

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 188
van **LYDIA PEETERS**
datum: 13 december 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Schrapping woonuitbreidingsgebieden - Gevolgen voor sociale woningbouw

De Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) meldt in haar persbericht van 11 december 2017 dat de schrapping van woonuitbreidingsgebieden fors de mogelijkheden voor sociale woningbouw reduceert.

Uit recente cijfers blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) 855 hectare grond in woonuitbreidingsgebied (58 %) bezitten.

Voor Limburg gaat het bijvoorbeeld om 207 hectare op een totaal van 271 hectare, of 76% van de gronden in eigendom van SHM zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG), amper 18% of 50 hectare van de gronden in eigendom van de SHM's is gelegen in woongebied. Ook in Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams Brabant liggen meer dan de helft van de gronden in eigendom van de SHM's in woonuitbreidingsgebieden.

Meermaals gaan stemmen op om het juridisch aanbod te neutraliseren en woonuitbreidingsgebieden te vrijwaren van verdere bebouwing.

Verder luidt het principe dat open ruimte gevrijwaard dient te worden en dat ontwikkeling van woongebied dient gekoppeld te worden aan knooppunten van openbaar vervoer en voorzieningen. Hiervoor wordt verwezen naar de studie van de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) van 2016 die resulteerde in een syntheseskaart die de totale score op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau van iedere locatie in verschillende categorieën weergeeft:

- ☐ locaties die goed voorzien van collectief vervoer en op het vlak van hun voorzieningenniveau (in paartinten, kwadrant A);
- ☐ locaties die onder de verwachtingen scoren wat betreft hun voorzieningenniveau (in roodtinten, kwadrant B);
- ☐ locaties waar het collectief vervoer in gebreke blijft (in blauwtinten, kwadrant C);
- ☐ en locaties die beperkt scoren op beide kenmerken (in geelbruintinten, kwadrant D).

Uit deze studie of het syntheserapport blijkt ook dat 65 % van Vlaanderen behoort tot de kwadrant D, of gebieden die slecht scoren op beide vlakken.

Uiteraard dient er ook over gewaakt dat er nog voldoende de ruimte is voor sociale woningbouw. Gezinnen met een beperkte financiële draagkracht hebben eveneens recht op het vinden van een kwaliteitsvolle, betaalbare woning, iets dat volgens de VCB in de toekomst alsmaar moeilijker lijkt te worden.

1. In welke mate is de ruimtelijke monitoring afgestemd op de realisatiegraad en de projectprogrammatie van de SHM's en in welke mate wordt er op toegezien dat er gebouwd wordt in goed gelegen gebieden?
2. De SHM's hebben 855 hectare gronden in eigendom met een bestemming woonuitbreidingsgebied.

Graag een overzicht per provincie van hoeveel hectare hiervan gelegen is in gebieden die conform de studie en kansenkaart van VITO afgebakend zijn in kwadrant A, kwadrant B, kwadrant C en kwadrant D.
3. De SHM's hebben 467 hectare gronden in eigendom woongebied of woonuitbreidingsgebied.

Graag ook een overzicht per provincie van hoeveel hectare hiervan gelegen is in gebieden die conform de studie en kansenkaart van VITO afgebakend zijn in kwadrant A, kwadrant B, kwadrant C en kwadrant D.
4. De SHM's hebben 155 hectare gronden in eigendom met een met een andere bestemming dan woongebied of woonuitbreidingsgebied.

Graag een overzicht per provincie van hoeveel hectare hiervan gelegen is in gebieden die conform de studie en kansenkaart van VITO afgebakend zijn in kwadrant A, kwadrant B, kwadrant C en kwadrant D.
5. Hoe zal er over gewaakt worden dat er in de toekomst nog voldoende de sociale huur- en koopwoningen gebouwd zullen kunnen worden?
6. In welke bijkomende normen ingevolge witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) voorziet Vlaanderen qua woondichtheid bij sociale huisvestingsprojecten? Wordt er hier een voorbeeldnorm gehanteerd?
7. Wat is de evolutie tijdens deze legislatuur op het vlak van perceelsgrootte en oppervlakte per wooneenheid, zowel voor gewone als voor sociale woningbouw? In welke is er meer of minder discrepantie tussen de gemiddelde sociale bouwperceelsgrootte en de niet-sociale grootte van een wooneenheid?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Liesbeth Homans (161) en Joke Schauvliege (188).

