

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



Zitting 2004-2005

16 december 2004

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR LEEFMILIEU EN NATUUR,
LANDBOUW, VISSERIJ EN PLATTELANDSBELEID
EN RUIMTELIJKE ORDENING EN ONROEREND ERFGOED

Vraag om uitleg van de heer Jos De Meyer tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, over de aanwending van stedenbouwkundige verordeningen voor doelstellingen inzake socialewoningbouw

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, over de woonuitbreidingsgebieden

Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed

Donderdag 16 december 2004

Waarnemend voorzitter: de heer Frans Wymeersch

– *De vragen om uitleg worden gehouden om 14.17 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Jos De Meyer tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, over de aanwending van stedenbouwkundige verordeningen voor doelstellingen inzake socialewoningbouw

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, over de woonuitbreidingsgebieden

De voorzitter: Aan de orde zijn de samengevoegde vragen om uitleg van de heer De Meyer tot de heer Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, over de aanwending van stedenbouwkundige verordeningen voor doelstellingen inzake socialewoningbouw, en van mevrouw Heeren tot minister Van Mechelen, over de woonuitbreidingsgebieden.

De heer De Meyer heeft het woord.

De heer Jos De Meyer: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, de grondprijzen die alsmáar blijven stijgen, zetten de lokale besturen aan werk te maken van een actief stedenbouwbeleid en een beleid inzake socialewoningbouw. Sommige besturen overwegen bij stedenbouwkundige verordening quota van sociale kavels in verkavelingen op te leggen. Ze hebben daartoe ontwerpen van stedenbouwkundige verordeningen uitgewerkt.

Artikel 54 van het decreet ruimtelijke ordening is het centrale artikel inzake het element 'verordening', maar er is een discussie over de inzet van dit instrument om bepaalde doelstellingen inzake sociale woningbouw te realiseren. De Raad van State heeft vroeger al geoordeeld dat het opnemen van een dergelijke verplichting betreffende de bestemming van de kavels een zaak van ruimtelijke ordening is, en dus niet van stedenbouw. De uitkomst van dit debat en de antwoorden op de vragen zijn dus van belang voor de concrete acties die de besturen wensen te ondernemen.

Mijn vragen aan de minister luiden als volgt. Hoe verhouden de instrumenten 'planning' en 'verordening' zich tot elkaar? Zijn stedenbouwkundige verordeningen geschikt of ongeschikt voor het vastleggen van quota van sociale woningen? Als men van oordeel is dat quota ten behoeve van socialewoningbouw via stedenbouwkundige verordeningen zinvol zijn, moet men dan artikel 54 niet in die zin aanpassen? Of kunnen gemeentebesturen enkel via verkavelingsvergunningen quota opleggen? Ik zou graag een helder antwoord krijgen op deze hopelijk duidelijke vragen.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, mijn vraag is ingegeven door het probleem van het betaalbaar wonen. Alle Vlaamse partijen zijn het erover eens dat we daaraan moeten werken, en dat daartoe verschillende instrumenten voorhanden zijn. In de zomer van 2002 heeft de meerderheid een akkoord afgesloten over de woonuitbreidingsgebieden. De omzendbrief is nog altijd geldig. Volgens het regeerakkoord kunnen de woonuitbreidingsgebieden

Heeren

in eigendom van sociale bouwmaatschappijen na screening worden aangesneden. Veel bouwmaatschappijen hebben een goed grondbeleid gevoerd. Ze bezitten veel grond die men echter niet allemaal tegelijk wil, moet en kan aansnijden. De screening kan daarover uitsluitsel geven. Naast bouwmaatschappijen moeten ook andere eigenaars na een bijkomende toetsing aan de omzendbrief van 25 oktober 2002 woonuitbreidingsgebieden kunnen aansnijden.

