

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 321

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 27 februari 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Nieuwbouw in Vlaanderen - Gemiddelde bewoonbare oppervlakte

Zo'n 66% van de vastgoedprojecten in de steden betreft nieuwbouw. Reconversieprojecten of nieuw aangesneden bouwgronden zorgen voor nieuwe woondynamiek in de stad. Gemiddeld genomen schommelde de bewoonbare oppervlakte tussen 2005 en 2013 voor nieuwbouw in Vlaanderen rond de 104m² per woongelegenheden. Enkel de laatste drie jaar is er een significante daling. In 2016 komt deze uit op 90m² bewoonbare oppervlakte.

In 2016 was de gemiddelde oppervlakte in de centrumsteden 82m² (traditioneel iets lager dan in buitengebieden). Oostende werd gemiddeld genomen de kleinste (nieuwbouw) woongelegenheden gerealiseerd in de periode 2005-2016, namelijk zo'n 76m². Antwerpen volgt als 2^{de} kleinste met 78m² bewoonbare oppervlakte. Wie ruimer wil wonen moet naar Kortrijk met 113m² of Brugge met 107m² bewoonbare oppervlakte.

Vergelijken we de gemiddelde nieuwbouwoppervlakte over de jaren heen en op een grotere schaal dan merken we dat deze verder zakt in 2016 in België en het Vlaams gewest. In de centrumsteden zakt deze in 2016 naar een nieuw laagterecord namelijk 82,1m² bewoonbare oppervlakte. Kleiner wonen is nu de regel in de centrumsteden.

	Gemiddelde bewoonbare opp. België	Vlaams Gewest	Gemiddelde Centrumsteden
2005	104	105	97,7
2006	103	104	95,2
2007	103	105	95,1
2008	105	106	95,0
2009	107	111	101,5
2010	105	107	90,7
2011	106	108	98,1
2012	105	105	92,6
2013	101	103	94,5
2014	96,2	97,3	93,1
2015	97,5	97,0	87,7
2016	92,9	90,2	82,1

Tegelijk stellen we vast dat de steden allemaal een verschillend reglement hanteren betreffende het opsplitsen van woningen.

1. Beschikt de minister over cijfers aangaande de gemiddelde bewoonbare oppervlakte per nieuwe woongelegenheid in 2017?
2. Gezien de tendens van kleiner wonen, wens ik ook te peilen naar de visie van de minister op deze evolutie.
Welke beleidsconclusies en acties koppelt de minister aan deze tendens, in het bijzonder rekening houdende met verdichting en de zogenaamde betonstop?
3. Wat is de visie van de minister op de verschillende reglementering per stad als het gaat over het opsplitsen van panden? Achten zij een congruenter beleid wenselijk met gelijke minimumoppervlaktes per stad?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 321 van 27 februari 2018

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Vanaf 2017 beschikt Statbel niet meer over de bewoonbare oppervlakte van een nieuwbouwwoning in Vlaanderen. Sinds 2017 wordt de informatie over de bouwvergunningen voor Vlaanderen doorgegeven door Ruimte Vlaanderen (in het kader van de digitale bouwaanvraag). Uit deze bron kan enkel de totale oppervlakte berekend worden.
2. De aanleiding voor de beperktere woonoppervlaktes (en hogere woningdichtheden) is grotendeels te verklaren door:
 - rentabilisering door de vastgoedsector van schaarser (en dus duurder) wordende gronden door meer woongelegenheden te voorzien op een beperktere oppervlakte;
 - een antwoord van de vastgoedsector op de gezinsverdunding en de vraag van de markt naar kleinere en compactere woongelegenheden.

Het is een uitdaging voor het beleid om binnen deze tendensen te garanderen dat woongelegenheden over voldoende kwaliteit beschikken. Het betreft hier dan niet enkel de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (VWC), maar ook kwaliteiten die minder meetbaar zijn, zoals contact met buitenruimte, privacy en flexibele bruikbaarheid van de woonruimtes in relatie tot het gezinstype.

Zowel qua visie als qua acties verwijs ik u naar de transitieprioriteit 'Slim Wonen en Leven' (i.c. de pijler 'op een slimme locatie'), dat de ruimtelijke principes vervat in het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen maximaal ondersteunt.

3. In de VWC zijn minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen bepaald (waaronder ook minimale oppervlaktenormen). Zolang gemeenten deze minimale normen respecteren, kunnen ze ervoor kiezen om het opsplitsen van panden verder te reglementeren via een stedenbouwkundige verordening. Gemeenten kunnen in deze verordeningen strengere regels vastleggen dan de minimumnormen uit de VWC.

Het behoort tot de bevoegdheid van de lokale overheden om hierover autonoom beleid te voeren. Het invoeren van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening behoort tot de bevoegdheid van mevrouw Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving.