn. Wat in elk geval zeker is, is de toenemende polarisering tussen huurders – die overigens gemiddeld 24 procent van hun uitgaven moeten besteden aan huisvesting – en eigenaars. In 1976 waren hun profielen op enkele indicatoren na nog vrij vergelijkbaar : beide categorieën telden evenveel hoge en lage inkomens, hoog- en laaggeschoolden en werkenden en werklozen. Twintig jaar later is het verschil zeer groot geworden. Dat verschil is een product van de jaren negentig. Eigenaars zijn thans overwegend beter opgeleide tweeverdieners met een hoog inkomen (tekst van de hand van De Decker & Geurts verschijnt in : Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2000, Acco, Leuven)

De prijzen van de bouwgronden zijn overal gestegen, maar men moet uitkijken met het gebruik van percentages. Er is nog steeds een groot verschil tussen de prijs van een vierkante meter in Hasselt en in Vlaams-Brabant. Een gelijkaardige percentuele stijging in beiden, leidt bijgevolg tot een grotere stijging in absolute aantallen in Vlaams-Brabant. Het duurst blijft de Vlaamse Ruit, aangevuld met de kernsteden en de kust.

Hoe komt het dat de woonkosten sterk stijgen ?

De huisvestingskosten in het algemeen zijn sinds het begin van de metingen in 1960 voortdurend sterker blijven stijgen dan de andere indexen (zie gegevens G. Inslegers). Daarvoor is de toename van de kwaliteit in elk geval een deel van de verklaring : we wonen thans ruimer en beter dan pakweg twintig jaar geleden, dat kan niemand ontkennen.

Tegelijk moeten we echter een einde stellen aan de baksteenmythe (zie bijdrage M. Dillen) : in België zijn sinds het einde van de tweede wereldoorlog het kleinste aantal nieuwe woningen gebouwd van alle Noordwest-Europese landen, zo leren internationale cijfers. Ter vergelijking : in 1980 had Nederland, met bovendien een grotere demografische druk, nog veertig woningen per 1000 inwoners minder dan België, vandaag hebben onze noorderburen er twintig meer dan wij (gegevens zijn terug te vinden op de website van het SCP (www.scp.nl) en zijn gehaald uit het onderzoek 'Nederland in Europa'). Ook het woonbehoefteonderzoek (uitgevoerd in opdracht van minister Leo Peeters) leert dat het maximum aan mobiliseerbare woningen, gedaald is. En ook gemeentelijke inventariseringen leren dat de leegstand niet spectaculair is. Integendeel, men stelt vast dat voorheen leegstaande woningen van lage kwaliteit in een marginaal circuit opnieuw in gebruik worden genomen. Er blijkt wel degelijk een markt voor te bestaan.

Er is niet alleen de relatief geringe nieuwbouw die verantwoordelijk is voor sterke prijsstijgingen (waardoor de markt krapper wordt). Er is ook de verschuiving van bouw naar koop. In het midden van de jaren tachtig verschoof de (ongeveer) gelij-

ke verhouding tussen nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen naar een verhouding gedomineerd door koop. De redenen daarvoor zijn onbekend : bij ons bestaat geen onderzoek dat de mensen bevraagt naar hun woonwensen (deze worden hier altijd verondersteld). Ongetwijfeld speelt de prijs mee, maar ook andere motieven zoals het feit dat men al die moeite niet meer wil doen, dat men renovatiekosten over een langere periode kan spreiden en dat men meestal een minder grote tuin te onderhouden heeft.

Naast (1) de relatief geringe nieuwbouw en (2) de verschuiving van bouw naar koop, neemt (3) ook de demografische nood nog toe, een nood die overigens versterkt wordt de laatste jaren door de instroom van illegalen. Het resultaat van dat alles is dat de druk op de bestaande voorraad toeneemt. Huur- en verkoopprijzen stijgen daarom sneller dan die van bouwpercelen.

In België heeft de overheid altijd gerekend op de gezinnen voor het oplossen van hun 'woonnood' : zij zouden de markt wel uitbreiden door nieuwbouw. De redenering was dat als er voldoende gebouwd werd, iedereen 'in the end' zou doorschuiven naar een betere woning. Door de geringe nieuwbouw (uiteraard in combinatie met het ontbreken van substantieel woningvernieuwingsbeleid, dat tot op heden alleen lippendiensten is bewezen), dienden de oude, slechte woningen wel in gebruik te blijven. Samenvattend, de situatie op de Vlaamse woningmarkt is zodanig dat de slechte woningen in gebruik blijven en zelfs dat een markt voor grijs wonen (campings, kamers, matrassen) kan floreren.