Ik heb zelf in mijn streek een avond over wonen georganiseerd. We zeggen vaak dat gemeenten een coördinerende of regisserende functie hebben. Die idee vinden we ook in het Vlaams regeerakkoord terug. Spontaan kwam uit veel gemeenten de opmerking dat men wel een woonbeleid wil voeren en de instrumenten die het gewest aanreikt, wil benutten, maar dat er veel obstakels zijn. Het is niet de bedoeling om hier de problemen van alle concrete dossiers ter sprake te brengen. De verhalen die ik opving, waren nochtans choquerend. De heer Brouns beaamde dat gisteren op basis van zijn eigen ervaring in onze fractievergadering. Gemeenten die woonuitbreidingsgebieden willen aansnijden, gaan met goede dossiers naar de administratie. Die worden gekoppeld aan lokale structuurplannen en eventueel ook aan woonbehoeftestudies en externe adviezen die soms veel belastinggeld hebben gekost. De administratie heeft dan de plicht te onderzoeken of die dossiers overeenstemmen met de Vlaamse regelgeving.

Ik denk dat het gewest en de lokale besturen terzake bondgenoten moeten zijn. Betaalbaar wonen is een zaak die ons moet verenigen. Als ik dan vernem dat één stedenbouwkundige ambtenaar tegen een gemeente vlakaf zegt dat de plannen niet voldoen, en eraan toevoegt dat hij er alles aan zal doen opdat ook bij een eventueel beroep de plannen nooit zullen worden gerealiseerd, dan breekt mijn klomp. Is het niet eerder de taak om erop te wijzen wat eraan schort en hoe men dat moet remediëren? Moeten we niet samen ijveren voor betaalbaar wonen?

Graag vernam ik van de minister hoeveel woonuitbreidingsgebieden er sinds de omzendbrief van 25 oktober 2002 zijn goedgekeurd via een klassieke woonbehoeftestudie of via de vereenvoudigde procedure. Het gebruik van het werkwoord ‘aan-

snijden’ is daarbij wellicht wat voorbarig. Hoeveel percelen konden dientengevolge per provincie bijkomend worden vrijgegeven? Zijn er naargelang de regio's grote verschillen op te tekenen? Acht de minister het nog langer verantwoord dat dergelijke verstrekkende beslissingen afhankelijk zijn van de visie van één ambtenaar? Het komt toch het beleid toe om de procedure te bepalen? Is het beleid inzake ruimtelijke ordening inmiddels niet te veel in de greep van technocraten gekomen: overgelaten aan niet-politiek verantwoordelijke ambtenaren? Zo neen, om welke redenen is dat dan? Zo ja, welke stappen plant hij om op dit vlak het primaat van de politiek te realiseren?

De voorzitter: De heer Daems heeft het woord.

De heer Rudi Daems: Mevrouw Heeren heeft al verwezen naar het zomerakkoord van 2002 waarin het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is geregeld. Er is onder meer afgesproken dat de regionale en arrondissementale woonbehoeften in kaart worden gebracht. Ik heb de minister daarover vorige week al aangesproken, naar aanleiding van de bespreking van de beleidsnota. De provincies zouden twee jaar de tijd krijgen om dat werk uit te voeren. Zijn die rapporten ondertussen klaar, en wat zijn in dat geval de resultaten? Ik neem aan dat de minister niet onmiddellijk kan antwoorden op deze vraag. Misschien moet ik daarover een schriftelijke vraag stellen.

De voorzitter: Minister Van Mechelen heeft het woord.

Minister Dirk Van Mechelen: Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, de vraag van de heer De Meyer is erg belangrijk. Deze vraag en het antwoord erop hebben een grote juridische waarde, die precedents in het leven kunnen roepen en enorme gevolgen kunnen hebben voor wat er op het terrein gebeurt. Bij uitzondering zal ik mij daarom behoorlijk strikt houden aan de juridisch onderbouwde tekst die door mijn medewerkers is voorbereid.