GECOÖRDINEERD ANTWOORD

op vraag nr. 188 van 13 december 2017

van **LYDIA PEETERS**

1. Het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) beoogt een monitoring met als doel om regelmatig de ontwikkeling van bestemmingen en realisaties te evalueren en waar nodig het operationeel beleid bij te sturen. Hiertoe wordt het bijkomend ontwikkelen van een set realisatie-indicatoren in het vooruitzicht gesteld. Sociale projectrealisaties zullen uiteraard onderdeel uitmaken van de globale monitoring. Het witboek BRV beoogt om harde ruimtefuncties zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag. Het versnellen van rendementsverhoging vergt, overeenkomstig het witboek BRV, enerzijds snellere procedures, eenvoudigere regelgeving en betere instrumenten ten aanzien van de bebouwde ruimte en anderzijds een ontmoedigend optreden ten aanzien van ontwikkelingen in de niet-ingenomen ruimte. De verschillende lopende beleidsinitiatieven binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening beogen telkens deze doelstelling. Er moet tegelijk worden nagegaan welke beleidsinitiatieven zich opdringen in het beleidsdomein Wonen.
- 2-4. De kansenkaart uit de studie die VITO in 2016 heeft uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen (departement Omgeving), heeft louter onderzoekswaarde en geeft dus geen goedgekeurd beleid weer. Het is een mogelijke interpretatie van de locatiecriteria zoals geformuleerd in het witboek BRV die geen interpretatie op perceelsniveau beoogt. Het betreft in casu een ruimtelijke resolutie van 1 ha, met andere woorden per hectare-cel van die grootte. Het geografisch vergelijken met (nauwkeurig) afgebakende gebieden zoals de reservegronden van de SHM's zou per definitie een aanzienlijke foutenmarge genereren. Om een correcte inschatting te kunnen maken zouden op de betreffende reservegronden meer specifieke criteria moeten worden toegepast die naar alle waarschijnlijkheid in de nog vast te stellen beleidskaders, meer specifiek qua rendements- en uitbreidingskansen, zullen zijn vervat.
5. In overeenstemming met het witboek BRV impliceert het proactief inzetten op ruimtelijk rendement dat er op bepaalde goed gelegen plaatsen compacter en verdicht zal kunnen worden gebouwd. Er wordt via het witboek BRV bijgevolg een meer flexibele woonprogrammatie voorzien en een ontwikkeling op maat, inclusief aandacht voor nieuwe woonvormen en het benutten van specifieke kansen. Tevens verwijs ik naar mijn antwoord van 13 december 2017 in het Vlaams Parlement op de actuele vraag van Vlaamse volksvertegenwoordiger Mercedes Van Volcem 'over de impact van het schrappen van woonuitbreidingsgebied op het aanbod aan sociale woningen'.
6. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement moet gebeuren door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ruimtelijke ontwikkeling richt zich daarbij op een gebiedsspecifiek ruimtelijk rendement in zowel het bestaande ruimtebeslag als in de nog te bebouwen delen van het goed gelegen huidig of toekomstig juridisch aanbod. Het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dan ook maatwerk. Aangezien ruimtelijk rendement gebiedsspecifiek en zodoende maatwerk vereist, is een (algemene) normering in deze niet aan de orde.

7. Deze gegevens kunnen niet worden verstrekt gezien de afwezigheid van voldoende specifieke gegevens qua perceelsgrootte en -oppervlakte per wooneenheid, zowel voor reguliere als voor sociale woningbouw.