Hoe zit het met de stijgende grondprijzen ?

Een ander heikel punt betreft dus de evolutie van de grondprijzen. Essentieel in de verklaring is de historische misvatting in de ruimtelijke ordening dat wat op het gewestplan als woonzone is ingekleurd ook effectief gerealiseerd zou worden.

In een experimentele studie voor de Westhoek heb ik in een aantal gemeenten nagegaan wat nu de situatie is van de gronden die in 1990 niet bebouwd waren. Van de gronden die in 1980 potentieel bebouwbaar waren is ongeveer de helft intussen weg. Een deel is effectief bebouwd en een ander deel is in gebruik voor iets anders (voor een sportaccommodatie, een school of zelfs een kerkhof. Deze percelen staan wel rood ingekleurd op het gewestplan). Een deel heeft bestemmingswijzigingen ondergaan.

Van de resterende helft kan ongeveer een derde op korte termijn op de markt komen. Voor de rest is dit niet zeker. Veel potentiële bouwgronden zijn bijvoorbeeld in gebruik door landbouwbedrijven die deze gronden nodig hebben voor hun mestoverschotten.

Samenvattend : de stijging van de grondprijzen kan verklaard worden door een beperkt aanbod en de verkeerde indruk dat alles wat op een plan is ingekleurd, ook ter beschikking komt. Maar er is meer. De gewestplannen dateren van het einde van de jaren '70 of het begin van de jaren '80, maar ze vormen nog steeds het referentiekader voor wat mag of niet mag inzake ruimtelijke ordening. Intussen zijn vele tienduizenden of zelfs honderdduizenden percelen in gebruik genomen. Van alle rood ingekleurde stukken is nog slechts een beperkt deel in theorie beschikbaar. De stijging van de prijzen is daarvan een logisch gevolg.

Ik heb daar nog twee bedenkingen bij. De oppervlakte die op het gewestplan is ingekleurd als woonzone voldoet (theoretisch) aan de behoeften die geraamd zijn voor het RSV. Er is dus niet zozeer een probleem van ingekleurde oppervlakte, wel van beschikbaarheid. Het louter bijkleuren van woonzones op de gewestplannen lost het structurele probleem van het niet op de markt komen dus niet op. Een actief grond- (en panden)beleid is nodig : de overheid moet er zelf voor zorgen dat gronden (en panden) die noodzakelijk zijn voor de realisatie van haar beleid, op de markt komen. Blijven wachten tot de eigenaars dit doen, loopt faliekant af, zoveel is duidelijk.

Een ander probleem is de verhouding van de steden tegenover het RSV. De heer Dillen heeft aangehaald dat de steden 60 procent van de groei tussen 1992 en 2007 moeten opvangen. Ik denk dat er daarvoor niet in alle steden voldoende ruimte is. Ik wil dat illustreren met het voorbeeld van Gent. Het RSV beschouwt de stad als een grote zwarte doos waarin schijnbaar geen ruimtelijke problemen voorkomen en waar er een onbeperkte voorraad is om woningen bij te bouwen. In Gent zijn er echter tienduizenden slechte en kleine woningen. Men moet zich afvragen of dat toekomstgerichte woningen zijn. Het is moeilijk (niet realistisch) om Gent én te saneren én de extra taakstelling van het RSV (er is sprake van 20.000 extra woningen voor het stedelijk gebied Gent, 1997-2007) op te laten nemen. Dat wordt nog versterkt door het feit dat we niet beschikken over een effectief instrument van grond- en pandenbeleid.

In de stad zal daardoor speculatie ontstaan en zijn daardoor sterke prijsstijgingen te verwachten. Dat

heeft een aantal perverse neveneffecten. Eén : het gevolg is dat men in zeer hoge dichtheden zou moeten bouwen. Er zijn nu weer plannen om in Gent gebouwen neer te zetten die tot 70 meter hoog zijn. Twee : het betekent ook dat de resterende groenzones bedreigd worden en/of dat de kans afneemt dat lege ruimtes als open ruimtes worden gebruikt (wegens ofwel te duur ofwel de realisatie van de taakstelling). Drie : de prijzen lopen zo hoog op dat men uiteindelijk niet meer kan saneren. Om bepaalde percelen bouwrijp te maken zouden de prijzen moeten oplopen tot 16.000 frank per vierkante mater. Om rendabel te zijn kan men die alleen bebouwen met flatgebouwen. Er is nog een laatste aspect : wonen zonder voldoende open ruimte in de omgeving gaat in tegen de dominante woonwens. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat nog meer mensen de stad verlaten en zich steeds verder van die stad gaan vestigen (met meer mobiliteit en duurdere prijzen weg van de stad om dat daar de concurrentie toeneemt).