Ik ga eerst in op de vraag over de inhoudelijke verschillen tussen de verordenende plannen – de plannen van aanleg of RUP's – enerzijds en de stedenbouwkundige verordeningen anderzijds. Volgens artikel 38, paragraaf 1 van het decreet ruimtelijke ordening bevatten RUP's stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting

Van Mechelen

en beheer. Uit artikel 54 van dat decreet blijkt dat stedenbouwkundige verordeningen vooral betrekking hebben op eerder technische onderwerpen en doelstellingen. Fundamentele uitspraken over welke activiteiten in welke gebieden zijn toegelaten, bijvoorbeeld over de bestemming voor wonen, bedrijvigheid, natuur en landbouw, horen bijgevolg thuis in een plan, en niet in een verordening.

Terzake verwijs ik tevens naar een procedureel verschil: ontwerpplannen worden aan een openbaar onderzoek onderworpen, ontwerpverordeningen niet. In die zin is het niet meer dan logisch dat fundamentele uitspraken over de mogelijkheden van eigenaars, bijvoorbeeld of gronden al dan niet bebouwbaar zijn, in plannen gebeuren, en niet in verordeningen.

Afgezien van artikel 54 van het decreet ruimtelijke ordening is ook artikel 55, paragraaf 2 belangrijk voor de inhoud van verordeningen. Ik citeer het tweede lid van dat artikel: 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 105, paragraaf 1, vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.'

Tot voor kort hoorden dergelijke regelingen thuis in wat we de verkavelingsverordeningen noemden. Het Vlaams Parlement heeft echter in de laatste decreetswijziging, die van 21 november 2003 dateert, voor de eenvoud en de beperking van de regelgeving de twee instrumenten geïntegreerd, zodat nu enkel nog over de stedenbouwkundige verordeningen wordt gesproken.

Voor de juridische verhouding tussen plannen enerzijds en verordeningen anderzijds verwijs ik naar artikel 56 van het decreet ruimtelijke ordening. Planvoorschriften hebben altijd voorrang. De bepalingen van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen er niet mee in strijd zijn. Maar uiteraard geldt een verordening ook binnen de perimeter van een BPA of een RUP als dat plan zich niet uitspreekt over het onderwerp dat in de verordening geregeld is. In dat geval is er immers geen sprake van strijdigheid. Een verordening kan een plan nooit overrulen, maar als het plan zich

over een en ander niet uitspreekt, kunnen in een verordening complementaire bepalingen worden opgenomen.

Wat zijn nu de mogelijkheden van stedenbouwkundige verordeningen inzake socialewoningbouw? Daarnet citeerde ik uit artikel 55, paragraaf 2 van het decreet ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt dat men in een verordening op algemene wijze alle lasten kan opleggen die men kan afdwingen in een individuele vergunningsbeslissing, hetzij in een stedenbouwkundige vergunning, hetzij in een verkavelingsvergunning. Daarmee is meteen uw laatste deelvraag beantwoord: wat in een individuele verkavelingsvergunning kan worden opgelegd, kan ook als een algemene verplichting in een verordening worden vastgelegd.

Wat kunnen de opgelegde lasten zijn? Ik citeer de eerste vier alinea's van artikel 105, paragraaf 1 van het decreet ruimtelijke ordening.

Een: 'De vergunningverlenende overheid kan lasten opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.'

Twee: 'De lasten moeten in verhouding zijn tot de te ontwikkelen projecten.'

Drie: 'Buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de werken, kunnen deze lasten onder meer de verwezenlijking of de renovatie van de wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen, op kosten van de vergunninghouder, bepalen.'

Vier: 'De lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast voor haar de eigendom wordt overgedragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.' Dat is een klassieke voorwaarde van verkavelingsvergunningen: men moet de wegen aanleggen en ze nadien overdragen.

Ik leid hieruit af dat men in een individuele verkavelingsvergunning en dus ook bij gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wel degelijk een verkavelaar of ontwikkelaar kan opleggen dat een

Van Mechelen

bepaald percentage van woningen van een bepaald type wordt gerealiseerd. Zo kan men bijvoorbeeld bepalen dat men vrijstaande bebouwing mogelijk maakt, koppelwoningen toelaat of koppelwoningen verplicht maakt. Essentieel hierbij is dat men het motiveringsbeginsel en vooral het proportionaliteitsbeginsel respecteert. Wat dat proportionaliteitsbeginsel betreft, verwijs ik opnieuw naar artikel 105, paragraaf 1: de lasten moeten in verhouding zijn tot de te ontwikkelen projecten.

Wat de motivering betreft, kan men zich beroepen op de taak van ruimtelijke ordening om aan alle maatschappelijke ruimtevragen zo goed mogelijk te voldoen. Een behoefte aan woningen van een bepaald type die beantwoordt aan de vraag van specifieke doelgroepen is dus ruimtelijk relevant. Zodoende kan men daarop met de ruimtelijke ordeningsinstrumenten een antwoord proberen te bieden.

Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de opgelegde lasten in verhouding moeten staan tot de omvang van het totaalproject. Daarnaast lijkt het mij eveneens belangrijk te zijn dat de initiatiefnemer zelf kan voldoen aan de opgelegde lasten. Men kan immers bezwaarlijk voorwaarden opleggen waaraan de vergunninghouder zelf niet kan voldoen. Binnen die krijtlijnen is het mijns inziens dus perfect mogelijk dat men een ontwikkelaar oplegt om een bepaald percentage woningen te creëren die beantwoorden aan een specifiek type om zo tegemoet te komen aan de noden van een specifieke doelgroep.

Voor alle duidelijkheid vul ik uw vraag aan met een bijkomende vraag: is het mogelijk om grondafstand te vragen, zodat bijvoorbeeld een gemeente of een socialehuisvestingsmaatschappij de beoogde sociale woningen kan realiseren? Dat lijkt me ten eerste betwistbaar. Als ik de vierde alinea lees van artikel 105, paragraaf 1, dan meen ik te moeten concluderen dat de grondafstand bedoeld is voor de overdracht of realisatie van openbaar domein of openbare gebouwen en nutsvoorzieningen. Woningen worden duidelijk niet vermeld. Als een gemeente of een socialehuisvestingsmaatschappij zelf sociale woningen wil realiseren, dan is ze aangewezen op wat ze reeds in eigendom heeft of op wat ze kan verwerven via de klassieke instrumenten van aankoop in der minne of onteigening, en niet op grondafstand in het vergunningenbeleid.

Gelet op wat voorafgaat, dringt zich een aanpassing van artikel 54 van het decreet ruimtelijke ordening geenszins op. Ik hoop dat ik hiermee de vraag van de heer De Meyer afdoende heb beantwoord.

Wat de vraag van mevrouw Heeren betreft, wil ik opmerken dat ze al op 7 augustus 2003 een gelijkaardige vraag heeft gesteld. Ik zal u hier dan ook een geactualiseerde stand van zaken meedelen.

In eerste instantie wil ik er toch op wijzen dat niet de gewestelijk planologisch ambtenaar uiteindelijk beslist of een project in een woonuitbreidingsgebied al dan niet kan worden toegestaan, maar wel de bestendige deputatie. De vijf Vlaamse provincies beschikken over een provinciaal ruimtelijk structuurplan. Ze hebben de volle bevoegdheid terzake, conform punt 3.2 over het procedureverloop en punt 3.3 over de besluitvorming in de omzendbrief van 25 oktober 2002. De bestendige deputatie oordeelt wel degelijk over het feit of een project al dan niet wordt gerealiseerd. De deskundigen, en dat zijn zowel de gewestelijk planologisch ambtenaar als de stedenbouwkundige ambtenaar van het desbetreffend provinciebestuur, geven immers enkel een advies op basis waarvan de bestendige deputatie een finaal besluit neemt.