Tot slot heb ik nog een aantal bedenkingen in verband met het voorstel van resolutie.

In de resolutie wordt gepleit voor een verhoging van het aanbod aan sociale woningen. De minister wil 20.000 sociale-huurwoningen bijbouwen. In de praktijk is er echter geen voldoende hoeveelheid grond beschikbaar waarop men die woningen kan bouwen. Het lijkt mij essentieel dat men op een lange termijn (tien of vijftien jaar) operationele doelstellingen formuleert en dat daarvoor de budgetten voorzien worden. Dan kan men stapsgewijs de gronden en de panden aankopen die daarvoor noodzakelijk zijn. Nu zit men gedwongen in een kortetermijnperspectief en het gevolg is dat de budgetten die begroot zijn, misschien veelgebruikt zullen worden (terwijl de behoefte overal groot is).

Verder vraag ik me af of het nodig is de koopsector uit te breiden. Is er behoefte aan meer sociale-koopwoningen ? Ik stel vast dat deze woningen vaak moeilijk verkoopbaar zijn (dit is een impressie, niet het resultaat van onderzoek). Dat maak ik op uit de verhalen uit Limburg, uit de situatie van de Prado-appartementen in Kortrijk en van sommige appartementen van Domus Flandria in Gent, waar vandaag nog steeds het bordje 'Te koop' prijkt. Ze zijn gemiddeld trouwens duurder dan de gemiddelde private koopwoningen. Kunnen we die centen voor de bouw van koopwoningen niet beter voor iets anders gebruiken ? Bijvoorbeeld voor een grond- en pandenbeleid.

Er wordt gesuggereerd een rentesubsidie of bouwpremie te introduceren. Volgens de heer Dillen moet die substantieel zijn. Dat is echter een van de zwakke punten van het premiesysteem. Volgens een studie van Herman Deleeck (reeds begin jaren '80) maakte een bouwpremie gemiddeld vier procent uit van de investering van het huishouden in de woning. Ikzelf heb berekend dat het voor wie een lening lopen heeft bij het Woningfonds (1992) zelfs maar ten hoogste drie procent is. De vraag stelt zich of dergelijke kleine subsidies echt helpen. En bovendien is er een inflatoir effect. Als men vandaag geld in de sector steekt, dan doet dat de prijzen stijgen, waardoor de voordelen over twee jaar weer weg zullen zijn (blijkt uit vele internationale onderzoeken ; zie ook de simulaties in het Woonbehoefteonderzoek opgemaakt in opdracht van minister Leo Peeters). Ik ben dus geen voorstander om premies of rentesubsidies te geven voor de bouw of de koop van een woning. Als men in de eigendomssector wil subsidiëren is een grond- en pandenbeleid veel efficiënter. Eventueel kan men overwegen om substantiële renovatiesubsidies te geven (die dan wel moeten leiden tot een duurzame woning).

Er is ook een element van sociale onrechtvaardigheid in het spel. Wie vandaag eigenaar wordt, heeft wanneer hij of zij de beslissing neemt eigenlijk goede vooruitzichten, zoals een vaste job en vaak twee inkomens. Moet die er dan nog een (vaak kleine) premie bovenop krijgen ? Daarnaast moeten sommige mensen wel privé huren en die worden nu niet geholpen. Ze hebben geen woonzekerheid, ze hebben geen kwaliteitsgarantie en daar bovenop betalen ze vaak zeer hoge huren. Ik ben voor de eigendomssector wel voorstander van een veralgemening van het verzekeringssysteem. Wie eigenaar wordt, doet dat op eigen kosten, maar wordt dan verzekerd door de collectiviteit. Maar eigenlijk hebben we dus vooral een (sociaal) huurbeleid nodig.

En uiteraard ben ik voorstander van een substantieel grond- en pandenbeleid en dus een grond- en pandenbank. Het is essentieel om ook een pandenbeleid te voeren, anders dreigen slechte woningen permanent in gebruik te blijven.

De verslaggevers, *De voorzitter,*

Bart DE SMET Jan PENRIS
Dirk DE COCK