In die zin houdt het beleid, in casu het provinciale beleid, steeds de sleutel in handen. Bijgevolg is de beslissing dan ook niet te herleiden tot een zogenaamd 'technocratische' beslissing, maar is ze wel degelijk een beleidsbeslissing, genomen door beleidsverantwoordelijken. Het primaat van de politiek wordt dus gerespecteerd.

In de procedure is wel bepaald dat alle betrokken partijen – gemeente, gewest en provincie – terzake overleg plegen. Het is een overleg waarbij het dossier en de daarin opgenomen argumentatie ten gronde worden besproken. Dat is zo bepaald in de omzendbrief van 25 oktober 2002. Betreffend overleg is mijns inziens de beste manier om zowel de deskundigheid van de ambtenaren als de beleidsvisie samen te brengen en onderling af te toetsen. Dat mondt dan uit in een beslissing van de bestendige deputatie.

Voor het overige kan ik enkel vaststellen dat het advies uitgebracht door de gewestelijke planologische ambtenaren vrijwel altijd gelijkluidend is met dat van de provincie. Slechts in één geval is een planologische ambtenaar in beroep gegaan

Van Mechelen

tegen een beslissing van een deputatie om een bepaald woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Dat gebeurde omdat de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen hierdoor in het gedrang werden gebracht. Het gaat over het vrijgeven van het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Dorpstraat, de Zavelstraat en de Kerkstraat te Gellik-Lanaken. Die gemeente wou op een en hetzelfde ogenblik vier woonuitbreidingsgebieden aansnijden. De beroepsbeslissing van de planologische ambtenaar heb ik bij ministerieel besluit van 29 augustus 2003 gehonoreerd.

Kortom, ik heb alle redenen om aan te nemen dat er zich in de praktijk geen onoverkomelijke problemen stellen. Het primaat van de politiek is gegarandeerd. Dat blijkt ook uit de door u opgevraagde cijfergegevens betreffende de omzendbrief die inmiddels nauwelijks 25 maanden oud is.

Het aantal aanvragen per gemeente en per provincie is als volgt verdeeld. Voor de provincie Antwerpen zijn er drie gemeenten en drie projecten: Berlaar, twee keer Antwerpen en Ravels. Een project is goedgekeurd; eentje is in behandeling. Voor de provincie Vlaams-Brabant zijn er twaalf gemeenten en vijftien projecten: twee keer Oud-Heverlee, Tienen, Zoutleeuw, Diest, Scherpenheuvel-Zichem, Boortmeerbeek, drie keer Kampenhout, Kortenaak, Geetbets, Bertem, Liedekerke en Landen. Drie van die projecten zijn goedgekeurd; twaalf zijn er in behandeling. Voor de provincie Oost-Vlaanderen zijn er drie gemeenten en zes projecten: Evergem, Maarkedal en vier keer Herzele. Een project is goedgekeurd; vijf zijn er in behandeling. Voor de provincie West-Vlaanderen zijn er negen gemeenten en elf projecten: Zedelgem, Ieper, Anzegem, Avelgem, Middelkerke, drie keer Moorslede, Ruislede, Harelbeke en Zwevegem. Twee projecten zijn goedgekeurd; twee zijn er in behandeling.

Voor de provincie Limburg zijn er achttien gemeenten en negentig projecten: drie keer Kinrooi, Peer, Ham, negen keer Genk, vijftien keer Zutendaal, drie keer Diepenbeek, twee keer Halen, 36 keer Hasselt, Herk-de-Stad, drie keer Maaseik, Hechtel-Eksel, twee keer Houthalen-Helchteren, vijf keer Dilsen, Alken, Bilzen, Borgloon, vier keer Lanaken, Tongeren. 63 projecten zijn goedgekeurd; acht zijn er in behandeling.

In totaal zijn 126 projecten in een woonuitbreidingsgebied aangevraagd. 90 ervan komen uit Limburg. 63 projecten van die laatste zijn goedgekeurd; acht zijn er in behandeling omdat het dossier onvolledig is. Ik trap dus een open deur in als ik zeg dat de toepassing van de omzendbrief op kruissnelheid is. In Antwerpen zijn er minder aanvragen dan in Limburg, want in Antwerpen liggen de meeste woonuitbreidingsgebieden in stedelijke of kleinstedelijke gebieden. Die woonuitbreidingsgebieden worden automatisch aangesneden in het kader van de lopende stedelijke afbakeningsprojecten. Turnhout is goedgekeurd; Mechelen zal niet lang meer duren; Antwerpen wordt voorbereid. Dit blijkt ook uit de lijst die ik net heb geciteerd.

In West-Vlaanderen bevinden heel wat woonuitbreidingsgebieden zich in de buurt van Kortrijk. In de stedelijke afbakening van Kortrijk komen al deze gebieden aan bod. Hetzelfde geldt voor de provincie Oost-Vlaanderen. Heel wat vrijgegeven gebieden bevinden zich in de omgeving van Gent. Bij de stedelijke afbakening van Gent zijn dan ook acht of negen buurgemeenten betrokken. Bij de stedelijke afbakening van Antwerpen zijn zelfs vijftien gemeenten betrokken.

Eigenlijk gaat het hier om twee verschillende processen. De stedelijke afbakening is de normale procedure waarbinnen woonuitbreidingsgebieden worden vrijgegeven. Dankzij de omzendbrief van 2002 kunnen de gemeenten in het buitengebied woonuitbreidingsgebieden momenteel op een soepeler manier aansnijden. Tot slot zal met betrekking tot de kleinstedelijke gebieden een derde oefening worden gemaakt. De provinciale besturen moeten hier voor de afbakening zorgen. De conclusie is dat de omzendbrief zijn doel niet mist en dat op het terrein de gewenste snelheid wordt gehaald.

Aangezien de cijfers waarover ik beschik eerder indicatief zijn, wil ik er niet te veel belang aan hechten. We weten hoeveel woningen in bepaalde gemeenten zijn gerealiseerd. Op een totaal van 126 projecten gaat het om 1.500 woningen. Ik wil hier evenwel benadrukken dat dit indicatieve cijfer geen referentiewaarde heeft.

De stedelijke afbakening wordt momenteel versneld. De omzendbrief aangaande de woonuitbreidingsgebieden is versoepeld en biedt de gemeenten meer mogelijkheden. Het aanbodbeleid

Van Mechelen

komt stilaan op snelheid. Het RSV legt stedelijke en open accenten. Uit alle jaarverslagen van de Vlaamse Confederatie Bouw blijkt dat we, vooral in stedelijke gebieden, een nooit gekende piek in de renovatiebouw hebben bereikt. Het in het RSV van 1997 nagestreefde evenwicht wordt gerealiseerd. De versoepeling van de omzendbrief moet een kunstmatige schaarste voorkomen.

De voorzitter: De heer De Meyer heeft het woord.

De heer Jos De Meyer: Ik zou de minister willen bedanken voor zijn uitgebreid en juridisch zeer deskundig antwoord. Zonder dit antwoord uitgebreid te hebben bestudeerd, zou ik toch spontaan een aantal bijkomende vragen willen stellen.

In een stedenbouwkundige verordening kan voor een bepaald percentage een zekere typologie van woningen worden opgelegd. Ik vraag me af om hoeveel percent het hier kan gaan. Kan dit, bijvoorbeeld, om 50 percent van de percelen gaan?

De minister heeft het over de motiveringsplicht en over proportionaliteit gehad. Hoewel dit zeer duidelijk lijkt, zit ik nog met een vraag. Het is me namelijk niet zo duidelijk hoe we die proportionaliteit moeten opvatten. Kan een bepaald percent van de kavels in een privé-verkaveling voorbehouden worden voor een sociale groep die beneden een bepaalde inkomensgrens zit?

Als ik het goed heb begrepen, kan de grondafstand ten aanzien van een gemeente of een huisvestingsmaatschappij uitsluitend mits aankoop of onteigening.

Minister Dirk Van Mechelen: We moeten goed optellen met het proportionaliteitsbeginsel. Het eigendomsrecht blijft in dit verband van fundamenteel belang. Dit essentieel beginsel vloeit voort uit het burgerlijk wetboek.

Het proportionaliteitsbeginsel doet me trouwens denken aan een discussie die we ooit in deze commissie over het planologisch attest hebben gevoerd. Ik herinner me dat voormalig Vlaams volksvertegenwoordiger Kindermans toen het door de omzendbrief-Akkermans naar voren geschoven systeem heeft verdedigd. Ik heb er toen al op gewezen dat de 50-percentregel uit de om-

zendbrief-Akkermans niet zonder meer op bedrijfsuitbreidingen kan worden toegepast. Het hanteren van percenten in de ruimtelijke ordening is erg gevaarlijk. Een uitbreiding van BASF met 50 percent zou immens en buitenproportioneel zijn. Een uitbreiding van een schrijnwerkerij van 100 vierkante meter met 50 percent zou, indien de schrijnwerkerij een oppervlakte van 200 vierkante meter nodig heeft, totaal onvoldoende kunnen blijken. Het hanteren van percenten in de ruimtelijke ordening is een manifest verkeerde aanpak. Alles moet steeds proportioneel blijven. Er is immers een groot verschil tussen 10 percent van een verkaveling met tien loten en 10 percent van een verkaveling met 100 loten.

Mij lijkt het belangrijk dat een gemeentebestuur door middel van een stedenbouwkundige verordening een verkaveling enigszins kan bijsturen. Op die manier kan een gemeentebestuur duidelijk maken welk soort verkaveling en welk type woningen het op die plaats wil zien verschijnen.

Zo kan een gemeentebestuur de 50 woningen in een verkaveling onderverdelen in 30 koppelwoningen en 20 vrijstaande woningen. Een gemeentebestuur dat zijn verantwoordelijkheden opneemt, kan de mix in een verkaveling door middel van een stedenbouwkundige verordening sturen.

In mijn eigen gemeente ligt een gebied genaamd het Kapellenbos. Om ervoor te zorgen dat dit gebied effectief een bos blijft, heeft de gemeenteraad unaniem besloten dat kavels niet kleiner dan 5.000 vierkante meter mogen zijn. Indien we kleinere kavels zouden toelaten, zou het bos verdwijnen.

Anderzijds heeft een openbaar bestuur de mogelijkheid te onderhandelen met de initiatiefnemer van de verkaveling, zeker als het gaat om een verkaveling met aanleg van nieuwe wegen. Immers, alleen de gemeenteraad is bevoegd om de aanleg van wegen goed te keuren. Bij die aangelegenheid beschikt de gemeente over een vrij ruime onderhandelingsmarge. De dingen moeten evenwel uit elkaar worden gehouden.

Ik heb dit onderwerp vrij technisch benaderd, en ik verontschuldig me daar ook voor, maar het voordeel daarvan is dat de gegevens in het verslag worden opgenomen en als een soort richtsnoer kunnen gelden.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Mijnheer de minister, ik dank u voor dit geactualiseerd overzicht. Zijn er ook gegevens beschikbaar over samenwerkingsverbanden tussen de privé-sector en de publieke sector bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden? Hoever staat het met de screening van de bouwgronden die vandaag in het bezit zijn van de socialehuisvestingsmaatschappijen?

Minister Dirk Van Mechelen: De KULeuven heeft een studie uitgevoerd naar de eigendomsstructuur van de woonuitbreidingsgebieden. Op basis van die studie gebeurt er nu een bijkomend onderzoek, waarbij een soort kadaster wordt opgemaakt van de woonuitbreidingsgebieden die conform het systeem en de filosofie van stedelijke verdichting automatisch kunnen worden vrijgegeven. Daarmee zetten we het tweede deel van de omzendbrief van 25 oktober 2002 en het zomerakkoord om in richtsnoeren voor de gemeenten.

Uw tweede vraag heeft te maken met woonbehoeften en de effecten daarvan. Het antwoord daarop zou ik samen met minister Keulen, bevoegd voor Wonen, moeten formuleren. Op dit ogenblik kan ik er geen concrete cijfers over geven, maar ze zijn wel opvraagbaar. Vandaag kan ik wel mededelen dat er op basis van de woonbehoeftestudies die zijn ingediend in de periode 1996-2000 910 hectare woonuitbreidingsgebied is vrijgegeven. Volgens een extrapolatie op basis van een lage dichtheid van 15 woningen per hectare, is dat goed voor 13.650 woningen in die periode. Let wel, een extrapolatie biedt geen correcte gegevens.

Er zijn nu 126 projecten. Ik heb mijn administratie gevraagd die projecten om te rekenen naar aantal hectare en aantal woningen. Dat vraagt echter iets meer tijd dan nu beschikbaar was. We zullen u de gegevens later bezorgen. De conclusie is eigenlijk dat na de vrij statische benadering van woonuitbreidingsgebieden, die nochtans in het RSV zijn opgenomen, het omzetten in bewoning nu op volle snelheid gebeurt, met het oog op de doelstelling van 400.000 nieuwe woningen in de planfase 1997-2007.

Dit moet zoals gezegd gezien worden in relatie tot het afbakeningsproces, waarbij de rest van de woonuitbreidingsgebieden kan worden vrijgegeven. De goed gelegen gebieden, waarvan het aan-

snijden leidt tot een stedelijke – of gemeentelijke – verdichting, worden nu maximaal aangesneden.

Ik stel voor dat de commissie de heer Janssens van het expertisebureau Stadim eens uitnodigt om zijn visie te komen geven op de prijs van bouwkavels. Hij gaat uit van een totaal tegenovergestelde redenering. Hij stelt dat het ontleningsvermogen van een burger wordt ingegeven door de waarde van de grond, de kostprijs van de lening, dus de rentelast, en de stijging van de koopkracht. Die drie curven lopen perfect samen. U hoeft die theorie niet meteen te aanvaarden, maar de praktijk wijst uit dat de markt zich automatisch aanpast. De heer Janssens staat me trouwens geregeld bij in het uit de grond stampen van een grondbeleid in Vlaanderen, wat niet gemakkelijk is.

Mevrouw Veerle Heeren: We hebben de heer Janssens ooit al in de commissie voor Wonen gehoord, maar het is geen slecht idee om dat nog eens te doen in de commissie Ruimtelijke Ordening.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.58 uur.*

HANDELINGEN

De handelingen zijn het woordelijk verslag van de plenaire vergaderingen en van de in openbare commissievergaderingen gehouden interpellaties en vragen om uitleg.

Ze worden in twee edities uitgegeven:

- de eerste, met witte kaft, bevat de handelingen van de plenaire vergaderingen;
- de tweede, met witte kaft en met bovenaan links de letter C met een chronologisch volgnummer, de vermelding van de commissie met het volgnummer van de vergadering per commissie, bevat de handelingen van de in openbare commissievergaderingen gehouden interpellaties en vragen om uitleg. Per commissie en per vergadering wordt een editie van de handelingen uitgegeven.

FIN : Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
SFIN : Subcommissie voor Financiën en Begroting
BRU : Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand
BIN : Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Bestuurszaken, Institutionele en Bestuurlijke Hervorming en Decreetevaluatie
WON : Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
BUI : Commissie voor Buitenlands Beleid, Europese Aangelegenheden, Internationale Samenwerking en Toerisme
OND : Commissie voor Onderwijs, Vorming, Wetenschap en Innovatie
CUL : Commissie voor Cultuur, Jeugd, Sport en Media
WEL : Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin
ECO : Commissie voor Economie, Werk en Sociale Economie
SWAP: Subcommissie voor Wapenhandel
LEE : Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
SLAN: Subcommissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
OPE : Commissie voor Openbare Werken, Mobiliteit en Energie

